RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR
FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE

MÉMOIRE
POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MAGISTER
OPTION : VILLES ET POLITIQUES URBAINES

Présenté par : Melle LAHLOU SELMA

THÈME

L'IMPOSSIBLE RECONQUÊTE DES TERRITOIRES DÉSTRUCTURÉS
CAS DE LA ZHUN D'EL BOUNI

Sous la direction de : Mr KOUADRIA NOUREDDINE
Maître de conférences

Jury d'examen :
- Président : Mr Boukhemis Kaddour Professeur
- Rapporteur : Mr Kouadria Noureddine Maître de conférences
- Membre : Mme Boulekroune Heddya Maître de conférences
- Membre : Mme Djeghar Aïcha Maître de conférences
- Invité : Mr Hafiane Abderrahim Docteur en Urbanisme

- 2012

DÉDICACES

À toute ma famille,

à tous mes amis,

à tous les maîtres depuis les premières classes jusqu'à l'université,

pour m'avoir tous donné l'essentiel.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier tout particulièrement :

- M[r] Kouadria Noureddine, pour avoir accepté de diriger ce travail, pour sa patience et ses encouragements répétés durant l'élaboration de ce mémoire,
- Tous ceux qui m'ont aidée de près ou de loin à faire aboutir ce travail, et ils sont bien nombreux, qu'ils trouvent ici ma gratitude et ma profonde reconnaissance,
- Les protecteurs de nos archives, histoire de cette belle ville que fût jadis Annaba,
- Les enseignants du Département d'Architecture, pour leurs efforts dans la prise en charge et l'encadrement des enseignements en Magister.

SOMMAIRE

Pages

PROBLÉMATIQUE…… 01

MÉTHODOLOGIE…… 09

INTRODUCTION GÉNÉRALE……. 11

PREMIÈRE PARTIE
L'HÉRITAGE URBAIN

INTRODUCTION……... 14

CHAPITRE I : LA VILLE TRADITIONNELLE OU LA VILLE COMPACTE.. 19
1- La ville romaine : 8e s. - 5e s. av J.C. …… 19
2- La ville grecque d'il y a 5 s. av. J.C. …… 20
3- La ville arabo-musulmane : 6e s. - 14e s. 21
4- La ville médiévale ou la ville labyrinthe: 10e s. - 14e s. ……... 24
5- La ville de la Renaissance : 15e s. - 16e s. …… 27
6- La ville du 17e s. - 18e s. ou ville de la 2e Renaissance …… 28
7- La ville américaine du 17e s. …… 30
8- La ville du 19e s. fruit de la révolution industrielle ……. 31
a- 1ère moitié du siècle ou 1ère phase du développement industriel ……. 31
b- 2ème moitié du siècle ou 2ème phase du développement industriel ……... 33

CHAPITRE II : LA VILLE MODERNE OU L'APOGÉE DES GRANDS ENSEMBLES de 1900 à 1970 …….. 38
1- L'école du Corbusier et l'éclatement de la ville ……. 38
2- Les débuts du changement ……... 44
a- Émile Aillaud …….. 44
b- Candilis Josic et Woods …….. 46

CHAPITRE III : LA VILLE POST MODERNE, LE DECLIN DES GRANDS ENSEMBLES ET LE RETOUR À LA VILLE TRADITIONNELLE COMPACTE de 1970 à nos jours ……... 53
1- Les travaux de Bologne, Charles Jencks ou la remise en cause de la ville moderne …… 53
2- Défectivité des grands ensembles ou l'impossible retour à la ville traditionnelle 57

CONCLUSION ……... 62

DEUXIÈME PARTIE
ESSAIS DE RESTRUCTURATION DE GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE OU L'IMPOSSIBLE RECONQUÊTE DES TERRITOIRES DÉSTRUCTURÉS

INTRODUCTION……... 66

CHAPITRE IV : PREMIER ESSAI DE RESTRUCTURATION : LA GRANDE BORNE, GRIGNY II ET LE VILLAGE …….. 66
1- Le contexte ……. 66
2- Les données statistiques ……. 69
a- Structure de la population ……... 69
b- Structure urbaine : logement, équipements, commerces et activités …….. 70
3- Le projet de restructuration de la Grande Borne, Grigny II et le village ……... 72

CHAPITRE V : DEUXIÈME ESSAI DE RESTRUCTURATION : LA ZUP DE MONTREYNAUD …… 78
1- Le contexte. ……... 78
2- Deuxième étape dans la vie de la ZUP de Montreynaud …….. 82
a- Premier projet de restructuration de la ZUP à partir du quartier de Saint Saëns (1977-1983) ……... 84
b- Deuxième projet de réhabilitation (1983-1996) …… 88
* La 1ère période allant de 1983 à 1990 …… 88
* La 2ème période allant de 1990 à 1996 ……... 88
c- Troisième projet de réhabilitation (1997) ……. 90

CONCLUSION ……... 93

TROISIÈME PARTIE
LA ZHUN D'EL BOUNI
ENTRE VOLONTÉ DU CHANGEMENT ET ÉCHEC DU RÉSULTAT

INTRODUCTION …….. 95

CHAPITRE VI : LES POLITIQUES URBAINE ET DE LOGEMENT EN ALGÉRIE …….. 95
1- La politique urbaine en Algérie ……... 95
a- La période 1940 – 1962 ……... 95
b- de 1962 à nos jours …….. 98
2- La politique algérienne du logement ……... 104
a- La première période s'étalant de 1962 à 1985 et évoluant sous le modèle socialiste ……. 104
a-1- de 1962 à 1967 ……. 105
a-2- de 1967 à 1977 ……. 105
a-3- de 1977 à 1979 ……. 107

a-4- de 1980 à 1984 : premier plan quinquennal ……. 108
b- de 1985 à 1998 : période transitoire incluant le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989 ……. 110
c- La période s'étalant de 1998 à nos jours et évoluant sous le modèle libéral…… 113

CHAPITRE VII : LES ZONES D'HABITAT URBAIN NOUVELLES (ZHUN), OUTILS D'UNE POLITIQUE …… 113
1- La procédure ZHUN …….. 114
2- Les acteurs ……. 115
3- Les problèmes inhérents aux ZHUN ……. 116
4- Les solutions préconisées …….. 117

CHAPITRE VIII : LA ZHUN D'EL BOUNI OU CHRONIQUE D'UN ÉCHEC URBAIN 122
1- L'évolution urbaine de la ville d'Annaba ……. 122
a- Hippone la Romaine ……. 123
b- Bûna l'arabo-musulmane ……. 123
c- Bône la conquise ……... 125
d- Annaba l'indépendante ……. 132
2- La ZHUN d'El Bouni …… 133
a- La ZHUN HIPPONE I (1975), résultat de l'urbanisation des années 1970 133
b- La ZHUN d'El Bouni et le POS de 1999, tentative de reformulation conceptuelle et difficulté à atteindre cet objectif …… 137
b-1- La phase I ou diagnostic ……... 140
b-1-1- Situation géographique ……. 140
b-1-2- Analyse du milieu physique …….. 141
* l'aspect morphologique …….. 141
* le climat …….. 141
* la topographie ……. 141
* la nature géologique et géotechnique ……. 141
* la nature juridique ……... 141
b-1-3- Analyse socio-démo-économique ……. 142
* la population ……... 142
* l'habitat (logements et équipements) …….. 143
b-1-4- Analyse du milieu urbain et de la structuration de l'espace ……. 147
* le parcellaire …… 147
* la voirie ……... 148
* les constructions …….. 148
b-2- La phase II ou aménagement ……... 151
b-3- La phase III ou règlement …… 158

CONCLUSION …….. 158

CONCLUSION GENERALE …….. 160

BIBLIOGRAPHIE …….. 165

PROBLÉMATIQUE

L'organisation des villes demeure d'actualité aussi bien dans les pays développés que dans les pays en voie de développement. Leur évolution ou extension a souvent posé la question de la démarche conceptuelle à prôner par les différents acteurs, à savoir dans la continuité des formes urbanistiques que l'histoire nous a léguées ou dans la rupture de ces dernières en adoptant un modèle tout nouveau comme fut le cas pour la ZHUN d'El Bouni créée ex nihilo à cinq kilomètres du noyau colonial de la ville d'Annaba, dans une zone prévue à l'extension de cette dernière. Les ambitions pour cette ZHUN étaient de la rendre autarcique[1] ; or le résultat fut qu'elle est restée fortement influencée par le modèle colonial.

On se fixe, alors d'étudier la formation de cette nouvelle urbanisation et de comprendre le processus de la reconquête (restructuration) de ses territoires au gré des politiques urbaines nationales qui ont vu leur discours sur la ville évoluer et rattraper celui à l'échelle mondiale (européenne et américaine entre autres).

Un discours qui prône un retour aux villes traditionnelles qui, depuis l'antiquité à nos jours, depuis les premiers groupements humains aux mégapoles, présentaient des formes multiples traduisant divers principes d'organisation dont la finalité était d'aboutir à un certain ordre urbain générant sécurité et bien être.

Ces principes étaient dictés par des croyances religieuses[2], des conditions topographiques, défensives ou marchandes et plus récemment par des conditions climatiques ou environnementales. La ville se dessinait, alors, selon des schémas concentrique autour d'un point central ou linéaire le long d'un axe; de petite taille et enfermée derrière des murailles ou étalée et affranchie quand le développement technologique rendait inutiles ces dernières.

Ces schémas s'appuyaient sur des composants essentiels et structurants façonnant l'espace urbain tels : la rue, la place, la placette, le jardin, les monuments, etc. que l'on considère comme " *des lieux où s'expose l'architecture et où se déroule la vie quotidienne des citadins* "[3], ils " *rendent la ville lisible et permettent aux usagers de s'orienter* "[4]. Au fil des temps, ces composants ont pris des formes, des dénominations, des affectations diverses, tantôt vantés, tantôt décriés.

---

[1] CADAT, (Mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN d'HIPPONE I (El Bouni), Annaba, P 3.

[2] Saidouni Maouia a cité à propos des villes traditionnelles que " *dans la production de l'espace traditionnel, les rues sont de véritables cheminements tracées par les habitudes et non par un tracé régulateur* " in Éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Éditions, Alger, 2000, P 32.

[3] Saidouni M., op. cit. P 65.

[4] Frick D., (2007) : « Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf

Ildefonso Cerdá[5] avait défini la ville comme étant " *la concentration d'édifices, d'infrastructures techniques, de plantations réunis sur un territoire restreint et par la manière dont s'établissent l'aménagement (…) la relation et le rapport entre eux* "[6]. Quant au dictionnaire de l'urbanisme[7], il énumère trois facteurs indispensables pour qu'un établissement humain constitue une ville. Citons en premier lieu :

* L'agglomération[8] (ou la contiguïté) des constructions, puis en second lieu :
* La mixité des visages sociaux (couches aisées, intellectuels, artistes, vagabonds, élites, administrateurs, commis, etc.) et la diversité des activités (notamment dans le tertiaire et les services) et enfin :
* La dimension, définie par le volume de population, par la taille, etc.

Des études consacrées à cette entité par certains spécialistes géographes, démographes, sociologues, économistes, ethnologues ou historiens, il en ressort que " *celle-ci naît des besoins d'interactions des gens et des avantages qu'elle procure (…). Elle naît fondamentalement des fonctions centrales d'échanges, de confrontations ou de rencontres collectives (…) ainsi se conjuguent nécessairement interaction et logement* "[9]. Il en ressort également qu'elle " *engendre une urbanité qui séduit toutes les couches de la société* "[10].

L'urbanité se définit, alors, comme " *l'ensemble des facteurs qui donnent à l'espace construit, au lieu un caractère urbain* "[11]. Ce dernier résulterait de " *l'association d'éléments qui caractérisent une ville et lui donnent une ambiance particulière* "[12]. Autrement dit, l'urbanité serait la ville. Elle aurait un effet sur les habitants.

Dans ce sillage, de nombreux écrits font état de détails essentiels pouvant affecter le bien être physique et mental de la population. Saidouni Maouia rapporte que " *la ville n'est pas seulement faite de fonctions, d'usages et de rapports sociaux, c'est aussi des* ***formes*** *et des* ***paysages*** *qui stimulent négativement ou positivement notre sensibilité* "[13], de même qu'Oriol Bohigas, urbaniste et architecte contemporain qui a supervisé la politique d'urbanisme de

---

[5] Ingénieur architecte espagnol. Il fut le premier dans l'histoire à avoir donné un statut scientifique à la création et à l'aménagement des villes. Il rédigea en 1867 son précieux livre Teoria general de l'urbanización in Merlin P., Choay F., (1988) : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaires de France, Paris, P 683.

[6] Frick D., (2007) : « Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf

[7] Merlin P., Choay F., op. cit. P 706.

[8] Maisons contiguës ou réunies par des parcs, jardins, rues, routes, rivières, canal, promenade, voies ferrées ou remparts in Merlin P., Choay F., op. cit. P 18.

[9] Merlin P., Françoise Choay, op. cit. P 706.

[10] Merlin P., Choay F., op. cit. P 707.

[11] Saffache P., (2002) : Dictionnaire simplifié de l'aménagement, Ibis Rouge Éditions, Presses Universitaires Créoles/GEREC-F, Paris Réunion, P 131.

[12] Saffache P., op. cit. P 29.

[13] Saidouni M., op. cit. P 65.

Barcelone dans le cadre des Jeux olympiques de l'été 1992 où il a intervenu sur ses banlieues, a restructuré une cité historique en prônant la continuité morphologique mais avec une touche moderne et a apporté de nouvelles réflexions sur la ville. Il prétend qu' " *un quartier est un endroit où les gens doivent vivre quotidiennement le plus confortablement possible, où ils doivent se retrouver et tisser des liens avec leur voisinage. C'est cette trame établie de* ***proche en proche*** *qui constitue une ville* "[14]. Qu' " *une ville en miettes est invivable (…) qu'un quartier structuré, une rue où l'on trouve des commerces, des librairies, des magasins beaux ou laids (…) toute cette diversité constitue des éléments importants pour la population. Sans eux, la cohésion sociale se délite, les individus se replient sur eux-mêmes, l'indifférence s'installe, l'identité collective s'essouffle* "[15].

Or, les événements majeurs qui ont marqué l'humanité ces deux derniers siècles (19^{e} s. et 20^{e} s.) notamment la révolution industrielle (avec l'avènement du fer et de l'automobile) et les deux guerres mondiales (avec leur lot de destructions massives) ont complètement refondu les modes de construction dans la ville ainsi que la manière de penser et de concevoir cette dernière.

C'est ainsi qu'un courant, en l'occurrence le mouvement moderne[16], est apparu courant première moitié du 20^{e} s. dont le Corbusier est l'un des principaux précurseurs et auteur de la célèbre phrase " *le chaos est entré dans les villes* "[17]. Son intérêt s'était plus porté sur la fonction que sur la forme urbaines.

Les principes qui ont guidé ce mouvement en matière d'architecture et d'urbanisme ont été débattus lors des CIAM (Congrès internationaux d'architecture moderne) fondés en 1928[18] et formulés dans une charte devenue, depuis, célèbre la **Charte d'Athènes** lors du congrès de 1933. Ce mouvement " *a créé une image tout à fait nouvelle de la ville de demain (…) dont les éléments ont contribué à la destruction de ce qui caractérise la ville et particulièrement l'espace public (…) ce qui n'a pas su faire émerger une organisation spatiale qui soit génératrice de vie urbaine* "[19].

---

[14] Edelmann F., (2003) : Créer la ville, Paroles d'architectes, Le Monde et Éditions de l'Aube, P 28.
[15] Edelmann F, op. cit. P 30.
[16] Le mouvement moderne s'est caractérisé par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles. Certains voient le mouvement comme une résultante du développement technologique permis par le fer, le verre, l'acier, le béton qui a conduit à l'invention de nouvelles techniques de construction contribuant à la révolution industrielle in http://fr.wikipedia.org/wiki/mouvement_moderne
[17] Frick D., (2007) : « Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf
[18] Tétard J.-P., (2002) : La nécessaire reconquête du projet urbain, L'Harmattan, Villes et Entreprises, UE, P 123.
[19] Frick D., (2007) : « Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf

Ainsi que l'on construise des villes nouvelles ou que l'on intervienne sur des tissus anciens lourdement touchés (que l'on n'hésite pas à achever), le mot d'ordre était le même : faire table rase du passé. Un nouvel ordre spatial est, donc, apparu dont la conséquence fut l'éclatement du tissu urbain et la perte d'une forme d'organisation vieille de plusieurs milliers d'années.

Il faut rappeler que le tissu urbain est " *l'imbrication des trois ensembles suivants :*

- le réseau des voies,

- les découpages fonciers,

- et les constructions "[20].

Dieter prétend que c'est " *la condition fondamentale à la naissance d'un lieu (…) si bien qu'à partir de là, une zone bâtie devient de la ville ou de la non ville* "[21].

Or, cette relation a été rompue en partie par les recommandations[22] du mouvement moderne à travers la charte d'Athènes qui a préconisé :

- l'interdiction des alignements le long des voies (art. 27),
- l'abolition du parcellaire (art. 93),
- la dédensification du bâti (art. 10),
- le zonage ou la séparation des fonctions (art. 78).

Ces orientations sur la ville ou partie de ville ont fait de cette dernière une œuvre achevée n'admettant aucune transformation, aucune évolution spatiale : extension ou densification[23] entre autres.

L'avènement des deux guerres mondiales a fait que les conditions étaient favorables pour mettre en pratique ces recommandations visibles dans la rénovation urbaine et les villes nouvelles notamment les grands ensembles symboles du mouvement moderne dont les premiers apparurent au début des années 1930 et se répandirent dans les années 1950 afin de réduire la crise du logement.

Ces grands ensembles, " *implantés dans des périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités et destinés aux logements sociaux par centaines ou milliers, initialement sous équipés puis tardivement dotés d'équipements collectifs commerciaux, sociaux ou culturels, comportent plusieurs bâtiments isolés en forme de barres et de tours construits selon une*

---

[20] Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., (1999) : Analyse urbaine, Éditions Parenthèses, Marseille, P 75.

[21] Frick D., (2007) : « Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf

[22] Les articles qui vont suivre ont été extraits du livre de Jean Pierre Tétard J.-P., op. cit. PP 124-125, 129, 131.

[23] La densification se définit comme une croissance comblant progressivement toutes les réserves de terrain que ce soit à l'échelle de l'îlot ou de la parcelle par la lente saturation des espaces. Dans la ville traditionnelle, la structure du bâti est telle que cette densification s'effectue généralement sans altération de l'image d'ensemble in Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., op. cit. P 73.

architecture uniforme "[24] et " *aménagés selon une composition urbaine indépendante dont la conséquence est la profusion d'espaces intercalaires. Leur foncier ne fait pas l'objet d'un remembrement ou d'une subdivision en lots, ce qui les différencie des lotissements* "[25]. Organisation qu'Oriol Bohigas assimile à " *des morceaux de sucre posés sur une pelouse mitée* "[26].

Ces conditions réunies de gigantisme, d'éloignement, d'uniformité, de concentration de la pauvreté ont été mal ressenties par ses habitants et souvent dénoncées comme les principales causes d'une délinquance élevée provoquant des révoltes que certains chercheurs expliquent par la revendication d'un " *droit à la ville* "[27], si bien que ceux qui bénéficient d'une promotion sociale tentent de les quitter. Il convient, donc, de rappeler " *l'effet des territoires sur le comportement des habitants (…), comportements qui découlent directement des réactions suscitées par le cadre urbain* "[28].

Ce qui a fait réagir un certain nombre d'architectes et d'urbanistes qui ont développé une contre théorie urbaine remettant en cause celle du mouvement moderne à travers la naissance d'un nouveau courant : le post modernisme[29]. Il est apparu au tournant des années 1970 et a redécouvert les qualités de la ville ancienne. L'historiciste[30] Charles Jenkcs, l'un des principaux représentants de ce mouvement a annoncé que " *le post modernisme se fondrait dans un éclectisme radical*[31] "[32]. Son intérêt s'est porté sur la forme plutôt que sur la fonction urbaines. Mais le réexamen de la modernité est plus récent avec Aldo Rossi[33] qui, lui, s'est intéressé aux questions de la typo-morphologie[34] avec la publication de son livre clé en 1966.

---

[24] Merlin P., Choay F., op. cit. PP 320-321.
[25] Gauthiez B., (2003) : Espace urbain, Vocabulaire et morphologie, Éditions du Patrimoine, Paris, P 86.
[26] Edelmann F., op. cit. P 32.
[27] Lefebre H., (1966) : Le droit à la ville, Paris, Anthropos, in Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., op. cit. P 155.
[28] Rangeon F. (2009) : « Désordres urbains » in http://www.u-picardie.fr/labo/curapp/revues/root/40/francois_rangeon.pdf_4a093228b5689/francois_rangeon.pdf
[29] Le post modernisme désigne un mouvement artistique théorisé par le critique d'art Charles Jencks. Il engage une rupture ironique avec les conventions anti historiques du modernisme en architecture et en urbanisme in http://wikipedia.org/wiki/postmodernisme
[30] L'historicisme correspond à des périodes d'inspiration s'appuyant sur la copie de styles ou d'artistes anciens in http://fr.wikipedia.org/wiki/historicisme_(style)
[31] L'éclectisme est une tendance qui consiste à mêler des éléments empruntés à différents styles ou époques de l'histoire de l'art et de l'architecture in http://fr.wikipedia.org/wiki/%c3%89eclectisme_(architecture)
[32] Chaslin F., (1997) : « Vingt ans d'architecture en France » in http://www.archi.fr/DA/rdva/html/page-0004.htm
[33] Architecte italien né en 1931, établi en tant que théoricien architectural en 1966 après la publication de son livre L'Architettura della città où la ville est son thème central notamment les formes et les bâtiments traditionnels. Il considère que la ville n'est pas qu'un simple conglomérat d'édifices mais la résultante d'une histoire sans cesse reconstruite et rompt radicalement avec bon nombre de constructions urbanistiques du 20e s. dont le point de départ est la ville idéale in http://fr.wikipedia.org/wiki/Aldo-Rossi Il joua un rôle essentiel dans

Beaucoup d'avis ont convergé dans ce sens. Ainsi, Oriol Bohigas prétend que " *l'échec de l'urbanisme moderne est patent car on a pris l'habitude de travailler sur une ville en niant son histoire comme s'il s'agissait d'une page blanche (…). Il faut, donc, prendre à l'histoire ses éléments fondamentaux, ceux que l'on estime indispensables pour la continuité d'une ville sans tomber dans le pastiche architectural et nous permettre, ainsi, de retrouver la forme traditionnelle de la rue et de la place qui ont concouru à créer la ville au cours des âges* "[35].
En conséquence de quoi, les théories urbaines post modernes se sont rapportées, essentiellement à :

" *1-La revalorisation de la rue, espace public de circulation mais aussi comme continuité et contiguïté du bâti, ainsi que la réhabilitation des transports en commun.*
2-La mixité pour rapprocher lieu de travail et résidence, minimiser les déplacements, désengorger les espaces intercalaires pour les rendre à leur statut d'espaces publics c'est -à-dire d'espaces de vie collective et de sociabilité "[36] ce qui induirait une mixité des fonctions et des visages sociaux.

Sauf que l'Algérie, qui du haut de sa jeune décennie indépendante, a adhéré au discours hygiéniste, égalitaire et progressiste du mouvement moderne. À ce moment, les conditions étaient presque similaires à celles produites par les guerres mondiales, à savoir :

les bombardements des villages durant la guerre de libération et le gonflement des populations dans les villes à l'indépendance provoqué par un exode rural massif afin d'accéder à un modèle de vie qui était, jusque là, interdit à la grande majorité des algériens. Ces villes n'étaient pas prêtes à recevoir ces marées humaines d'où la prolifération des bidonvilles, l'altération du cadre de vie et la naissance de la crise de logement.

Séduite par le modèle urbain des grands ensembles préconisé par la charte d'Athènes, l'Algérie l'a adopté durant les années 1970. Ainsi, Annaba, 4e grande ville du pays, s'est vue

---

l'élaboration puis la diffusion de la théorie typo morphologique in http://www.universalis.fr/encyclopedie/aldo-rossi/

[34] La typo morphologie se présente comme une alternative dont le souci est de contrôler la production architecturale en s'intéressant de prés aux solutions appliquées dans le passé considérées comme formes ayant répondu aux idéologies esthétiques de leurs époques in Samai Bouadjadja A., (1999) : Contribution de l'approche épistémologique architecturale dans la compréhension de l'analyse typo morphologique, Thèse de magister option Urban Design, Institut d'Architecture, Université Ferhat Abbas, Sétif, P 77.
Dans le couple typo morphologie, il faut noter simplement que la typologie renvoie vers l'échelle architecturale alors que la morphologie renvoie vers l'échelle urbaine.

[35] Edelmann F., op. cit. PP 27-28, 31.

[36] Voyé L. (2009) : « Architecture et urbanisme post modernes : d'une expression de l'incertitude contemporaine » in http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1391.pdf

ériger au sud de son territoire, un grand ensemble d'habitat collectif appelé communément ZHUN de SONATIBA du nom de l'entreprise qui a eu en charge la réalisation de cette dernière puis rebaptisée El Bouni du nom du théologien Ahmed Ben Kacem El Bouni[37] (11e - 12e s. de l'Hégire).

Il s'agit de la juxtaposition de programmes d'habitat social sous forme de bâtiments et de barres indépendants les uns des autres et sans continuité aucune, selon un ou deux modèles répétitifs d'où une architecture uniforme, ajouté à cela un taux d'équipements très faible. Ce qui a eu pour conséquence une forte consommation de l'espace sans que cela ne génère une qualité urbaine. Il y a lieu de noter que l'on a produit de l'espace mais pas de l'urbain.

Afin de freiner l'hémorragie qu'avait subi le foncier dans les grandes villes, l'État algérien promulgue, vingt ans plus tard (1990), la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui vise dans son article premier à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols et définit les instruments régulateurs tels que le POS entre autres (Art.10). Cet instrument peut couvrir une commune ou partie de commune (Art.12) ; vise, entre autre, à rationaliser l'utilisation de l'espace (Art.11) et fixe de façon détaillée la forme urbaine, les droits de construction et l'utilisation des sols (Art.31), chose qui renvoie à l'existence du parcellaire. Or, ce dernier a été banni dans le cas des ZHUN.

Le POS traduit une idée, un parti d'aménagement[38] que le concepteur, censé être imprégné d'une culture et de théories urbaines conjuguées au contexte des territoires objet de l'étude, se fait de la ville. Dans le cas des grands ensembles, Oriol Bohigas avait proposé de les retravailler " *en soudant les immeubles solitaires les uns aux autres par d'autres blocs d'habitation pour former des îlots presque fermés qui détermineront à leur tour des rues traditionnelles* "[39]. Mais encore faut-il que la disposition de ces immeubles permette cette mise en forme, ce raccommodage.

L'État algérien, à travers ces services déconcentrés chargés de l'urbanisme ainsi que les collectivités locales ont élaboré ces instruments en application de cette loi. C'est ainsi que la ville nouvelle d'El Bouni s'est vue couverte pour la première fois par cette étude en 1999.

---

[37] Dahmani S., (2007) : Description de Bûna L'Africaine, Ville de Sidi Abou Marouène Ech'Charif, Éditions Bûna, Annaba, P 25.

[38] Le parti d'aménagement est le choix de structuration urbaine retenu pour répondre à l'enjeu principal d'un aménagement territorial ou urbain, paysager ou rural en particulier du point de vue spatial in Gauthiez B, op. cit P 255.

[39] Edelmann F, op. cit. P 32.

Partant de ce raisonnement, on devrait s'attendre à ce que le POS d'El Bouni produise la ville. Est-ce bien le cas ? Le parti d'aménagement proposé par le POS a-t-il produit l'urbanité reconnue aux tissus anciens ?

La réponse à cette question pourrait permettre de mieux saisir la notion de *ville* et partant, de faire prendre conscience aux acteurs participant dans l'acte de bâtir les villes de l'importance que revêt le choix formel générateur ou non de bien être, de convivialité ; que la qualité urbaine est tributaire de la qualité de la forme urbaine comme prétendu par Albert Lévy[40]. Le programme ambitieux de deux (02) millions[41] de logements que compte réaliser l'État durant le quinquennat 2010-2014 devrait nous amener à penser judicieusement la manière de concevoir nos villes et quartiers.

Ainsi la présente recherche a, donc, pour but de vérifier les hypothèses selon lesquelles :

1- le parti d'aménagement (restructuration) préconisé par le POS n'a pas généré l'urbanité que l'on connait aux tissus anciens,
2- Le POS a généré une densification quantitative plutôt que qualitative qui se traduit par le remplissage des espaces intercalaires (vides résiduels) résultant du plan éclaté initial.

[40] Auteur du livre La qualité de la forme urbaine, Problématique et enjeux, Institut français de l'urbanisme, Université de Paris VIII, 1992, in Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., op. cit. P 154.

[41] Noureddine M. Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme (2011) : « Financement de l'Habitat, L'effort colossal de l'État » in La Revue de l'Habitat n° 06, janvier 2011, Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Alger, P 3.

MÉTHODOLOGIE

L'observation directe sur le site de la ZHUN d'El Bouni et la difficulté à reconquérir ses territoires déstructurés après avoir été couverte par une étude de POS dans le but d'en faire une ville au sens classique du terme (étude qui a plutôt accentué son désordre urbain) ainsi que les contacts sur terrain et les interactions multiples capitalisés avec les acteurs de l'acte de bâtir entre élus, hommes de l'art, administrateurs des services déconcentrés de l'État, promoteurs immobiliers et usagers nous a poussé à réfléchir sur la notion de ville telle qu'on peut l'imaginer et la concevoir en Algérie et surtout à la forme que prendrait celle-ci à Annaba en particulier.

La présente recherche, tournant ainsi autour de la ville thème vaste et d'actualité, a nécessité avant de l'aborder de définir précisément et de manière approfondie certains concepts jugés indispensables au bon déroulement de cette première. Outre la notion de ville, il a été question d'urbanité, de contiguïté, de rue, de restructuration, de forme urbaine, de tissu, de grands ensembles, etc. d'outils urbanistiques devant mener à la gestion savante de la ville ainsi que de certains courants prédominants et antagonistes qui ont à un certain moment ou à un autre défendu telle ou telle notion de la ville qu'elle soit compacte ou éclatée. Ce qui nous a permis de poser des hypothèses qui seront vérifiées tout au long de la démarche adoptée.

Pour ce faire, on s'est lancé dans la récolte de fonds documentaires (livresques, cartographiques, photographiques, rapports, textes réglementaires, etc.) qui s'est avérée longue et laborieuse mais cependant nécessaire au travail recherché.

Ainsi et afin de circonscrire la thématique de notre recherche et éviter de s'étaler inutilement ou risquer de prendre des chemins qui nous dévierait de notre objectif assigné de départ, trois grandes lignes directrices ont été tracées à savoir :

- La première puise ses racines dans l'histoire des villes afin de tenter de comprendre les raisons de la pérennité des formes urbaines classiques et le retour aux pratiques urbanistiques ancestrales après une courte rupture avec le passé, rupture provoquée par le mouvement moderne dont les grands ensembles en sont l'emblème. Ils furent l'objet de critiques de la part de leurs résidents soutenus dans leurs revendications par des professionnels de l'espace (architectes, urbanistes) et ceux du comportement (sociologues, psychologues). Comme solution, ces derniers proposent d'intervenir sur ces territoires déstructurés afin d'essayer de leur redonner un caractère urbain. Aurait-ce été possible ?

- La deuxième ligne se propose de répondre à cette question à travers deux expériences de restructuration de grands ensembles d'habitat collectif en France à savoir la Grande Borne et Grigny II pour ses conceptions urbaine et architecturale attractives ainsi que la ZUP de Montreynaud qui continue de nos jours à représenter un cas d'école en matière de restructuration. Des déductions ont, alors, été tirées quant à la défectivité de ces grands ensembles, à la difficulté si ce n'est l'impossibilité de les restructurer dans le but d'en faire des villes et ce en raison de contraintes insurmontables.

- Ce qui nous amène à la troisième ligne qui aborde en général les politiques urbaine et de logement en Algérie et plus particulièrement celles des années 1970 à travers les ZHUN construites dans la pure tradition moderniste, rompant avec l'héritage urbain qui nous est parvenu jusque là, soulevant les problèmes auxquels elles étaient confrontées et les rares solutions ou interventions préconisées. À l'instar des villes algériennes, Annaba fut et demeure un vaste champ d'expérimentation, d'abord pour l'édification des ZHUN dont El Bouni est le premier modèle et objet de notre recherche ensuite pour la tentative de restructuration de son territoire, à travers l'outil POS, afin d'en faire une ville. On conclue enfin que comparativement à des expériences semblables menées sur de grands ensembles d'habitat collectif français, cette tentative a échoué.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le mouvement moderne a façonné le paysage urbain de manière indélébile. Ses principes, cautionnés par la Charte d'Athènes, ont guidé la conception de la ville moderne et ont contribué à abolir une forme urbaine millénaire.

Le résultat fut l'antagonisme de la ville, la non ville. Les concepteurs de ce mouvement ont délibérément ignoré les caractéristiques essentielles qui font qu'une ville en est une, à savoir la contiguïté des constructions et les mixités fonctionnelle et sociale.

L'Algérie, jeune nation indépendante et à l'instar de beaucoup de pays, a adopté ce modèle urbanistique, convaincue de venir à bout d'une crise de logement qui s'annonçait rude mais pas impossible à endiguer. Ces nouvelles urbanisations appelées communément ZHUN ont provoqué une forte consommation de l'espace et par conséquent une forte hémorragie du foncier.

Pour se rattraper, le législateur algérien a promulgué la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Elle vise dans son article premier la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols. À cet effet, elle a instauré des outils à savoir le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS vise entre autres à rationaliser l'utilisation de l'espace et fixe de façon détaillée la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et l'utilisation des sols, le coefficient d'occupation des sols[42] (COS), détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, délimite l'espace public, les espaces verts, etc.

L'étude se solde par des documents graphiques, notamment un plan de composition urbaine accompagné d'une axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales, et écrits[43] à savoir un règlement qui détermine entre autres droits de la construction, la nature et la destination des constructions, le COS, le coefficient d'emprise aux sols[44] (CES), l'accessibilité, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives, la hauteur, etc. ce qui sous entend l'existence d'un parcellaire et des rues, unes des composantes essentielles du tissu urbain, ce qui n'est pas le cas des ZHUN.

---

[42] Le COS est le rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface foncière.

[43] Article 18 du décret exécutif n° 178/91 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des POS ainsi que le contenu des documents y afférents.

[44] Le CES est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface foncière.

Annaba quatrième ville du pays s'est vue érigée pas moins de six ZHUN[45] essaimées sur son territoire dont la première fut la ZHUN d'El Bouni. Construite durant les années 1970 évidemment selon la pure logique de la charte d'Athènes, elle fut couverte par une étude de POS en 1999 en vue de sa restructuration[46] comme préconisée par le PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) de 1998[47]. Tel que décrit par la loi, le POS est censé renvoyer à un tissu urbain classique, or le résultat fut tout autre.

L'objectif de la présente recherche est de démontrer que le parti urbanistique prôné par le POS d'El Bouni n'a pas permis l'émergence de l'urbanité connue aux tissus anciens, tant appréciée des habitants en général et revendiquée particulièrement par ceux des grands ensembles selon le sociologue Henri Lefebvre [1966], en raison de l'absence de forme urbaine à la base. Qu'il s'est contenté de densifier la ZHUN par un simple remplissage des espaces interstitiels résultant du plan éclaté originel. Ce qui n'a pas détrôné l'attrait pour la ville coloniale qui demeure fort.

Pour ce faire, le travail a été scindé en trois parties totalisant huit chapitres :

- **le premier chapitre** : traite de la pérennité et du consensus qu'il y a eu autour d'une forme urbaine traditionnelle, compacte et vieille de plus de 25 siècles,

- **le second chapitre** : rapporte la rupture du premier consensus provoquée par le mouvement moderne donnant ainsi naissance au second consensus autour de la ville éclatée et notamment les grands ensembles,

- **le troisième chapitre** : marque le rejet de la ville moderne et des grands ensembles mais également leur défectivité traduisant leur impossible reconversion en ville traditionnelle compacte,

- **les quatrième et cinquième chapitres** : relèvent deux tentatives conséquentes de restructuration de grands ensembles d'habitat collectif en France à savoir La Grande

[45] La Plaine Ouest I et II, El Bouni (HIPPONE I initialement), Boukhadra, Sidi Amar et Berrahal.
[46] La restructuration est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements selon l'alinéa 2 de l'article n° 2 du décret n° 83/684 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.
[47] URBAN, (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar, P 84.

Borne et Grigny II et la ZUP[48] de Montreynaud ainsi que les difficultés rencontrées et les relatifs résultats obtenus si ce n'est insuffisants qui confirment leur défectivité,

- **le sixième chapitre** : dans la mesure où le logement constitue la pierre angulaire de la ville en général et des grands ensembles en particulier, ce chapitre relate les politiques urbaine et de logement en Algérie ainsi que les grandes périodes qui les ont marquées,

- **le septième chapitre** : traite des ZHUN en Algérie, véritables outils de la politique urbaine des années 1970. Il est question dans ce chapitre de la procédure ZHUN en général, des différents acteurs et intervenants dans la ZHUN, des problèmes qu'elles ont posés ainsi que des rares solutions proposées.

L'ensemble de ces chapitres nous ont permis d'entamer l'étude du cas pratique se rapportant à la ZHUN d'El Bouni, résultat de l'urbanisation post indépendance avec ce qu'elle a induit comme dysfonctionnements et à la tentative de sa restructuration en vue d'en faire une ville par l'usage de l'instrument POS lancé à cet effet en 1999. La mise en application de ce dernier, suivie en partie par nos soins, permet aujourd'hui de faire l'objet d'évaluation dont les prémices dégagent l'impression d'un échec urbain accentuant par delà le désordre urbain de la ZHUN.

[48] Zone à Urbaniser en Priorité en France, l'équivalent des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles en Algérie.

1ère PARTIE

L’HÉRITAGE URBAIN

INTRODUCTION :

Au cours des investigations bibliographiques réalisées pour les besoins du présent mémoire, nous avons rencontré un certain nombre d'éléments jugés intéressants tant en terme de théories, de projets que d'investissements, réalisés par des acteurs intervenant dans la ville. On peut en citer :

- des théoriciens entre architectes et urbanistes,
- des promoteurs immobiliers,
- des collectivités locales,
- des usagers de la ville,

dont les positions peuvent être résumées ainsi :

- **Des théoriciens tels le New Urbanism[49] :**

Au début des années 1990, un collectif américain regroupant jeunes architectes, urbanistes, paysagistes, historiens, critiques, économistes, décideurs publics et privés soucieux du devenir de leurs villes et du parti d'aménagement, lança un nouvel urbanisme. Ce mouvement puisa ses sources dans l'histoire urbaine, se trouva des parrains tels Aldo Rossi et Léon Krier[50], tint son premier congrès en 1993, développa ses théories et rédigea sa charte.

Le New Urbanism soutient " *la réhabilitation des villes et des centres urbains existants, la restructuration des banlieues, la prise en compte de l'environnement naturel, la préservation du patrimoine, la compacité des quartiers aménagés et les transports en commun contre la voiture* "[51], le tout rehaussé d'une philosophie d'intervention qui se résume en " *la diversité sociale, les circulations douces, la mixité des fonctions*[52]*, la continuité de l'espace et la relative densification* "[53].

Un des projets illustrant les principes conceptuels de ce mouvement inspirés de l'architecture méditerranéenne est le *courtyard*. Il s'agit d'un immeuble entre cour et jardin dont la

---

[49] Roux J.-M. in Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris, P 65.

[50] Architecte urbaniste Luxembourgeois, né en 1946, dont l'œuvre se place dans les doctrines classiques et le mouvement Art and Craft (Arts et traditions) in http://fr.wikipedia.org/wiki/leon_krier S'oppose aux principes de l'architecture et de l'urbanisme modernes. Dans toutes ses propositions, il milite pour un retour à la ville traditionnelle fondée sur une redéfinition des espaces publics et de leur rapport au bâti. Il essaie de démontrer l'actualité de la culture classique (…) ainsi que la supériorité de la construction artisanale sur l'industrialisation du bâtiment. Auteur du livre Architecture, choix ou fatalité, écrit en 1991 où il trace sa vision d'une architecture et d'un urbanisme à l'opposé du modernisme ambiant in www.universalis.fr/encyclopedie/T020063/KRIER_L.htm

[51] Roux J.-M., op. cit. P 65.

[52] Le New Urbanism s'élève contre le zoning monofonctionnel cher au mouvement moderne et cherche à implanter ensemble logements et activités.

[53] Roux J.-M., op. cit. P 65.

typologie permet d'organiser une série de logements autour d'un espace semi privé minéral (cour) ou paysager (jardin) le plus souvent agrémenté de fontaines. Curieuse analogie avec la maison arabo musulmane de la dynastie Turque.

Harper court – 7 fountains en Californie (USA) : îlot de 20 unités d'habitation.
Projet dessiné par l'agence Moule et Polyzoïdes. Ce dernier est l'un des fondateurs du mouvement New Urbanism.
Source : Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris, P 73.

Ce retour à la ville traditionnelle que prône le New Urbanism se traduit par l'importance qu'il donne dans ses conceptions au piéton à travers :

- la valorisation de la rue et l'espace public avant tout projet architectural ou intervention paysagère. Ils doivent être confortables, accueillants et inciter à la promenade,
- la prise en compte de l'environnement dans le cas de projet d'architecture isolé,
- la circulation automobile devra se faire dans le respect du piéton et l'espace public,
- le climat, le relief, l'histoire et les traditions locales de construction sont des facteurs essentiels à prendre en compte lors de la projection architecturale ou paysagère.

➢ **<u>Des promoteurs immobiliers tels George V du Groupe NEXITY[54] :</u>**

Ce promoteur s'est distingué par l'idée que pour vendre, il faut créer un récit, une histoire autour du quartier à projeter tout en s'inspirant des ambiances des quartiers, des villages, anciens qui sous entendent un agencement particulier des constructions entre elles et qui se

[54] Premier acteur intégré des métiers de l'immobilier, n'est pas qu'un simple promoteur mais porte des réflexions sur la ville du futur où il faudra conjuguer logements, emplois et services publics sachant que la ville sera plutôt compacte qu'étalée à cause de l'épuisement progressif des énergies fossiles in http://www.nexity.fr.files/webform/ensemblier2010.pdf

traduit par la juxtaposition des sphères privée (logements) et publique (équipements et espaces publics).

Ses projets immobiliers se distinguent entre autres par :

- la taille des ensembles résidentiels situés entre 700 et 1000 logements dont le seuil de la population impliquerait nécessairement des équipements et services agencés selon un modèle qui rappelle la ville classique, ce qui favorise le développement d'une vie communautaire,
- la même importance est donnée aussi bien au traitement des logements que les équipements et espaces publics,
- la localisation parfois extrêmement périphérique de l'opération sur des tissus non constitués et de faible valeur.

Projet d'un nouveau quartier à Alphaville (France) réalisé par le promoteur George V du Groupe Nexity.
Source : Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris, P 61.

- **Des collectivités locales telles Saint Nazaire[55] :**

Au moment de structurer les extensions urbaines successives de leurs communes, certains élus européens s'appuient sur les structures originelles existantes en vue de mailler les nouveaux territoires aux anciens pour en faire des tissus constitués. Ces anciens territoires composés d'un réseau de commerces et de services organisés autour d'une centralité (place ou jardin) favorisent une vie sociale de quartier. C'est dire toute l'importance accordée à la dimension historique et au poids de l'héritage urbain.

[55] Commune de France, de la région Loire et Atlantique, est un port qui donne sur la façade de l'océan atlantique in www.fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Nazaire

Le cas éloquent qui traduit cette prise de position reste la ville de Saint Nazaire, qui en réalité est un centre principal de constructions navales et base sous marine, où le maire a relevé le défi de le rendre un support d'animation et de vie. Sur la base sous marine, il fut aménagé un toit promenade et des loisirs tout autour.

Intégration de la base sous marine de Saint Nazaire dans la ville.
Projet dessiné par l'architecte Manuel de Solà Morales.
Source : Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris, P 81.

- **Des usagers :**

Ce sont les utilisateurs directs de la ville. Ils manifestent leur goût pour tout ce qui est dynamique dans cette entité comme les rues commerçantes, les terrasses de café, les parcours urbains agréables, etc. mais aussi leur attrait pour la nature, la tranquillité qu'ils retrouvent dans les parcs et les jardins. Ils considèrent que tous ces faits urbains concourent à rendre agréable leur quartier au même titre que les rues, les avenues et les transports en commun qui le relient au reste de la ville.

Ces usagers qui n'hésitent pas à apporter leur contribution personnelle pour refaçonner l'espace quand ce dernier ne répond pas à leurs attentes ; aidés pour cela par le laxisme des services de contrôle. Aussi, dans un autre contexte et à quelques milliers de kilomètres de l'Europe, au Caire, il existe une cité *Aïn Es'Sirah* où un ensemble d'habitations a été construit au début des années 1960[56] dans la stricte application de la charte d'Athènes qui constituait la ligne de conduite du mouvement moderne.

Cette cité comporte 2000 logements conçus en blocs semblables de quatre niveaux. Chaque *barre* comprends quatre cages d'escaliers distribuant chacune deux logements par palier.

[56] Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgeon M., op. cit. P 98.

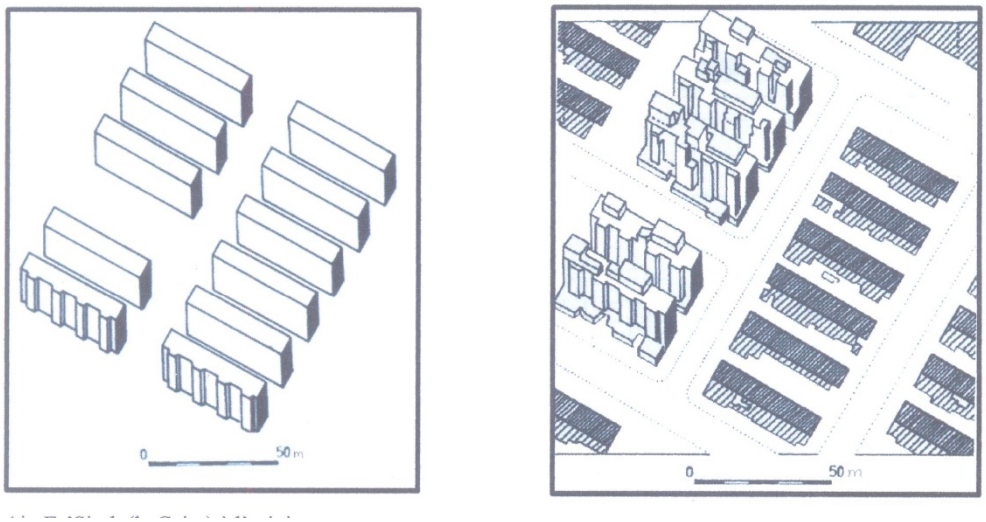
Au cours des années qui suivirent son édification, les habitants apportèrent des modifications qui ont progressivement restructuré la cité en remodelant les formes par des extensions à l'horizontale et à la verticale et en diversifiant les fonctions par l'introduction de commerces, d'activités et de services urbains tels les professions médicales et autres.

Ces transformations apparaissent sous forme :

- de clôture des loggias, chose qui traduit le rapport qu'ont les habitants avec l'extérieur,
- d'extension des rez de chaussées par l'adjonction de jardins privés, de boutiques, d'ateliers en continuité directe des logements.

Se créent alors, le long des parcours importants des séries de commerce tandis qu'au niveau des artères moins fréquentées, on retrouve les ateliers et les locaux professionnels. Intrigante similitude avec les souks et la spécialisation des voies que l'on retrouve dans les villes arabo musulmanes d'antan.

- de densification tantôt à la verticale par la surélévation des bâtiments tantôt à l'horizontale par le doublement partiel ou total de l'emprise de ces derniers.



Aïn Es'Sirah (le Caire) à l'origine. Aïn Es'Sirah (le Caire) après transformation.

Source : Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M. (1999) : Analyse urbaine, Éditions Parenthèses, Marseille, P 95.

Tout cela a eu pour conséquence :

- la redistribution des espaces intérieurs des logements et de ce fait, la transformation des façades,
- la reconfiguration et la restructuration de l'espace extérieur selon le principe de la hiérarchisation et de la spécialisation.

Ainsi, des avenues, des rues commerçantes, des rues artisanales, des ruelles naissent, des placettes se forment, des marchés ambulants s'installent, des cafés débordent sur la voie insufflant une dynamique à la cité. Et de la cité purement résidentielle, on passe à un bout de ville aux fonctions multiples, aux rues animées, etc. certes de façon informelle et basique mais qui porte les prémices de la ville traditionnelle. Elle se redessine, " *prend forme* "[57] selon un modèle dicté par une logique populaire et de l'usage[58].

À la lumière des faits relatés plus haut, des questions essentielles nous interpellent :
- Qu'est ce qui explique cet engouement pour la ville ancienne ?
- Qu'est ce qui fait que des sociétés de cultures et de pratiques spatiales différentes aspirent inconsciemment aux mêmes modèles de ville ?
- Qu'est ce qui fait que théoriciens, promoteurs, élus et usagers, aux ambitions différentes parfois antagonistes, s'accordent sur la façon de voir et de concevoir l'espace urbain ?

L'explication apparaîtra, sans doute, dans une relecture de l'histoire des villes qui nous éclairera sur les logiques d'organisation de leurs espaces et les formes urbaines qui en découlent. Il y a lieu de noter que tout au long de la recherche, nous avons été confronté à une profusion de définitions renvoyant relativement au même sens. Par souci pédagogique et afin d'éviter tout égarement, nous avons jugé utile de les citer ici, notamment : la morphologie urbaine, la structure urbaine, la composition urbaine ou le tissu urbain.

Il faut savoir que l'histoire des villes est plusieurs fois millénaire[59]. Prétendre faire une rétrospective exhaustive relèverait de l'impossible et nous dévierait de notre objectif principal qu'est l'initiation à la recherche. Nous porterons, donc, un regard sur les moments forts qui ont caractérisé ces entités dans le temps et à travers les différentes civilisations.

Nous débuterons le décompte par les villes gréco-romaines, villes par excellence.

Pour rappel, il a été dit que le tissu urbain est l'imbrication des trois ensembles à savoir : la voirie, le parcellaire et les constructions.

CHAPITRE I : LA VILLE TRADITIONNELLE OU LA VILLE COMPACTE

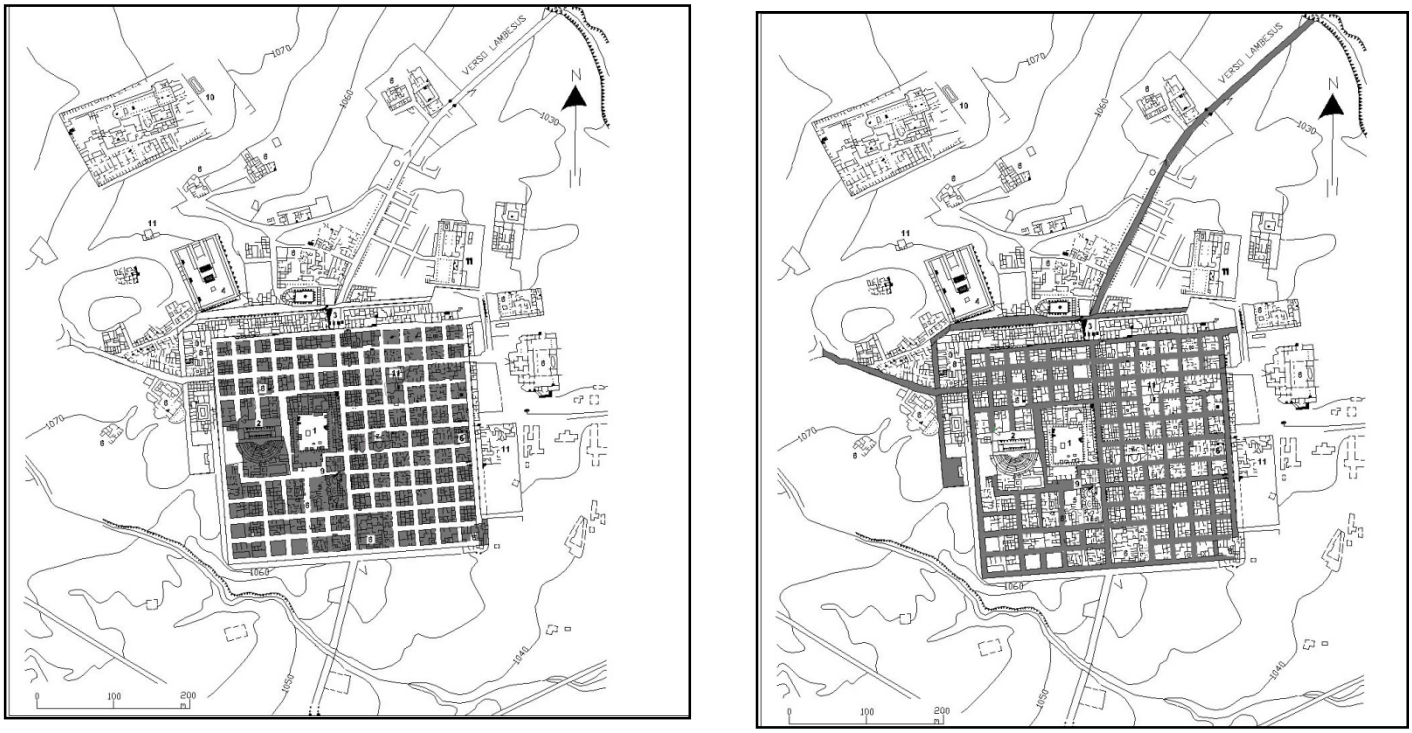
1- La ville romaine : 8e s. - 5e s. av. J. C. :

Très tôt, l'homme a prouvé sa capacité et démontré sa volonté à organiser l'espace urbain, support physique des groupements humains et théâtre du déroulement de leur vie quotidienne.

[57] Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., op. cit. P 104.
[58] Cette logique qui a détrôné celle du mouvement moderne dans ce cas précis.
[59] Frankhauser P. (1994) : La fractalité des structures urbaines, Anthropos Éditions, Paris, P 13.

Peuple de guerriers et de conquérants, les romains font primer l'esprit pratique sur l'esthétique sans toutefois l'occulter. Ainsi, les principes qui ont guidé la formation des villes romaines se résument en deux axes majeurs, le Décumanus orienté d'Est en Ouest et le Cardo qui lui est perpendiculaire et orienté du Nord au Sud. À leur intersection, l'on retrouve le Forum et les édifices publics, centre de la vie politique et économique de la Cité. Le reste des voies, de taille moindre que les précédentes, se dessinaient parallèlement à elles. Il en résulta des îlots et/ou parcelles de terrain carrés ou rectangulaires dans lesquels venaient se loger des constructions. Un art urbain auquel est associé un règlement à même d'assurer le bon fonctionnement de la Cité.

Il y a lieu de noter que le négatif du réseau viaire met en évidence le parcellaire et/ou les constructions.



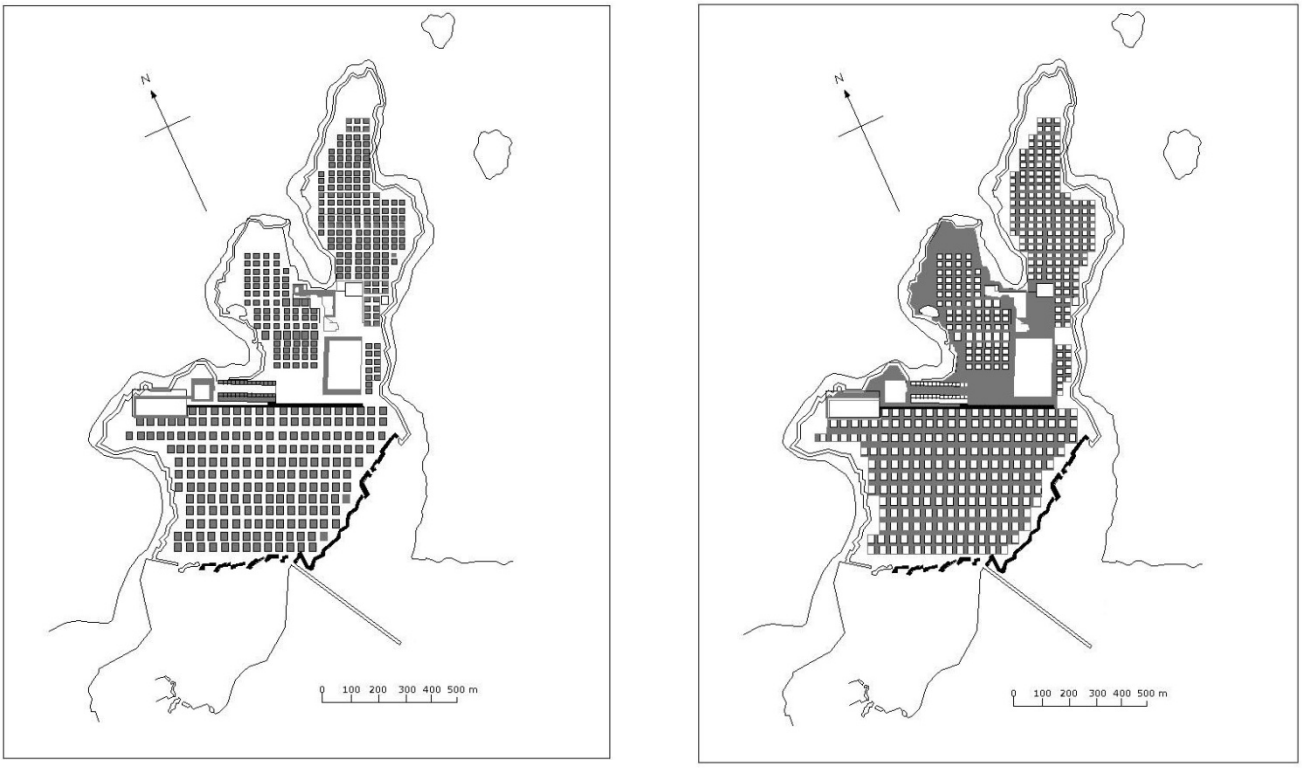
Plan de la ville de Timgad en Algérie, exemple type de l'urbanisme romain.
Source : Frankhauser P., (1994) : La fractalité des structures urbaines, Anthropos-Éditions, Paris, P 18.

2- <u>La ville grecque d'il y a 5 s. av. J.-C. :</u>

Les grecques étaient connus pour leur raffinement et leur sensibilité esthétique, ils se sont affinés au fil des siècles car au départ, il existait un contraste entre l'urbanisation privée inorganisée et celle publique rigoureusement planifiée qui s'est perfectionnée, un peu plus, suite aux colonisations du bassin méditerranéen rivalisant avec l'Empire Romain pour y

asseoir chacun sa suprématie. Des tentatives de réglementation d'intérêt général sont apparues, essentiellement d'ordre hygiénique comme démontré par le plan ci-après qui dénote de l'utilisation rationnelle, économique et harmonieuse de l'espace.

Ainsi, une trame viaire régulière et ordonnée était d'abord tracée et qui donna naissance à des îlots carrés et/ou rectangulaires dans lesquels venaient s'insérer des constructions en alignement par rapport aux voies. Le tout autour d'un centre foisonnant d'activités religieuse (Temple), commerciale (échoppes) et civile (Agora). Sans oublier les remparts : murailles de protection qui démarquaient l'intramuros de l'extramuros, frontières entre la Cité et la campagne avoisinante.



Plan de la ville de Milet en Asie Mineure, il y a 25 s.
Source : Bonacorsi G., (1987) : « L'analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, P 276.

On dénote un certain zoning dans ce plan mais la taille relativement moindre de la ville atténue cet aspect.

3- La ville arabo-musulmane : 6e - 14e s. :

L'importance du monde musulman, l'apogée de sa civilisation font que l'on ne peut ignorer ce pan de l'histoire urbaine. La vie était régie par la foi qui se transcrivait dans les plans des

villes. Si la Mecque capitale spirituelle de l'islam était à la croisée des chemins caravaniers, c'est plutôt à Médine (Yethrib) lieu où émigra le Prophète Mohamed (QSSSL) où vont apparaître les prémices de l'urbanisme musulman guidé par la parole du Prophète selon les préceptes religieux. Plus tard et durant leurs conquêtes, les musulmans fondèrent les premières villes islamiques telles El Basra et El Koufa en Irak, El Kaïraouène en Tunisie toujours selon les principes guidés par la foi et n'ont pas hésité à adopter et composer avec les traditions urbaines (romaine, byzantine, perse pour ne citer que celles-là) de ces territoires conquis ; le mot d'ordre était de rentrer en prêcheurs de la nouvelle foi et non en destructeurs.

La foi étant au cœur de la vie, c'est " *la mosquée qui crée la cité musulmane* "[60], elle était érigée en premier en occupant une place centrale ; élément fondamental dans l'organisation urbaine, elle en oriente le tracé. Puis viennent les souks avec leurs corps de métiers, lieux de rencontres et d'échanges commerciaux et enfin les habitations, qui caractérisaient l'espace privé. De forme carrée en général et de dimensions variables, elles occupaient la totalité ou presque de la parcelle et s'ouvraient au ciel par des patios. Ainsi, " *l'organisation était rationnelle et donnait lieu à un zonage rigoureux* "[61].

Le principal trait de l'urbanisme musulman était " *le don du mur* "[62] qui sert à sceller le voisinage. Caractéristique justifiée par la parole du Prophète (QSSSL) : " *Que personne d'entre vous n'empêche son voisin d'enfoncer une poutre dans sa maison* "[63] et une autre de moindre authenticité, rapportée par Ibn Hanbal[64] : " *Que celui qui édifie une construction, prenne appui sur le mur de son voisin* "[65]. Ainsi, la première personne donne son mur au second qui le restitue à une tierce personne et ainsi de suite ; ce qui induit la compacité du bâti, deuxième caractéristique de l'urbanisme musulman. Compacité entre habitations et édifices privés et publics, fruit d'un consentement mutuel.

Cette occupation progressive formait les voies publiques qui se faisaient d'un commun accord entre les riverains et s'organisaient en réseau hiérarchisé. Ainsi, les voies majeures qui reliaient les portes au cœur de la Cité étaient larges et plus ou moins rectilignes, quant aux voies de desserte des différents quartiers et d'accès aux habitations, elles étaient ramifiées, irrégulières et plus étroites, ce qui leur conférait un aspect spontané en apparence.

---

[60] Marçais G, L'urbanisme musulman, Cinquième congrès de la fédération des sociétés savantes de l'Afrique du Nord, Alger, 1940, 87p, in Berry Chikhaoui I., Deboulet A., (2000) : Les compétences des citadins dans le Monde Arabe, Penser, faire et transformer la ville, Éditions Karthala, Paris, P42.

[61] Pelletier J., Delfante Ch. (2000) : Villes et urbanisme dans le monde, Éditions Armand Colin, Paris, P 122.

[62] Berry Chikhaoui I., Deboulet A., op. cit. P 45.

[63] Berry Chikhaoui I., Deboulet A., op. cit. P 46.

[64] Fondateur de l'une des quatre grandes écoles sunnites.

[65] Berry Chikhaoui I., Deboulet A., op. cit. P 46.

Il faut savoir que des traités d'urbanisme dont l'objectif était l'organisation de l'espace virent le jour à partir du 3^{e} s. de l'Hégire (9^{e} s. de l'ère chrétienne).

Or, les villes musulmanes ont cessé de se développer après le déclin de la civilisation Ottomane, occasion propice pour les européens d'asseoir leur hégémonie expansionniste, exportant avec eux leur mode de vie et par delà leur conception des villes, faisant fi de la religion et de la culture autochtones.

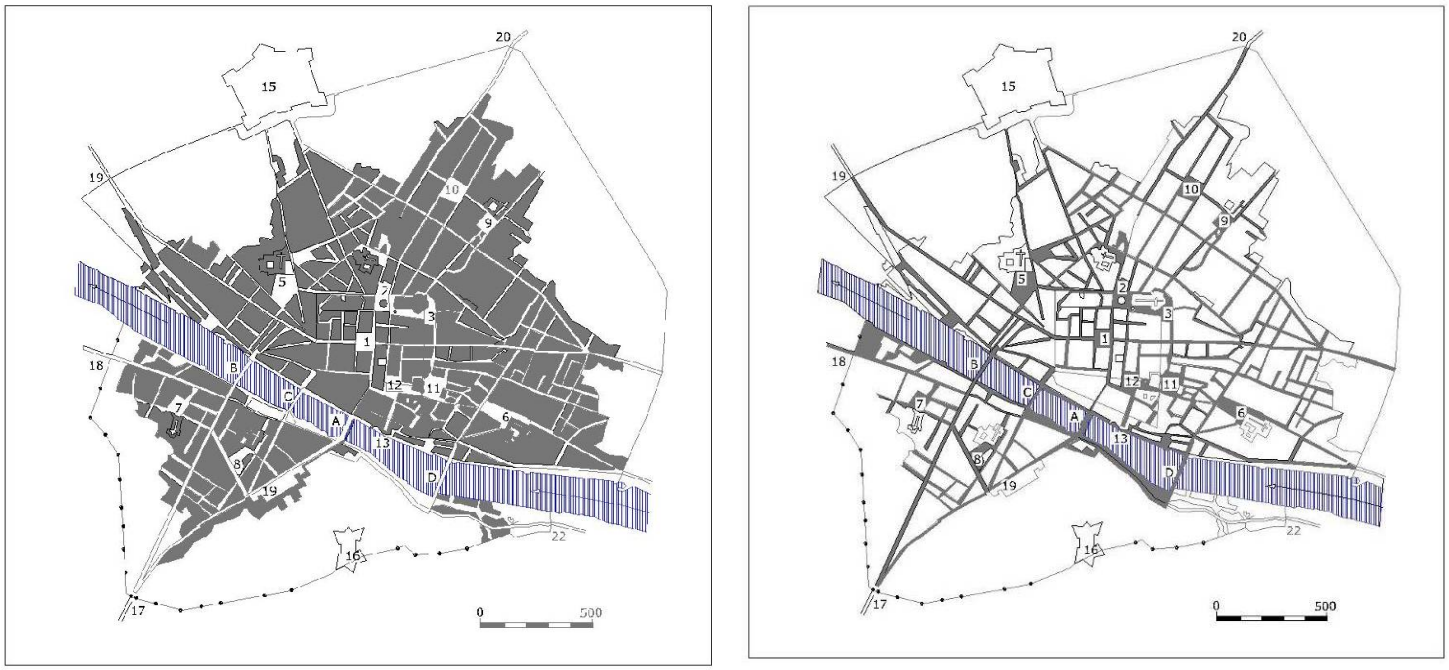
Plan de la ville de Damas en Syrie, traduisant le tissu islamique.
Source : Pelletier J., Delfante Ch., (2000) : Villes et urbanisme dans le monde, Éditions Armand Colin, Paris, P 123

Nous ne pouvons clore cette présentation de l'urbanisme musulman sans faire allusion à l'architecture musulmane qui sacralise la vie privée et la protège en ayant recours à des éléments architectoniques. Ainsi, les murs blanchâtres bordant les rues sont aveugles et s'ils sont percés d'ouvertures, celles-ci sont à l'étage et cachées derrière des moucharabiehs. Quant aux portes aux couleurs de bois, seul signe de richesse exhibée, elles sont à l'avant de chicanes et intercalées par rapport à celles des voisins d'en face. Les terrasses sont bordées de

murettes protégeant les patios, mettant en application la parole du Prophète (QSSSL) afin d'éviter l'abus de droit : " *Pas de dommage profitable ou non* "[66].

4- La ville médiévale ou la ville labyrinthe : 10e s. - 14e s. :

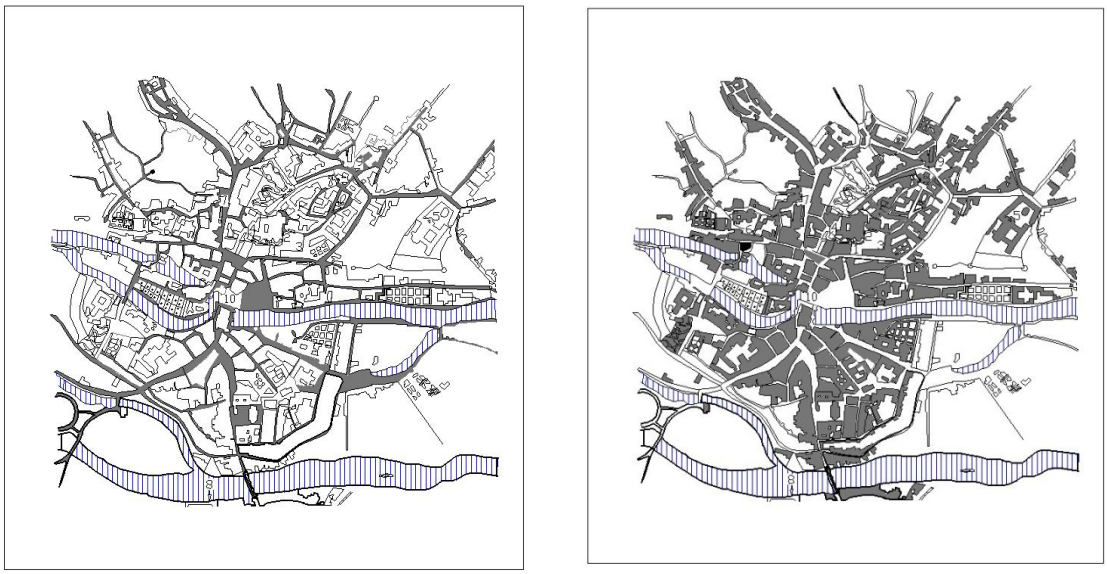
Le déclin de l'Empire romain entraîna le déclin des villes qui tombèrent en ruine. La chrétienté en pleine expansion, l'Église trouva, ainsi, l'occasion d'asseoir son hégémonie sur les seigneurs et leurs sujets. Mais, c'est seulement à partir de l'an 1000 que de nouvelles villes apparaissent, tantôt en continuité de celles déjà préexistantes (cas de la ville de Florence) tantôt selon des conditions culturelles et sociales bien différentes des précédentes ; ce qui se manifestait dans les plans des villes.



Plan de la ville de Florence (Italie).
Source : Frankhauser P., (1994) : La fractalité des structures urbaines, Anthropos Éditions, Paris, P 22.
(1)le vieux marché, (2)le baptistère, (3)la cathédrale, (4)à(10)les monastères et églises, (11)à(14)les palais, (15)et(16)les bastions, (17)à(22)les portes, (A)à(D)les ponts.

La multiplicité des logiques (historique, géographique, religieuse, juridique, économique, politique et sociale) qui ont prévalu à la création des villes médiévales rend leur classement typologique impossible. La ville médiévale ne résulte, donc, pas d'un schéma théorique de jeu savant des espaces. Egli constate, en ce qui concerne le plan de celle-ci " *l'absence d'un concept général, où l'on observe plutôt un ordre naturel* "[67].

[66] Berry Chikhaoui I., Deboulet A., op. cit. P 47.
[67] E. Egli. Geschichte des Stadtebaues, volume 2. Eugen Rentsch Verlag, 1962 in Frankhauser P., op. cit. P 21.



Plan de la ville de Bamberg (Allemagne).
Source : Frankhauser P. (1994) : La fractalité des structures urbaines, Anthropos Éditions, Paris, P 21.
(1)cathédrale, (2),(3)résidences épiscopales, (5)à(8)couvents et églises anciennes, (10)hôtel de ville.

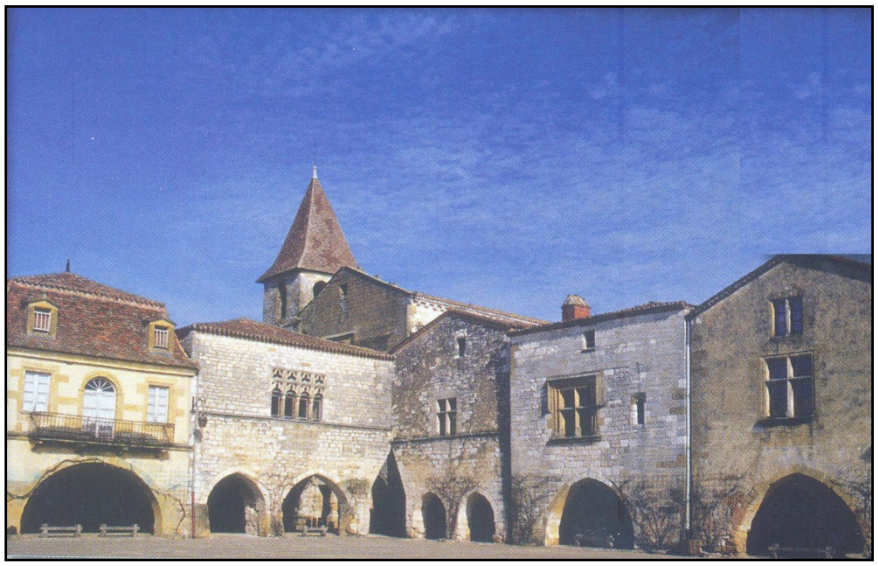
Les centres urbains se formaient, alors, autour de monastères conçus comme des refuges en cas d'invasions, le reste des fonctions étaient articulées et implantées en fonction de leur rôle dans la collectivité. Les seigneurs, également, avaient la possibilité d'ériger des châteaux, centre économique et politique, autour desquels s'agglomérèrent des habitations. Au 11^{e} s. la fonction marchande se développant, et c'est autour de marchés que certains centres se formèrent également.

Le tracé des rues des villes médiévales était, au départ, sinueux puis de plus en plus rectiligne, leur largeur était réduite et avaient des fonctions précises et spécialisées.
Les îlots résultants étaient de formes régulière (orthogonale ou radioconcentrique) ou irrégulière nécessitant de s'adapter au terrain.

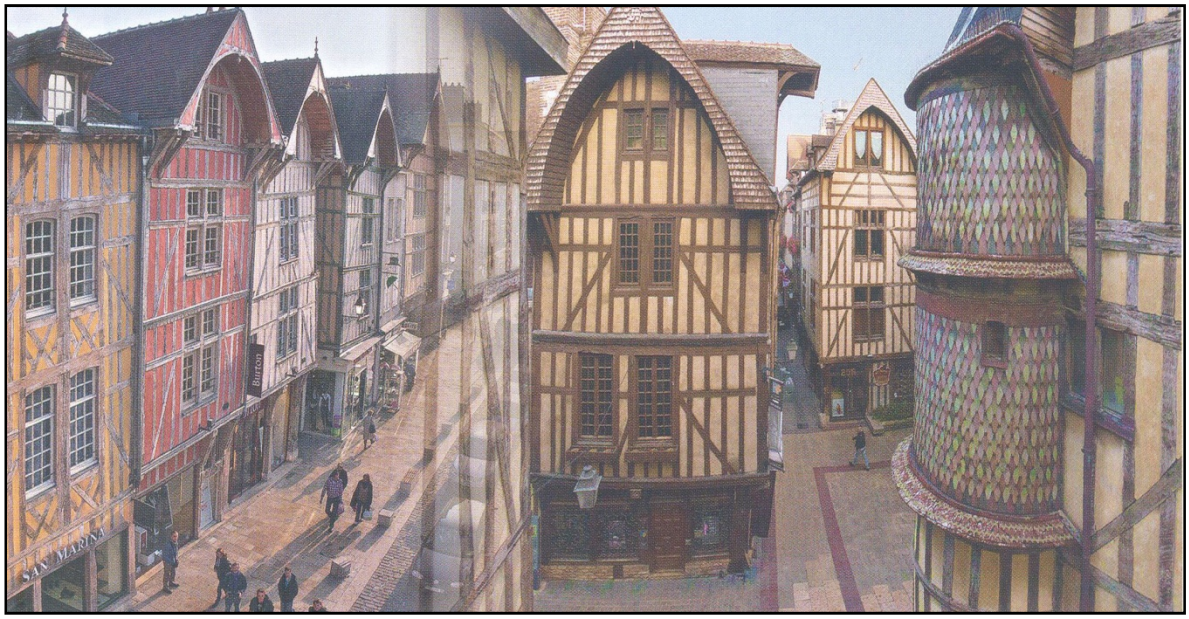
Forme concentrique : Bram (France)

Forme régulière : Revel (France). Forme irrégulière : Périgueux (France).
Source : Mayo M. (2010/2011) : « Ville multiple, bastide,… Quand la ville renouvelle son répertoire » in revue Les cahiers de science et vie, La ville au moyen âge, n° 120, Éditions Mondadori, France, PP 28-29.

Les constructions s'alignaient le long des voies; alignement occulté, parfois, au profit de certains édifices, cathédrales ou marchés qui se prolongeaient par des places et qui s'organisaient en réseaux et répondaient aux besoins pratiques de la population.



La place du marché dans la ville de Monpazier (France). Source : Mayo M. (2010/2011) : « Ville multiple, bastide,… Quand la ville renouvelle son répertoire » op. cit. P 30.



L'architecture domestique de la ville médiévale.
Source : Carpio M.-A. (2010/2011) : « L'architecture. Une foisonnante diversité » in revue Les cahiers de science et vie, La ville au moyen âge, op. cit. P 54.

Il ne faut pas omettre, également, de mentionner que cette période a vu naître des règlements qui visaient la sécurité, l'hygiène, les services, l'habitat et l'esthétique.

5- La ville de la Renaissance : 15e s. - 16e s. :

L'éveil scientifique et les larges échanges culturels de cette époque ont fait que l'on assiste à un tournant décisif de l'urbanisme dû entre autres à l'accession aux trônes de princes savants. La volonté politique a toujours été nécessaire pour des changements d'envergure. Et c'est dans la logique des choses que l'Italie, riche héritière d'un passé urbain antique basé fondamentalement sur l'axialité et les tracés géométriques mais également médiéval avec ses principes d'orthogonalité et de radio concentricité, soit le berceau de cet éveil. Si bien que l'urbanisme commence à être considéré comme une *science*[68] qui traite de la ville mais aussi qui touche à plusieurs domaines de la vie sociale et économique entre autres. Des théories urbaines virent, alors, le jour ainsi que des traités.

Et depuis, les problèmes urbains de la Cité propres à la défense, la viabilité, l'habitat, les édifices feront, entre autres, l'objet d'études scientifiques basées sur la raison et non sur l'intuition. Le résultat sera une symbiose entre des solutions techniques et géométriques, d'élégance et d'eurythmie, aidé en partie pour cela par la nouvelle manière de représenter

[68] Pelletier J., Delfante Ch., op. cit. P 143.

l’espace qu’est la jeune perspective qui fait son entrée sur la scène urbanistique. Elle permet d’avoir une idée sur les futures ambiances urbaines avant même leur réalisation.

Les théories urbaines de la Renaissance composent, alors, essentiellement, avec la place publique qui n’est plus considérée comme un simple centre dans la Cité mais comme une composition monumentale à la géométrie et aux proportions étudiées au même titre qu’une œuvre architecturale.

La ville de la Renaissance se caractérise, en plus de son tracé par la composition des jardins et par la scénologie grâce à l’architecture et les décors qui bordent l’espace extérieur.

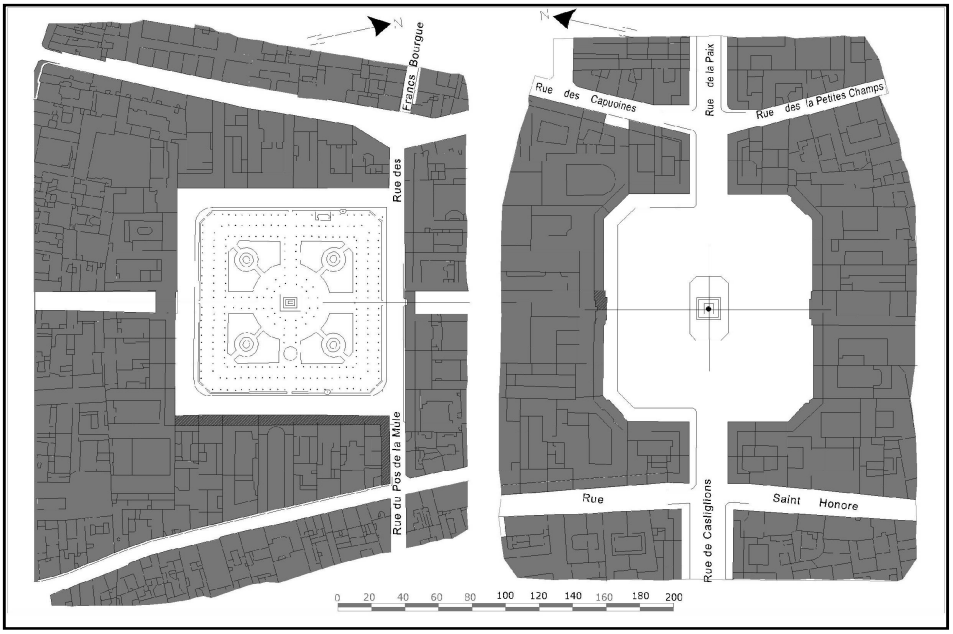
6- La ville du 17e s. - 18e s. ou ville de la 2e Renaissance :

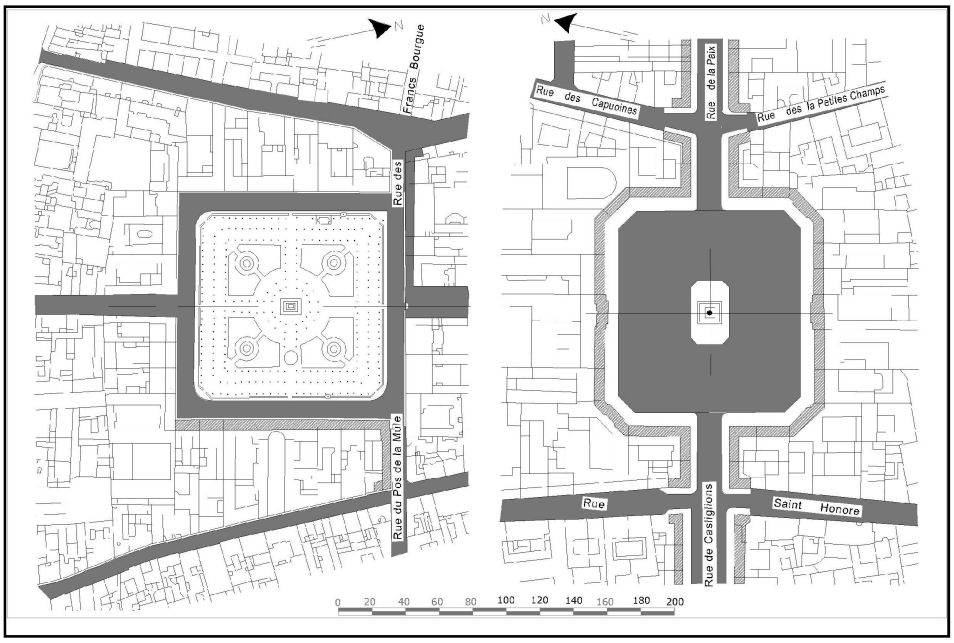
Les villes continuaient de se développer selon les schémas de la Renaissance, c'est-à-dire en usant de la géométrie, des proportions et de la composition urbaine qui favorise les perspectives et la convergence des regards.

En matière de plan de ville, pas de grande innovation par rapport à la Renaissance, mais l’on assiste à un apport supplémentaire dans la manière de concevoir la ville qui relève, plus encore, de la scénographie que de l’urbanisme. Les savants artistes de l’époque poussent encore plus loin les acquis de l’ère précédente et en usent à volonté, comme :

- introduire un effet dynamique pour briser le statisme de la ville de la Renaissance grâce à un jeu d’ombre et de lumière, aux espaces dilatés (en demi-cercle ou en ellipse), à la juxtaposition spontanée, pour la première fois, des styles de constructions bordant les places et les rues favorisant l’épanouissement de ces dernières,
- l’usage intensif des jardins,
- l’introduction de l’eau comme élément du paysage.

À ce moment alors, l’architecture et l’urbanisme ne font plus qu’un ; et la Cité s’embellit par le faste des réalisations de résidences somptueuses et d’édifices publics tels les collèges, les musées, les universités, les hôpitaux, les boutiques, les cours, les parcs et jardins, les marchés, les fabriques. Les places de l’époque, auxquelles le couple architecture urbanisme a conféré une monumentalité antinomique, prennent alors une signification autre que militaire et économique.





La Renaissance est l'urbanisme des places.
Places des Vosges (à gauche) et Vendôme (à droite) à Paris.
Source : Pelletier J., Delfante Ch. (2000) : Villes et urbanisme dans le monde, Éd. Armand Colin, Paris, P 146.

Il faut souligner, également, qu'à la fin de cette époque commençaient à s'élaborer des théories urbaines mêlant d'autres domaines tels la culture, la technique, plaçant l'urbanisme au niveau de la synthèse[69] parachevant l'initiative qui a débuté trois siècles plus tôt. Les plans des villes intégraient, alors, de nouvelles notions, les premiers balbutiements relatifs à :

[69] Pelletier J., Delfante Ch., op. cit. P 147.

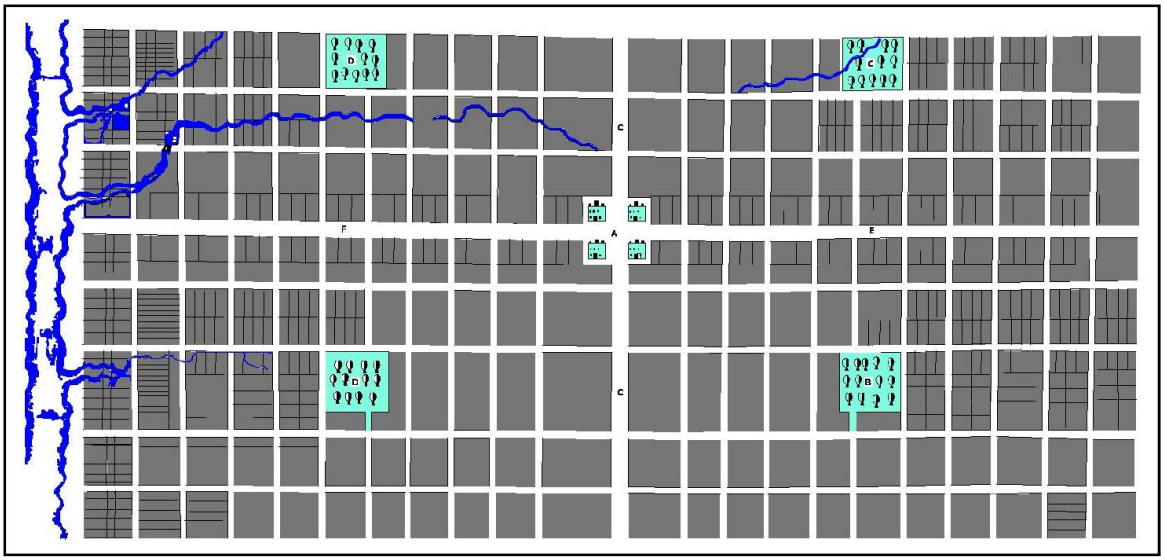
- l'habitat populaire,
- les conditions d'occupation des sols,
- la sécurité des personnes et celle contre les incendies,
- la rationalisation de l'approvisionnement,
- la tutelle de la salubrité publique.

Sauf que tout le monde ne vivait pas à chances égales si bien que les inconvénients du siècle futur pointaient, déjà, du nez.

7- La ville américaine du 17e s. :

À la conquête du Nouveau Monde, les premiers immigrés européens, imprégnés de leur culture urbaine originelle[70], retranscrirent dans les plans de leurs villes la logique des villes européennes conjuguée à la rigueur des militaires qui étaient, souvent, les concepteurs.

C'est ainsi que le plan initial de Philadelphie était conçu tel un échiquier qui structura l'espace à l'aide de place centrale et placette périphérique, voies primaires et secondaires, rectilignes larges et moins larges. Ce qui donna naissance à des îlots de tailles différentes, découpés en parcelles également de tailles différentes dans lesquelles venaient s'inscrire des constructions.



[70] Il en était de même pour les colons français qui ont vu en l'Algérie le terrain propice pour expérimenter les nouvelles tendances et doctrines urbaines essentiellement durant la période d'après guerre (1945) qui s'est traduite par le mouvement progressiste des fonctionnalistes tels Le Corbusier.

Premier plan de Philadelphie (USA) en 1682.
Source : Bonacorsi G. (1987) : « L'analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 277.

Il faut noter que la grande étendue du Nouveau Monde, la suprématie des armes à feu et l'extermination des autochtones rendaient superflue l'idée de s'enfermer derrière des remparts.

8- La ville du 19^{e} s. fruit de la révolution industrielle :

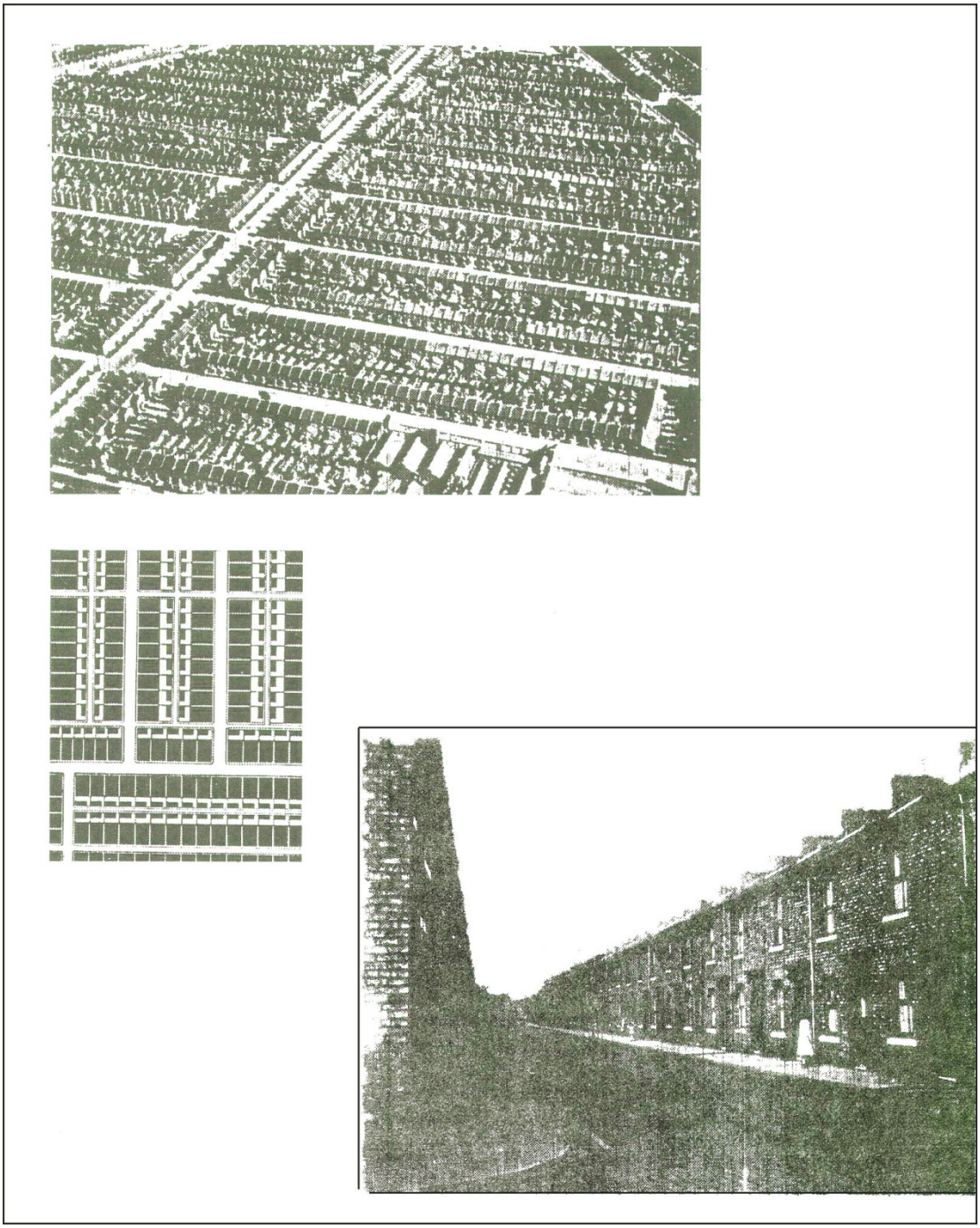
a- 1ère moitié du siècle ou 1ère phase du développement industriel :

L'apparition de la science moderne (début 17^{e} s.) bouleversa les modes de conception de la ville par l'introduction d'ouvrages d'art tels les ponts, routes et égouts.
Les premières mutations morphologiques des villes sont, alors, visibles à travers :

- la suppression des remparts et l'affranchissement des villes qui gagnent sur la campagne,
- les usines qui de plus en plus grandes (à l'instar des usines automobiles et complexes sidérurgiques) nécessitaient de plus en plus d'espaces et s'implantaient loin des villes ou à leurs périphéries dans des îlots démesurés reconfigurant le paysage urbain et architectural.

Ces usines nécessitaient, également, un nombre croissant d'ouvriers, qui faute de moyens, s'entassaient, souvent, dans des taudis et parfois dans des cités ouvrières sans réseaux d'égouts et sans équipements sociaux. Ce qui posa le problème de promiscuité et d'hygiène

publique ; que certains industriels utopistes (Robert Owens, Charles Fourrier entre autres) essayaient, dans une vaine tentative, d'endiguer en réalisant des cités modèles. Ces cités prirent des dénominations multiples, cités-jardins, phalanstères, etc. selon qu'elles étaient d'origine anglaise ou française.



Cité ouvrière, quartier populaire périphérique.

Source : Bonacorsi G. (1987) : « L'analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 280.

Quand ce n'est pas un bâtiment de taille modeste, ces cités pouvaient s'étaler sur de grandes aires suivant une trame viaire et un parcellaire réguliers ainsi qu'un type de construction (en individuel ou en petit collectif) répété et recalqué pour l'ensemble. Il en résulta une monotonie accentuée par le sous équipement. Frustrante analogie avec certaines opérations de construction de logements évolutifs réalisées dans la ville d'Annaba dans le cadre de programmes sociaux.

b- 2ème moitié du siècle ou 2ème phase du développement industriel :

Cette période donna un nouvel élan, un nouveau souffle à la conception des villes suite aux conséquences résultant de la révolution industrielle.

Ainsi, les centres villes, voués aux activités économiques et au trafic, devinrent vite surchargés, étroits et bruyants, enlaidissant le paysage urbain et renvoyant des images désolantes des villes. De plus, avec la valeur des terrains en constante augmentation, les usines et les logements des ouvriers se verront repousser plus loin encore dans la campagne. Si bien que volonté a été faite, par certaines autorités et leurs administrations de marquer la frontière entre les domaines public et privé. C'est ainsi que Paris " *modèle de la culture artistique mondiale* "[71] fut la ville pionnière pour des travaux titanesques à entreprendre sur le tissu urbain existant. Travaux qui ont traversé les siècles et rendu la ville identifiable.

L'administration parisienne établira, donc, les plans d'embellissement et les règlements, réalisera les ouvrages d'intérêt général et les premières rénovations urbaines en composant avec " *la rue* "[72] comme élément essentiel pour structurer l'espace et dessiner dorénavant l'image et la forme de la ville.

C'est ainsi que les premiers boulevards, les grandes places et les perspectives urbaines virent le jour. Lesdits travaux de rénovation urbaine[73] conduits par le Baron Haussmann portaient sur la création d'une nouvelle trame viaire plus aérée et rectiligne donnant naissance à des îlots à la forme identifiable dans lesquels viendraient s'inscrire des constructions en alignement des voies et qui obéissent à un règlement dictant un certain gabarit qui permettrait

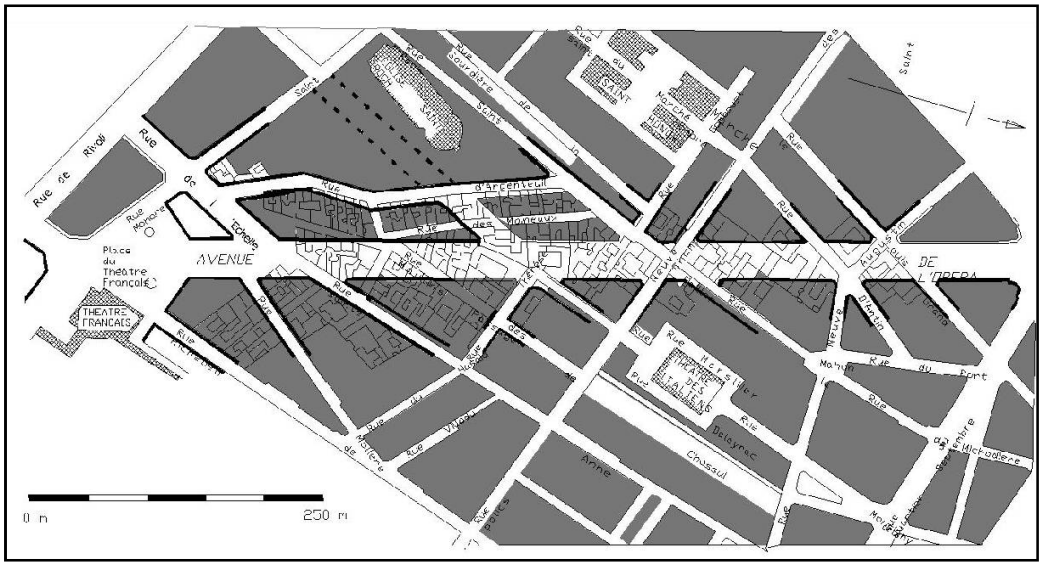
[71] Bonacorsi G. (1987) : « L'analyse urbaine, Morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'urbanisme et de la Construction, Enag-Édition, Algérie, 1989, P 278.

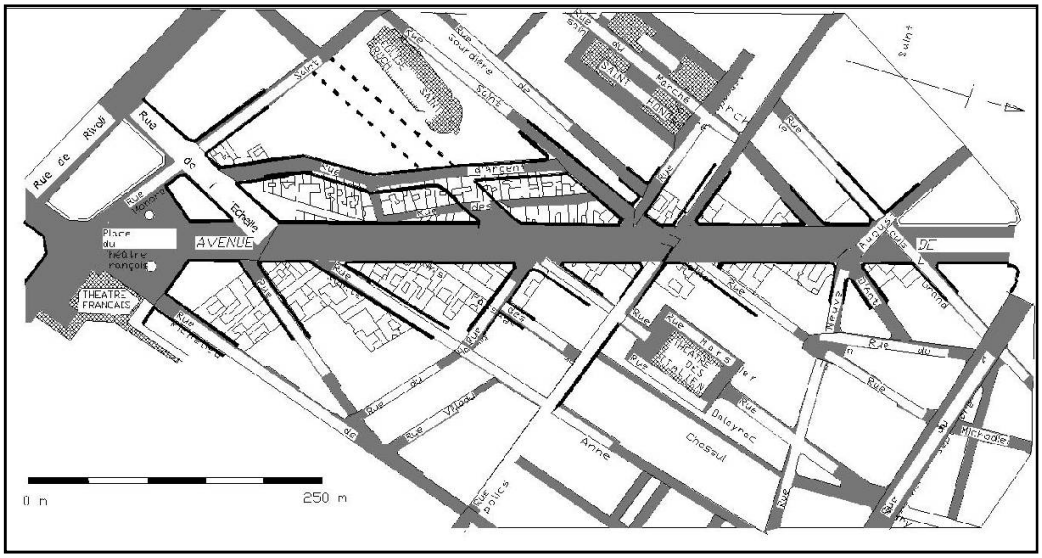
[72] Bonacorsi G., op. cit. P 279. Le dictionnaire de l'urbanisme définit la rue comme une " voie bordée de maisons ou de murailles dans une ville ou un village. Élément essentiel de toutes les cultures urbaines, depuis l'Antiquité, elle y présente des aspects et y joue des rôles différents. " in Merlin P., Choay F. op. cit. P 593.

[73] La rénovation urbaine est la reconstruction suite à une démolition au profit d'une trame viaire et d'un bâti nouveaux différents de l'état antérieur in Gauthiez B., op. cit. P 74.

d’obtenir des compositions urbaines homogènes et fortes. Ces bâtiments abritaient plusieurs couches sociales et contenaient aussi bien des activités que des habitations.

Il y a lieu de noter que l’éclatement de la ville ancienne nous pousse à parler, dorénavant, de partie de ville ou d’intervention sur une partie de la ville et non de la ville dans sa globalité.

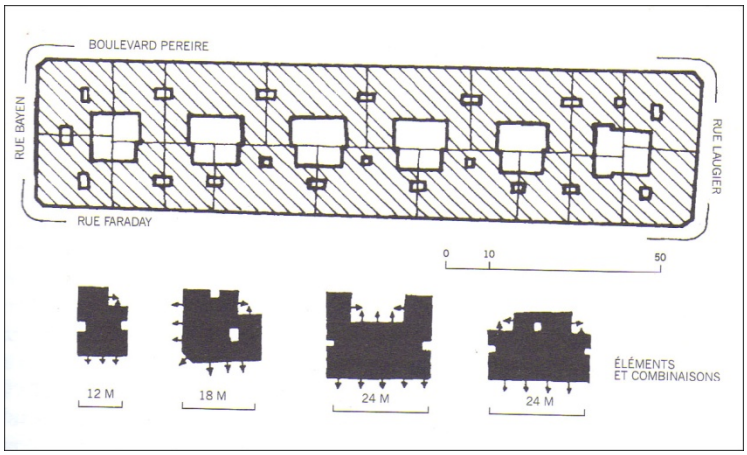




Paris, travaux de rénovation urbaine.
Source : Bonacorsi G. (1987) : « L’analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l’Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 281.

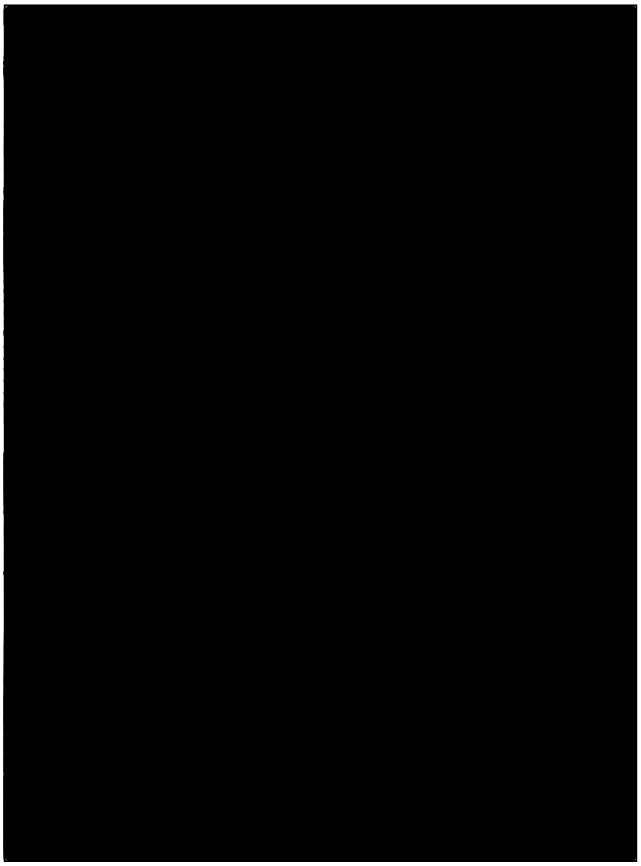
Rue des moineaux avant le percement de l'Avenue de l'Opéra. L'Avenue de l'Opéra aujourd'hui.

Source : Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Édition Parenthèses, Marseille, PP 16-17.



L'îlot Haussmannien donnant naissance à des immeubles à cours.

Source : Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille, P 37.



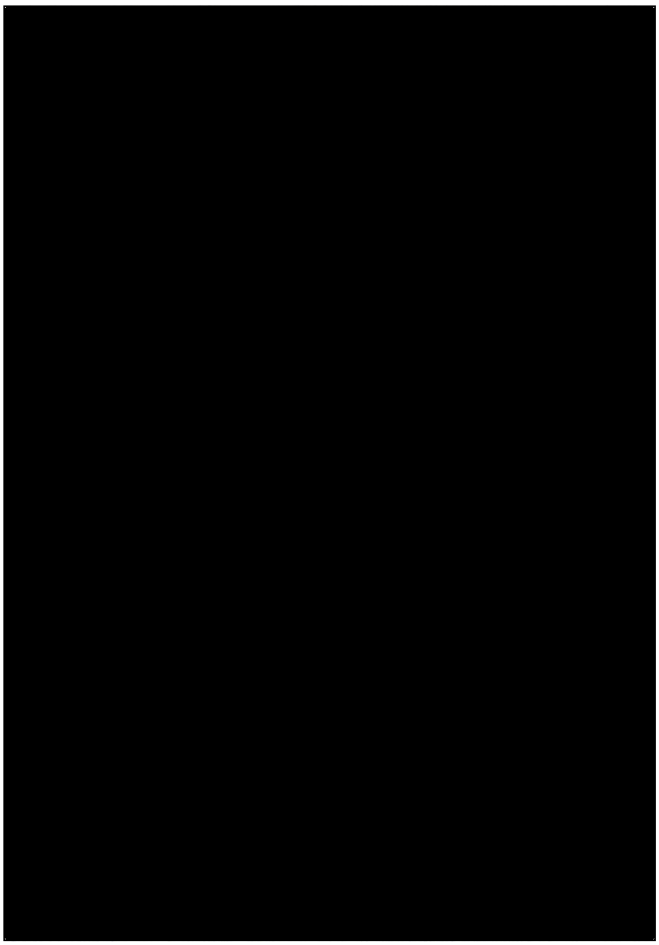
Cour intérieure d'un immeuble dans un îlot Haussmannien.
Source : Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille, P 41.

D'autres théoriciens contribuèrent, également, dans le renouveau de l'urbanisme par de nouvelles théories urbaines, synthèse des connaissances de l'époque. Il y a lieu de noter l'œuvre d'Ebenezer Howard qui a fondé la première cité -jardin expérimentale Letchworth en intégrant l'urbain au rural et en rendant possible l'interdépendance des fonctions urbaines comme solution à une société déséquilibrée et désorganisée.

Il trace les lignes directrices qui structurent la future ville non sans lui fixer des limites, jugeant raisonnable le nombre relatif de 30.000 personnes dans cette ville afin de permettre une vie sociale pleine. Cette structure donna naissance à des îlots qui se rempliraient au fur et à mesure par essaimage et qui parfois seraient, totalement, réservés à des jardins. Autre caractéristique des cités-jardins est le *Close*[74], qui est un ensemble de maisons individuelles regroupées autour d'un espace semi privé.

74 Cette organisation de l'espace nous renvoie à la conception en Algérie des villages socialistes agricoles (VSA) fruits de la révolution agraire des années 1970.

Letchworth (Angleterre), Première cité-jardin de dimension optimum.
Source : Pelletier J., Delfante Ch. (2000) : Villes et urbanisme dans le monde, Éditions Armand Colin, Paris, P 149.



Le close
Source : Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille, P 64.

Il ne faut pas oublier, également, Ildefonso Cerdá qui mit les premiers jalons de l'urbanisme en tant que discipline scientifique.

CHAPITRE II : LA VILLE MODERNE OU L'APOGÉE DES GRANDS ENSEMBLES : de 1900 à 1970

1-L'école du Corbusier et l'éclatement de la ville

Les conséquences de l'industrialisation du 19e siècle sur la ville sont allées crescendo. L'immigration rurale avait provoqué une surpopulation, une surdensité dans les villes et une spéculation foncière ; ce qui incita les pouvoirs publics à réorganiser ces dernières et les hommes de l'art à les repenser.

Ainsi, les autorités publiques légiféraient et l'urbanisme planificateur[75] est né ; les architectes et urbanistes se regroupaient pour débattre d'idées nouvelles sur la conception des villes.

Des plans d'embellissement voient, alors, le jour mais sans grand effet sur la congestion des centres, l'accroissement de la circulation, l'équilibre ville-nature, etc. Il fallait attendre les années 1930 pour que cela change avec la naissance du mouvement moderne dont Le Corbusier est l'un des principaux précurseurs et pour que de nouvelles règles soient définies et cautionnées, entre autres, par la Charte d'Athènes lors des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM), suite aux destructions massives des villes européennes causées essentiellement par les guerres mondiales. Ce qui donna naissance à une profusion de lois régissant l'organisation des villes en Europe[76] (France et Angleterre notamment).

Et ce n'est qu'après la deuxième guerre mondiale que les préceptes[77] de cette charte ont pu être mis en application pour reconstruire les villes détruites, selon un schéma qui rompt totalement avec les référents urbanistiques du passé.

Les conséquences sur le tissu urbain furent lourdes, elles portent entre autres sur :

* le réseau des voies :
    - l'interdiction des alignements le long des voies de communication (Art.27), ce qui a fait disparaître ces dernières,
* les découpages fonciers :
    - l'abolition du parcellaire (Art.93) d'où la suppression du rapport régissant la parcelle à sa construction,

[75] Pelletier J., Delfante Ch., op. cit. P 151.
[76] Pelletier J., Delfante Ch., op. cit. P 152.
[77] Les articles de la charte d'Athènes qui vont suivre sont extraits du livre de Tétard J.-P., op. cit. PP 124-125, 129-131.

- le zonage qui prône la séparation des fonctions urbaines (Art.78) préalablement définies : habiter, travailler, se récréer et circuler (Art.77). Elles seront disposées dans un ensemble et reliées entre elles par un réseau de grandes artères (Art.81),

* les constructions :

- la dédensification du bâti (Art.10) le rendant autonome et libre par rapport à sa parcelle,
- l'implantation des constructions hautes espacées par des surfaces vertes (Art.29) et donc abolition de la contiguïté des constructions d'où une faible densité[78] au sol. Ce manque à gagner est récupéré par ces constructions hautes que, dorénavant, les nouvelles techniques de constructions permettent (Art.28). Un gigantisme qui occulte l'échelle humaine pourtant revendiquée par la charte d'Athènes (Art.76),
- le noyau initial de l'urbanisme est une cellule d'habitation (appelé logis) groupée pour former une unité d'habitation (Art.88) reproductible à souhait et donnant un aspect architectural uniforme. C'est à partir de cette unité d'habitation que s'établiront dans l'espace urbain les rapports entre habitation, lieux de travail et de loisirs (Art.89).

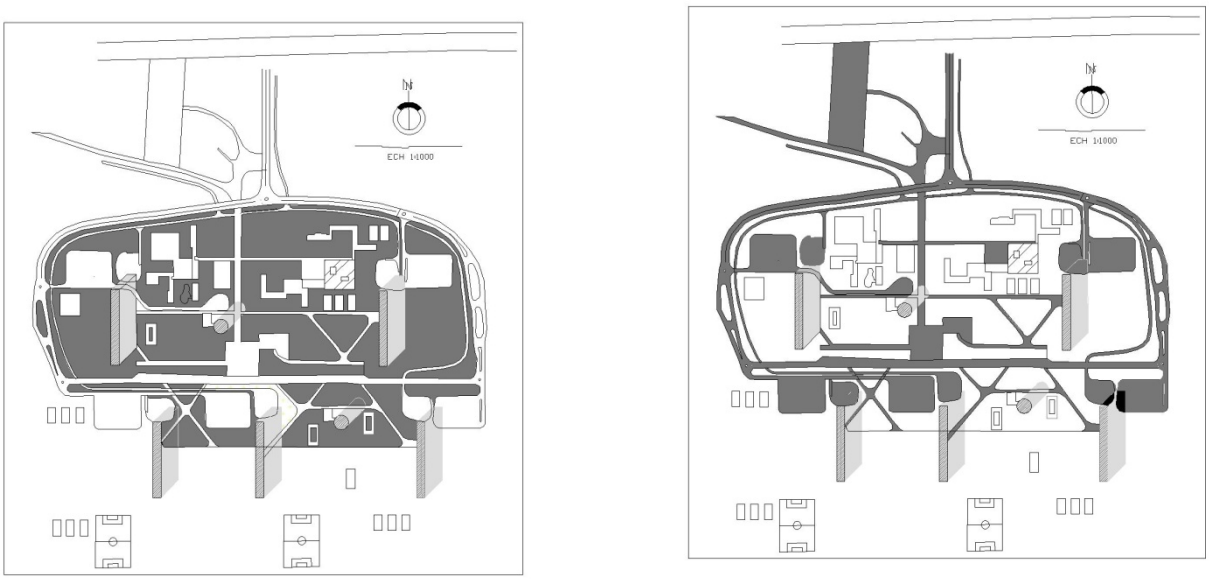
Plus question, alors, de boulevards et de places avec lesquels on structurait la ville et encore moins de perspective ou de composition urbaines.

Projet de restructuration de Paris par Le Corbusier. La nouvelle trame urbaine est en rupture avec le tissu ancien. Source : Bonacorsi G. (1987) : « L'analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 284.

[78] La densité est le rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface in Merlin P., Choay F., op. cit. P 203.
À notre niveau d'investigation, la densité se définit comme étant le rapport entre le plein et le vide.

Le plan voisin pour Paris, élaboré par Le Corbusier entre 1922 et 1925.
Source : Bonacorsi G. (1987) : « L'analyse urbaine : morphologie et architecture » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 285.

Ces concepts de la Charte d'Athènes sont visibles non seulement à travers les opérations de la rénovation urbaine et les villes nouvelles, mais surtout et aussi dans les grands ensembles d'habitat collectif dont la Cité Radieuse du Corbusier en est le modèle.



La Cité Radieuse du Corbusier à Meaux en France(1956).
Source : Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille, P 133.

Il s'agit de barres orthogonales au nombre de cinq et deux tours cylindriques à l'architecture identique et implantées indépendamment les unes des autres de manière à laisser entre elles beaucoup d'espace. Ces constructions censées noyées dans la verdure sont dressées dans de grandes mailles où viennent s'emmêler les différentes voies en boucle (rapides, lentes et piétonnes) et aménagement divers (favorisant les " *bons loisirs* "[79]) sans rapport aucun avec ces constructions. Le tableau suivant nous renseigne sur la densité propre à ce nouveau type d'urbanisation relâche comparativement aux villes traditionnelles compactes.

Époques	**Villes**	**Densité au sol (valeur approximative)**	**Surface moyenne de l'îlot (m2)**	**Rapport= îlot moderne/îlot ancien**
La ville romaine 8e - 5e s. av. J.-C.	Timgad en Algérie	0,52	472,63	126,63
La ville grecque 5e s. av. J.-C.	Milet en Asie Mineure	0,36	918,09	65,19
La ville arabo musulmane 6e - 14e s.	Damas en Syrie	0 ,73	24.690,86	2,42
La ville médiévale 10e - 14e s.	Florence en Italie	0,77	4.998,50	11,97
	Bamberg en Allemagne	/	/	/
La ville de la renaissance 15e - 16e s.	/	/	/	/
La ville de la 2e renaissance 17e - 18e s.	Place des Vosges à Paris	0,68	18.848,00	3,17
	Place Vendôme à Paris	0,73	17.424,00	3,43
La ville américaine du 17e s.	Philadelphie aux États Unis	0,72	/	/

[79] Comme ironisait dans son livre Flamand J.-P. (2001) : Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social, Éditions La Découverte, Paris, P 205.

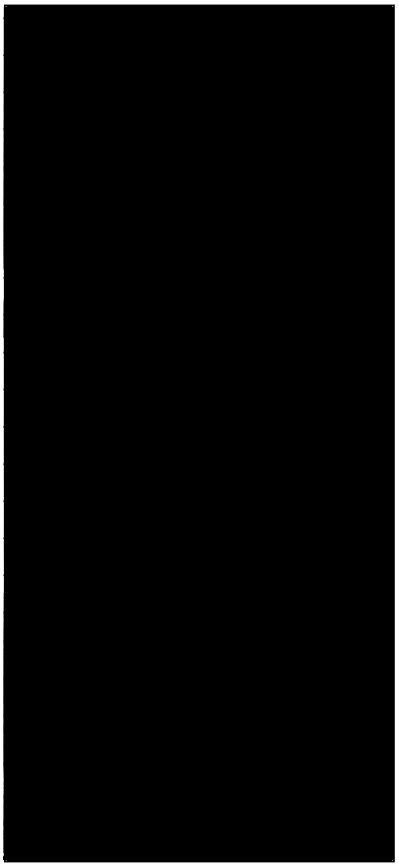
La ville de la 1e moitié du 19e s.	/	/	/	/
La ville de la 2e moitié du 19e s.	Paris en France	0,66	9.349,26	6,40
	Letchworth en Angleterre	/	/	/
La ville moderne de 1900 à 1970.	La cité radieuse en France	**0,06**	**59.850,00**	1

Les valeurs ainsi obtenues nous donne un aperçu sur la faiblesse de la densité au sol de la ville du 20e s. comparativement à celle des villes des siècles précédents. Inversement, on remarque que la taille moyenne de l'îlot moderne dépasse de loin celle des îlots anciens. Autrement dit, le concepteur moderne a surdimensionné les îlots pour paradoxalement les occuper très faiblement ; il en résulta alors des prospects énormes. Cette nouvelle manière de concevoir l'urbain a porté beaucoup de préjudices à la ville.

De même que cette nouvelle manière d'organiser l'espace selon un plan de masse simpliste facilitant l'organisation de chantier plutôt que l'émergence d'un espace urbain de qualité a fait perdre à cet ensemble ses valeurs d'urbanité causée par la dissociation des différents éléments le constituant.

En somme, il s'agit du renversement de l'ordre de priorités ancestral dans la conception de l'espace urbain. En effet, l'histoire urbaine a démontré qu'on structurait d'abord l'espace à l'aide des voies et places puis on le découpait en îlots/parcelles pour que viennent ensuite s'y insérer en dernier les constructions ; contrairement à cette période du 20e s. où ce sont plutôt ces dernières qui ont la priorité. Elles guident l'aménagement, mènent le jeu. Treuttel Garcias Treuttel évoque à ce propos " *une inversion conceptuelle dans le temps, marque de la modernité. Barres et tours dessinent la ville avant même les réseaux et les voies, le plein a été dessiné d'abord, le vide aménagé ensuite* "[80].

[80] Gourdon J.-L. (2001) : La rue, Essai sur l'économie de la forme urbaine, Édition de l'Aube, France, P 142.



Principes de composition urbaine dans la ville moderne. Un module en forme de "L" permet une multitude de compositions qui restent rigides en finalité.
Source : Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Éditions Dunod, Paris, P 41.

C'est alors que des reproches commençaient à être faits à l'encontre de ce type d'urbanisation. Ils portaient essentiellement sur :

- l'enclavement prémédité de ces cités qui a malheureusement favorisé leur isolement. Par cela, on espérait créer des quartiers calmes loin du foisonnement incessant des villes anciennes,
- les grands prospects résultants qui ont posé le problème de leur surveillance et entretien. Ils sont souvent restés désespérément vides de tout aménagement,
- l'image achevée et figée que renvoyait ces nouvelles cités due à l'absence de parcellaire et l'occupation totale par les constructions de l'emprise au sol qui leur étaient affectées, n'autorisant de ce fait aucune évolution de ces dernières,
- les discontinuités territoriales qui selon le sociologue Alain Tarrius[81] ont provoquée des discontinuités sociales.

Or même si, les conditions économiques et financières n'étaient pas toujours au beau fixe, ces grands ensembles, malgré leurs défauts, se multipliaient quand même au fil du temps.

[81] Tarrius A., Anthropologie du mouvement, Paradigmes, 185 p., biblio., 1989 in Gourdon J.-L., op. cit. P 229.

Comme le technique avait pris le dessus sur l'artistique, leurs plans étaient faits à la hâte et leur architecture se banalisait de plus en plus en raison de l'industrialisation du bâtiment. Les pouvoirs publics rassurés d'avoir trouvé *la solution* à la crise de logement, s'accrochaient plus aux résultats statistiques (nombre de logements sociaux réalisés ou à réaliser) qu'à l'effet qu'ils pouvaient produire.

Un exemple parmi tant d'autres de grands ensembles à Reuil en France.
Source : Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Éditions Dunod, Paris, P 2.

2- Les débuts du changement :

a- Émile Aillaud :

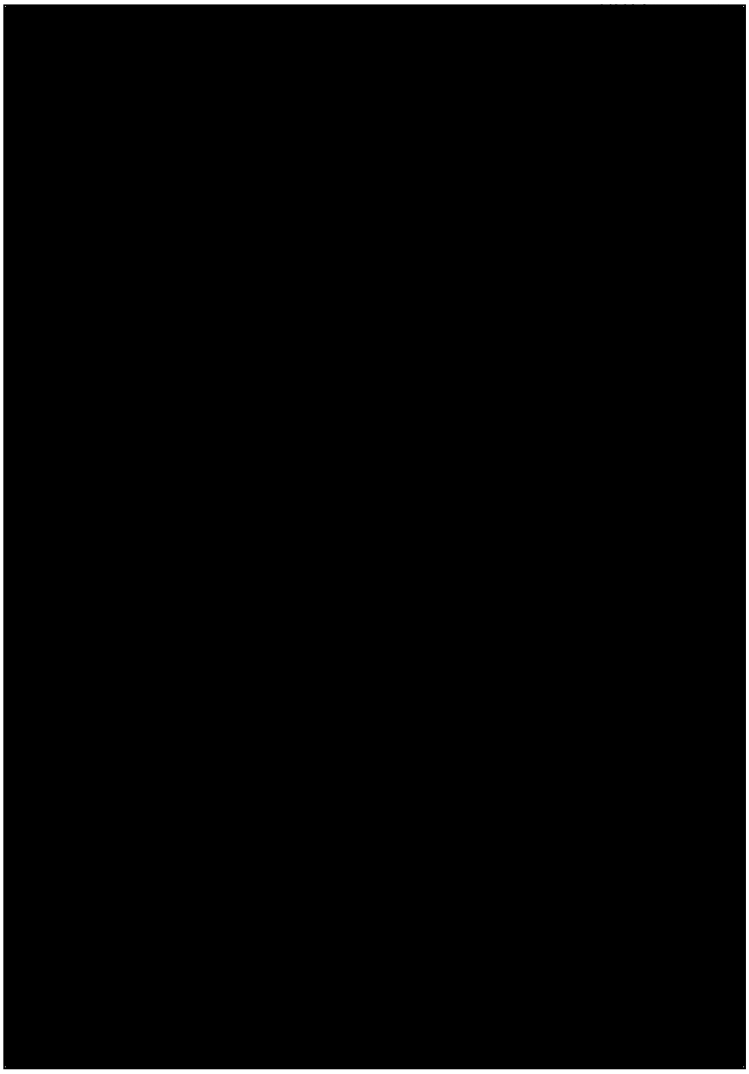
Face à cela, certains architectes comme Émile Aillaud[82] ont essayé de produire des lieux urbains, presque des villes en s'affranchissant de l'orthogonalité grâce au coffrage glissant en continu, technique de construction des châteaux d'eau[83] relançant par là, le débat sur la ville.

Il s'agit d'une disposition en courbe des immeubles qui invite à la découverte. Il pensait que cela pouvait :

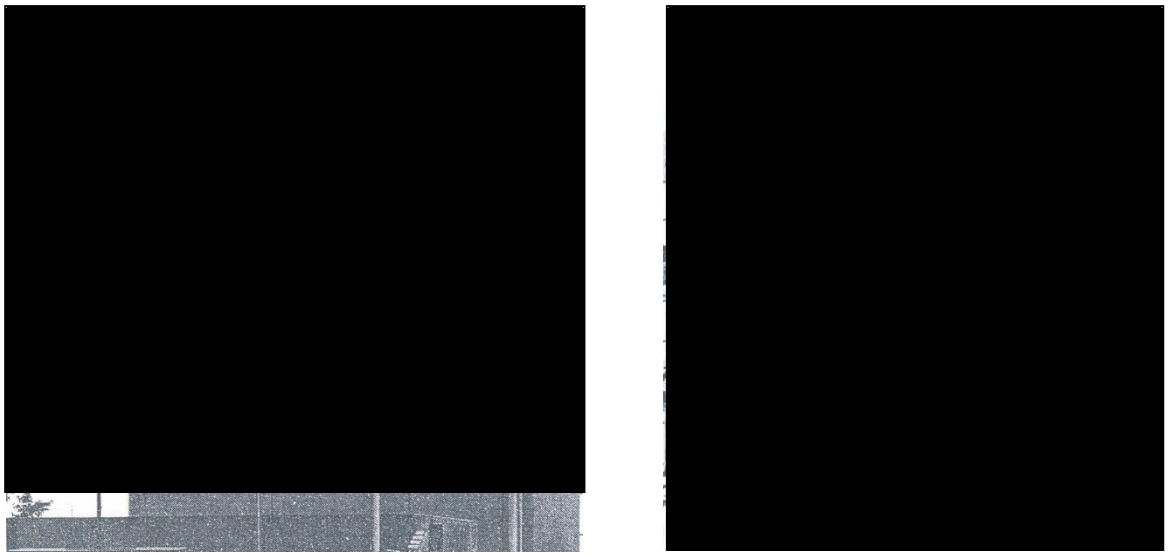
- adoucir l'architecture sociale,
- surprendre le regard et attacher durablement l'imagination

[82] Que Christian de Portzamparc a décrit comme " le premier à avoir tordu le chemin de grue et à échapper aux formes orthogonales qu'on disait optimales " in Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Éditions Dunod, Paris, P16.

[83] Cette technique consiste à monter l'ensemble du coffrage sur vérin qui monte lentement et sans arrêt de sorte que le béton prenne au fur et à mesure qu'il est coulé in Dhuys J.-F., op. cit. P 121.



La Grande Borne à Grigny en France, un des grands ensembles conçus par Émile Aillaud (1964-1968).
Source : Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Éditions Dunod, Paris, P 56.



Les pignons d'immeubles dans la grande Borgne à Grigny en France.
Source : Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Éditions Dunod, Paris, P 69.

Malgré tout, ce grand ensemble reste bien loin de la conception des tissus anciens. Il fut ébranlé par des violences urbaines de la part de ses jeunes résidents. Une tentative de sa restructuration par la municipalité a démarré au début des années 1990[84]. Elle sera relatée dans la deuxième partie du présent mémoire.

b- Candilis Josic et Woods (CJW) :

D'autres architectes ont emboîté le pas à Émile Aillaud. Il s'agit de l'équipe Candilis, Josic et Woods (CJW) concepteurs de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP)[85] du Mirail à Toulouse[86] (France) où ils ont tenté de déroger quelque peu aux règles de la ville moderne édictées par la charte d'Athènes mais sans toutefois la renier totalement.

Ainsi après la deuxième guerre mondiale, cette ville a vu sa population croître sous l'effet de l'exode rural et l'arrivée massive des rapatriés d'Afrique du Nord. Les pouvoirs publics décidèrent, alors, de lancer la ZUP en 1958. Pour cela le plan général de la ville devait être revu afin d'équilibrer la croissance entre les 2 rives de la Garonne, fleuve séparant la ville historique située à sa droite de la zone industrielle située à sa gauche où le toulousain de souche répugne à construire des habitations car cette dernière est considérée comme abandonnée aux emprises industrielles.

La rive gauche allait, donc, supporter la croissance urbaine de la ville et par conséquent la ZUP du Mirail qui devait " *offrir non seulement des logements mais également une nouvelle centralité … qui regrouperait un centre administratif et de services, la nouvelle université et un réseau viaire conséquent* "[87]

C'est ainsi que " *La ZUP du Mirail fut créée le 15/09/1960, elle devait s'étaler sur une superficie de 680 ha dont plus du tiers (soit 250 ha) allait être consacrée aux espaces verts avec une prévision de l'ordre de 100 000 habitants et 20 à 25 000 logements dont 75% d'HLM[88], 20% de petits collectifs (3 à 4 étages) et d'individuels isolés ou jumelés en bande et partant du principe qu'entre 1/3 et 1/2 de la population active puisse trouver du travail*

---

[84] Dupont-Kerlan E., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 71.

[85] La ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité est une procédure administrative d'urbanisme opérationnel utilisée en France entre 1959 et 1967 afin de répondre à la demande croissante de logements. Destinée à permettre la création ex-nihilo de quartiers nouveaux avec leurs logements mais également leurs commerces et leurs équipements. Prévaut la forme de grands ensembles in http://fr.wikipedia.org/wiki/zone_%C3%AO_urbaniser_en_priorit%C3%A9

[86] 4ème ville de France et métropole régionale d'équilibre in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 181.

[87] Ibidem.

[88] HLM : Habitation à Loyer Modéré, l'équivalent du logement social réalisé en Algérie par l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI).

dans la ZUP où on prévoyait des " usines vertes " des activités publiques et des équipements généraux mais sans zonage particulier "[89]

;

Toulouse : le fleuve de la Garonne et le Mirail
Source : Thomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P182.

La municipalité lance, alors en mars 1961, un concours national d'urbanisme qui fut remporté par l'équipe d'architectes et d'ingénieurs Candilis, Dony, Josic, Woods, Piot et François.

Parmi les participants, le Groupement Régional d'Architecture réunissant de jeunes architectes toulousains et dont le non moins célèbre Le Corbusier était le consultant, a été mis hors course pour non respect du programme[90]. Le Corbusier avait critiqué " *la petite maison familiale, la petite maison à 4 étages, les grandes unités à 12 étages* "[91] car il était le fervent défenseur du village vertical et par conséquent des unités d'habitations qui regroupent

[89] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 182.

[90] "Le Corbusier qui préférait sacrifier son gagne pain immédiat plutôt que de négocier une seule parcelle de ses hautes convictions" in : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 73.

[91] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 183.

logements et services (commerce et sport entre autres) permettant de libérer le sol au maximum[92].

Il est important de signaler, cependant, que dans la plupart des propositions, l'idée de " *la trame urbaine et de l'orthogonalité ont prédominé* "[93]. Il en était de même pour l'équipe CJW qui s'était donnée pour consigne de " *tracer le plan d'une ville qui ne soit pas un plan de masse … et où l'on recherchait nécessairement la continuité urbaine évitant les bâtiments isolés …qui produisent toujours des vides résiduels* [94]. À ce propos, Pierre Merlin[95] rapporte qu'au Mirail, "*Candilis cherche avant tout à rompre avec les formes architecturales et l'agencement des volumes qui ont valu aux grands ensembles le reproche justifié de manque d'inspiration, et de recréer un cadre favorisant les rencontres et les échanges*"[96]

Le résultat fut, tout de même, un mixage entre les référents urbanistiques de la ville ancienne et des grands ensembles qui a combiné la rue-centre linéaire avec l'implantation isolée des blocs.

CJW, en défendant leur projet, prétendaient que " *la solution adoptée pour Toulouse le Mirail a pour but de créer avant tout une* ***ossature urbaine permanente*** *susceptible de s'adapter aux différentes réalisations par étapes et dans le temps* "[97] puisque l'expérience a démontré que, pour pareille opération, le résultat sur terrain était rarement fidèle au plan initial.

---

[92] Pour avoir une idée de la densité préconisée dans leur proposition, seule 24 ha en surface bâtie sur les 680 ont été occupés pour les logements, soit 3,5 % de la superficie totale in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. PP 182-183.

[93] Ibidem.

[94] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P190.

[95] Ingénieur géographe a fondé et présidé l'Institut d'Urbanisme de Paris VIII. Auteur de plusieurs livres et publications sur l'urbanisme. Il a codirigé Le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement avec Françoise Choay in http://fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Merlin

[96] P. Merlin, Les villes nouvelles in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P184.

[97] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. PP 185-186.

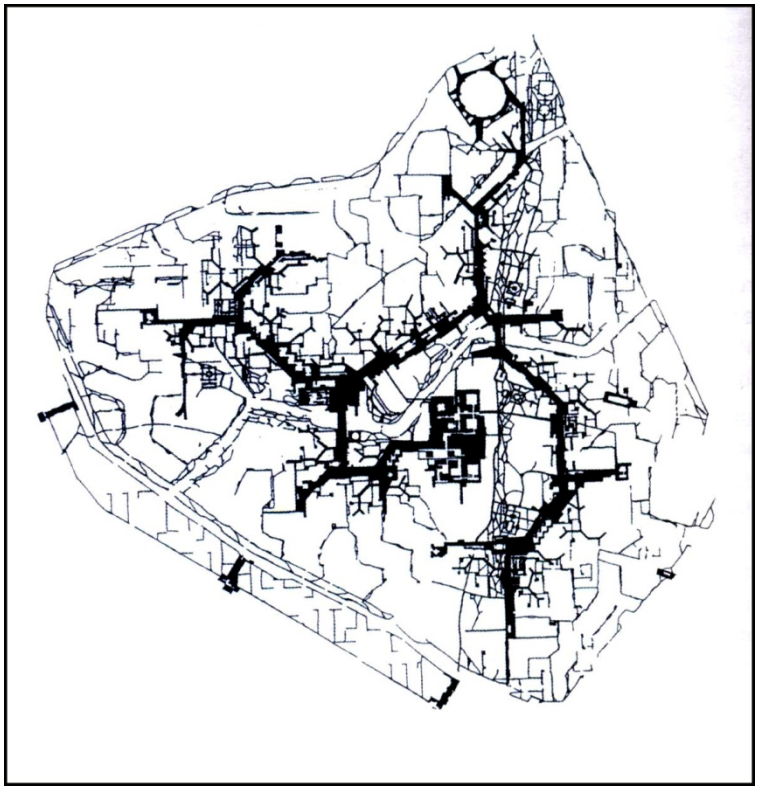


Schéma fondateur du Mirail où la dalle, ossature urbaine du projet apparaît en gras.
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P184.

Cette ossature regrouperait les activités nécessaires à la vie collective, les réseaux de liaisons ainsi que des espaces verts.

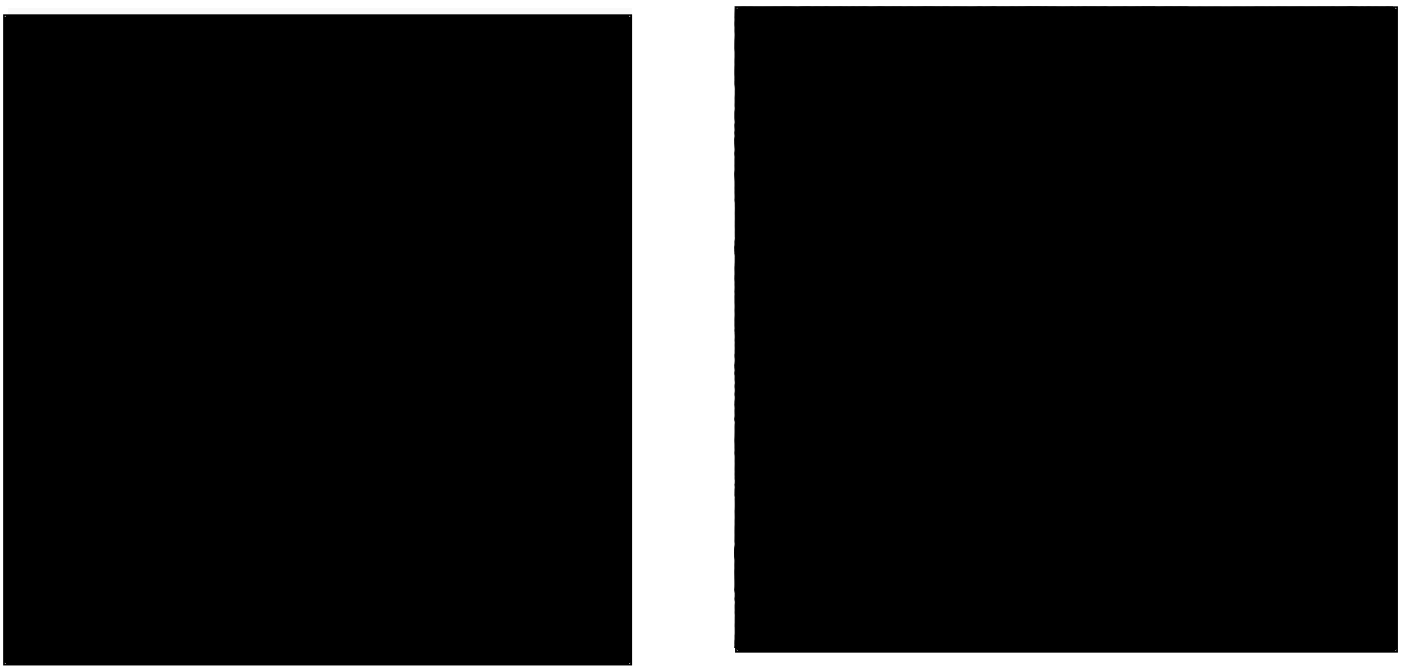
Elle permettrait, selon CJW, d'atteindre les objectifs assignés par l'équipe notamment :

- la mixité des fonctions que procure la rue disparue des nouvelles urbanisations,
- d'apporter à toutes les parties de la ville la totalité des éléments de la vie, grâce à l'organisation linéaire,
- la séparation des circulations piétonne et automobile,
- de déterminer les divers points de contact entre transports, logements et activités pour organiser une véritable vie collective et permettre à chacun de choisir son parcours,

Ces orientations occultaient, tout de même, une des trois composantes essentielles du tissu urbain à savoir le parcellaire ; mais conféraient malgré tout à la nouvelle ville, un cachet spécifique, une identité qui détonait avec celle qui était conçue selon la logique urbanistique de la charte d'Athènes. Cette spécificité se rapportait donc à :

- *l'ossature urbaine permanente* concrétisée par *une* ***dalle*** piétonne construite au pied des immeubles et devenue RDC artificiel. Support d'activités, elle couvre également les garages, assure l'accès aux immeubles, offre un lieu de rencontres et de distribution des flux (centre commercial, école, parc, parkings, etc.) et permet d'aller partout.
- l'articulation des immeubles linéaires par l'intermédiaire de rues aériennes en façade.

En outre, la ZUP du Mirail fut également, " *un laboratoire juridique de l'urbanisme moderne (…) en termes de droit des sols (…) limites entre espaces publics et privés, statut juridique des dalles et coursives (…) régime de co-propriété ou de location, etc.* "[98]



La dalle de la ZUP de Toulouse le Mirail
Source : http://mirail-31c.skyrock.com/2html

L'idée de transgresser les règles urbanistiques modernes courantes était justifiée dans la mesure où le rejet des grands ensembles par les habitants en général commençait à se faire entendre. Par leur proposition, CJW pensaient apporter un renouveau de l'urbain et de l'art de concevoir l'urbain. Mais le résultat n'était pas sans quelques insuffisances. En effet, les reproches faits au Mirail portaient sur :

- l'insuffisance des parkings,
- la dalle devait être construite en même temps que les immeubles et prise en charge par chaque promoteur. Or elle est restée vide de toute activité car les règles HLM ont toujours empêché l'installation de commerces au pied des immeubles. Elle a

[98] Toulouse le Mirail, Récit d'une transgression, PVP in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 187.

également soulevé des difficultés d'entretien, de contrôle et d'insécurité de même que les coursives,

- la construction des écoles devançait souvent celle des immeubles,
- l'État et la municipalité se renvoyaient la responsabilité pour ce qui concerne les questions d'aménagement et d'urbanisme ou de chantiers,
- le gigantisme des barres, la mise en évidence des pignons, l'absence de couleur, l'utilisation exclusive du béton armé.

C'est dire toute la difficulté à faire dans la prospective et à devancer les conséquences de nos choix afin d'éviter l'échec, le rejet ou tout au moins de le minimiser.

Photo de Toulouse le Mirail avec l'équipe Team X et au centre Candilis.
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de
l'Université de St Étienne, France, P189.

En outre, il y a lieu de noter que sur les deux grandes tranches et les cinq quartiers que comptait Toulouse le Mirail, seuls trois quartiers de la première tranche ont été, plutôt mal que bien, achevés en 1988 soit vingt quatre ans après le lancement de l'opération[99]. La raison invoquée fut que " *dès le départ, tous ont été obérés par un certain nombre d'enclaves, constructions existantes, pigeonniers, murs jardins ou plantations que l'on voulait conserver,*

[99] Les premiers travaux ayant débuté en 1964 in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 187.

l'université, les massifs d'arbres, les cours d'eau, etc. [100] ce qui contrastait avec l'idée en vogue, à cette époque, de la *tabula rasa* et rouvre le débat sur la reconquête des territoires et le non respect des traces et tracés qui les ont marqués au cours de leur évolution dans le temps.

Et pour parachever le tout, le changement de couleur politique du maire, à la suite d'élections municipales, très impliqué dans les options d'aménagement des territoires de sa commune qui passe des mains des socialistes qui avaient encouragé l'implantation de logements sociaux aux mains des capitalistes plutôt favorables aux lotissements de maisons individuelles.

Tous ces reproches fait à la ZUP du Mirail explique " *le désarroi et même l'attitude de rejet de la population toulousaine en général et des habitants du Mirail en particulier qui assimilaient déjà la ZUP à ses homologues des Trente Glorieuses* [101].

En 1972, les pouvoirs publics réagissent en demandant aux architectes fraîchement diplômés de proposer des architectures innovantes qui rompent avec les pratiques habituelles. Expérience peu probante car la rupture avec la recherche de modèles ne s'est pas opérée. Ces modèles que l'on recalque autant de fois que nécessaire afin d'obtenir un plan de masse et une composition de volumes des plus simplistes sans se soucier, par exemple, de s'intégrer au terrain ou de rechercher une certaine dynamique, une scénographie, que la diversité des façades procure ; comme cela se fait souvent en Algérie pour les programmes de logements sociaux dont l'OPGI est en charge de réaliser[102] .

Sauf qu'en 1975, le groupe Arcane[103] propose une alternative, après s'être appuyé sur une étude théorique et historique à travers " *la rénovation inverse* "[104].

Ce concept, descendant de la restructuration et de la réhabilitation ne vise pas " *la destruction d'un morceau de la ville ancienne mais au contraire l'intégration d'un quartier urbain qui s'en était exclu dès sa création* "[105].

---

[100] Ibidem.

[101] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 188.
Les Trente Glorieuses est la période qui s'échelonne de 1945 (fin de la 2ème Guerre Mondiale) à 1973 (date du choc pétrolier). Elle est considérée comme la période de reconstruction d'après guerre en Europe.

[102] La raison souvent invoquée par les maîtres d'œuvres étant le prix référentiel du m^2 bâti (qui est de 24 000 DA actuellement) fixé au préalable et qu'il ne faut pas dépasser quelques soient les données du terrain rendant toute décoration ou rajout architectonique proscrits d'avance.

[103] Constitué en 1973 d'étudiants et d'enseignants de l'École d'Architecture de St Étienne in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M, op. cit. P 190.
L'idée d'associer l'université aux problèmes que posent la ville insuffle un esprit neuf quant aux solutions à proposer en matière de politique urbaine.

[104] Ibidem.

[105] Ibid.

La question qui nous interpelle ici est la suivante : Est ce que les tentatives de réhabilitation afin de donner un caractère urbain à ces grands ensembles sont possibles, probantes, évidentes, faciles, complexes ou non ? Question à laquelle nous tenterons d'apporter quelques éléments de réponse dans la 2ème partie du présent mémoire.

CHAPITRE III : LA VILLE POST MOERNE, LE DECLIN DES GRANDS ENSEMBLES ET LE RETOUR À LA VILLE TRADITIONNELLE COMPACTE : de 1970 à nos jours

1- Les travaux de Bologne, Charles Jencks ou la remise en cause de la ville moderne :

Tant que l'urbanisme fonctionnaliste se pratiquait dans des zones d'extension lointaines à travers les grands ensembles destinés aux couches sociales populaires sensibles aux signes urbains et architecturaux de la modernité (du moins au début), les voix exprimant leur rejet n'ont pas porté rapidement ; mais quand la politique de la *tabula rasa* allait atteindre les anciens centres européens habités en grande partie par les couches moyennes intellectuelles plus attachées aux signes de l'ancien et de la centralité urbaine, des voix se sont, alors, élevées pour dénoncer ce déni de l'histoire, ce non respect du passé, de ses formes urbaines et de son architecture.

Le salut allait venir de Bologne ville d'Italie, où la politique urbaine prônée depuis un moment, contrastait avec ce qui avait cours à cette époque et commençait à intéresser les observateurs. Ainsi la municipalité avait créé en 1959[106] des conseils de quartier où il y a eu consensus autour de la préservation du centre historique composé de monuments mais aussi de bâtiments à l'architecture vernaculaire, amorçant du coup une autre innovation en matière d'urbanisme portant sur la participation des citoyens dans le devenir de leur quartier, de leur cité, contrairement à l'urbanisme fonctionnaliste dit scientifique. Cette politique urbaine se résumait en un nouveau concept qu'est la réhabilitation. Il est venu s'ajouter à ceux déjà existants à savoir :

- la rénovation : qui consiste à détruire une partie dégradée ou détériorée de la ville pour la remplacer par des constructions nouvelles,
- la restauration : qui consiste à conserver des immeubles anciens dont on a prouvé la valeur patrimoniale afin de les protéger en tant que monuments historiques.

[106] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 122.

Depuis la fin des années 1960[107], la réhabilitation avait été utilisée modestement à des fins de restructuration et de revalorisation aussi bien d'immeubles anciens sans grande valeur patrimoniale que des cités que l'on ne se décidait pas à démolir. On leur accordait ainsi une sorte de seconde vie.

On a donc remis en cause l'approche purement fonctionnaliste de la ville pour s'intéresser à nouveau aux anciennes formes urbaines en réactivant l'îlot, le parcellaire, la trame, la rue,… notions bannies de la logique des grands ensembles. Ces derniers apparaissent selon le sociologue Jean-Noël Blanc comme " *des destructeurs d'urbanité* "[108].

C'est alors qu'en 1969, deux outils théoriques sont mis au point et auxquels adhèrent un nombre considérable d'architectes qui cessent de croire en la logique des grands ensembles à savoir :

- la morphologie urbaine,
- la typologie du bâti.

Ce fut l'aboutissement d'une série de tâtonnements, de questionnements à travers le monde sur les théories urbanistiques et architecturales cautionnées par des publications telles :

- The image of the city, 1960, de K. Lynch qui critiquait le fonctionnalisme pour avoir produit une ville illisible,
- Death and life of great american cities, 1961, de J. Jacobs qui a prouvé l'intérêt de la rue que la modernité a fait disparaître,
- L'Oeuvre ouverte, 1963, d'U. Eco qui accordait plus d'importance aux formes qu'aux fonctions,
- L'Architettura della città, 1966, d'Aldo Rossi dont le nom est associé à la typo-morphologie. Il a rendu hommage aux travaux de Jean Tricart[109] qui a amorcé, bien plus tôt en 1940, la réflexion sur la typo morphologie à travers ses cours dispensés à l'Université de Strasbourg sur l'habitat urbain en faisant référence aux formes urbaines d'abord dans leur dimension historique, ensuite à travers leurs différents acteurs (décideurs, concepteurs, usagers) à l'échelle de la rue, du quartier puis de la ville toute entière. Il fut suivi par J. Castex et P. Panerai qui ont fait des formes urbaines et architecturales leur sujet d'études.

D'autres auteurs historiens, architectes, urbanistes dont F. Choay, C. Jencks, ont continué à développer l'importance des formes urbaines. De même que le sociologue H. Lefebvre qui

[107] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 29.
[108] Ibidem
[109] Professeur de géographie à l'Université de Strasbourg (France) en 1940.

s'est inquiété, dès 1960, du manque de sociabilité que renvoyait le schéma simpliste des grands ensembles, s'interrogeant à son tour sur les formes urbaines qu'il a cautionné par son livre Le Droit à la ville de 1968[110] amplifiant encore le mouvement anti-moderniste. Tous ont contribué à la naissance du mouvement post moderne au tournant des années1970. C'est donc le début d'une nouvelle culture urbaine, Strasbourgeoise dans ses balbutiements, Bolognaise quant à sa théorisation et quasi mondiale dans son adoption. Elle a démontré le lien étroit qui existerait entre les formes urbaines anciennes et l'urbanité. François Thomas rapporte que " *leur matérialité urbaine était indissociable de cette qualité que les spécialistes reconnaissaient au lieux sous le nom d'urbanité* "[111]. Cette nouvelle culture urbaine déclenchera le début de la fin du fonctionnalisme.

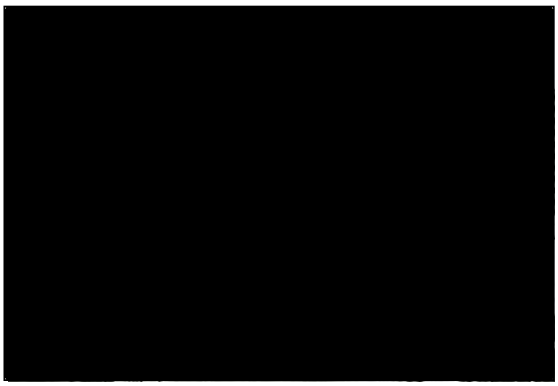
Ainsi, les critiques grandissantes envers ces grands ensembles ont conduit à reconnaître l'échec de cette forme urbaine. Comme solution, on recommande leur destruction pure et simple. Le premier exemple nous vient de Saint-Louis (Missouri) aux États-Unis où le grand ensemble Pruitt Igoë[112], construit en 1955, comportant 33 immeubles et 2 870 logements sociaux, fut implosé le 15/07/1972 à 15h32 après seulement 20 ans d'occupation.
Cette date mémorable a marqué la mort de l'architecture moderne selon C. Jencks[113]. Ces destructions ont débuté à un rythme effréné pour s'estomper par la suite grâce à la réhabilitation en vogue. Toutefois cette dernière ayant coûté cher, on a renoué soit avec leurs destructions soit avec leur mise à l'écart en s'attelant uniquement à un accompagnement social. Or à ce moment précis, l'Algérie jeune nation indépendante présentait des conditions similaires à celles d'après guerre à savoir l'exode rural massif, le gonflement de la population urbaine et la prolifération des bidonvilles, s'engageait tête baissée dans une course constructive des ZHUN[114] sur le modèle urbanistique des grands ensembles afin d'endiguer la crise du logement qui s'annonçait bien profonde.

---

[110] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 129.
[111] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 9.
[112] http://fr.wikipedia.org/wiki/Pruitt-Igoe
[113] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 17.
[114] Laref Taher, Contribution à l'étude des grands ensembles, Bilan rétrospectif, Thèse de Magister, Option Urbanisme, Université Mentouri de Constantine, Faculté des sciences de la Terre, Département d'architecture et d'urbanisme, 2007, P 58.

Photo aérienne de Pruitt Igoë

Source : http://www.pruittigoenow.org/the-unmentioned-modern-landscape-2/



Le modèle d'immeuble L'implosion

Source : http://www.pruittigoenow.org/the-unmentioned-modern-landscape-2/

Le mouvement post moderne prône, alors, un retour aux formes urbaines anciennes qui ont la faculté à assurer simultanément la stabilité et le changement en plus de la qualité de leurs plans. Ainsi, on considère dans ce courant que :

- la stabilité serait assurée par la permanence des tracés et des monuments et la malléabilité des constructions par les modes constructifs et l'organisation parcellaire qui autorisent les changements, les reconversions et donc l'évolution des usages,

- la qualité des plans marquée par la permanence des monuments, des tracés et des espaces publics qui s'organisent en réseaux continus et hiérarchisés. Ils offrent des repères aux habitants qui s'identifient aux lieux, en prennent possession, favorisant ainsi le sentiment d'appartenance et la cohésion sociale.

L'absence de ces qualités dans les nouvelles urbanisations doublée de l'éloignement et de l'isolement, de l'uniformité et du caractère impersonnel du cadre de vie, des dimensions démesurées, de la paupérisation de la population et du chômage, etc. ont souvent été dénoncés comme " *les principales causes d'une délinquance juvénile particulièrement élevée (…) qui ont accru le sentiment de rejet* "[115] provoquant ainsi des affrontements entre résidents et forces de l'ordre.

2- Défectivité des grands ensembles ou l'impossible retour à la ville traditionnelle :

D'une manière générale, Philippe Panerai avance à propos des difficultés que connaissent aujourd'hui les villes et les banlieues que " *certaines sont imputables aux erreurs urbanistiques dont nous ne parvenons guère à nous dégager* " [116] et plus particulièrement, à propos des grands ensembles, Jean-Loup Gourdon prétend qu'" *après avoir voulu longtemps n'y voir qu'une crise du construit (dénonciation des tours et barres, monotonie, insuffisances constructives) et avoir consacré dix à vingt ans et beaucoup d'argent à réhabiliter les locaux et à paysager, on découvre maintenant que l'organisation même de l'espace (…) est défective*"[117], c'est-à-dire qu'elle est structurelle et irréversible comparativement à un caractère défectueux qui sous-entend la possibilité de remédier aux manques et aux défauts à posteriori comme installer des équipements après coup dans les lotissements par exemple.

Cette défectivité, J.-L. Gourdon l'impute :

" - *à l'absence de continuité urbaine,*

- *à leur forme qui n'est pas fonctionnelle et qui dilate l'espace,*
- *à l'indifférence à l'égard du réseau, de la trame, d'un principe d'organisation et de distribution de l'espace au profit de ce qui semble une agréable disposition des cubes. Ce sont en effet les masses qu'on installe d'abord dans l'espace totalement libéré des traces et des tracés qui le structureraient (effacement du parcellaire, comblement des ruisseaux,*

[115] Merlin P., Choay F., op. cit. P 321.
[116] Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille, P 177.

[117] Gourdon J.-L., op. cit. P 140.

destruction des traces anciennes, etc.). Ensuite et seulement ensuite vient le tracé des routes… selon un dessin le plus souvent ondulant… route de ceinture,…voie secondaire bouclant tous les grands ensembles "[118]

Et l'on constate, alors, la suppression pure et simple du parcellaire, l'une des composantes indispensables et essentielles à la constitution d'un tissu urbain.

Pour revenir à cette voie en boucle qui fait le tour du terrain à partir d'un ou deux embranchements sur la voirie existante, les architectes Treuttel Garcias Treuttel considèrent qu'" *elle joue un double rôle de distribution intérieure et de séparation par rapport à l'extérieur (…) interdisant de fait leur transit et faisant obstacle à l'interpénétration générale de l'espace (…) espaces dont on ressort souvent par où on est entré ou bien dans une direction qu'on ne voulait pas prendre (…) donnant cette impression d'enfermement évoqué par les habitants* "[119]

De cette voie en boucle, naissent alors des dessertes qui se déroulent à profusion. Elles sont censées assurer la distribution mais " *ne desservent jamais directement sauf un petit nombre d'entre elles les immeubles* "[120] épuisant dans leur parcours les habitants les poussant à crér des raccourcis que les aménageurs nomment *sauvages* et " *dont la trace se reconnaît à l'usure de l'herbe. Ils sont malgré tout très longs et pas toujours praticables pour qui pousse un caddy ou une voiture d'enfant* "[121]

Ces voies de dessertes qui à défaut de repères, " *renforcent la désorientation du visiteur faute de caractéristiques propres dans le profil ; dans l'aménagement ou les plantations, le mobilier ou même l'appellation* "[122] " *d'où la disparition du sens de l'orientation, faculté vivante et organique qui serait une nouvelle étape de l'histoire de la perte des caractéristiques anthropiques*"[123]. À ce propos, Françoise Choay attire l'attention sur " *l'importance, dans le rapport des habitants (et des architectes) à l'espace de l'investissement du corps entier* "[124].

---

[118] Gourdon J.-L., op. cit. PP 139-141.
[119] Treuttel, Garcias, Treuttel, De l'espace libre à l'espace public, rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture, 1996, multigr., in Gourdon J.-L., op. cit. PP 142, 215-216.
[120] Gourdon J.-L., op. cit. P 140.
[121] Gourdon J.-L., op. cit. P 215.
[122] Treuttel, Garcias, Treuttel, op. cit. P 142.
[123] Choay F., Le régne de l'urbain et la mort de la ville, Revue Urbanisme, supplément en Hors-série n°5, Déc. 1994 in Gourdon J., op. cit. PP 251, 280, 283.
[124] Ibidem.

De cette description, on comprend l'importance donnée à l'automobile (au lieu du piéton) dont la vulgarisation a fait de cette dernière l'élément primordial à prendre en compte dans la conception de ces territoires à urbaniser.

Ainsi " *la voirie secondaire (ou voie en boucle) qui prend naissance sur la voirie primaire (grande voie d'agglomération) est censée permettre la viabilité de base à l'intérieur de l'opération* " mais au vu de sa description précédente " *son tracé même la rend inapte à distribuer l'espace, si bien qu'elle doit être prolongée par la voirie tertiaire réservée à la desserte des immeubles* "[125]

Cette hiérarchisation avait plus pour but de répartir le financement entre l'État (voies primaires), les collectivités locales (voies secondaires) et les promoteurs (voies tertiaires) qu'une réelle volonté d'organiser et structurer l'espace.

Quant aux constructions, J.-L. Gourdon avance, de même que la voirie et le système de distribution spatiale, que " *les tours et les barres et d'autres formes bâties standardisées ou non (…) désorganisent les territoires des grands ensembles* "[126].

Pour fait, ces constructions sont souvent implantées de sorte que leurs pignons (murs aveugles) fassent front aux voies ; ces dernières les bordant à distance, si bien que " *les rues (…) les alignements commerciaux, les continuités urbaines* " et par conséquent " *les communications de proximité sont absents.*"[127]

On assiste alors à une surconsommation de l'espace qui fait qu'il est sous-utilisé en donnant, paradoxalement, un sentiment d'entassement.

En effet, " *la sous-densité constructive de fait des grands ensembles (rapportée à leur superficie générale, densité parfois inférieure à celle d'un quartier de maisons individuelles) est réelle autant que mal connue, car l'effet de masse des immeubles, pourtant très espacés, y donne une impression générale de densité.*"[128]

Le grand ensemble est, donc, un territoire vide en grande partie, qu'on croit pouvoir remodeler facilement au moyen de " *la restructuration partielle* "[129].

---

[125] Darain M., Classification et voirie, in Prélorenzo Cl., Infrastructures, Villes et Territoire, L'Harmattan, 2000, in Gourdon J.-L., op. cit. P 216.
[126] Ibidem.
[127] Gourdon J.-L., op. cit. P 139.
[128] Gourdon J.-L., op. cit. P 143.
[129] Gourdon J.-L., op. cit. P 243.

Dans ce sillage et à propos des grands ensembles, J.-M. Roux a fait le constat " *d'un territoire urbanisé … plein de trous, d'espaces libres, de friches* ". Il propose de remplacer " *le vocabulaire du stratège militaire par celui de la couturière* "[130].

En somme, il s'agit d'un territoire en désordre à réorganiser grâce à " *des emprunts et rajouts plus ou moins fiables de certains aspects essentiels de la forme urbaine* "[131], notamment par le retour à la rue, aux alignements et à la division parcellaire. " *On réinscrirait, alors, les continuités qui ordonnent les réseaux techniques, qui remodèlent l'espace (…) facilitent les déplacements, distribuent les droits de construire, utilisent les friches* "[132].

Sauf que cette impression de pouvoir réorganiser ces territoires est illusoire car une somme d'impossibilités se profile à nous :

- En ce qui concerne la voirie : il faut savoir que le plus souvent les réseaux divers (eau, gaz, électricité, assainissement, téléphone, etc.) ne suivent pas toujours le réseau viaire comme ça devrait l'être. J.-L. Gourdon évoque, à ce propos, le désordre que provoque

  "la dissociation des tracés des voies et des réseaux souterrains (..) une canalisation par-ci, telle autre par-là ; anarchie qui hypothèque l'espace, eu égard aux ré-ordonnancements nécessaires à venir "[133].

  Il est évident que vu la longueur exagérée de la voirie, il serait coûteux de canaliser sous leur tracé, les réseaux souterrains (ce qui aurait été plus facile avec les structures en damier des villes européennes ou du Nouveau Monde) on raccorde, alors, au plus court.

  Il arrive, aussi, qu'on ignore souvent par où passent ces réseaux ; il faut alors pratiquer des sondages. Chose qui a été omise dans le cas d'El Bouni et dont la conséquence fut la projection de lots sur des réseaux provoquant, par la suite, l'annulation de ces derniers et la révision du POS ; d'où l'énorme préjudice causé à leurs propriétaires.

- En ce qui concerne les constructions : les habitants considèrent que " *les horizons libres, ou en tout cas lointains, qui s'étalent devant leurs fenêtres sont un acquis auquel ils ne sont pas près de renoncer (…) en échange d'une densification d'un espace qu'ils croient à tort qu'il est déjà dense (…). On se trouve, en tout cas, dans une problématique très enchevêtrée de droits de prospects et de règles de gabarit qu'il*

---

[130] Roux J.-M., La maîtrise du foncier in Collectif, l'Aménageur urbain face à la crise de la ville, l'Aube, 1996, in Gourdon J.-L., op. cit. P 145.
[131] Gourdon J.-L., op. cit. P 139.
[132] Gourdon J.-L., op. cit. P 248.
[133] Gourdon J.-L., op. cit. P 216.

n'est pas possible d'effacer à coup de baguette magique "[134]. Tout cela en raison de l'absence de parcellaire et la non définition des statuts des espaces libres.

Il ne faut pas oublier, également, qu'il s'agit le plus souvent de " *territoire sans nivellement général, entrecoupé de déblais, de remblais et d'autres sortes de séparations (terre-pleins, talus, haies, grillages, etc.) ou de retardement (passerelles, passages en chicane)* "[135] rendant difficile voire impossible l'idée de raccommodage qui risquerait également de déstabiliser les constructions.

Pour résumer, les grands ensembles présentaient un certain nombre de dysfonctionnements. On propose, alors, d'intervenir sur l'espace en le restructurant par " *la remise en ordre des réseaux techniques et la division parcellaire, préalables dont on ne peut faire l'économie* "[136]. Sauf que ces remèdes se sont avérés impossible à mettre en œuvre, vu les contraintes relatées plus haut. Ce qui a poussé les architectes Treuttel Garcias Treuttel à prétendre qu'il serait " *plus difficile d'y démolir et à fortiori d'y reconstruire que dans l'espace traditionnel* "[137].

On se rend, alors, à l'évidence qu'on est face à " des *espaces en éclats (…) en fait peu adaptifs (…) coûteusement recyclables* "[138] qu'on qualifie de défectifs puisqu'ils " *ne peuvent trouver en eux-mêmes les ressources et les ressorts auxquels leur urbanité, leur habitabilité pourrait se développer* "[139].

Et on se résigne, donc, à trouver pour ces grands ensembles de nouvelles formules à même de leur permettre, malgré tout, une remise en forme et assurer leur intégration dans la dynamique urbaine, en procédant à des opérations de moindre envergure que la restructuration. " Dans *une première période, on intervient sur le bâti : façades, cages d'escaliers, superficies, etc. Puis on s'occupe des espaces, parcs et jardins* "[140]. Il y a lieu de noter qu'une intervention similaire a été réalisée au niveau des ZHUN Plaine Ouest I et II à Annaba courant les années 2010/2011. Ces opérations d'amélioration des cadres bâti et urbain contribueront, certes, à diminuer l'image négative que nous renvoient ces grands ensembles mais pas à l'effacer.

---

[134] Treuttel, Garcias, Treuttel, in Gourdon J.-L., op. cit. P 143.
[135] Gourdon J.-L., op. cit. P 215.
[136] Gourdon J.-L., op. cit. P 239.
[137] Treuttel, Garcias, Treuttel, in Gourdon J.-L., op. cit. P 143.
[138] Gourdon J.-L., op. cit. P 216.
[139] Gourdon J.-L., op. cit. P 139.
[140] Gourdon J.-L., op. cit. P 143.

CONCLUSION :

Chaque période de l'histoire urbaine, chaque civilisation avait son théoricien de la ville, Aristote et Hippodamos pour la Grèce Antique, Vitruve pour l'Empire Romain, Léonardo De Vinci pour la Renaissance, et plus récemment Ibn Khaldoun pour l'Afrique du Nord, Ildefonso Cerdá ou Le Corbusier pour l'Europe.

Ils ont tous décrit ou dessiné des cités idéales en tentant d'imposer une organisation, d'abord sur des bases empiriques (religieuses ou artistiques) puis scientifiques (rationnelles). Conseils que les pouvoirs écoutaient et mettaient en application.

Il faut savoir qu'au tout début de la formation des villes, les plans étaient inspirés de la mythologie. Dans bon nombre de civilisations, les quatre points cardinaux étaient les référents dans l'organisation des tissus. Mais plus tard, la raison de l'esprit ayant pris le dessus sur les croyances, ce sont d'autres facteurs qui ont conditionné les formes des villes : perspective, angle de vue, hygiène, circulation, zonage, règles d'implantation et d'orientation, etc.

Que la ville soit le fait de princes, de savants ou de simples gens, elle a de tout temps été la combinaison de trois éléments à savoir : les voies, les îlots ou parcelles et les constructions.

Ces éléments que " *chaque ville, en fonction de sa situation géographique et de son histoire, entre autres, organise selon des modalités particulières* "[141] en se basant sur des règlements écrits ou selon des coutumes orales afin d'assurer une combinaison cohérente de ces éléments mais aussi une cohésion sociale.

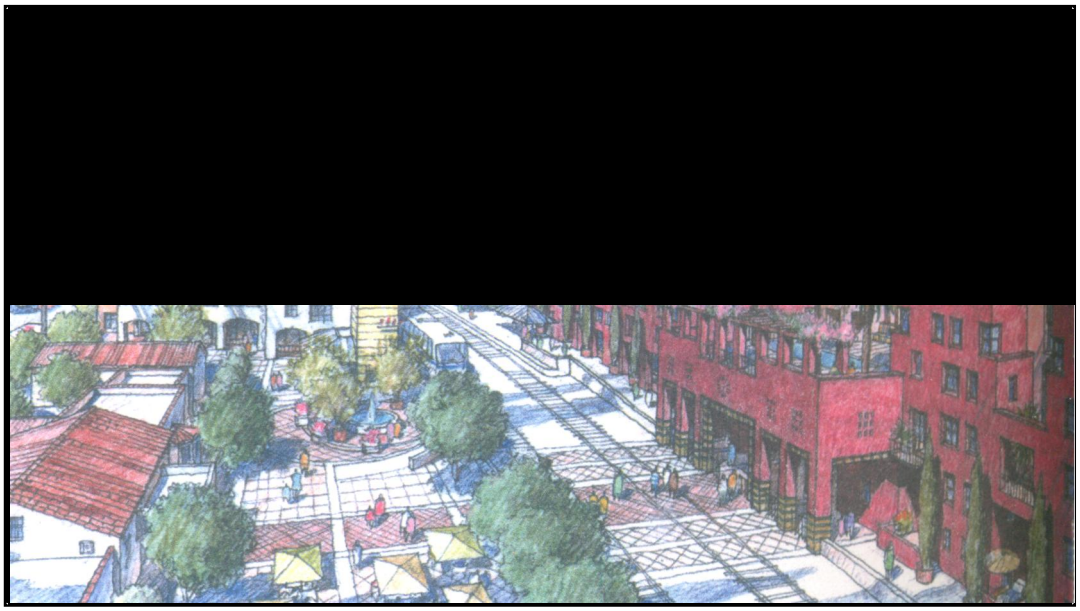
Alors, que les voies soient régulières ou sinueuses, que les îlots soient carrés, rectangulaires, en portions de cercles ou tout simplement irréguliers, que les constructions, en alignement des voies, soient introverties ou extraverties (s'ouvrant sur des patios ou sur des voies), à l'architecture extravagante ou modeste, un lien étroit a de tout temps existé entre ces trois éléments et les a unis et renvoyait au même résultat, c'est-à-dire à un tissu compact. À l'exception de la période d'après-guerre (1945-1970) qui a rompu en partie cette union. Rupture justifiée avant tout par une volonté d'hygiénisme et de retour au décor minimal préconisé par le mouvement moderne qui a figé l'image de la ville par la conception des grands ensembles. Françoise Choay avance à ce propos que " *la tare de tout système construit*

[141] Panerai Ph. (1987) : « Les nouveaux tissus et leur évolution » in Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag-Éditions, Algérie, 1989, P 68.

serait donc une permanence et une rigidité qui l'empêchent de se transformer et d'évoluer (..) avec facilité "[142].

Or, cette rupture n'a duré que peu de temps (moins d'un demi-siècle) puisque très vite, l'on a renoué avec les formes urbaines d'antan jugées plus pertinentes en raison de leur effet positif sur le comportement des habitants ainsi que de la qualité de leurs plans et de leur faculté à assurer au même moment la stabilité et les changements et par conséquent à évoluer dans le temps ; ce qui n'est pas le cas des grands ensembles. Ainsi pour remédier à leurs dysfonctionnements, il fut proposé de les restructurer ; ce qui fut souvent impossible eu égard aux multiples contraintes rencontrées sur le terrain. Cette défectivité, qui a rendu difficile ou impossible la reconquête de ces territoires comme cela sera démontré dans la deuxième partie du présent mémoire, a poussé les professionnels dans le monde à bannir carrément cette forme d'organisation de l'espace urbain.

Preuve en est venue par l'équipe du New Urbanisme qui a carrément aboli cette forme urbaine dans ces conceptions en adoptant les formes traditionnelles sans omettre, bien sûr, de se projeter dans le présent et le futur en conjuguant avec les acquis de la modernité comme les transports en commun.



Pasadena en Californie (USA).

Source : Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris, P 64.

En 1998, cette équipe a été confortée dans ses principes par le conseil européen des urbanistes (CEU)[143] conscient des lacunes de la Charte d'Athènes en matière de conception et

[142] Choay F., in F et alii, Le sens de la ville, le Seuil, 1972, in Gourdon J.-L., op. cit. P 243.

d'organisation de l'espace urbain. Il s'est donné pour mission d'en préparer une nouvelle, plus appropriée pour le 21e s. guidée par l'idée primordiale de renouveler la manière d'aménager les villes tout en incluant la notion de développement durable. Ainsi, " *des formes urbaines nouvelles doivent naître (…) sans y sacrifier longtemps encore le caractère traditionnel des villes existantes* "[144] et permettre de retrouver la convivialité perdue. Elles répondront, au mieux, aux exigences sociales et culturelles des générations présentes et futures.

Parmi les recommandations formulées, citons :

1. l'abandon du zoning monofonctionnel générateur de monotonie et le retour aux formes urbaines traditionnelles en renouant avec la continuité du milieu urbain.
2. La promotion de la combinaison des usages et donc la mixité des fonctions afin d'introduire la vitalité dans le tissu urbain.
3. L'offre d'une diversité de types de logements pour être accessibles à toutes les catégories et permettre ainsi la mixité sociale.
4. L'abandon du développement à grande échelle.

Toutefois, une précision ici s'impose. Il ne s'agit nullement dans la présente recherche de faire le procès des grands ensembles. Car remis dans leur contexte d'époque (crise de logements accrue d'après-guerre), on comprend mieux les choix formels effectués par les pays européens en général et l'Algérie en particulier ; où il fallait assurer un logement descend à des milliers de sans abris ou habitants des abris de fortune.

Les plans conçus à la hâte, en composant avec un ou deux modèles d'immeubles répétitifs, permettaient de passer rapidement à la réalisation et de gagner un temps des plus précieux. Puis, on s'est pris au jeu de la facilité (industrialisation-préfabrication aidant) plutôt que de s'essayer à de nouvelles conceptions d'immeubles et de nouvelles compositions urbaines dans la mesure où les données morphologiques et topographiques des terrains ne sont pas toujours identiques ; ce qui nécessiterait bien évidemment un peu plus de temps et d'effort intellectuel puisque l'urgence était censée passée.

Par contre, ce que l'on comprend moins, c'est que l'Algérie et donc Annaba, près de cinquante ans après avoir recouvert son indépendance, continue encore de réaliser des

---

[143] CEU : organe représentatif des urbanistes européens, fondé en 1985. Il rassemble 26 associations et institutions nationales d'urbanistes de 27 pays européens. Cette confédération donne à ses membres un contexte commun de travail et constitue un lieu d'échange, de production et de diffusion des idées et des bonnes pratiques en matière d'urbanisme, prodigue des conseils en matière de formation initiale et continue des urbanistes, définit le contenu des missions d'urbanisme ainsi que les responsabilités professionnelles in http://www.urbanistes.com/conseil-europeen-des-urbanistes-ceu-14.html

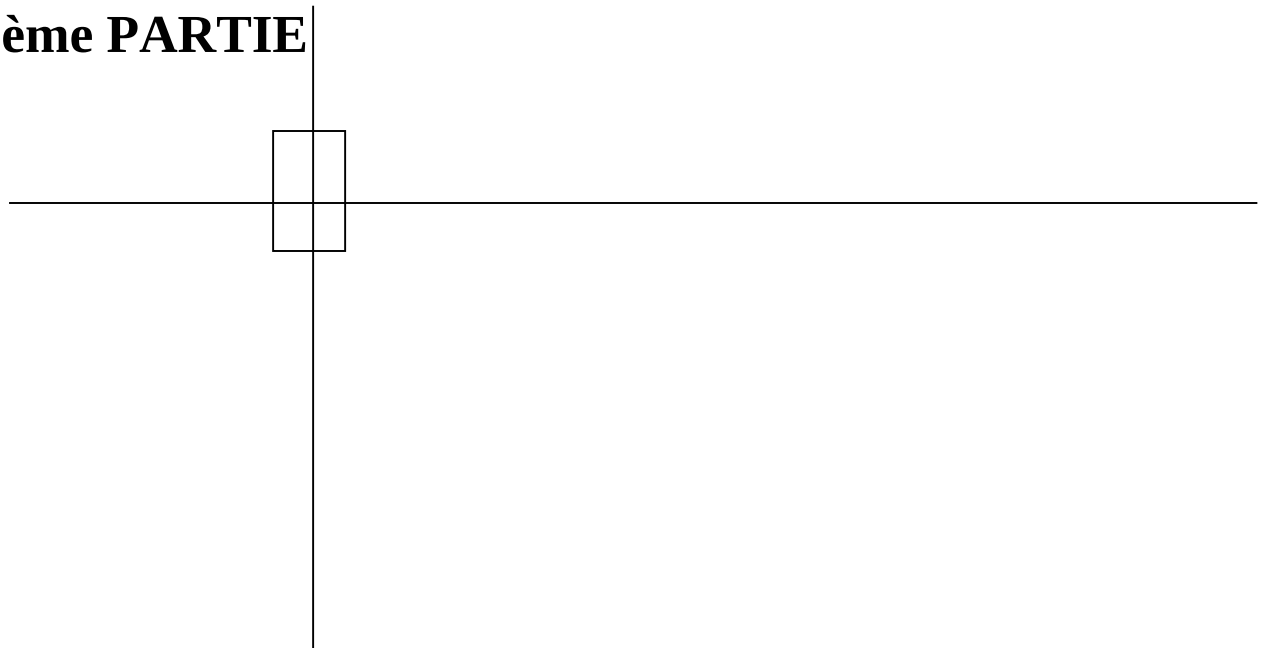
[144] Tétard J.-P., op. cit. P 144.

quartiers entiers sur le modèle des grands ensembles (comme c'est le cas du plateau de Boukhadra face au pôle universitaire d'El Bouni ainsi que Bouzaaroura) malgré l'embellie financière et les appels des autorités centrales à mieux faire de la ville.

Programme des 2000 logements (promot. et soc.) sis au plateau de Boukhadra face au pôle universitaire d'El Bouni.
Source : Photo, octobre 2011.

Programme des 400 logements socio participatifs de Bouzaaroura située au sud d'El Bouni.
Source : Photo, octobre 2011.

2ème PARTIE



ESSAIS DE RESTRUCTURATION DE GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE OU L'IMPOSSIBME RECONQUÊTE DES TERRITOIRES DÉSTRUCTURÉS

INTRODUCTION :

L'appel des chercheurs de tous bords à l'abandon du modèle urbanistique des grands ensembles dans la conception et l'aménagement des nouveaux territoires urbains et à la restructuration de ceux déjà existants sur celui de la ville ancienne (dans la mesure du possible) fait légion. Quelques tentatives se sont profilées à nous et que nous essayerons d'exposer ci-après. Prétendre faire un survol global de ces essais serait impossible car le discours sur la ville a pris un tournant décisif en Europe et en Amérique depuis près de quarante ans ; alors que l'Algérie se met à peine à en prendre conscience par la promulgation de la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, par les sommes colossales dégagées en vue d'inscrire des études d'urbanisme couvrant les territoires de communes ou de quartiers urbanisés ou à urbaniser laissant libre cours aux professionnels pour penser l'intervention sur les tissus urbains et enfin par l'organisation courant l'année 2011 des assises nationales de l'urbanisme, les premières depuis l'indépendance.

L'expérience dans le monde est, donc, riche d'enseignement dans ces domaines. À cet effet, deux cas de restructuration de grands ensembles d'habitat collectif en France ont été choisis. Ils portent sur la Grande Borne et Grigny II en raison de ses conceptions urbaine et architecturale attractives ainsi que sur la ZUP de Montreynaud considérée comme un cas d'école en matière de restructuration. Elles ont été conçues respectivement par Émile Aillaud et Raymond Martin. Ces interventions ont été réalisées dans le cadre de la réflexion sur la ville et sur la qualité urbaine puisque dorénavant, on parle " *d'urbanité nouvelle* "[145] en rupture avec le zoning, concept de base des grands ensembles afin de renouer avec les qualités de la cité traditionnelle.

CHAPITRE IV- PREMIER ESSAI DE RESTRUCTURATION : LA GRANDE BORNE, GRIGNY II ET LE VILLAGE :

1- Le contexte :

La commune de Grigny est située à 20 km au sud de Paris dans la partie nord du département[146] de l'Essonne (France). Elle est traversée par des infrastructures routières importantes telles qu'Autoroute, Route Nationale et Route Départementale qui créent des ruptures urbaines. En 1970, Grigny était un village comportant 3.000 habitants, cultivateurs et ouvriers pour la plupart. La réalisation de deux grands ensembles, la Grande Borne et Grigny

[145] Dupont-Kerlan É, Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 16.
[146] Le département en France est l'équivalent de la wilaya en Algérie.

II (l'un social, l'autre privé), fera passer Grigny à 25.000 habitants, soit plus de huit fois le nombre des années 1970.

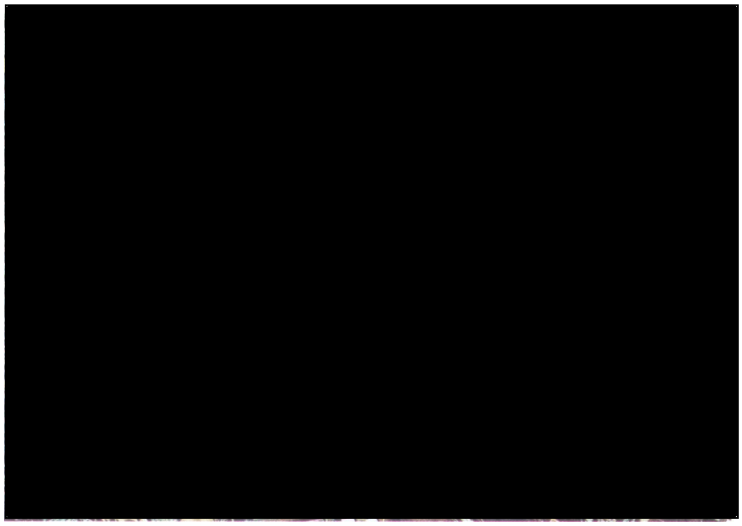


Photo aérienne de Grigny
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 66.

Il s'agit, donc, de deux entités urbaines en plus du village totalement isolées les unes des autres ainsi que de vastes espaces naturels et plans d'eau.

Ainsi :

- La Grande Borne : cité-dortoir de 3.700 logements, a été construite dans les années 1960 *(1964-1968 plus précisément)*[147] afin de résorber la crise du logement.

Ensemble urbain enclavé et séparé de l'urbanisation existante par des voies rapides. Conçu par Émile Aillaud, l'originalité des partis urbanistique et architectural lui ont prévalu son heure de gloire mais au fil du temps, sa publicité s'est estompée. Conceptions qu'Élisabeth Dupont-Kerlan et Louis Moutard jugent " *attractives à la livraison … mais les malfaçons se sont fait jour.* "[148]

Devenue, depuis, peu attractive, la population initiale l'a, alors, désertée et transformée au point où il en résulta une concentration exceptionnelle de familles en difficultés.

[147] Dhuys J.-F., op. cit. P 144.
[148] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. P 66.

Photo aérienne de la Grande Borne
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 67.

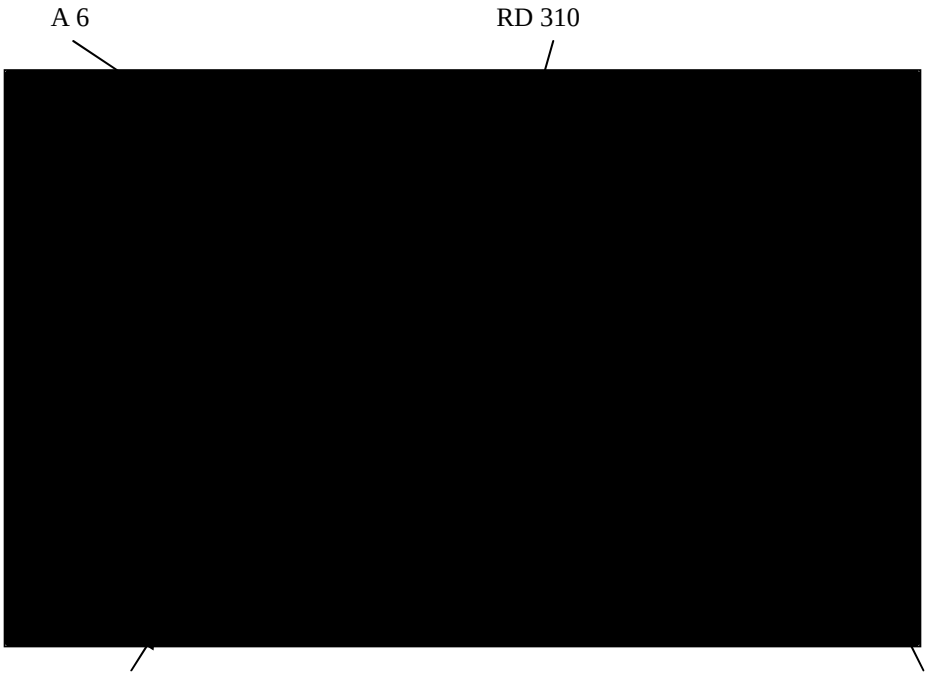
Quant à :

- Grigny II : créé en 1969, le programme initial comprenait près de 5.800 logements et 4.400 chambres de service en accession à la propriété. Opération interrompue en 1977 et bloquée à environ 5.000 logements.

Le projet comporte deux îlots d'habitations s'étendant de part et d'autre d'une *route départementale.* [149]

Photo aérienne de Grigny II
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 67.

[149] L'équivalent d'un chemin de wilaya en Algérie.



Plan de Grigny

Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 69

2- Les données statistiques :

Les données statistiques de Grigny arrêtées en 1990 [150] étaient comme suit :

a- Structure de la population :

Lieux / Données	À Grigny	Dans l'unité urbaine Paris /Essonne	En France	Observation
Population jeune de moins de 20 ans	34,07%	28,5%	27,7%	Les personnes âgées sont peu nombreuses.
Présence étrangère	22,01%	9,35	8%	Jugée élevée.

NB : " - *dans le contexte d'une baisse générale de la population de Grigny de – 5,1 % de 1982 à 1990, on observe une légère augmentation de la population sur Grigny II + 0,67 (dans la même période) contre – 11,57 à la Grande Borne.*

[150] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. PP 67-68.

- en 1982, un tiers des plus de 15 ans n'était pas scolarisé. L'échec scolaire est donc une réalité préoccupante à Grigny. Une zone d'éducation prioritaire (ZEP) a été définie sur la Grande Borne. Elle concerne 2.900 enfants (maternelle, primaire, collège).

- des efforts sont faits pour l'alphabétisation afin de favoriser l'insertion des étrangers sur le marché de l'emploi."[151]

Lieux / Données	À Grigny	Dans le département de l'Essonne	En France	Observations
Taux d'activité	51%	64%	55%	- Taux inférieur à la moyenne du pays et du département. - La population active est essentiellement constituée d'ouvriers et d'employés dont 62% ont moins de 40 ans.
Taux de chômage	14%	5 à 7%	10,5%	- Au dessus de la moyenne du pays et du département. Il touche plus les jeunes que les vieux, les femmes que les hommes.
Revenu des ménages	27.288 F[152]	/	34.249 F (pour une ville française de même importance)	- c'est le plus faible revenu de toutes les communes urbanisées du département.

b- Structure urbaine :

*** Le logement :**

Entité	Taille des logements collectifs	Observations
La Grande Borne.	92% des logements collectifs HLM sont de grande taille	- Représentent 55,17% du parc de l'unité urbaine Paris/Essonne. - Forte prédominance des F3, F4, F5 et faiblesse de l'offre des petits appartements.
Grigny II	La totalité des logements sont petits	

[151] Dupont-Kerlan É, Moutard L., op. cit. P 68.

[152] Monnaie courante du pays avant l'adhésion à l'Union Européenne et l'usage de l'Euro.

NB : " - *les loyers varient entre 2.500 et 6.000 F soit 9 à 22% des revenus.*

- le parc logement en collectif essentiellement est inadapté aux besoins et à la demande des habitants de Grigny décelé par : 1- la vacance des appartements,

2- le squat,

3- la suroccupation.

Ce qui a conduit aux phénomènes de surpeuplement et de paupérisation. "[153]

*** Les équipements :**

Grigny est sous-équipée comparativement aux communes limitrophes dont le niveau de population est similaire. Le manque se sent dans le domaine de la sécurité : - les pompiers,

- le commissariat,

et des services : - les services de santé,

- une crèche, etc.

*** Le commerce :**

Entité	Types de commerce	Observations
Le village	L'existence de deux rues commerçantes	Jugés insuffisants pour une population de 25.000 habitants dans les années 1980.
La Grande Borne	L'existence d'une galerie marchande et d'un magasin	
Grigny II	L'existence de deux centres de proximité	

*** Les activités :**

- 75% des établissements sont constitués de services marchands et commerciaux.
- l'existence d'une zone de multi activités s'étalant sur 27,5 ha dont 25 sont consacrés aux activités économiques et le reste aux équipements sportifs et de loisirs.

En conclusion, la réalisation de deux grands ensembles (la Grande Borne et Grigny II) sur le territoire de la commune de Grigny a fait doubler la population de cette dernière par huit en moins de dix ans.

[153] Dupont-Kerlan É, Moutard L., op. cit. P 70.

Le manque à gagner en matière de création d'emplois a fait de Grigny " *une ville pauvre."* [154] De plus, " *seuls 12% des actifs travaillent sur place et le reste ailleurs si bien que les migrations alternantes représentent le cas typique d'une ville-dortoir*."[155] Ajouté à cela le manque en équipements publics non programmés par les aménageurs.

Ville pauvre, ville-dortoir ; et l'on rencontre à la Grande Borne et à Grigny II les problèmes de : - paupérisation des couches sociales,

- concentration de familles en difficulté (populations étrangère non qualifiée et jeune mal scolarisée),
- sous-emploi et sous-équipement,
- désertion des lieux (prédominance des logements de grande taille et loyers conséquents), etc.

générés par les grands ensembles.

En 1988[156] la municipalité de Grigny appréhenda, alors, le développement global de la commune et avec l'aide de la population, œuvra pour changer l'image de cité-dortoir et sans ressources qui collait à Grigny.

Or, une multitude d'actions ont prévalu à la restructuration des grands ensembles de cette commune ; citons notamment pour :

- **La Grande Borne** : l'action des habitants s'est étalée sur une durée de 10 ans au vu de sa réhabilitation.
- **Grigny II** : l'action des habitants s'est étalée sur une durée de 15 ans ayant pour but l'arrêt des constructions à 5.000 logements au lieu des 8.000 prévus initialement
- **Le village**: l'action des habitants s'est étalée sur une durée de 20 ans s'opposant à une urbanisation défigurant son caractère et préservant plusieurs dizaines d'hectares au centre de ces trois entités urbaines.

3- Le projet de restructuration de la Grande Borne, Grigny II et le village :

À la suite de quoi, la commune a demandé à l'*AFTRP*[157] d'étudier " *la faisabilité d'une opération visant la réalisation d'un centre ville fédérant les différents quartiers existants : la Grande Borne, Grigny II, et le village.* "[158] afin de faire de Grigny " *une vraie ville … aux aspects multiples, sociaux, économiques et urbains.* "[159]

---

[154] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. P 71.
[155] Ibidem.
[156] Ibid.
[157] L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne est un grand aménageur public.
[158] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. PP 71-72.

Étude[160] qui a dégagé un programme général et déterminé les aides de l'État nécessaires à un tel projet.

Ainsi le programme dégagé comprend :

" - 700 à 800 logements permettant de créer une force de centralité et générant une mixité sur la commune,

- 200.000 m^2 d'activités de tous modes permettant de donner un équilibre économique et financier à la commune,

- 30.000 m^2 de commerce, équipements moteurs d'une ville

- des équipements et des services,

- la création d'espaces naturels nouveaux et la mise en valeur des espaces existants. "[161]

Ce programme n'aurait été faisable sans l'aide de l'État et l'inscription d'un ensemble d'actions jugées nécessaires notamment :

" *- la réalisation par l'État et les collectivités d'un échangeur Autoroute 6/Route Départementale 310,*

- l'aide au portage foncier d'une telle opération qui durera 10 à 15 ans,

- l'aide financière de l'État à la construction d'ouvrages de franchissement de l'Autoroute 6 permettant de désenclaver la Grande Borne. "[162]

L'étude devait prendre en considération les options urbaines suivantes afin de répondre aux aspirations des élus et de la population :

- " *le centre ville en damier fédérera les trois entités urbaines et répartira d'un site à l'autre l'activité économique de Grigny,*
- *répartition assurée par l'intermédiaire de liaisons permettant la connexion des trois entités de la ville : la Grande Borne, Grigny II et le village,*
- *la liaison forte Grande Borne/centre ville sera confirmée par un franchissement construit sur l'Autoroute 6,*
- *la liaison verte partira de la grande plaine de la Grande Borne vers la pelouse urbaine du nouveau centre ville,*

---

[159] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. P 65.

[160] L'équipe qui a collaboré dans cette étude est le maire et son conseil urbanistique, les BET lauréats, le représentant de l'AFTRP, le tout en concertation avec la population urbaine de Grigny.

[161] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. P 72.

[162] Ibidem.

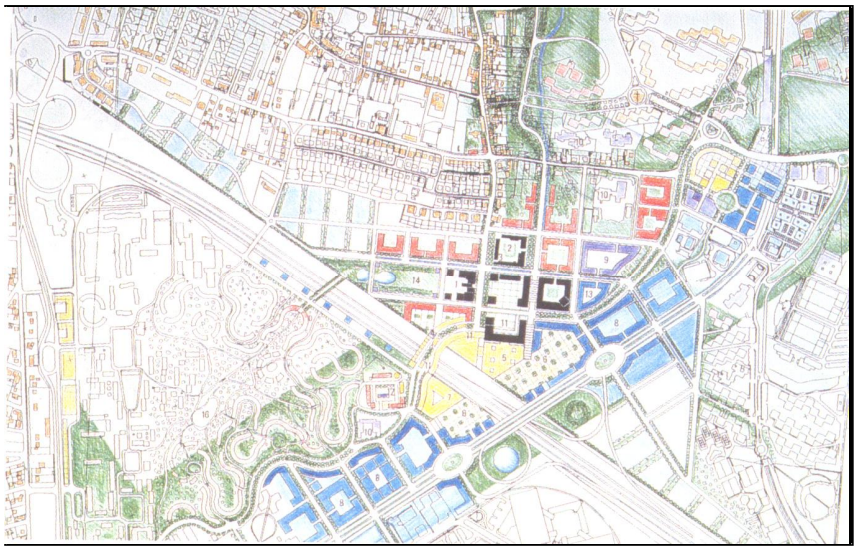
- *le troisième franchissement routier participera au désenclavement vers les grands commerces du nord de la ville.* "[163]

La restructuration des deux grands ensembles et du village se fera en intervenant sur la voirie (hiérarchisation, parkings, voies piétonnes, etc.) ce qui permettra, en plus de la liaison des trois entités urbaines avec le centre ville, comme cité précédemment, d'assurer leur relation avec leur environnement immédiat en les ouvrant sur le domaine publique (A6, RD 310, RN 445, etc.)

Un concours a donc été lancé début 1993 afin de choisir un maître d'œuvre urbaine qui répondra au mieux aux orientations urbanistiques sus indiquées, établies par l'AFTRP et sera associé à l'équipe urbaine locale fin 1993. Il devra démontrer ses capacités à traiter les problèmes urbains complexes. C'est plus une démarche d'un projet qui est ici recherchée.

Trois maîtres d'œuvre ont été présélectionnés : - Gérau,
- Tectonique,
- Nuret-Meyer

dont les propositions d'aménagement sont les suivantes



Le projet Gérau
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P76.

Le projet Gérau préconise un urbanisme de contact qui prône une croissance progressive et naturelle des villes en référence aux villes du Moyen-âge lorsque "*chaque maison était construite à côté de la plus récente*". [164]

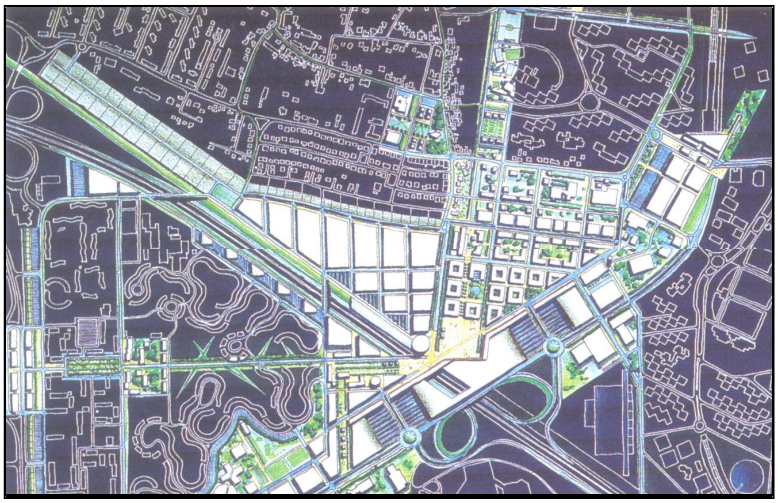
[163] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. PP 72-73.
[164] Dupont-Kerlan É., Moutard L., op. cit. P 77.

La mixité urbaine sera alors assurée par la réalisation de commerces ou de services aux rez-de-chaussée et des logements mélangés aux bureaux aux étages supérieurs.

Le noyau serait alors un centre ville autour duquel la ville évoluera progressivement et naturellement.

Les recommandations de cette proposition ont porté sur :

- l'initiation des opérations pilotes,
- l'activation de la communication,
- le maintien de la concertation,
- le conseil destiné aux initiatives de la commune,
- l'implication des élus comme co-auteurs du projet.



Le projet Tectonique
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 76.

L'élément fort du projet Tectonique est un centre ville traversant réifié par un pont habité et de grands commerces qui créeront une mise en scène. Dans ce centre viendront s'installer de nombreux équipements (hôtel de ville, médiathèque, moyens de transport en commun, gares, grands commerces et services de proximité, logements de typologie différente (le collectif sur la grande place, la maison de ville sur les rues), les jardins,...

Il s'agit d'un projet d'envergure qui fait appel à un esprit novateur (pont habité).

Ce projet a porté sur :

- le traitement paysager du centre ville,
- la place,
- la grande rue, le boulevard, les ponts habités, la façade autoroutière, les promenades.

Le projet Nuret-Meyer
Source : Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, France, P 76.

Le projet Nuret-Meyer prône essentiellement la hiérarchisation des flux à travers une trame paysagère qui constitue l'épine dorsale du projet. Il s'agit d'un boulevard d'une cinquantaine de mètres de large avec un mail (promenade piétonnière) de trente cinq mètres qui relie les trois quartiers.

Il relie également les grands équipements (places, gares, commerces,...) à la grande place de la Mairie et du marché. Cette dernière sera reliée aux différents quartiers par les différentes rues qui prennent naissance sur elles.

Pour se faire, le projet prévoit également :

- la mise en valeur des espaces actuels,
- la différenciation des liaisons urbaines,
- la réfection des équipements et espaces publics.

Des trois projets urbains présélectionnés, celui de Gérau a été retenu puis amélioré à la fin, jugeant sa proposition plus pertinente car il renvoie à l'image du village qu'il a essayé de renforcer dans ce projet, répondant au mieux aux aspirations des habitants de Grigny qui voulaient justement préserver le caractère de leur village.

Le projet Gérau amélioré.

Source : Dupont-Kerlan É, Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches Urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Fr, P 77.

C'est donc un retour à la simplicité, à la convivialité, aux lieux favorisant les contacts humains. En d'autre terme, c'est un retour à l'échelle humaine et à l'évolution progressive de l'urbain.

Toutefois, il y a lieu de signaler que pour les trois propositions, l'attention s'est plus focalisée sur le centre fédérateur des trois entités au détriment d'une intégration plus prononcée des deux grands ensembles (la Grande Borne et Grigny II) ainsi que du village dans un tout afin de créer une unité ; chose qui s'est soldée par de simples liaisons de voies (franchissement de voies rapides).

On remarque également l'intégration de la nouvelle trame urbaine en damier avec celle du village ancien qui lui vient en continuité ; ce qui fut impossible avec les deux grands ensembles de la Grande Borne et de Grigny II où une tentative timide a été faite et ce en raison de la grande disparité des deux modes d'urbanisation. Ce qui dénote la complexité de la reconquête des espaces urbains déstructurés.

CHAPITRE V- DEUXIÈME ESSAI DE RESTRUCTURATION : LA ZUP DE MONTREYNAUD

1- Le contexte :

Créée par arrêté interministériel le 11/03/1966[165], la ZUP de Montreynaud dans la ville de Saint Étienne[166] fait partie des dernières qui aient été lancées en France.

La ville de Saint Étienne

La ZUP de Montreynaud.

Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, PP 202, 212.

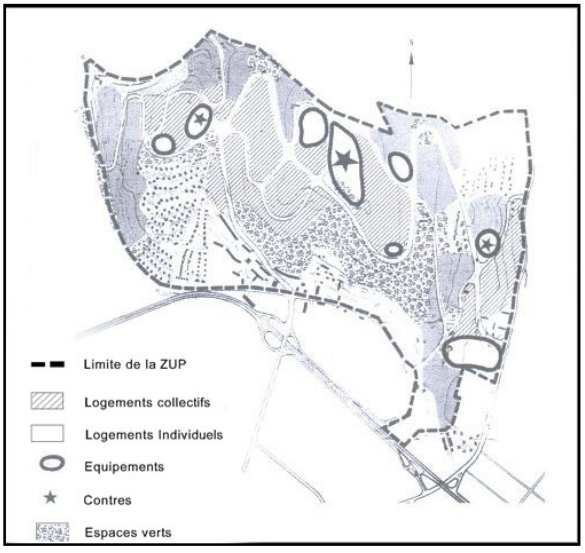
Pour le Maire, Montreynaud n'était pas simplement un grand ensemble, " *il devait réunir tous les attributs d'une nouvelle ville* [167] . Pari perdu car au bout de dix ans, les difficultés qui affectaient d'autres ZUP pointaient déjà du nez et venaient s'ajouter à la crise économique sociale et politique que traversait la ville, engagée dans une longue et fastidieuse reconversion industrielle dont la conséquence fut des pertes d'emplois dans des secteurs qui constituaient les piliers de l'armature économique locale à savoir la mine, la sidérurgie et la métallurgie lourde comparativement aux travaux publics qui connaissaient un réel essor.

Le secteur secondaire était donc en phase de basculer, c'est le secteur tertiaire déficitaire qui allait être le nouveau moteur de l'agglomération. C'est, du moins, ce que pensait l'équipe municipale.

[165] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 201.
[166] Il s'agit d'une petite ville située à l'Est de la France et dont les habitants sont appelés les stéphanois in http://www.annuaire-mairie.fr/ville-saint-etienne.html
[167] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 201.

Ainsi, l'élaboration du livre blanc[168] avait avancé pour la période 1968/1976 " *un gain de 5.000 emplois industriels fondamentaux et 12.500 emplois tertiaires d'accompagnement* "[169] soit un surcroît de la population de l'ordre de 44.000 personnes qu'il fallait prendre en charge en matière de logements, outre la destruction des logements vétustes dans les quartiers anciens. Mais c'était sans compter sur un secteur qui tardait à décoller et à relancer l'essor de la ville de Saint Étienne et auquel les autorités, Préfecture et Mairie, croyaient.

Revenons au tout début de l'expérience : dès 1966, le plan de la ZUP a été conçu par la société d'économie mixte[170] d'aménagement de la ville de Saint Étienne (SEMASET) avec Raymond Martin[171] comme architecte en chef de l'opération, sur le modèle de la ville moderne fonctionnaliste où prédominait un schéma de réseau viaire donnant naissance à un parcellaire massif avec des îlots démesurés et en boucle ainsi que la localisation des logements et équipements qui renvoie au zoning monofonctionnel. Le plan devait traduire un programme de 3.300 logements répartis entre collectifs (2.800 logements) et individuels (500 logements).



Le parti d'aménagement.

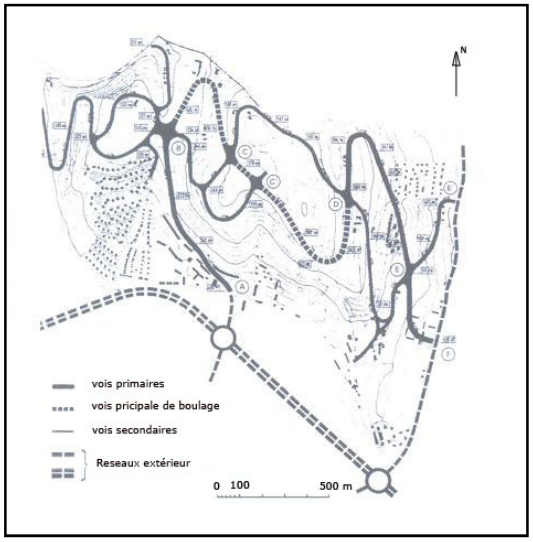


Schéma du réseau de voirie.

Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 211.

[168] Instrument précédant le SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) l'équivalent du PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme). Ce dernier, instauré par la loi 90/29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, est un outil de planification urbaine en Algérie.

[169] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 204.

[170] Une SEM est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une collectivité territoriale ou tout autre établissement public). Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et co-contractante, la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé in http://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%SEMC3%A9_d'%C3%A9conomie_mixte

[171] Ce qui lui a valu les éloges de la Municipalité et du Conseil Supérieur d'Architecture.

La particularité de la ZUP résidait dans :

- son assiette qui présentait par endroit une dénivelée de 100 mètres,
- l'engagement formel de l'architecte à réaliser les logements et l'équipement général en même temps pour rendre le quartier plaisant à habiter. Il s'agit alors des voies d'accès avec parkings et garages, des équipements sportif, scolaire, commercial, sanitaire et social, socioculturel, cultuel, administratif et jardins publics.

Une fois de plus, il n'est nullement fait allusion au découpage foncier homogène et habituel dont les parcelles recevront les constructions mais plutôt à un zoning monofonctionnel à grandes mailles.

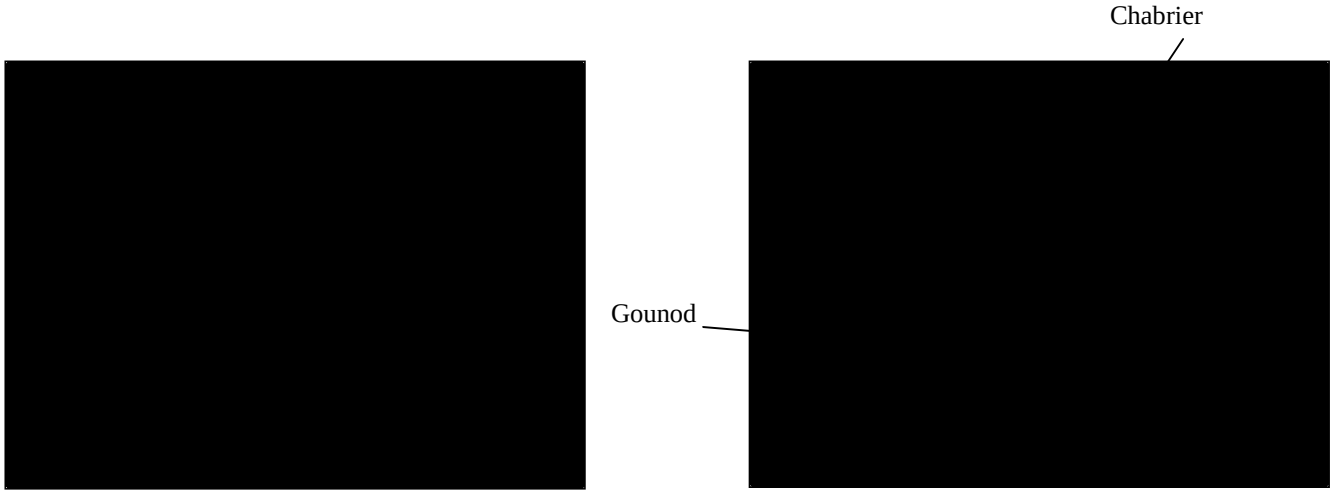
Mais c'était sans compter sur l'aide des circonstances qui n'ont pas facilité le démarrage et l'avancement des travaux qui ont mis prés d'une décennie, de 1966 à 1976 début de la valse des réhabilitations. Ainsi, divers événements ont intervenus notamment le renforcement du caractère social de l'opération, la réticence des promoteurs, l'interruption du programme du PAC[172], la contestation populaire, la réticence manifestée par les Stéphanois à venir s'installer à Montreynaud… et c'est l'ensemble de la ZUP qui se retrouvait en panne avec des chantiers à l'abandon.

Afin de la relancer, des réunions de concertation avec les habitants, dont la façon de voir et d'apprécier l'espace différaient des maîtres d'ouvrage et techniciens, ont été programmées. Ces dernières ont mis en avant les reproches faits à la ZUP, notamment :

- l'absence et la médiocrité des équipements ou services obligeant souvent les habitants à se rendre en ville avec des moyens rares de transport en commun et de qualité médiocre les privant du coup de ce droit à la ville qu'ils désiraient,
- l'uniformité et la banalité architecturale et urbanistique :
  - fonctionnelle d'abord : à cause de la prédominance des logements et de rares équipements d'accompagnement,
  - ensuite formelle : car tous les logements étaient sous forme de tours et de barres conçues selon un plan étage type réalisées suivant le même système constructif à savoir le PAC,

[172] Le PAC (Prêt À Construire) est un système constructif qui produit des logements de qualité médiocre. Il exige une assiette rigoureusement plane, ce qui n'était pas le cas de Montreynaud ; les terrassements avaient donné lieu à des talus qui encaissaient des immeubles sur 2 voire 3 niveaux.

- l'homogénéité sociale due au fait que sur les 3.600 logements que comptait Montreynaud, 2.400 (soit les 2/3) étaient des logements sociaux (HLM[173]) implantés à des endroits très visibles, tel est le cas des sous ensembles de Gounod et Chabrier ; d'où l'importance de la mixité sociale.



Le forum et la tour de Montreynaud — Les sous ensembles de Gounod et Chabrier

Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 216.

Ainsi pour réaliser les nombreuses opérations d'urbanisme, la ville de Saint Étienne en a gérées certaines directement et en a concédées d'autres à des opérateurs de nature diverse dont deux sociétés d'économie mixte la SEMASET et la CIVSE en plus de la banque dans lesquelles elle détenait des actions. Sauf que la municipalité n'était pas au bout de ses peines, le bilan établi en mars 1976 a mis en évidence les frais occasionnés par un recourt massif aux crédits à court terme, la flambée des prix des terrains passant du simple au triple mais aussi le coût des VRD dont la dérive a été mise en avant pour justifier la densification (de 3.300 logements prévus initialement, on passe à 3.800 puis à 4.400 logements[174]) malgré le peu d'attractivité du site afin de s'adapter à un marché qui rendait les promoteurs privés très prudents. Ce qui a eu pour conséquence le blocage de la ZUP.

Dans une ultime tentative de redressement de la situation, le périmètre de la ZUP fut réduit de 28 ha sur les 168 prévus initialement ; en parallèle, la ville remplace le sigle de ZUP par celui de " *ville nouvelle à taille humaine* "[175] afin de promouvoir Montreynaud ; mais le manque de

[173] Habitation à loyer modéré, en remplacement de l'Habitation bon marché, est destinée à des personnes de conditions modestes.
[174] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 220.
[175] Ibidem.

financements a mis en péril la réalisation des équipements collectifs. En outre, plus aucun organisme social ne voulait poursuivre son engagement au niveau de la ZUP[176] qui se trouvait bloquée avec 2.790 logements dont 1.823 HLM et des dizaines d'hectares en attente d'un hypothétique projet. Ainsi l'arrêt des travaux sur la ZUP fut interprété comme un abandon de la part des responsables.

Les avis quant au sort à réserver à la ZUP divergeait entre d'une part la Préfecture[177] et les organismes de logement social favorables " *au gel des investissements et la priorité à donner au traitement social* "[178] et d'autre part, la Mairie et les associations du quartier convaincues que " *la ZUP était malade parce qu'inachevée et qu'il fallait donc donner la priorité aux investissements susceptibles d'offrir ce droit à la ville auquel les associations d'habitants étaient désormais très attachés* "[179].

Et c'est la seconde solution qui est passée non sans difficulté, offrant une seconde vie à Montreynaud à travers les multiples réhabilitations dont il allait faire l'objet.

2- Deuxième étape dans la vie de la ZUP de Montreynaud :

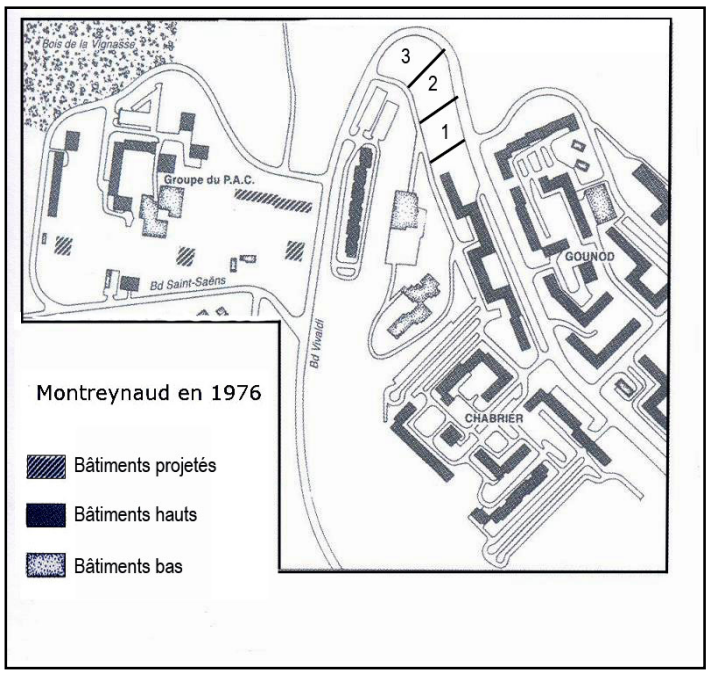
S'appuyant sur l'expérience de Bologne et les travaux du sociologue Henry Lefebvre qui contestaient l'urbanisme fonctionnaliste, le programme de la municipalité d'obédience socialiste donnait " *la priorité à la restructuration des quartiers avec un souci de mixité fonctionnelle et sociale et à la réhabilitation de l'habitat dans sa globalité c'est-à-dire sans séparer les logements des espaces publics* "[180].

Étaient concernés aussi bien les quartiers anciens que les grands ensembles (faute de n'avoir pas été achevés) notamment la ZUP de Montreynaud dont l'objectif essentiel retenu était " *son insertion dans la ville* "[181] car séparée par une série d'obstacles (dont des voies ferrées et de vieilles usines en voie d'abandon) ensuite son achèvement en reprenant le programme des équipements qui " *avait été freiné puis purement et simplement bloqué comme le reste de l'opération en 1976* "[182].

[176] Réaliser des logements sociaux dans des régions où la demande est inexistante, hypothèquera le devenir de la cité et de ses futurs résidents.
[177] L'équivalent de la wilaya en Algérie.
[178] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 222.
[179] Ibidem.
[180] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 224.
[181] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 226.
[182] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 227.

Et pour ce faire, la municipalité :

- a procédé au " *classement dans le domaine public de tous les territoires libres* "[183], voies et espaces verts qu'elle affectera en partie à des entreprises en se souciant, quand même, de les inclure dans un parcellaire et non de leur affecter une simple emprise au sol comme de coutume dans l'urbanisme fonctionnaliste.

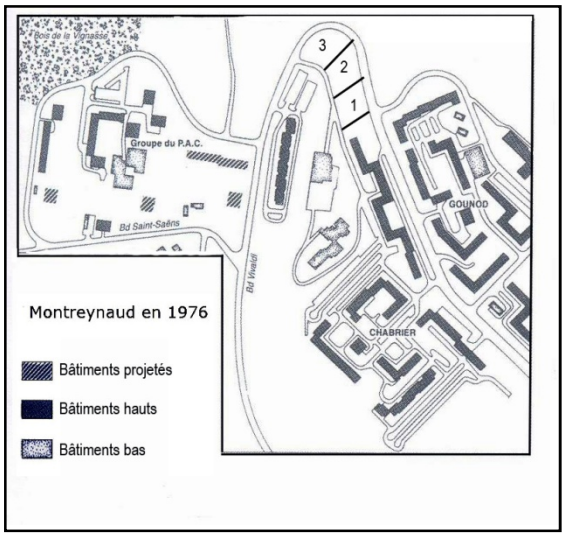


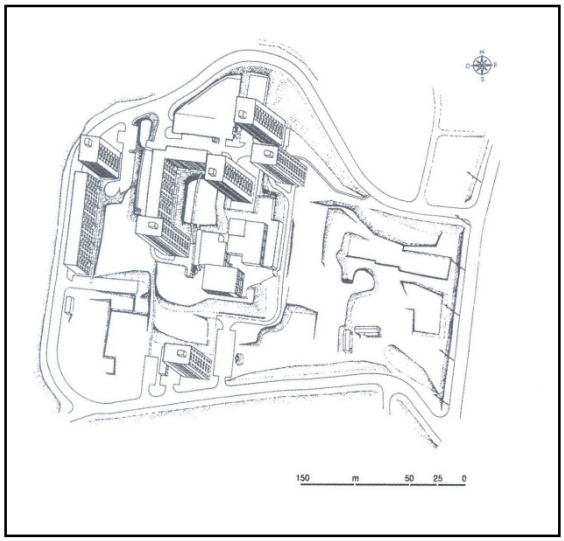
Montreynaud après insertion des 3 parcelles.
Source : Tomas F., Blanc J.-N, Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 217.

- s'est dotée d'outils opérationnels en réactivant les deux SEM[184] engagées précédemment sur Montreynaud en confirmant l'une dans un rôle d'aménageur et l'autre dans un rôle de constructeur.

Ainsi est amorcée la longue marche de la réhabilitation de la ZUP de Montreynaud qui a duré plus de vingt ans et dont le quartier de Saint Saëns était le point de départ.
Elle fut, non seulement, parmi les premières mais également parmi les plus spectaculaires[185].

[183] Ibidem.
[184] La SEMASET et la CIVSE
[185] Cette restructuration qui visait à transformer un morceau de ZUP en un véritable quartier est tellement connue, elle sert encore dans les écoles d'architecture comme cas paradigmatique de restructuration globale dans un projet urbain. L'équipe constituée de Michel Steinbach (urbaniste), Christian Devillers (architecte) et





Quartier de St Saëns, plan initial Quartier de St Saëns après interruption des travaux.
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université
l'Université de St Étienne, France, PP 217, 225.

a- <u>Premier projet de restructuration de la ZUP à partir du quartier Saint Saëns (1977-1983) :</u>

Après le refus de l'architecte en chef, Raymond Martin de participer au projet de restructuration, il a été fait appel à l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA) où Christian Devillers et Paul Chemetoff étaient associés. Allaient participer à ce projet Michel Steinbach et Corajoud (paysagiste).

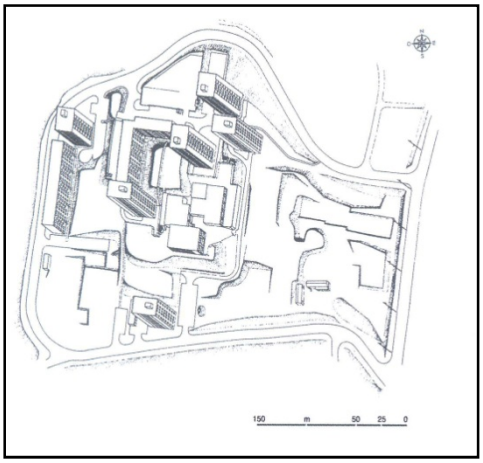
De leurs réunions et discussions est né un consensus autour de " *la nécessité d'engager l'étude sur l'ensemble de la ZUP tout en accordant la priorité au secteur de Saint Saëns qui présentait un paysage ravagé (les assiettes des tours et des barres non encore construites restées en l'état) et où près d'un tiers des logements n'avait pas encore trouvé preneur* "[186].

Tandis que l'équipe développait ses propositions d'aménagement de la ZUP, que Christian Devillers se chargeait du projet de restructuration du quartier de Saint Saëns, la SEMASET

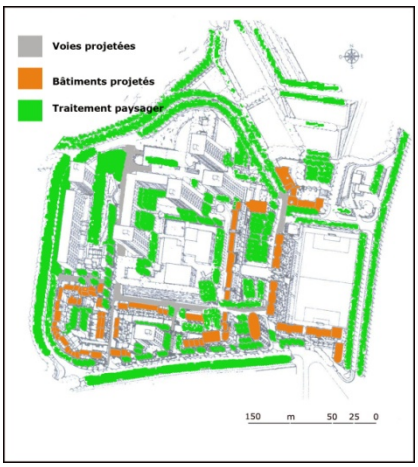
Alexandre Chemetoff (paysagiste) concepteurs du projet, avait reçu le prix national de l'urbanisme en France in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. PP 226, 230.

[186] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 230.

s'efforçait de reconstituer le tracé des différents réseaux dont l'ignorance aurait rendu les propositions et leur mise en œuvre plus qu'hasardeuses[187].



St Saëns avant la réhabilitation



St Saëns après la réhabilitation où la voirie retravaillée a permis un maillage plus fin que la grande boucle initiale.

Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, PP 225-230

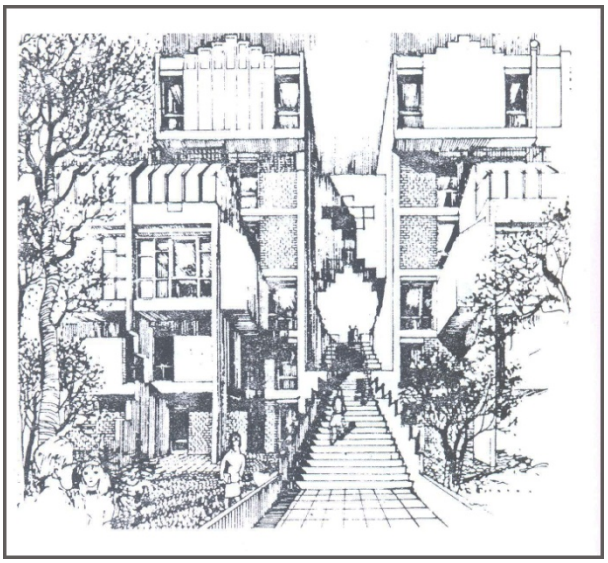
Résultat de la restructuration
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, PP 225-230

Dans sa proposition de restructuration et de requalification des espaces, Christian Devillers s'est fixé les principes suivants :

[187] Il n'est plus à démontrer, ici, l'importance des archives. En effet, l'absence des plans de recollement dans le cas de la ZHUN d'El Bouni a hypothéqué la mise en application du POS approuvé en 1999 et a provoqué des problèmes inextricables jusqu'à nos jours amenant à sa révision en 2005.

1- circonscrire les espaces,
2- leur donner un statut (places, rues, boulevards…mots pour désigner les lieux d'une ville) et des formes urbaines traditionnelles (îlots, alignements ou leurs équivalents formels quand la réalisation de ces derniers n'était pas complètement possible),
3- la mixité des fonctions urbaines évitant la séparation entre voies piétonnes et mécaniques ; entre commerces et équipements qui occupent la totalité ou presque des rez-de-chaussée des immeubles,
4- le choix du collectif qui permettrait une économie et un meilleur usage de l'espace.

Tous ces critères permettraient un retour à une image habituelle d'une ville.



La Petite Bérarde, un groupe d'immeubles à échelle humaine, construit sur la rive de la boucle du quartier St Saëns permettant de donner à cette dernière l'apparence d'une rue traditionnelle.
Source : Tomas F., J.-N. Blanc, Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 234.

Malheureusement, le projet a reçu certaines critiques notamment :

1- la densité du quartier qui a été remise en cause,
2- l'absence de parkings isolés remplacés par des places de stationnement le long des voies et des garages couverts,
3- le choix du collectif au lieu de l'individuel. Ce dernier a été souhaité par certains élus et représentants des habitants.

L'architecte Christian Devillers s'en est défendu en argumentant de la sorte :

1- s'agissant de la densité, il annonce qu'elle est plus apparente que réelle, dans la mesure où le plan de masse définitif ne contenait que la moitié environ des logements prévus dans le plan de masse précédant la restructuration (196 logements contre 278[188]),
2- quant aux parkings, ce principe est conforme aux pratiques habituelles des gens, ce qui permettrait une économie d'environ 30% des surfaces réservées au stationnement,
3- enfin, en ce qui concerne les bâtiments collectifs, sans eux, il aurait été impossible de constituer le centre urbain et la place demandés par tous ainsi que la mixité des fonctions assurée par les commerces et services affectés aux RDC des immeubles, chose que l'individuel n'aurait pas permis.

In fine, on reproduit les espaces qui se sont longtemps inscrits dans notre subconscient.

Le géographe François Tomas cite la démarche du projet urbain[189] et donc de la restructuration du quartier de Saint-Saëns et relate ses points marquants :

1- le projet fut une œuvre collective associant tous les acteurs sans en exclure personne,
2- l'importance accordée à la végétation dans le projet urbain,
3- le développement d'une stratégie d'image à la suite d'articles dans les revues spécialisées et de communications diverses dans les rencontres[190] (colloques et autres) à l'échelle nationale et internationale. Quant à l'échelle locale, ce sont les médias qui furent sollicités avec visites sur Montreynaud afin de le faire connaître. C'est dire toute la force que peut véhiculer l'information conjuguée à l'image.

Image qui permettrait de démontrer que la restructuration du quartier Saint Saëns pouvait concrétiser ce *droit à la ville* tant réclamé en Europe occidentale et dans les Amériques.

Le projet était parti pour bien durer dans le temps et s'achever si ce n'est la défaite des socialistes qui " *se traduit immédiatement par la remise en cause de la politique urbaine menée depuis 1977* "[191] mettant fin à la restructuration de certains quartiers qui non seulement en avaient grand besoin mais qui présentaient des atouts favorables pour cela, tel le groupe de Chabrier regroupant 426 logements HLM, deuxième sur la liste de la restructuration après

---

[188] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 232.

[189] L'utilisation du terme *projet* au lieu de *plan* indique le passage d'une planification technocratique souvent imposée à une planification plus démocratique négociée entre différents acteurs pour aboutir à un projet collectif in http://www.oodoc.com/29932-projet-urbain-acteurs-marseille-euroméditerranée.php

[190] Les rencontres nationales et internationales permettent un échange d'expérience entre professionnels ainsi que la découverte de nouvelles démarches et doctrines urbaines.

[191] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 235.

Saint Saëns, composé de deux tours et sept barres dont certaines se referment presque autour d'une grande cour centrale appelée cour des miracles.

La nouvelle équipe était plus portée sur la réhabilitation des logements que des équipements et des espaces publics.
À l'instar de l'équipe sortante, elle s'est dotée d'outils tels les associations et les SEM et a fait appel à Raymond Martin l'architecte en chef de la ZUP. Ce qui allait amorcer la deuxième réhabilitation de l'histoire urbaine de la ZUP de Montreynaud.

b- <u>Deuxième projet de réhabilitation (1983-1996) :</u>

En fait, il s'agit de deux projets de réhabilitation s'étalant sur deux périodes :

- de 1983 à 1990 et de 1990 à 1996.

*** la 1ère période allant de 1983 à 1990 :**

La ZUP de Montreynaud fut reléguée aux oubliettes par la ville qui a réservé les derniers terrains disponibles à des lotissements de maisons individuelles, meilleur moyen selon le maire en place, pour maintenir les stéphanois sur les lieux. Outre ces lotissements, un technopôle a vu le jour en lieu et place d'usines désaffectées et vieilles maisons du 19e siècle qui furent démolies. Ce qui n'a pas freiné la dégradation de la situation imputant cela à :

- la lente et progressive dégradation des conditions d'habitabilité entraînant la fermeture de certains commerces à Saint Saëns et à Chabrier,
- la vacance des logements due au départ des familles françaises que l'apport des familles étrangères (essentiellement d'origine maghrébine) ne compensait pas. Leur pourcentage pouvait avoisiner 40% pour le quartier de Saint Saëns, 36,5% pour Chabrier et 32% pour tout Montreynaud[192],

amorçant du coup la 2ème période de la réhabilitation de la ZUP allant de 1990 à 1996, toujours sous la direction du maire de Droite.

*** la 2ème période allant de 1990 à 1996 :**

L'équipe municipale, reconduite pour un deuxième mandat, s'engage avec les services de l'État dans un nouveau processus de réhabilitation et " *envisagera de réaliser à Montreynaud*

[192] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 238.

un de ces grands projets urbains engagés dans plusieurs grandes villes françaises à l'initiative du gouvernement "[193]. Elle fit appel à Michel Steinbach urbaniste et auteur de la première réhabilitation de la ZUP à travers le sous ensemble de Saint Saëns. Ainsi la tentative de retour à la ville traditionnelle opérée par le premier projet de restructuration semble faire l'unanimité entre tendances politiques opposées.

Fidèles à ses principes, Steinbach proposa de restructurer les sous ensembles particulièrement celui de Chabrier qui présentait certains atouts favorisant la restructuration comme cité précédemment ; et de recréer un centre de vie faisant office d'articulation entre les groupes du forum, de Gounod et de Chabrier. Mais ce projet fut jugé trop coûteux et laissé en suspens. Et on continua dans la politique de réhabilitation des logements (dont 1.432 furent réhabilités en moins de 5 ans[194]) en améliorant l'étanchéité des terrasses et les qualités thermiques et phoniques des façades. Opération suspendue également par la suite, la préfecture ayant douté de son efficacité. Les départs des familles s'accélérèrent et les demandes de moins en moins nombreuses multipliant le phénomène de la vacance ; ce fut le cas des groupes de Gounod et Molina.

Certaines tentatives de réhabilitation ont réussies parce qu'on a mis l'expérience et les moyens nécessaires, d'autres stoppées parce que coûteuses, d'autres moins réussies car en déphasage avec la réalité puisque le maintien des populations sur place a échoué.

On a délibérément ignoré le fait que " *dans la périphérie d'une ville en décroissance économique et démographique, où le marché immobilier est très détendu, ce type de réhabilitation, limité aux logements, pouvait provoquer des effets pervers désastreux et accélérer encore les évolutions antérieures* "[195] rendant vains les efforts déployés depuis 1990 afin de sortir la ZUP du marasme et de réduire l'exclusion ou la fracture sociale.

La situation continuait, donc, à s'aggraver tout au moins pour " *la partie centrale (groupe de Chabrier) et les immeubles de Saint Saëns* "[196]. Il fallait, donc, aborder le problème sous un autre angle ; et on se dirigea, alors, vers une troisième réhabilitation suite à l'échec des deux précédentes.

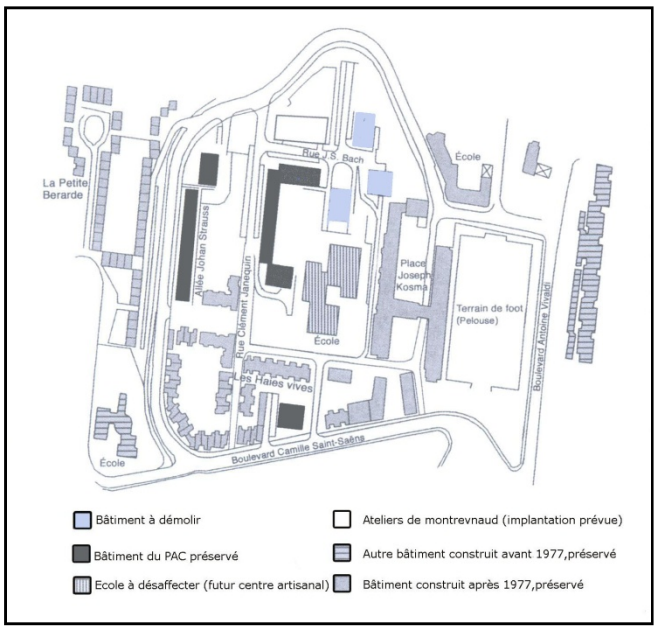
---

[193] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 239.
[194] Ibidem
[195] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 241.
[196] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 242.

c- <u>Troisième projet de réhabilitation (1997) :</u>

Ainsi et afin de s'adapter au marché immobilier et à la décroissance de la ville, la nouvelle politique d'aménagement s'est donnée pour objectifs :

1- La dédensification[197], qui débuta en 1997, consistait à démolir les barres et les tours occupées à moitié et la désaffectation de certains logements transformés en garages.



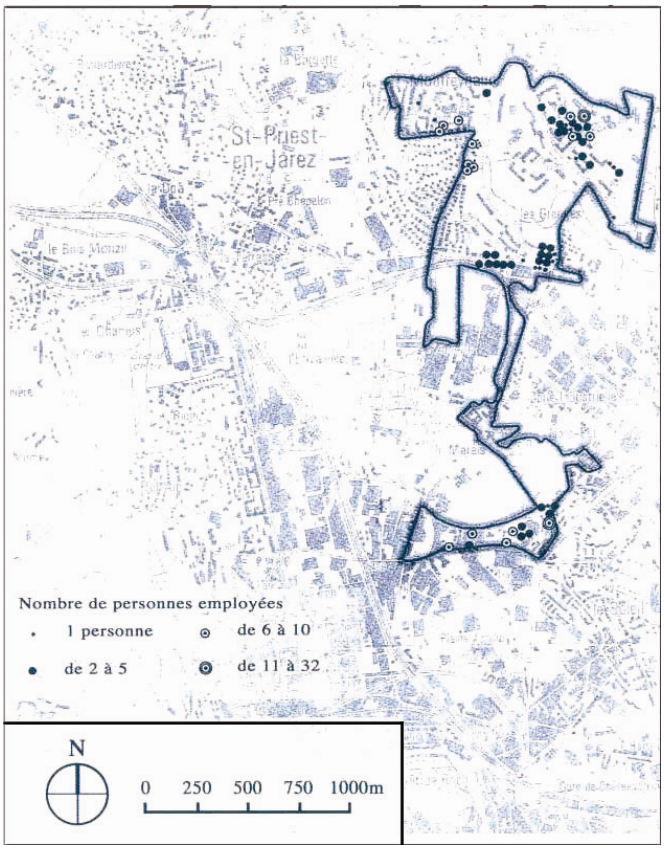
St Saëns, immeubles préservés et démolis.
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 243.

2- L'amélioration des espaces publiques. Pour ce faire, quelques opérations immédiatement réalisables ont été tirées du projet élaboré par l'urbaniste Michel Steinbach auteur de la première réhabilitation notamment le recalibrage de certain boulevard, l'aménagement des places et parkings, le renforcement des plantations d'arbres. Que l'on fasse appel à lui ou que l'on reprenne les opérations par lui conçues, le consensus sur la ville traditionnelle semblait être acquis.

3- La création de la zone franche urbaine (ZFU) à partir du 01/01/1997[198] pouvant recevoir des activités (industrielles, artisanales ou commerciales) et des services dont le but était " *d'attirer dans, des quartiers en grande difficulté, des entreprises surtout de taille petite ou moyenne par création ou transfert en leur accordant pendant cinq ans un certain nombre*

[197] Près de 300 logements environ devaient disparaître, en plus de la centaine détruite ou désaffectée précédemment, ramenant le parc logement à près de 2.000 au lieu des 4.400 prévus initialement.
[198] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 244.

d'avantages et d'exonérations : impôt sur les bénéfices, taxe professionnelle, taxe foncière, etc. "[199] et dont la majorité a été accueillie dans d'anciens logements.



Zone franche urbaine de Montreynaud.
Source : Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) :
Les grands ensembles, une histoire qui continue, Publications de l'Université de St Étienne, France, P 246.

Seul bémol l'insécurité qui hypothèque tout investissement et *" entrave la réussite de la zone franche* "[200].

En effet, certains faits enregistrés ont découragés les entreprises à venir s'installer dans le quartier : cambriolage, incendie ou échange de drogue[201] au niveau des espaces interstitiels à l'abri des regards. À ce propos, J.-P. Fort (directeur de l'OPAC du Rhône) rapporte que la

[199] Ibidem.
[200] Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 248.
[201] Les espaces interstitiels deviennent habituellement des lieux d'échange de drogue. Faits similaires rapportés par certains habitants de la ZHUN d'El Bouni. Pour la ZUP de Montreynaud, insidieusement, l'auteur lie ces faits aux problèmes de chômage ; la ville de Saint Étienne avait avancé au gouvernement de l'époque les chiffres suivants afin de justifier la création de la zone franche urbaine en janvier 1997 : 24,20% est le taux de chômage de la population active avec la prédominance des 25-49 ans ; 55% contre 33% pour les moins de 25 ans. Ils vivent d'allocations et d'aides diverses, du travail au noir et de l'informel in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. PP 247-248.

sécurité urbaine est tributaire des qualités du plan de la ville ou du quartier notamment la lisibilité des espaces pour tous et l'identification claire de leurs usages : privé, partagé, ouvert, etc. Propos également soutenus par Aude Debreil (déléguée ministérielle adjointe à l'action foncière) et J.-L. Poidevin (directeur de l'aménagement de Nexity) en faisant référence aux théories anglo-saxonnes qui consiste à cibler et à se prémunir contre la délinquance grâce à des espaces publics défendables dont la conception " *intègre la capacité ultérieure à les gérer correctement … en clarifiant le découpage foncier, l'entretien des espaces urbanisés, et plus globalement, la gestion des lieux pour contribuer à la co-production d'une sécurité publique* "[202].

Qualités que ne procure nullement le plan éclaté des grands ensembles.

Ainsi deux années après la création de la ZFU, deux rapports, l'un relatif aux affaires sociales, l'autre aux finances, avaient mis l'accent sur quelques insuffisances notamment :

a. Le nombre infime d'emplois offerts aux habitants du quartier, par les entreprises qui sont venues s'y installer,
b. Le fort taux de mortalité des entreprises nouvellement créées[203].

De même qu'une autre menace vient de ce qu'après l'alternance qui a suivi les élections législatives de juin 1997, tout se passe comme si le nouveau gouvernement ne poursuivait qu'à contre cœur cette expérience suite aux 2 rapports précédemment cités et établis au terme de ses 18 premiers mois de gouvernance.

Ces rapports, même s'ils sont exacts et rapportent des évidences, vont à l'encontre des avis des habitants suite aux entretiens qui confirment un premier succès qualitatif en raison de l'arrivée d'entreprises, avec des personnes nouvelles qui restent dans la journée, ce qui modifie complètement la perception des lieux. C'est également vrai pour les arrivants qui reconnaissent tous leur surprise de trouver un quartier bien entretenu et beaucoup plus agréable et verdoyant qu'ils ne l'avaient imaginé.

[202] Revue Diagonal n°167-168, février 2005, P 24.

[203] 10 sur 80, soit 12,5%, n'ont pas pu concrétiser leur projet ; quant à celles qui se sont réellement installées, plusieurs fermeront au bout de quelques mois ou quelques années in Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 249.

CONCLUSION

Les reproches faits aux grands ensembles de Grigny et la ZUP de Montreynaud à l'instar de beaucoup d'autres grands ensembles à savoir : le gigantisme, l'uniformisation urbaine et architecturale, la concentration de familles en difficultés, le sous équipement, le chômage, etc. ont poussé les responsables à entreprendre des tentatives de restructuration et de réhabilitation de ces derniers en vue de les réinsérer dans la dynamique de leurs villes respectives.

Or, une chose est sûre, le consensus s'est fait pour un retour à la ville traditionnelle. Néanmoins, ces expériences ont, encore une fois de plus, mis la lumière sur les difficultés rencontrées au cours de ces tentatives, à savoir que :

- L'urbanisme coûte cher, dès lors, on comprend que le devenir d'une agglomération est l'otage de calculs politiciens,
- L'interruption des opérations de réhabilitation est un frein à l'évolution normale d'une ville ou d'un grand ensemble et un abandon et une frustration pour ses habitants,
- La difficulté à devancer l'évolution des situations à l'échelle d'un grand ensemble ou d'une ville et à être prospectif,
- La difficulté de faire de la ville avec des territoires déstructurés comme fut le cas pour la Grande Borne,
- La construction de la ZUP de Montreynaud a mis près de 10 ans sans qu'elle ne soit achevée à 100%, quant à sa réhabilitation, elle s'est étalée sur plus de 20 ans ; c'est dire qu'il est plus facile de construire (pour peu que la volonté et les fonds soient disponibles) mais encore plus difficile de rectifier les erreurs urbanistiques commises au nom de la modernité et du développement,
- L'urbanisme est le fait de politiques, de consensus. Or en Algérie, c'est toujours l'État qui détient le monopole, malgré la promulgation de la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui fait participer les citoyens dans la conception et le réaménagement de leurs quartiers. La difficulté réside dans la mise en œuvre de ces aménagements approuvés vu le manque de moyens financiers dont disposent les collectivités locales et les citoyens, poussant l'État à intervenir souvent en procédant à des opérations de rattrapage,

- La participation des citoyens dans la prise de décision ou l'aménagement de leurs quartiers assure la réussite de l'opération ou du moins amoindrit les dégâts, mais encore faut-il que la culture urbaine règne au sein de la communauté.

Ces difficultés pour ne citer que celles-là et l'échec de ces expériences de requalification/restructuration de ces entités en vue de leur donner une meilleure image ou du moins de l'améliorer et les relatifs résultats obtenus ont confirmé la défectivité de ces grands ensembles d'habitat collectif. La ZHUN d'El Bouni, créée courant les années 1970 et couverte par une étude de POS en 1999 en vue, également, de sa restructuration n'a pas échappé à cela. Ce dont on s'attellera à démontrer dans la troisième partie du présent mémoire.

Étant donné qu'il est difficile, voire impossible de faire ***la ville*** avec des territoires déstructurés, il serait alors plus judicieux que la conception au départ reflète ***la ville.***

3ème PARTIE

LA ZHUN D'EL BOUNI ENTRE VOLONTÉ DU CHANGEMENT ET ÉCHEC DU RÉSULTAT

INTRODUCTION :

À la lumière de ce qui a été relaté précédemment, on comprend aisément que les grands ensembles traduisent les options de l'État en matière d'urbanisme et de logement. On ne peut, donc, présenter cette partie sans faire référence aux politiques urbaine et de logement en Algérie.

CHAPITRE VI- LES POLITIQUES URBAINE ET DE LOGEMENT EN ALGÉRIE :

1- La politique urbaine en Algérie :

À l'indépendance en 1962, le nouveau Pouvoir en place, craignant une vacance de textes règlementaires, a reconduit la législation coloniale, sauf dans ses articles discriminatoires touchant à la souveraineté à travers l'ordonnance du 31/12/1962. Ce qui permettait de reconduire l'ensemble des textes règlementant l'urbanisme.

Il en était de même pour la politique urbaine qui a vu également la reconduction des instruments d'urbanisme et des divers organismes en charge de les appliquer.

Les deux dernières décennies de la présence coloniale ont été prépondérantes. Pour comprendre cela, un bref retour sur la période précédant l'indépendance et les débuts de la deuxième guerre mondiale est nécessaire.

a- la période 1940[204]-1962 :

Cette période a vu l'émergence d'un nouveau courant culturaliste[205] tirant ses origines de courants antagonistes à savoir l'urbanisme régularisateur dont le Paris Haussmannien en est le symbole et l'urbanisme progressiste instigateur des grands ensembles. Parmi ses protagonistes, trois personnages : Tony Socard, Gaston Bardet et Jean de Maisonseul qui ont contribué " *à moduler l'impact doctrinal des CIAM et à introduire quelques nouveaux concepts opératoires* "[206] considérant les colonies comme terrain propice à l'expérimentation de leurs nouvelles idées en matière d'urbanisme.

Les deux premiers sont issus de l'Institut d'Urbanisme de Paris et formés entre autres par deux grands historiens de la ville à savoir Pierre Lavedan et Marcel Poëte[207]. Ce dernier avait une vision organiciste de la ville qui " *ne peut être comprise, ni traitée sans une connaissance*

[204] Almi S. (2002) : Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie, Pierre Mardaga Éditeur, Belgique, P 115.
[205] Selon Said Almi, l'urbanisme culturaliste prône une approche humaniste de la ville et de l'environnement doublée de la théorie des cités-jardins d'Ebenezer Howard.
[206] Almi S., op. cit. P 115.
[207] Ibidem.

approfondie de son contexte physique et de son développement dans le temps "[208] autrement dit de l'histoire de l'évolution urbaine et de celle des groupes humains qui l'ont habitée.

En 1932, Socard s'installe en Algérie, participe à l'élaboration du quartier de la Marine d'Alger, publie une brochure sur la trame urbaine où il a mis en évidence " *les relations qui unissent les éléments constitutifs du tissu urbain et tirait une loi mathématique intégrée dans la réglementation des lotissements pour la détermination des dimensions optimales des îlots*"[209], puis devient en 1942 conseiller à l'urbanisme du Gouverneur Général où il est chargé d'élaborer une doctrine d'urbanisme. Cette nomination coïncidait avec la régression de l'urbanisme régularisateur face à l'urbanisme progressiste. Cette doctrine, Socard allait la dispenser à l'Institut d'Urbanisme de l'Université d'Alger, rejoint en 1958 par Bardet qui était chargé de la même mission en France. Ensemble, ils diffusent les idées de Poëte et y feront connaître l'urbanisme britannique[210], dénonçant l'empirisme qui règne dans la pratique urbaine, conscients que " *l'urbanisme est une véritable science expérimentale, fondée sur la connaissance préalable de son objet spécifique* "[211]. Ils mettent au point une méthode d'analyse où il est question d'abord de dresser un diagnostic le plus exhaustif possible de l'état des lieux, à l'aide de cartes et de données statistiques rapportant l'évolution des paramètres physiques (bâti, géologie, climatologie, hydrographie...) et humains (activités, densité, population…) dans le temps ; analyse qui mènerait ensuite à *un zoning naturel* opposé au *zoning abstrait* des progressistes.

Cette méthode a été appliquée à différentes villes d'Algérie dont la pentapole du M'Zab, Laghouat, Djelfa, Blida, Béchar pour ne citer que celles-là.

En fait, Socard et Bardet avaient mis au point un instrument méthodologique qui selon Saïd Almi " *aurait pu ouvrir la voie à un urbanisme pragmatique susceptible d'accueillir généreusement les spécificités locales* "[212] mais malheureusement, ils ne parvinrent pas à en généraliser l'usage ; même si les idées étaient porteuses, elles n'ont pas trouvé d'écho. Nonobstant cela, ils s'appliquèrent à faire connaître, par des publications dans la presse

[208] Ibid.
[209] Socard T., La Trame des villes, Alger, Publication du Centre d'Études économique et sociales de l'Afrique française, V, 1945, PP116,125 in Almi S., op. cit. P 116.
[210] Ibidem.
[211] Ibid.
[212] Almi S., op. cit. P 117.

spécialisée, des nouveautés urbanistiques britanniques en Algérie et en France sur la voirie urbaine, les autoroutes, les villes satellites et *l'urbanisme échelonné*[213].

Sauf que ces modèles culturalistes[214] n'eurent pas l'engouement tant désiré par les deux urbanistes français sur le sol algérien si ce n'est quelques unités de quartiers tels le Climat de France. Ils ne réussirent pas à faire accepter le principe de la croissance urbaine limitée et la solution des cités satellites évoluant autour d'un noyau urbain central, issu en grande partie des idées d'Ebenezer Howard fondateur de la première cité jardin Letchworth.

Quant à Maisonseul, disciple de Bardet, qui adhère à la démarche culturaliste de ses deux compatriotes, préconise pour l'Algérie le système des unités de voisinage tout en restant fidèle aux principes de l'urbanisme progressiste. La visée socialiste de cet urbanisme l'avait séduit, du fait qu'il était un militant actif.

En 1947, Maisonseul soutient le projet d'implanter 4 cités satellites à El Harrach, aux Annassers, à Chateauneuf et à Bouzaréah afin de décongestionner Alger. Elles étaient conçues sur la base de 40 % de collectif et 60 % d'individuel. Les logements collectifs étaient groupés par *unités résidentielles* dont la hauteur ne dépassait pas 12 étages et devaient abriter 1 000 à 2 400 habitants (ce qui est phénoménal) avec des aires de jeux et des magasins d'alimentation. Trois à cinq unités résidentielles constituaient un *quartier* équipé d'une ou plusieurs écoles primaires, un établissement de bain, un marché et un terrain de sport. Ce plan traduisait l'alliance entre l'urbanisme progressiste et culturaliste mais à l'instar de ses condisciples, ses plans " *ne connurent qu'un timide début de mise en œuvre et n'eurent guère d'impact sur l'urbanisation algéroise* "[215]. La cause, selon Saïd Almi, est imputée à la partie urbanistique du Plan de Constantine, moyen usité par le Général De Gaulle en 1958, pour permettre l'essor économique et social de l'Algérie.

C'est ainsi que furent institués des outils d'aide à la décision notamment :

- les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD) considérés comme des outils de planification urbaine,

---

[213] "L'urbanisme échelonné repose sur le constat selon lequel les sociétés humaines se composent de divers groupes sociaux, chaque individu appartenant simultanément à plusieurs d'entre eux. À l'ensemble de ces entités sociales doit correspondre un système parallèle d'entités spatiales spécifiques, identiquement articulées et hiérarchisées. L'élément de base de ce système est l'unité de voisinage (neighborhood unit) coiffée par des unités de dimension supérieure, chacune possédant ses propres catégories d'édifices et d'espaces libres, jusqu'à finalement embrassée la totalité de l'agglomération urbaine" in Almi S., op. cit. P 117.

[214] À l'inverse du courant progressiste, le courant culturaliste se distingue de son respect de la ville, de ses traditions et de ses habitants. Chaque ville est unique, chaque ville a une âme différente. Elle n'est pas homogène, chaque particularité l'enrichie in http://belan.over-blog.com/article-48315.html

[215] Almi S., op. cit. P 119.

- les Zones à Urbaniser par Priorité (ZUP) considérées comme des outils d'urbanisme opérationnel,

respectivement par les décrets n° 58/1463 et 58/1464 du 31/12/1958 et mis en application à partir de Septembre 1960[216].

Ce Plan fut stoppé à l'indépendance nationale pour être repris en partie par la suite.

b- de 1962 à nos jours :

L'urgence de la situation post indépendance, la vacance des postes, les multiples défis qui attendaient la construction de la nation ont fait que la transition en matière de politique urbaine de l'Algérie indépendante s'est faite dans la continuité et ce pour deux raisons :

- d'abord, la présence en Algérie de quelques personnalités telles Jean de Maisonseul (regagnant la France en 1974) qui continuait à s'imposer par ses écrits, publications et enseignement à l'Institut d'Urbanisme d'Alger et dont sa militance pour l'urbanisme progressiste s'est accentuée au fil du temps.
- d'autre part, la loi du 31/12/1962 qui reconduit les textes législatifs français régissant l'urbanisme algérien notamment ceux qui se rapportaient aux PUD et aux ZUP rebaptisées plus tard Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN). Ces instruments furent prorogés par l'ordonnance de décembre 1964[217] et sont restés valables jusqu'à la fin des années 1980[218]. De même qu'ont été conservés mais sous de nouvelles appellations certains organismes publics (ainsi que leurs statuts) riches de l'expérience accumulée après la deuxième guerre mondiale.

  C'est ainsi que : - l'Agence du Plan devient le Bureau central d'études, de travaux publics, d'architecture et d'urbanisme (ETAU),
  - la Compagnie Immobilière Algérienne (CIA) créée en 1952 afin de résorber les bidonvilles, devient l'Office National du Logement Familial (ONLF) en 1980 puis l'Entreprise Publique du Logement Familial (EPLF) en 1984,
  - la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire (CADAT) créée en 1956 pour assouplir les procédures d'acquisition des terrains nécessaires aux grandes opérations programmées par le Plan de

[216] Almi S., op. cit. P 120.
[217] Almi S., op. cit. P 119.
[218] Toussaint J.-Y. : « La ville n'est plus ce qu'elle aurait dû être, Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée » in revue Insanyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales, n°5, Mai-Août 1998, Algérie, P 8.

Constantine et l'aménagement des zones industrielles, elle ne fut dissoute qu'en 1980 pour être plus tard remplacée par le Centre National des Études et Réalisations en Urbanisme (CNERU) puis par les URB.

Ensuite et dans une tentative de rompre avec les plans et schémas de l'urbanisme colonial, l'État algérien entreprit une série de mesures et décréta le 20/11/1968 la création de nouvelles instances de planification telles le COMEDOR[219] ; fit appel auprès des algériens, à des experts italiens, chiliens, polonais, français, britanniques et allemands ; et à de grands noms tels Oscar Niemeyer qui se réclamait de la tradition corbusienne. Il ne faut donc pas s'étonner si les plans traduisaient fidèlement les principes de l'urbanisme progressiste associés à l'organisation échelonnée de l'urbanisme culturaliste ; que malheureusement les responsables algériens tels Rachid Boumedine, sociologue et chef du groupe d'études opérationnelles et Baghdad Ould Henia, directeur des études théoriques[220] n'avaient pas empêché " *assimilant les problèmes algériens à ceux des pays européens ou d'autres pays étrangers* "[221].

Même si les conditions étaient parfois similaires à celles des pays européens d'après guerre telles les flux migratoires des zones rurales vers les villes qui ont vu leurs populations gonfler démesurément et la prolifération des bidonvilles à leurs périphéries, le contexte socioculturel était différent et aurait pu être pris en compte lors des choix essentiels prônés par la politique urbaine algérienne ; outre la révolution industrielle qui a accentué l'exode et la révolution agraire qui n'a pas réussi à maintenir une grande partie de la société dans son milieu d'origine.

De grands défis attendaient ainsi la jeune nation algérienne qui dans un contexte de graves crises, a dû parer au plus urgent. Il n'est nullement question ici de faire le procès de quiconque mais de faire le bilan de nos choix entrepris à tous les niveaux afin d'éviter de reproduire les mêmes erreurs et de faire évoluer les choses vers le meilleur.

Or, le renouvellement de l'urbanisme réglementaire en Algérie commença à être réellement effectif à partir de l'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales. Tous les sols situés à l'intérieur des périmètres d'agglomération

[219] Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger in Almi S., op. cit. P 120.
[220] Almi S., op. cit. P 124.
[221] Sidi Boumedine R., Planification urbaine et décolonisation en Algérie, Espaces et Sociétés, n° 10-11, 1973-1974, PP 83-91 et Baghdad Ould Henia, Aménagement de l'agglomération d'Alger in Urbanisme et planification , Alger, n° 1, novembre 1974, PP 11-21 in Almi S., op. cit. PP 124-126.

deviennent systématiquement propriétés des communes leur permettant " *de répondre aux besoins locaux en matière de constructions d'espaces résidentiels, de zones d'activités et d'équipements* "[222].

Ces périmètres, une fois délimités, marqueraient une frontière avec les terres agricoles qu'on vise à protéger de l'expansion urbanistique.

De nouvelles règles ont, ainsi, été définies en matière d'élaboration des instruments d'urbanisme qui n'avaient pas été modifiés depuis la période coloniale notamment l'instauration des Plans d'Urbanisme Provisoire (PUP). Tous les centres d'agglomérations du territoire national ainsi que les nouvelles communes nées du découpage administratif de 1975 et ne disposant pas de PUD (documents de référence, couvrant la totalité de la commune et par conséquent nécessitant plus de temps à être élaborés) ont été couverts par des PUP vite confectionnés afin de ne pas hypothéquer leur essor. Ces derniers permettaient de mettre en œuvre la politique de développement préconisée par le pouvoir central et de répondre aux besoins essentiellement en matière de localisation des lotissements d'habitations individuelles.

Il faut savoir, aussi, que l'établissement du PUD était rendu obligatoire quand la commune excédait les 10.000 habitants[223]. Pour assurer sa bonne marche, cet instrument était conçu par un bureau d'études étatique, contrôlé techniquement par les différents services décentralisés de la Wilaya et coordonnés par la Direction de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat (DUCH) pour être, enfin, approuvé par le Ministère de l'Urbanisme. Sa mise en œuvre était garantie par les mécanismes de l'économie planifiée. Le PUD localise, ainsi, les différents programmes de logements (ZHUN entre autres), les équipements, les infrastructures, les zones d'activités commerciales (ZAC) et zones industrielles (ZI) après avoir identifié les besoins à court, moyen et long termes. Une fois, ces besoins répertoriés, les services de la Planification en seront informés et les programmeront en un ensemble d'actions à entreprendre localement suite à une coordination au niveau national.

Cette ordonnance, portant constitution des réserves foncières, a été suivie par celle relative à l'établissement du cadastre général notamment la n° 75/74 du 12/11/1975.

Ainsi, l'emploi et le logement allaient constituer les batailles fondamentales à mener par les pouvoirs publics ; les années 1975-1976 ont vu une large mise en place de deux outils à savoir

---

[222] J.-C. Brûlé, De la construction du territoire aux territoires en question in Bebdjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J. (2004) : Aménageurs et aménagés en Algérie, Héritages des années Boumediene et Chadli, L'Harmattan, France, P 24.

[223] Toussaint J.-Y., art. cité, P 9.

la ZI et la ZHUN. Batailles qu'on croyait assurer à travers l'industrialisation et la normalisation[224] du bâtiment.
Le 22 mai 1977, l'urbanisme fut confié au Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (MUCH) nouvellement créé. Il sera chargé de la réalisation en masse du logement avec un objectif d'un million deux cent mille unités d'habitation à travers toute l'Algérie[225].
Comme principe d'aménagement, on reprit le système " *des unités normatives fonctionnelles et hiérarchisées parce que déjà existant et rodé* "[226] selon les déclarations des responsables, gommant ainsi les spécificités culturelles algériennes et avec elles " *la dimension humaniste des projets urbains* "[227]. Ce ministère sera suivi, deux ans plus tard, par le Ministère de la planification et de l'aménagement du territoire (MPAT).

Au milieu des années 1980, des agences foncières locales ont été créées afin d'apporter un soutien technique aux communes dans leur gestion du patrimoine foncier ; rôle limité du fait du pouvoir de décision revenant aux APC. Mais suite aux élections municipales de 1991, le statut de ces agences fut renforcé afin de limiter l'autorité des APC. Ce qui explique l'enjeu politique que constitue le foncier.

En 1985, l'État tente de rééquilibrer l'armature urbaine du pays, à travers un troisième découpage administratif après ceux de 1963 et 1975 ramenant le nombre des wilayas à 48 au lieu de 15 puis 31 et celui des communes à 1514 au lieu de 676 puis 707[228], avec tout ce que cela implique en matière de dépenses publiques.
Cette situation, conjuguée à l'effondrement des recettes des hydrocarbures, avait poussé l'État à revoir sa stratégie de développement national en continuant graduellement son désengagement de la scène publique, ce qui a conduit à la crise d'Octobre 1988. C'est ainsi également que la politique de l'industrialisation et de la normalisation du logement, prônée dans les années 1975 et assumée jusqu'aux années 1985, fut limitée à son minimum car son coût était jugé insoutenable.

---

[224] Normalisation qui selon le sociologue Rachid Boumedine permettrait d'économiser les réseaux techniques (voies de circulation, etc.) et de simplifier les typologies de l'habitat en adoptant un modèle « unique » faisant l'économie de cloisons et de couloirs qui sont autant d'espaces perdus ! in Boumedine R., Urbanisme et planification, dix ans d'expérience algérienne, thèse de 3e cycle, université Paris I, 1977, in Almi S., op. cit. PP 125-126.
[225] Almi S., op. cit. P 125.
[226] Ibidem.
[227] Ibid.
[228] J.-C. Brûlé, De la construction du territoire aux territoires en question in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. P 26.

Les crises politique (qui a conduit au multipartisme) et économique (qui d'une économie planifiée, on passe péniblement à une économie libérale) qui se profilèrent alors à l'horizon scellèrent définitivement le sort de centaines d'entreprises nationales de bâtiment parachevant le désengagement de l'État dans la gestion du dossier habitat, ce qui a accentué la crise du logement, la demande dépassant de loin l'offre mais également la crise sociale, le poussant à revoir à nouveau sa politique de développement en général et urbaine en particulier.

C'est ainsi qu'en 1990, année charnière qui a vu la promulgation d'un nombre important de lois[229], notamment les nouveaux textes des codes de la commune et de la wilaya où l'État prévoit des relations de partenariat avec la société civile ; est également promulguée la loi cadre 90/29[230] du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, suivie des décrets d'application notamment les 91/177 et 178[231] du 28/05/1991, qui vise entre autres dans son article premier à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, le tout dans une perspective de développement durable (art. 11). Cette loi nous oriente sur les outils de planification et de gestion urbaines respectivement le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS) (art. 10).
Le PDAU est défini comme un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine qui établit les termes de références des POS et détermine entre autres la destination générale des sols (arts. 16 et 18). Quant au POS, il est défini globalement comme un outil qui, dans le respect des dispositions du PDAU, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Plus précisément, il fixe la forme urbaine, le coefficient d'emprise au sol (CES), le coefficient d'occupation des sols (COS), l'aspect extérieur des constructions, délimite les différents espaces, les servitudes, etc. (art. 31).

Tous deux diffèrent de leurs antécédents, respectivement le PUD et le PUP, par l'implication des citoyens représentés par les associations[232] de quartiers (art.15) et leur participation en tant qu'acteurs durant la conception du projet urbain jusqu'à sa mise à l'enquête publique

[229] La loi 90/08 du 07/04/1990 relative à la commune, la loi 90/09 du 07/04/1990 relative à la wilaya, la loi d'orientation foncière n° 90/25 du 18/11/1990, la loi domaniale n° 90/30 du 01/12/1990 puis plus tard la loi relative à l'expropriation pour utilité publique n° 91/11 du 27/04/1991 et le décret législatif 93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière. S'en est suivie une multitude de textes législatifs en rapport avec la ville démontrant l'intérêt que portera dorénavant l'État pour ces entités.
[230] Modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08/2004.
[231] Modifiés et complétés respectivement par les décrets exécutifs n° 05/317 et 318 du 10/09/2005.
[232] Associations qui malheureusement n'ont pas réellement joué un rôle important par manque de culture urbaine.

(arts. 26 et 36). Et d'un urbanisme planificateur et exclusif, on passe à un urbanisme participatif.
Le but essentiel de ces outils, même s'il n'est pas ouvertement formulé, était de freiner l'hémorragie du foncier (ce capital fut malheureusement fortement dilapidé depuis plus d'une quinzaine d'années 1974/1990) et de dégager des assiettes foncières afin de répondre aux besoins en matière de logements et d'équipements et de relancer par là même la dynamique de l'économie.
Ces besoins qui nous rattrapent, rendent souvent ces plans obsolètes puisque certains programmes (logements et équipements) non prévus par ces plans sont inscrits durant et parfois même après l'élaboration de ces derniers. On se voit, alors, contraint d'avancer à coup de dérogations.

Plus de vingt ans après, le constat est fait par les hautes instances du pays qui considèrent désormais que nos villes sont malades. Ainsi dans une allocution, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme Noureddine Moussa, lors des assises régionales de l'Est sur l'urbanisme le 19/02/2011 à l'Université Mentouri[233] de Constantine l'a affirmé. Il est donc question aujourd'hui de la refonte de ladite loi cadre. Des assises nationales de l'urbanisme ont été organisées les 19-20 juin à cet effet pour recueillir les différents avis d'experts et d'acteurs.

À la suite de ce qui a été relaté, on comprend dès lors que les politiques urbaines de l'Algérie indépendante s'étaient données pour objectif essentiel de résoudre les multiples crises du logement (crises qui persistent malheureusement 50 ans après) sans fixer au préalable une doctrine urbanistique qui guiderait l'intervention sur les tissus existants ou projetés, aidées en cela par les plans éclatés (tels un jeu d'enfant disposant ses cubes au hasard) qui traduisent un urbanisme d'urgence.
Sauf exception de quelques notes[234] à l'intention des Directions de l'Urbanisme, du Logement et des OPGI faisant état de :

- l'optimisation et l'usage économe du foncier urbain,
- la création d'un cadre de vie cohérent, rationnel et organisé selon des formes urbaines qui intègrent la centralité, la poly-fonctionnalité, l'hiérarchisation des espaces, la

[233] Choix non fortuit, dans la mesure où l'État fait appel en plus de l'ensemble des acteurs dans l'acte de bâtir à la frange des enseignants universitaires et chercheurs et les associe aux problèmes de nos villes afin d'apporter leur part de solutions. Un site de consultation a été communiqué aux participants : www.mhu.gov.dz/assises urb
[234] Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Août 2011.

continuité des alignements (et des tracés des VRD), les espaces communautaires et les espaces verts,

- la régularité des structures viaires sauf contraintes du terrain,
- meubler les axes principaux par des équipements structurants,
- l'évitement des ruptures spatiales qui provoquent des espaces résiduels non aménagés,
- la prise en compte des données topographique, climatique et culturelle locales qui dicteraient un style architectural propre à chaque région,
- l'échelle humaine pour les unités d'habitat.

En somme, il s'agit de recommandations qui auraient renvoyé à un tissu compact si elles venaient à être suivies. Deux situations se présentent, alors, à nous : intervenir sur un terrain vierge ou nouvellement urbanisé. Dans le premier cas, l'intervention aurait été possible si la volonté politique et les moyens financiers étaient mis à contribution quant au second cas, c'est plus difficile dans la mesure où les contraintes rencontrées sur le terrain et largement étayées dans la deuxième partie du présent mémoire empêchent la formation d'un tissu compact. Or, dans les deux cas, les résultats sont des territoires déstructurés. Où se situe donc la faille ?

2- la politique algérienne du logement :

À l'instar de la politique urbaine en Algérie, la politique du logement menée par l'État est également passée par de grandes périodes que nous survolerons tout en insistant sur celle qui a vu naître les ZHUN, objet de la présente recherche.

a- la 1ère période s'étalant de 1962 à 1985 et évoluant sous le modèle socialiste :

Cette période est caractérisée par le monopole de l'État dans les deux volets du financement et de la réalisation du logement, " *avec une prise en charge presque totale jusqu'en 1985. L'initiative privée se limitait à l'autoconstruction et à de rares opérations de promotion immobilière. Ce monopole s'est soldé par la prolifération des grands ensembles* "[235].

[235] Meghraoui Chougiat N., (2006) : Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine, Édition Média-Plus, Algérie, P 11.

Socialisme oblige, ce logement était destiné à toutes les franges de la société. Ainsi, les formules qui ont vu le jour se résumaient en :

- le logement collectif type ZHUN ou grands ensembles d'habitat,
- l'autoconstruction (lotissement individuel et de rares opérations de promotion immobilière).
- le logement rural dans les villages socialistes algériens (VSA),

Cette période nous renvoie à quelques dates importantes à savoir :

a-1- de 1962 à 1967 :

Le départ des européens a provoqué la vacance de 300 000 logements[236] vite réoccupés par le flux important des citadins et ruraux algériens. De 1963 à 1967, l'État se charge d'achever les carcasses laissées en l'état au lendemain de l'indépendance nationale. Sans grand effet puisque le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1966 a divulgué un surpeuplement des habitations, soit un taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 et une population qui habitait en grande majorité dans des logements de type F1 à F3 soit 86,9% du parc logement recensé[237].

a-2- de 1967 à 1977 :

Le programme d'industrialisation permettant la création d'emplois et inscrit dans les trois Plans nationaux de développement à savoir :

- le Plan triennal de 1967 à 1969,
- les deux Plans quadriennaux de 1970 à 1973 et de 1974 à 1977,

a certes permis la réalisation de grands acquis économiques à l'instar du complexe sidérurgique d'El Hadjar mais a encore accentué l'exode rural qui doublé d'une croissance démographique élevée[238] a fait proliférer les bidonvilles et les constructions illicites particulièrement dans les grandes villes à l'instar d'Annaba, aggravant la crise du logement et creusant encore plus l'écart entre l'offre et la demande. C'est ainsi que fut promulguée, outre l'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 précédemment citée, l'ordonnance n° 76/92 du 23/10/1976 relative à l'organisation des coopératives immobilières afin de promouvoir l'accession à la propriété du logement familial. De même que cette année a vu la création des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) par ordonnance n° 76/93 du 23/10/1976 dans chaque wilaya afin de résorber la crise de logement dont le déficit a été

[236] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 19.
[237] Annuaire statistique de l'Algérie, 1979 in Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 25.
[238] Estimée à 3,2 en 1977 et considérée comme l'une des plus élevée au monde in Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 21.

estimé en 1977 à environ un million cinq cent mille[239], ce qui a orienté l'État vers l'industrialisation du bâtiment (choix souvent critiqué plus tard) en espérant que cela allait permettre un gain appréciable dans les délais et les coûts. Des procédés industrialisés ont alors été acquis mais c'était sans compter sur un manque d'encadrement. Seulement, on a vite déchanté car à la fin de 1977, " *les programmes de logements décidés n'ont été réalisés qu'à 65% et les techniques industrialisées qui devaient prendre en charge la moitié du programme décidé n'ont représenté que 12% des réalisations au bénéfice du secteur privé et de l'autoconstruction avec 56% des réalisations* "[240].

Il est clair qu'entre les situations 1 et 2, le choix se fait de lui-même.

Situation 1 : La Sas de Sidi Salem datant
de l'époque coloniale.
Source : Photo, février 2011.

Situation 2 : Immeuble au niveau des 900 logements à
El Bouni réalisés en 1975.
Source : Photo, Octobre 2011.

[239] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 23.
[240] S. Thiery 1982, in Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 25.

On comprend dès lors que parler de forme urbaine dans pareilles circonstances n'est pas une priorité. Ce qui explique que l'État n'insistera longtemps que sur le nombre de logements réalisés et à réaliser que sur la qualité du logement et de l'espace urbain produits. Cette approche quantitative a mené à une occupation irrationnelle des territoires avec empiètement sur les terres agricoles.

L'État pensait que la réoccupation des logements vacants des européens allait être suffisante pour résorber les besoins en logements remettant à plus tard la mise en place d'une véritable politique de l'habitat. Selon Nacira Meghraoui Chouguiat, " *ce n'est qu'à partir du 2e plan quadriennal 74/77 que l'habitat a commencé à avoir une place appréciable dans l'effort national de développement* "[241] sans pour autant atteindre les objectifs escomptés ; " *à la fin de l'année 1978, seuls 138 535 logements ont été réalisés sur les 402 814 inscrits* "[242] soit 34,39%. Ils constituent malgré tout une fois et demi les réalisations des deux plans nationaux triennal et 1er quadriennal réunis.

a-3- de 1977 à 1979 :

La difficulté à concrétiser les objectifs assignés en matière de logements, les indicateurs alarmants que renvoyait le RGPH de 1977, notamment le TOL qui est remonté à 7,9 et un parc de logements constitué à 83% de type F1 à F3, ont fait que durant cette période, l'État s'est accordé une pause afin de procéder à une analyse profonde du secteur de l'habitat qui allait mal.

Pour rappel, c'est ainsi que le Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (MUCH) et le Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MPAT) furent créés respectivement en 1977 et 1979.

À son installation, le MUCH établit un constat des contraintes que rencontre le secteur de l'habitat depuis la réservation des assiettes foncières jusqu'aux moyens de réalisation en passant par la capacité des entreprises de réalisation, les contrôles à effectuer par les agents administratifs (maîtres d'ouvrage), la disponibilité des matériaux de construction, leur transport et stockage.

Un passif lourd qu'il fallait assainir d'abord pour atteindre l'objectif des 100.000 logements par an fixé par le 1er plan quinquennal sachant que " *la production annuelle n'excédait pas les 14.000 logements par an* "[243].

Pour cela, l'accent a été mis sur :

---

[241] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 23.
[242] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 25.
[243] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 27.

- la formation des cadres, agents de maîtrise et ouvriers spécialisés où 6.000 architectes, ingénieurs et techniciens et 40.000 agents de maîtrise et ouvriers spécialisés[244] ont été programmés dans ce plan,
- la restructuration des bureaux d'études afin de répondre aux impératifs du moment qui étaient de construire vite et en série selon des plans types,
- la maîtrise des techniques d'industrialisation de la construction,
- la réorganisation des entreprises et leur renforcement en cadres et équipements.

La stratégie mise en place par le MUCH visait également :

- l'organisation du secteur privé afin de l'associer à la réalisation des programmes de construction,
- l'assouplissement des procédures d'acquisition des lots de terrain à bâtir,
- la réorganisation de l'appareil de commercialisation des matériaux de construction.

a-4- de 1980 à 1984 : Premier plan quinquennal

Du fait de sa politique égalitariste, l'État a longtemps freiné l'initiative privée en matière de construction de logements individuels, et cela jusqu'au début des années 1980. La circulaire ministérielle du 07/04/1980 portant sur l'objectif des 200 lots de constructions par an et par commune est venue relancer l'initiative privée et mettre fin à cette limitation.

Cette ouverture va durer jusqu'en 1981. Progressivement, l'État avec des moyens financiers devenant insuffisants, commença à se désengager du secteur immobilier avec la promulgation de la loi 01/81 du 07/02/1981 portant cession des biens immobiliers de l'État en cédant les ex biens vacants dont il était propriétaire. L'évaluation des biens immobiliers cédés se faisait à des prix administratifs, ce qui a favorisé la spéculation ; " *les prix pratiqués sur le marché libre était de un à cinq voire plus les prix fixés par l'État* "[245].

Malgré cela, cette période a marqué la prise en compte effective de la crise du logement. L'ordonnance 74/26 du 20/02/1974 sur les réserves foncières a permis aux collectivités

[244] Ibidem.

[245] J.-C. Brûlé, De la construction du territoire aux territoires en question in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. P 25.

locales de monopoliser les transactions foncières[246]. Il s'est alors développé à grande échelle un habitat individuel sous forme de lotissements à un rythme qui s'est accéléré durant la décennie 1990. On prévoyait à la même période la création de 149 ZHUN couvrant 14.000 ha d'une capacité de 417.000 logements[247] (soit une densité de 30 logts/ha en moyenne) afin de rattraper le retard en matière d'habitat, délaissant du coup les tissus anciens des villes.

Par ailleurs, la concrétisation de l'objectif des 100.000 logements par an faisait appel à de nouveaux procédés. " *Il a été décidé de favoriser les coffrages-outils métalliques Tables et banches au détriment des systèmes de préfabrication lourde jugés non adaptés à notre situation économique où la plupart des entreprises en seront dotées, d'accroître la production des matériaux de construction (ciment, granulats, briques, faïence, carrelage, menuiserie, robinetterie, etc. et le recours au préfabriqué léger* "[248]. La préfabrication légère étant destinée, essentiellement, à des opérations prioritaires notamment la résorption de l'habitat précaire (RHP), les projets industriels dans les régions déshéritées, la construction de centres de formation et des programmes d'habitat non réalisés durant les plans précédents ; mais du fait qu'elle présentait de nombreux inconvénients notamment le caractère précaire de la construction, elle fut stoppée momentanément.

Le début des années 1980 a été marqué également par la tentative de l'État de faire des économies en prônant l'uniformisation à outrance. Ainsi, les circulaires ministérielles n° 39 du 31/10/1981 et n° 9 du 05/02/1983 préconisaient les recommandations suivantes :

- le choix d'un système préfabriqué léger généralisé dans la plupart des entreprises de réalisation si bien qu'en traversant le littoral ou les villes de l'intérieur, on est frappé par la similitude des cités érigées après l'indépendance nationale,
- la standardisation des matériaux, produits et équipements entrant dans la construction,
- l'acquisition de matériels par la méthode des achats groupés,
- l'importation des matériaux de construction pour réguler l'approvisionnement des unités de préfabrication,
- la restructuration des entreprises du secteur de l'habitat à l'instar de tous les secteurs de l'économie nationale décidée par le pouvoir en 1980[249].

---

[246] Elle fut interprétée comme " *un moyen d'acquérir des parcelles pour des constructions individuelles* " in Hadjiedj A., Chaline C., Dubois-Maury J., op. cit. P 152. Or dans son article 10 alinéa 1, il est dit que " *les réserves foncières communales sont destinées à servir d'assiettes aux investissements de toute nature de l'État, des collectivités publiques et des collectivités locales.* "

[247] Laref T. (2007) : Contribution à l'étude des grands ensembles, Bilan rétrospectif, thèse de Magister, option urbanisme, Université Mentouri de Constantine, Faculté des sciences de la Terre, Département d'architecture et d'urbanisme, P 58.

[248] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 30.

[249] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 33.

Ces mesures ont permis de réaliser à la fin de ce Plan près de 438.000 logements sur les 700.000 prévus[250] soit 62,5%.

Même si ces chiffres dénotent des efforts fournis, ils restent en deçà des objectifs fixés au début du Plan.

b- de 1985 à 1998 : Période transitoire incluant le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989 :

Ce Plan devait prendre en charge le reliquat du quinquennat précédent soit 356.000 logements en plus des 318.000 inscrits durant ce dernier ; soit un total de 674 000 logements. Les réalisations durant cette période étaient de l'ordre de 350.585 logements soit à peine 52% du total inscrit[251].

Le secteur de l'habitat peine, donc, à atteindre ses objectifs. En outre, l'effondrement des recettes des hydrocarbures, le coût élevé de l'industrialisation du bâtiment ont amené l'État à restructurer le secteur de l'habitat qui passe par la décentralisation. Ainsi, la majorité des entreprises sous tutelle du Ministère de l'Habitat passe sous la tutelle des Walis territorialement compétents. Suite à la décision du mois de novembre 1985 qui a entériné ce choix, les grandes entreprises[252] restructurées ont donné naissance à des entreprises opérant au niveau de la Wilaya : SONATIBA, ECOTEC, DNC, etc. et qui subiront le même sort que les premières menant à leur dissolution.

À cette époque et à titre indicatif, le secteur comptait quelques 550 entreprises[253], ce qui en a fait le premier secteur de l'économie nationale mais également le premier à faire les frais de la crise économique qui ébranle le pays mettant au chômage des dizaines de milliers de cadres et ouvriers après la dissolution de ces entreprises publiques. Proposées à la privatisation, ces choix conjugués ont mené aux émeutes d'octobre 1988 ; mettant en cause les choix idéologiques prônés à l'aube de l'indépendance.

Ainsi les prémices de leur changement pointaient à l'horizon à travers le désengagement progressif puis total de l'État vis-à-vis de la production du logement au profit d'un secteur privé[254] en gestation, longtemps éloigné du champ économique du pays, guettant les

[250] Ibidem.

[251] Revue du Ministère de la communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information, Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2010, P 17.

[252] Leur longue agonie due entre autres selon Beldi L. au fait que l'autorité administrative étant à la fois le tuteur et le co-contractant de l'entreprise, le premier va faire plier les genoux à l'entreprise au profit du second, situation maintes fois dénoncée à l'époque in Meghraoui Chougiat N., op. cit. PP 34-35.

[253] Ibidem.

[254] Secteur qui en aucun cas n'atteindra les capacités des entreprises publiques en matière de moyens humains et matériels ainsi que du capital expérience.

changements et à l'affût de bonnes occasions telles l'acquisition des entreprises publiques du bâtiment ainsi que de leurs équipements réformés, mis en vente par décret n° 98/95 du 07/06/1998.

Ces entreprises privées prendront par la suite le relais pour la réalisation des programmes de logements par milliers dont les critères recherchés étaient le coût le plus bas et le délai d'exécution le plus court. Ce qui ne permettait pas d'espérer un logement de qualité à la fin de ce parcours.

Un immeuble d'habitation collective réalisé par une entreprise privée lors de la mise en application du POS d'El Bouni de 1999.
Source : Photo, Octobre 2011.

Suite logique des événements puisque deux années auparavant, lors du séminaire de juin 1996[255], l'État revoie sa politique du logement et dresse la nouvelle stratégie nationale de l'habitat du fait de " *la faillite en quantité et en qualité des grands ensembles industrialisés et l'ampleur de la crise du logement* "[256]. Cette stratégie se résume à faire contribuer les acquéreurs et les banques (jusque là exclues) dans le financement du logement que l'on considèrera dorénavant " *comme une activité régie par des règles commerciales* "[257].

Il établit une nette distinction entre le financement du logement social à la charge de l'État en faveur des ménages à faibles revenus et celui des ménages à revenus plus élevés mais qui n'arrive tout de même pas à accéder au logement.

[255] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 40.
[256] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 11.
[257] Meghraoui Chougiat N., op. cit. P 40.

Pour ce faire, l'État se dote d'outils à même de mener cette nouvelle politique notamment :

- le Fonds national de péréquation des œuvres sociales (FNPOS) créé par la loi 83/16 du 02/07/1983, plusieurs fois modifié et complété entre 1983 et 2004 en l'orientant essentiellement vers le financement de la promotion du logement social en faveur des travailleurs salariés,
- la Caisse nationale du logement (CNL) créée par décret exécutif n° 91/145 du 12/05/1991, chargée de gérer les contributions de l'État en faveur de l'habitat et notamment le logement social,
- l'Agence de l'amélioration et du développement du logement (AADL) créée par décret exécutif n° 91/148 du 12/05/1991, chargée en 2001 de l'exécution d'un programme d'habitat sous forme de Location-vente à l'encontre des citoyens ayant un revenu moyen,
- le Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCM) créé par décret exécutif n° 97/406 du 03/11/1997 où le promoteur est tenu de souscrire une assurance pour le projet comprenant le bien objet de la vente.

Cette période a vu la prolifération de formules multiples du logement notamment :

* en ce qui concerne le social

- le logement évolutif,
- le logement rural,
- RHP (résorption de l'habitat précaire),
- le logement socio locatif (LSL),

* et le promotionnel

- les coopératives immobilières collectives,
- la vente sur plan (VSP) et/ou la vente location,
- le logement socio participatif (LSP),
- l'autoconstruction en promotionnels individuel ou collectif.

Période qui a d'abord suscité l'espoir et l'engouement de milliers de jeunes ménages qui jusque là désespéraient de voir un jour se concrétiser leur désir d'accéder à un logement mais qui a également mis l'accent sur la fragilité de l'outil productif, le secteur privé manquant de moyens humain et matériel ainsi que de l'expérience nécessaire a poussé l'État à faire appel à des entreprises étrangères, chinoises en l'occurrence.

c- la période s'étalant de 1998 à nos jours et évoluant sous le modèle libéral :

Durant cette période, l'État continue à encourager l'autoconstruction et la promotion immobilière. Il se resitue davantage dans la chaîne du financement du logement à travers une multitude d'aides octroyées aux futurs acquéreurs à savoir :

- l'aide CNL,
- l'aide FNPOS,
- le crédit au logement dont le taux d'intérêt a chuté progressivement pour atteindre 1% en 2010,

mais continue à reléguer la réalisation du logement en totalité au profit du secteur privé, non sans se lancer dans la formation des artisans du bâtiment qui fait fortement défaut.

De nouvelles formules ont récemment vu le jour en plus de celles déjà existantes et ce pour recentrer les efforts de l'État dans ce secteur à savoir :

- le logement public locatif (LPL) au lieu et place du LSL,
- le logement promotionnel aidé (LPA) au lieu et place du LSP.

L'aisance financière due aux revenus des hydrocarbures permet aujourd'hui de soutenir la stratégie nationale de l'habitat prônée par l'État malgré une conjoncture économique défavorable. Qu'adviendra-t-il alors si ces recettes venaient à diminuer ou à tarir ? La qualité de l'espace produit constitue-t-elle une préoccupation réelle pour l'État ou continuera-t-il à ne se focaliser que sur les quantités réalisées ? Les centaines de milliers de logements à peine réalisés sur des territoires nouvellement urbanisés posent déjà le problème de leur gestion et entretien ; il en est de même pour les espaces extérieurs, qui faute d'infrastructures adéquates subiront le sort du parc urbain existant. Autant de questions dont seul l'avenir nous apportera les réponses.

CHAPITRE VII- LES ZONES D'HABITAT URBAIN NOUVELLES (ZHUN), OUTILS D'UNE POLITIQUE :

Dès lors, on comprend que les ZHUN correspondaient aux années fastes de la jeune nation algérienne, mais aussi au monopole de l'État centralisateur dans le domaine des politiques urbaine et de l'habitat et que ces nouvelles urbanisations ont façonné le paysage urbain de nos villes de manière indélébile.

Pour rappel, il a été dit plus haut que les ZHUN ont été reconduites par l'ordonnance de décembre 1962 et reprises le plus souvent par le MUCH (créé en 1977) pour atteindre une vitesse de croisière début 1980 et l'objectif d'un million deux cent mille logements. Il s'agit là

d'un système rôdé et déjà existant bien avant l'indépendance comme stipulé par les responsables d'antan et qu'il fallait rentabiliser. La démarche des ZHUN est une copie conforme des ZUP françaises.

Elles sont identifiées et localisées par les PUD et constituent des outils d'urbanisme opérationnel. Une fois le terrain viabilisé, cet outil devait en théorie mener à une image urbaine cohérente. Or en pratique, le résultat fut tout autre.

1- La procédure ZHUN :

À l'instar des PUD, les ZHUN relèvent de la même démarche que ces premiers.

Dès que les programmes de logements destinés à la commune dépassaient les 1.000 unités[258], la procédure ZHUN était rendue obligatoire comme stipulé dans la circulaire n° 355 du 19/02/1975 instituant les ZHUN. Elle est initiée par une commande, celle de la commune sur la base d'un décret définissant la maîtrise d'ouvrage impliquant cette dernière ainsi que la DUCH. Malgré cela, la ZHUN reste une opération centralisée dans la mesure où son approbation et son financement sont du ressort des services centraux du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction ainsi que du Ministère de la Planification.

Au niveau local, le projet de la ZHUN passe par une succession de phases, à savoir :

* le dossier de création ou Avant Projet Sommaire (APS) : il nous renseigne sur la nécessité de la ZHUN, son site, sa taille, les contraintes et les options qui orienteront le futur schéma d'aménagement,

* le dossier de concertation (aménagement) ou Avant Projet Définitif (APD) : il explicite le tracé des infrastructures diverses ainsi que l'implantation des logements et des équipements. Il est accompagné d'un règlement d'urbanisme qui s'impose aux constructeurs,

* le dossier d'exécution des VRD : il est constitué de plans et de notes de calcul.

Ainsi, la commande portera sur :

- les caractéristiques de la ZHUN,
- les quantités : programmes et superficies,
- les contraintes : règles et indications foncières et urbanistiques, règles de construction, branchements aux différents réseaux, etc.,
- les indications esthétiques éventuelles relatives au site, etc.

[258] Toussaint J.-Y., art. cité, P 10.

Il faut noter ici l'absence d'indication sur la forme urbaine dans la mesure où celle se rapportant à la ZHUN est connue d'avance puisqu'il s'agit d'un schéma souvent répété et recalqué maintes fois, résultat d'une typologie unique et d'un système constructif connus qui produisent des éclats urbains au lieu de la ville ; en ayant recours à des normes (densité, TOL, CES, COS, prospects, etc.), des ratios (pourcentage d'espace vert / habitant, parkings, aires de jeux, etc.) et un niveau d'équipements à définir au travers d'une grille des équipements.

C'est au maître d'œuvre qu'il revient de fabriquer une image harmonieuse de la cité, or les contraintes précédemment citées rendent l'entreprise difficile et la liberté formelle quasi impossible.

2- Les acteurs :

Outre le MUCH et le MPAT à l'échelle centrale, une multitude d'autres acteurs sont impliqués à l'échelle locale à savoir :

* le service de l'Urbanisme : coordonne le contrôle technique des différents services décentralisés de la wilaya et assure la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement du site,
* l'OPGI : assure la maîtrise d'ouvrage des logements quant aux différents équipements, leur maîtrise d'ouvrage est assurée par les secteurs concernés (santé, enseignement, PTT, culture, etc.)
* les services de la Planification de la Wilaya : qui en collaboration avec les services de l'Urbanisme, élaborent des fiches techniques en fonction des besoins de la population actuelle et/ou projetée et seront transmises au MPAT,
* les bureaux d'études étatiques : scindés en deux
  - d'abord ceux chargés des études d'urbanisme,
  - ensuite ceux chargés des études d'architecture propres aux logements et équipements,
* les entreprises nationales de réalisation : scindées également en deux
- d'abord celles chargées des travaux de viabilisation,
- ensuite celles qui s'occupent des travaux de construction,
* l'APC : initialement commanditaire de la ZHUN, elle est par la suite sollicitée pour l'approbation des études car ce projet se trouve sur son territoire. Tâche exécutée de manière désintéressée car elle jugeait qu'elle n'avait rien à gagner. La circulaire n° 2178[259] du 12/09/1981 stipulait que les dossiers étaient transmis sans l'approbation de l'APC,

[259] Smaïr A., Les ZHUN entre théorie et pratique, Le cas d'Oran in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. P 205.

* la Wilaya : maître d'ouvrage réel dans la mesure où la demande d'inscription de la ZHUN émane du wali, c'est le dernier intervenant local d'approbation des études notamment par le conseil exécutif de wilaya.

Une multitude d'acteurs dont les rôles parfois se chevauchent ; alors que les principaux concernés, les futurs habitants de ces ZHUN sont exclus du processus de sa conception. Il s'agit le plus souvent de recasement d'habitants des bidonvilles ou de demandeurs de logements sociaux.

3- Les problèmes inhérents aux ZHUN :

À l'instar des grands ensembles européens, les ZHUN présentaient un certain nombre de dysfonctionnements. Leur mise en œuvre ne s'est, donc, pas réalisée sans écueils. Abdelkader Smaïr[260] impute cela à :

a- la confusion des rôles des différents acteurs qui se répercute sur la planification initiale. Ce qui conduit au non respect du plan d'aménagement provoquant un décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée dans la mesure où les modifications apportées ne font pas l'objet de concertation mais sont le produit de rapports de force. Il arrive que certains terrains initialement prévus pour des équipements nécessaires (polyclinique, centre de santé, maison de jeunes, cinémas, centre, espace de rencontre, etc.) soient détournés au profit de lotissements de maisons individuelles. Ce qui nous renvoie aux enjeux stratégiques que peut induire la gestion du foncier dans un but purement spéculatif. Il faut savoir, également, que les différents services propriétaires (éducation, santé, PTT, culture, etc.) n'entraient en possession de leur terrain qu'une fois leur projet respectif était inscrit.

b- la qualité médiocre de l'espace produit qui souffre d'un manque d'intégration par rapport aux anciens centres urbains. Il est en total rupture avec les lieux qui caractérisent ces derniers à savoir la rue principale ou commerçante, la place, la placette, etc. Cela est dû à la typologie (un modèle répété à l'infini qui empêche la production d'îlots fermés et par conséquent la continuité urbaine et parcellaire), aux techniques constructives rigides (n'autorisant pas la variété architecturale ou encore l'évolution de la construction ou des usages), à la normalisation imposée au bâtiment en raison de restriction économique et aux délais courts imposés. Tout cela empêche la production d'une composition urbaine harmonieuse et rationnelle et d'une scénographie urbaine, fruit d'un mélange de styles.

[260] Smair A., Les ZHUN entre théorie et pratique, Le cas d'Oran in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. PP 206-207.

c- de plus, l'insuffisance des capacités de réalisation des entreprises allonge les délais d'achèvement des logements, les livrant au fur et à mesure parfois sans aménagements extérieurs. Ces pratiques, rapportées par la presse nationale[261], continuent de nos jours comme c'est le cas pour la ville nouvelle de Ali Mendjeli à Constantine.

Tous ces problèmes se répercutent sur la vie communautaire des habitants qui en l'absence d'une vie de quartier, les poussent à recourir au centre ville et autres quartiers pour satisfaire leurs besoins avec tous les désagréments que cela procure. Ces derniers finissent, parfois, par se regrouper en associations pour revendiquer les droits à une cité meilleure.

La faillite de ces grands ensembles a poussé l'Algérie, à l'instar des pays européens, à réfléchir aux problèmes sociaux engendrés par des défaillances urbanistiques (formelle et fonctionnelle) et architecturales (propres aux techniques de réalisation, standardisation du bâti, etc.) doublées d'une mauvaise gestion urbaine, faute de volonté politique et de structures adéquates. Le pays se lance alors dans des tentatives de requalification de certaines ZHUN. Deux expériences furent entreprises, l'une en 1986[262] et l'autre plus significative en 2003[263]. Notons qu'entre la première et la deuxième tentative, il s'est écoulé près d'une vingtaine d'années. Est-ce dû à la réticence des habitants, aux coûts élevés engagés, ou bien aux résultats obtenus ? Il serait utile de tirer les enseignements de nos expériences.

4- Les solutions préconisées :

Ainsi, la première expérience datant de 1986, portait sur la restructuration de la ZHUN de Seddikia à Oran dont les travaux ont démarré en 1978 pour s'achever en 1986. Le Bureau d'Études d'Architecture d'Oran (BEAO) s'est vu confier l'étude relative à la revalorisation d'un axe d'équipements prévus par le plan d'aménagement initial. Comme solution, il a préconisé d'injecter des équipements et des commerces dans des lieux inoccupés et prévus initialement à cet effet. Opération interrompue en raison de l'opposition des habitants qui ont planté des arbres à l'endroit prévu pour les commerces condamnant définitivement l'affectation. Un cas similaire est survenu à la ZHUN d'El Bouni où les habitants se sont opposés à la réalisation d'un immeuble en promotion immobilière arguant de l'insuffisance du

[261] El Watan du 17/11/2008, l'Est Républicain du 13/02/2010 et du 15/01/2011.
[262] Smaïr A., Les ZHUN entre théorie et pratiques, le cas d'Oran in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. P 209.
[263] Abbadie M., Projet de requalification urbaine participative in Hadjiedj A., Chaline C., Dubois-Maury J., (2003) : Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, L'Harmattan, France, P 285.

prospect. À ce propos, Abdelkader Smaïr[264] rapporte qu'une analyse des comportements montre que l'implantation des commerces est perçue comme de la spéculation foncière, comparativement aux autres équipements qu'ils réclament, les considérant d'utilité publique. Faits également vérifiés à la ZHUN de la Plaine Ouest où les habitants se sont opposés à la localisation de certains locaux commerciaux en rapport avec le programme présidentiel des 100 locaux commerciaux par commune.

Quant à la deuxième expérience, elle a porté sur la requalification des ZHUN en 2003. Elle visait la réhabilitation du bâti et la restructuration des espaces extérieurs tout en ciblant les volets social, en impliquant les citoyens dans le processus, et économique par la création d'emplois moteur de la dynamique urbaine.
Elle a vu l'implication totale des différentes parties et a touché cinq cités équitablement réparties sur le territoire national à savoir :
* la cité Soummam à Alger,
* la cité Frantz Fanon à Boumerdés,
* la cité Silice à Béchar,
* la cité des Mandariniers à Oran,
* la cité du 5 Juillet à Tizi-Ouzou.
Cette approche devra permettre d'améliorer le cadre de vie des citoyens dans ces grands ensembles tout en les impliquant à tous les niveaux de l'opération : recensement des problèmes et attentes, conception, financement et réalisation puis gestion.

L'État prévoyait la généralisation de l'opération de requalification sur tous les grands ensembles du territoire national si les résultats venaient à être concluants.
Le groupe de réflexion[265] composé de décideurs, concepteurs et usagers a suivi des cycles de perfectionnement par un encadrement allemand avant de passer à l'intervention proprement dite. Pour ce faire, une connaissance approfondie des lieux et de la manière d'utiliser les espaces s'imposait.

[264] Smaïr A., Les ZHUN entre théorie et pratiques, le cas d'Oran in Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J., op. cit. P 209.
[265] APC, OPGI, DUC, DLEP, BET, Comités d'Immeubles et Associations de quartiers.

Mona ABBADIE[266] précise, toutefois, que les grands ensembles de l'ex-Allemagne de l'Est, que l'État a pris en charge pour un réaménagement profond, ont une grande ressemblance dans leur problématique avec ceux réalisés en Algérie.

Or, la mise en route de ces cinq projets de réhabilitation s'est heurtée à des difficultés de différents ordres :

- financier, dû à l'insuffisance et au retard dans le déblocage des moyens financiers ainsi que de la faiblesse des revenus des ménages ne pouvant supporter une participation aux financements des travaux.
- réglementaire, dû au manque de textes législatifs relatifs à la copropriété (si ce n'est le décret 83/666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la co-propriété et à la gestion des immeubles collectifs mais pas assez explicite quant à la manière de répartir les parcelles d'une ZHUN). Il faut également noter le vide juridique en rapport avec la gestion et l'occupation des espaces, à l'absence de parcellaire dans ces cités.

Mona ABBADIE a rapporté l'expérience de la cité Soummam d'Alger qui après un diagnostic approfondi suivi d'une enquête socio-économique, un schéma d'aménagement en fonction des besoins recensés et les priorités à prendre en charge, fut confectionné en concertation avec les différents acteurs essentiellement les habitants de la cité avant même les structures officielles (DUC, APC, etc.).

S'en est suivie une évaluation quantitative et estimative de l'opération, puis un montage financier assurant la participation financière de chaque acteur selon des proportions prescrites dans le tableau qui suit et qui semblent être jugées raisonnables :

ACTEURS	POURCENTAGE (%)
1- État (Chapitre 7.21)[267]	14,84
2- État (le FONAL)[268]	39,10
3- OPGI	21,34
4- APC	14,66

[266] Abbadie M., Projet de requalification urbaine participative in Hadjiedj A., Chaline C., Dubois-Maury J., op. cit. P 288.

[267] Le chapitre 7.21 est une répartition budgétaire de l'État destinée à la prise en charge de la viabilisation aussi bien des zones d'extension que des tissus urbains existants.

[268] Le Fond National d'Aide au Logement (FONAL) octroie des aides financières aux ménages à bas revenus pour l'achat de matériaux afin de finaliser leurs constructions.

ACTEURS	POURCENTAGE (%)
5- Habitants et Commerçants (Copropriétaires)	10,02
TOTAL	100

Tableau n° 01 Répartition du financement d'une opération de requalification.
Source : Mona Abbadie, Projet de requalification urbaine participative in Hadjiedj A., Chaline C., Dubois-Maury J. (2003) : Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, L'Harmattan, France, P 287.

À la lecture de ce tableau, on remarque la part importante revenant à l'État qui avoisine les 75%, comparativement à l'APC (près de 15%) et les copropriétaires (seulement 10%).

Malgré les difficultés recensées plus haut, un démarrage effectif des travaux pour les cinq cités a ciblé le cadre bâti et les VRD. Devant l'ignorance des résultats obtenus, nous ne pouvons établir le bilan de ces actions et d'en tirer les conclusions.

Notons toutefois que de l'avis des chercheurs, l'expérience participative dans le domaine de la réhabilitation et de la restructuration urbaine en général et des grands ensembles en particulier a donné de bons résultats pour peu que les conditions soient réunies. Essentiellement une bonne volonté politique et des moyens financiers adéquats restent les garants du succès de telles opérations. Or, le coût élevé de ce type d'intervention, oriente souvent les pouvoirs vers la démolition pure et simple de ces grands ensembles et quartiers en crise au vu du renouvellement urbain en vogue.
Mais l'Algérie peut-elle faire les frais d'une politique de démolition de ses grands ensembles âgés d'à peine une quarantaine d'années ? Conjuguée à une crise de logements qui persiste et que l'État n'arrive toujours pas à endiguer malgré les moyens colossaux mis en œuvre durant la dernière décennie (1999-2008) où près de 20 milliards de dollars ont été investis dans le domaine de l'habitat permettant la livraison de 1.845.520[269] logements en plus des équipements d'accompagnement, d'infrastructures de base ainsi que de l'amélioration du cadre de vie de nos cités qui continuent le plus souvent à être conçues selon un modèle urbanistique importé qui ne répond pas aux valeurs culturelles de la société algérienne. Cette dernière ayant subi des mutations oscillant entre conservatisme et modernité ; une modernité non assumée au vu du nombre de rideaux qui protègent nos balcons du vis-à-vis ou des herbes touffues des jardins créés de plain pied au rez-de-chaussée des immeubles afin de se procurer

[269] Revue du Ministère de la communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information, Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2010, P 63.

un soupçon d'intimité. Ne faut-il pas, alors, orienter la réflexion sur la ville dans des directions plus sensées et réalistes ?
Malgré cela, on se voit contraint d'importer, du moins de partager l'expérience étrangère à l'origine de la conception du modèle fonctionnaliste des grands ensembles, quant aux remèdes préconisés. De nouveaux questionnements[270] se profilent alors à l'horizon : quels effets, ces remèdes auront-ils sur les habitants ? Atténueront-ils quelque peu leur mal vie, leur rejet de ce modèle, les problèmes sociaux engendrés ?
Se poser ces questions à ce stade de la recherche est quelque peu déroutant pour la démarche tracée pour le présent mémoire ; mais, on ne peut se faire l'économie de cette réflexion. N'est-il pas prouvé que les résultats d'une recherche ne sont jamais sûrs ou évidents à 100%.
Au risque de se répéter, on comprend ici la complexité du fait urbain, la multiplicité des acteurs, le coût que cela engendre et par delà, la difficulté de la reconquête des espaces urbains.

L'État Algérien continue sa course vers l'objectif de deux millions de logements pour le mandat[271] en cours. Des programmes inscrits à l'échelon central qu'il faille réaliser par tous les moyens à l'échelon local. À la hâte s'il le faut puisque le plan de masse éclaté permet d'éviter beaucoup de contraintes, de chantier notamment, et de gagner un temps appréciable.
Or, il ne faut pas oublier qu'une société épanouie est bien plus bénéfique pour le pays qu'une société en crise. Le milieu physique dans lequel elle évolue y sera pour beaucoup, puisqu'il est admis que " *les formes urbaines peuvent concourir à constituer un tissu social, à l'essor culturel et à l'identité de la ville* "[272].

Annaba, à l'instar des villes algériennes, fut également un champ d'expériences, d'abord pour la réalisation de plusieurs ZHUN disséminées à travers la wilaya dont El Bouni, qui sera analysée ci-après, représente le premier modèle réalisé, ensuite pour des tentatives de reconquête de ses territoires. Le choix de cette ZHUN est motivé par le fait que la mise en application de son POS approuvé en 1999 a coïncidé avec notre passage à la Subdivision de l'Urbanisme et de la Construction de la Daïra d'El Bouni, en tant qu'architecte en charge des actes d'urbanisme, où nous avons assisté à l'évolution de l'agglomération et au changement

[270] Seul un débat national faisant participer toutes les forces du pays, en oubliant leurs divergences, permettrait d'apporter quelques éléments de réponses à ces questions.
[271] Ce mandat s'étalera de 2009 à 2014.
[272] Thomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., op. cit. P 28.

fulgurant de son paysage urbain. Ce qui nous permet de par cette observation directe d'en définir le contenu, d'en analyser les soubassements et d'en évaluer les effets.

CHAPITRE VIII- LA ZHUN D'EL BOUNI OU CHRONIQUE D'UN ÉCHEC URBAIN :

Afin de saisir les raisons de sa naissance et de son évolution, il est nécessaire de donner un bref aperçu historique sur Annaba dont elle fait partie intégrante. Il nous éclairera sur l'évolution urbaine et morphologique de la ville.

1- L'évolution urbaine de la ville d'Annaba :

Située à l'Est de l'Algérie, la ville d'Annaba est bâtie aux piémonts de l'Édough sur une plaine progressivement ascendante vers le Nord et l'Ouest. Elle a pris des appellations différentes à travers les siècles : d'Hippo Régius ou Hippone à Annaba en passant par Biled El Aneb et Bône. À l'origine et selon Saïd Dahmani[273], le mot est proche du terme phénicien Ubbôn qui veut dire golfe, abri. Une autre explication du nom Hippone, vient du triple vocable Hi (bœuf), Bou (abondance), Na (marché)[274]. En tout état de cause, on laissera le soin aux historiens afin de définir avec exactitude l'origine du nom de notre ville.

Héritière d'une riche et longue histoire, Annaba fut fondée aux alentours du 12^{e} s. avant J.-C.[275]. Sa situation au Nord de l'Afrique lui assura une place stratégique et fut l'un des grands comptoirs commerciaux de la Méditerranée, attisant ainsi les convoitises et lui conférant une alternance de guerres et de paix. Ainsi, elle a vu défiler plusieurs civilisations et dynasties : Phénicienne, Numide, Romaine, Vandale, Byzantine, Fatimide, Ziride, Hammadite, Almohade, Hafside, Espagnole, Turque et Française[276].

Chaque conquête, chaque civilisation, chaque passage a laissé derrière lui des traces, des vestiges que le temps a parfois pris le soin de conserver et de nous léguer ou bien d'effacer complètement. Les plus anciennes qui existent remontent aux époques Romaine et Arabe, quant aux plus récentes, elles datent des époques Française et contemporaine post indépendante.

---

[273] Dahmani S., (1973) : Hippo Régius, Ministère de l'information et de la culture, Sous direction des Beaux Arts et Antiquités, Alger, P 12.

[274] Cataldo H., (1999) : Bône de ma jeunesse, Éditions Gandini, Nice, P 5.

[275] E. Marc, Hippone la Royale, édition 1954 in Dahmani S., op. cit. P 12.

[276] L'absence de documentations et de fouilles archéologiques poussées rend difficile la datation exacte du passage de certaines de ces dynasties, la reconnaissance et l'attribution des traces urbaines à chacune d'elle. Souvent, les nouveaux occupants en chassant les anciens, s'installent à leur tour sur les lieux conservés ou reconstruits après leur destruction.

a- Hippone la Romaine :

Elle est située au Sud Ouest de l'actuelle Annaba, à environ 3 km du centre ville, dans la plaine de Annaba. Elle est enserrée entre Oued Boudjemâa et Oued Seybouse et se trouve à une altitude de 2 à 3 mètres.

À la suite du conflit opposant Numides, Carthaginois et Romains, Hippone fut annexée par ces derniers au 1er s. avant J.-C. à la nouvelle province appelée AFRICA NOVA jusqu'au 5e s. début de la décadence romaine et la conquête d'Hippone par les Vandales qui y sont restés un siècle durant. Au 6e s. les Byzantins récupèrent Hippone, entre autres, dans l'espoir de restaurer l'Empire Romain mais sans y parvenir et sera conquise par l'Islam au 7e s.

Des tentatives de reconstituer le plan de la ville à partir des vestiges ont démontré la touche romaine, visible à travers les axes orientés selon les quatre points cardinaux et les directions Nord-Sud, Est-Ouest, s'entrecroisant perpendiculairement et sur lesquels venaient s'aligner les constructions occupant des parcelles ou des îlots entiers. Le forum, le marché constituaient le centre de la vie politique, sociale et économique ; d'autres équipements notamment le théâtre, les thermes dénotaient d'un certain art de vivre. Les monuments dédiés aux Dieux, les stèles érigées en hommage à leurs saints ou victorieux, le baptême des rues aux noms des empereurs, les parcours de promenades et lieux de rencontres agrémentés de portiques, d'épigraphes ou de fontaines offraient une scénographie qui devait certainement engendrer une certaine ambiance ou dynamique urbaine. (Voir plans n° 01 et 02)

b- Bûna l'arabo musulmane :

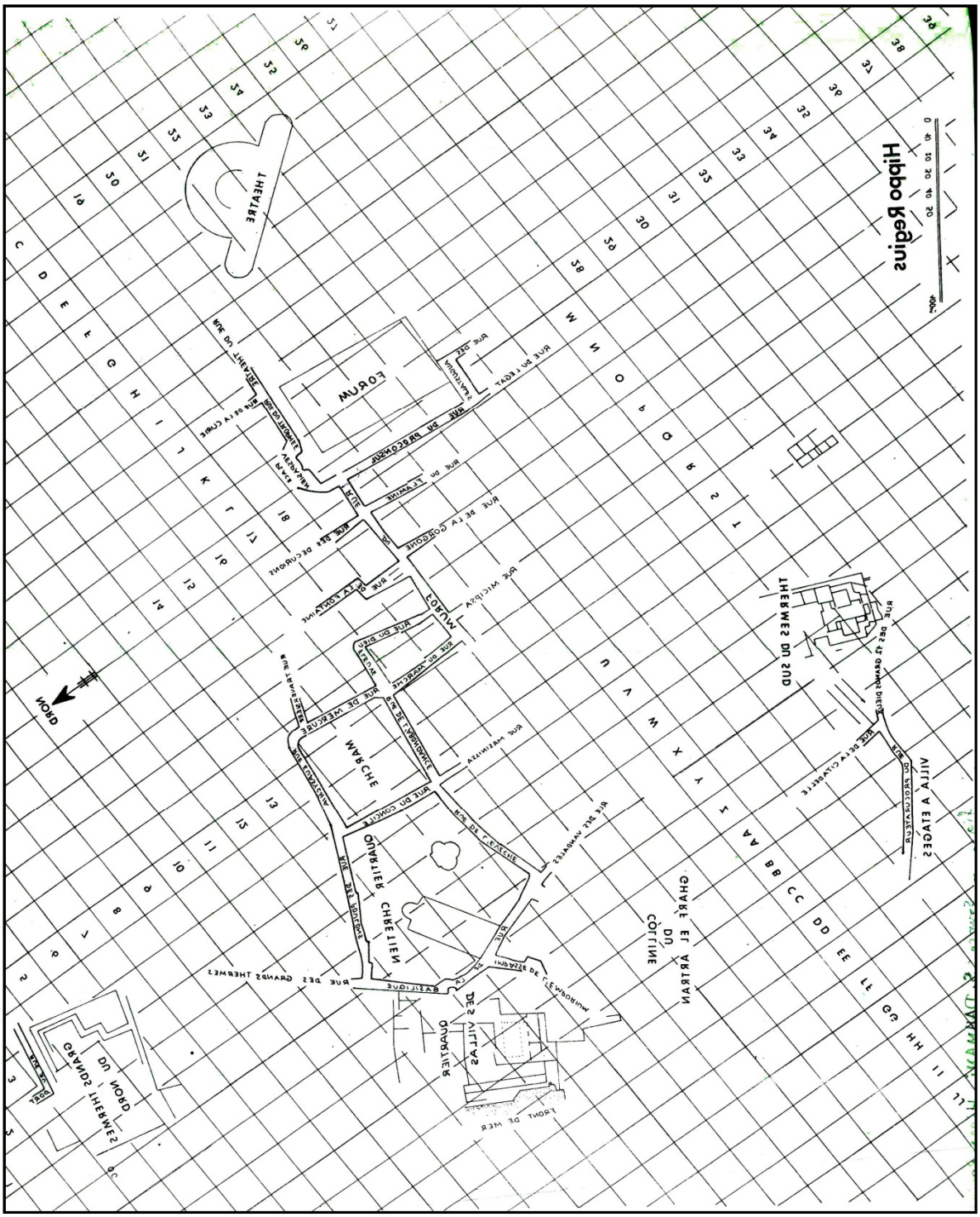
Au 7e s.[277] l'Islam fait, donc, son apparition à Hippone par Hassan Ben Naamane transformant Hippone en Bûna dans le calme et non par la force. Hubert Cataldo prétend que " *c'est probablement à partir de cette époque qu'Hippone, par affaiblissement de la voyelle initiale et du P, devient Bouna* "[278].

Au 10e s. une nouvelle ville, Bûna El Haditha ou Madinet Zāwi qui prendra plus tard le nom de Biled El Anneb, fut érigée plus au Nord par Mohamed Zāwi sur la colline des jujubiers ou Akbet El Anneb appelée aussi la colline de Sidi Abou Marwane en raison :

- des inondations dues aux crues des oueds Boudjemaa et Seybouse entre lesquels se situait Hippone ainsi que du paludisme qui a disséminé la population,
- des attaques provenant de l'intérieur du pays et de la façade maritime.

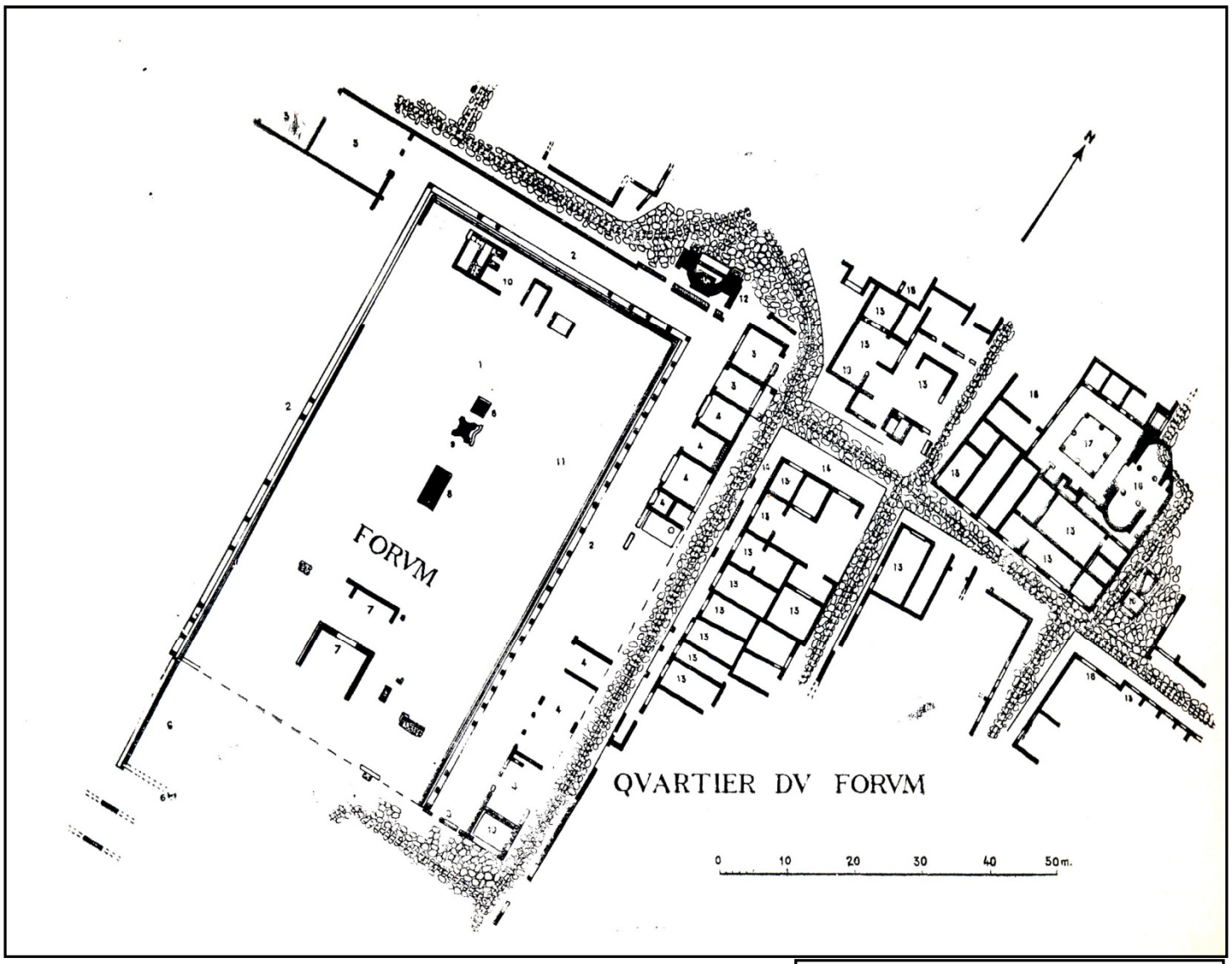
Ils se retranchèrent alors derrière des remparts.

[277] Dahmani S., op. cit. P 19.
[278] Cataldo H., op. cit. P 5.



Plan n° 01 : Reconstitution du plan d'Hippone ou Hippo Regius.

Source : Dahmani S. (1973) : Hippo Régius, Ministère de l'information et de la culture, Sous direction des Beaux Arts et Antiquités, Alger, P22.



Plan n° 02 : Reconstitution du plan du quartier du Forum.

Source : Dahmani S. (1973) : Hippo Régius, Ministère de l'information et de la culture, Sous direction des Beaux Arts et Antiquités, Alger, P26.

LEGENDE

1. — Area du Forum.
2. — Peristyle à colonnade, dalles de marbre.
3. — Entrées du Forum.
4. — Temples dallés de marbre ouverts sur le peristyle.
5. — Grandes salles aux parois et sol dallés de marbre (peut-être la curie).
6. — Nouveau dallage de marbre, avec degrés et caniveau latéral, extérieur à l'area.

6 bis. — Bordure à degrés et caniveau délimitant une annexe de l'area.

7. — Vestiges présumés du Temple de la Triade Capitoline.
8. — Bases de statues monumentales.
9. — Petit édifice à colonnes, avec plateforme desservie par des degrés de marbre.
10. — Vestiges de monuments qu'il est impossible d'identifier.
11. — Inscription gravée sur le dallage, portant dédicace du Forum.
12. — Fontaine monumentale.
13. — Maisons à seuils de marbre.
14. — Vestiges d'un trottoir à portiques.
15. — Fontaine monumentale au masque de Gorgone.
16. — Memoria à double abside.
17. — Atrium encadré d'un péristyle à pavements en mosaïque.
18. — Vestiges de mosaïques.
19. — Latrines (?).

Et depuis, Bûna El Haditha fera partie des États qui se succéderont dans le Maghreb, à savoir :
- l'État Fatimide (10e s.)
- l'État Ziride (10e s. - 11e s.)
- l'État Hammadite (11e s. - 12e s.)
- l'État Almohade (12e s.)
- l'État Hafside (13e s. - 16e s.)
- l'État Turque (16e s. - 19e s.)

Durant ces siècles, la ville prospère économiquement et culturellement, jouant un rôle important dans la Méditerranée. Le géographe El Bakri l'avait décrite comme un beau lieu de plaisance, vantant ses qualités dans son livre El Massalik[279] avec ses mosquées, souks, hammams et ports mais aussi, ses fruits généreux et produits alimentaires qui abondaient : miel, lait et viande de bœuf surtout. Ce qui lui a valu d'attiser les convoitises et les expéditions (qui se sont accentuées depuis le 11e s.) dont celle du Roi d'Espagne Charles Quint courant les années 1535-1540[280] mais qui fut mise en échec. Las de ces attaques multiples, les habitants de Bûna firent appel à Kheireddine Barberousse, Amiral des flottes Turques, afin d'assurer leur protection. La ville nommée dorénavant Annaba fut intégrée au Baylécat de l'Est sous la régence de la Dynastie Turque jusqu'à l'occupation française.

Ainsi, Bûna El Haditha ou Madinet Zāwi érigée à près de 3 kms au Nord d'Hippone l'antique était retranchée derrière une muraille de 1800 mètres de longueur, 7 à 8 mètres de hauteur, 1 mètre d'épaisseur et flanquée de 5 portes[281].

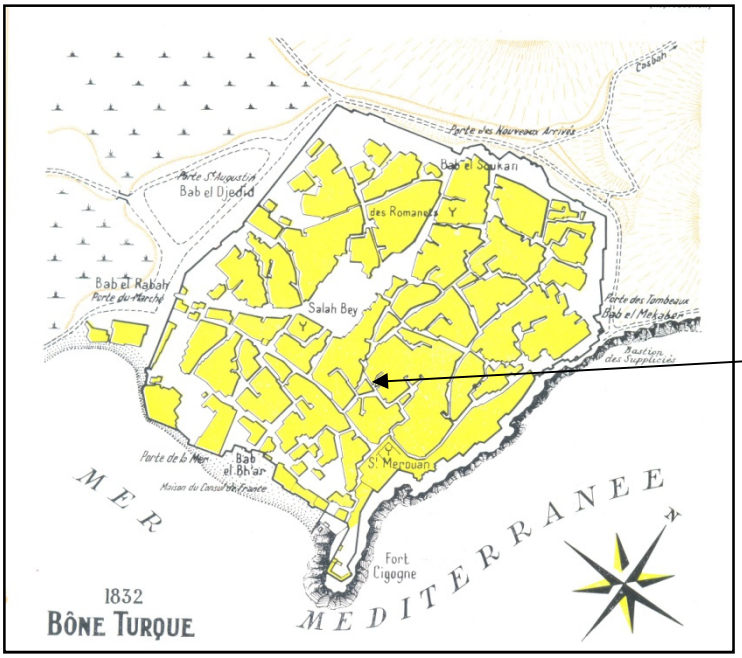
La foi et le commerce étaient les principaux ordonnateurs de l'organisation spatiale de la future ville arabo-musulmane, où ont été dénombrés pas moins de 37 mosquées et 14 souks spécialisés[282]. La place centrale, noyau de la vie spirituelle, politique, sociale et économique était reliée par des rues à un réseau de placettes situées dans les zones résidentielles et à proximité des portes, structurant ainsi la ville. Les premières maisons furent construites le long de l'actuelle rue d'Alger autour d'une source dite En'Nathra[283]. La ville se serait développée rapidement, occupant au fur et à mesure l'espace par des constructions (mosquées, marchés et habitations introverties) s'adossant les unes aux autres sans se porter préjudice et occupant des parcelles contiguës conditionnant une kyrielle de cheminements

[279] Dahmani S., op. cit. P 20.
[280] Dahmani S., (1987) : Annaba, Ville d'histoire et de civilisation, l'Office de la culture d'Annaba, P 126.
[281] Hafiane A. (2002) : Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba, PP 13, 68.
[282] Hafiane A., op. cit., P 70.
[283] Hafiane A., op. cit., P 60.

sinueux qui s'organisaient en rues, ruelles et impasses ; générant un tissu compact et conférant à la ville un aspect particulier comparativement aux nouvelles urbanisations, contemporaines du 20e s. qui usent du même principe (hiérarchisation des voies) mais qui génèrent au contraire un tissu éclaté. C'est dire que ce principe utilisé indépendamment ne suffit pas à l'obtention d'un tissu compact mais c'est sa combinaison avec d'autres qui le permet notamment l'existence d'un parcellaire et la contiguïté des constructions.

Les habitants de confessions et d'origines différentes ont cohabités et se côtoyaient sans problèmes. De même que de nombreuses tribus berbères vivaient autour de Bûna, quant aux commerçants, ils étaient andalous pour la plupart.

Les fonctions bruyantes essentiellement artisanales et commerciales se situaient dans les souks près des places et le long des rues. Ces dernières reliaient ces places aux portes de la ville. Quant aux fondouks, hammams et certaines mosquées, on les retrouvait dans les zones résidentielles. Cette dualité assurait une mixité fonctionnelle et une dynamique urbaine respectueuses de la vie familiale et des traditions.



L'actuelle Rue d'Alger

Annaba en 1832.

Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 16.

c- Bône la conquise :

Le 12/08/1830, Annaba fut prise par l'armée française, victime de sa prospérité, de ses terres fertiles, de la qualité de ses produits manufacturés et de ses côtes favorisant les échanges

commerciaux. Évacuée grâce à la résistance de sa population, elle sera occupée à nouveau le 1er avril 1832[284] après la prise de la Casbah par Yusuf[285] et ses hommes.

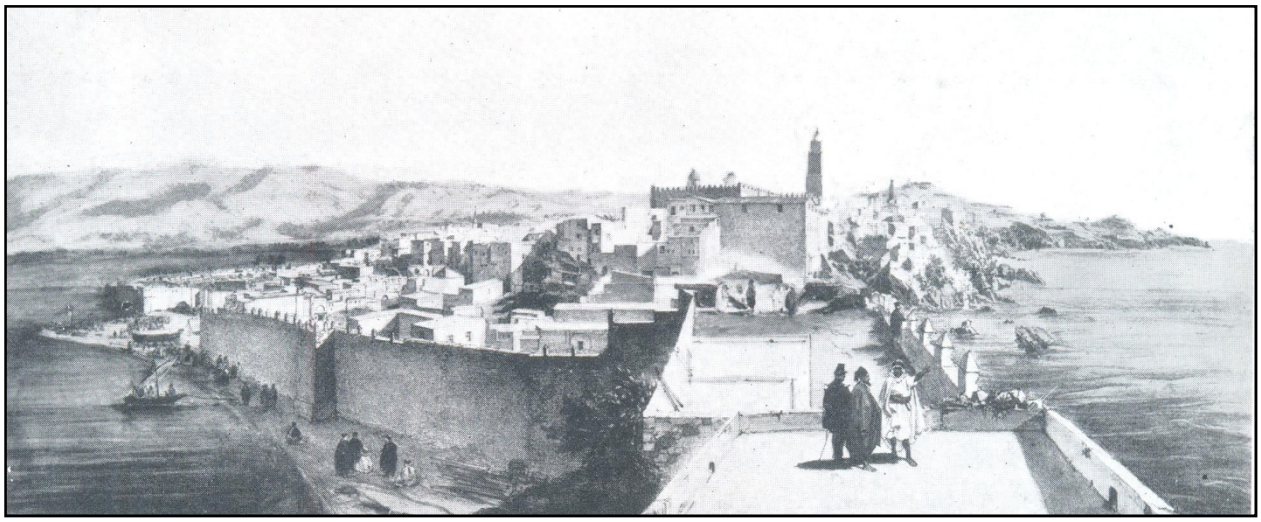


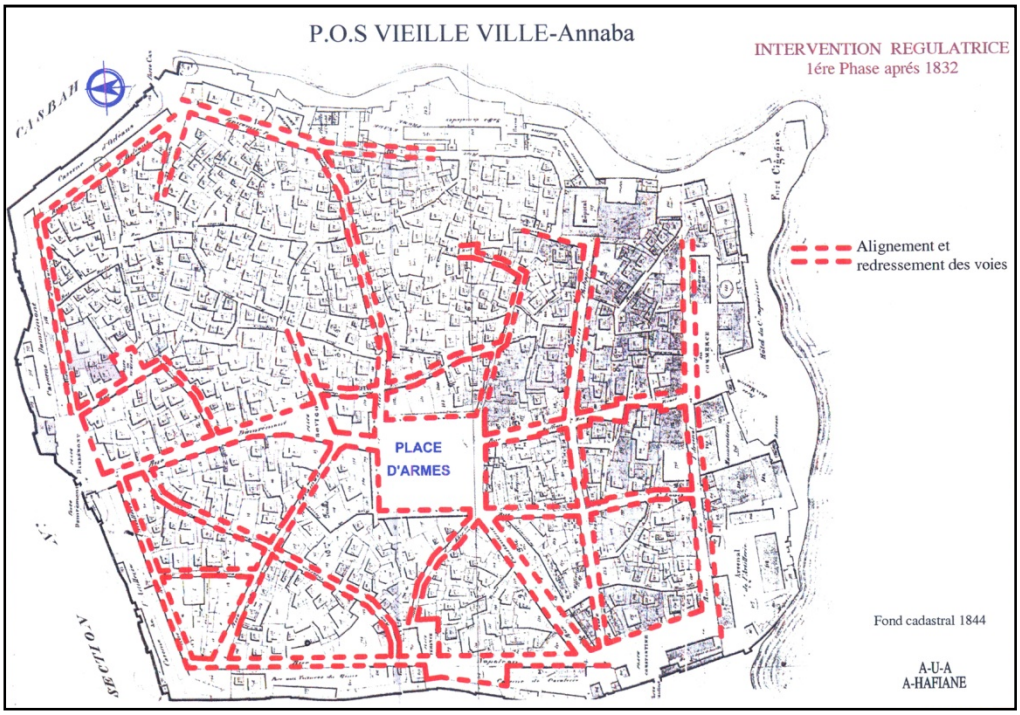
Photo du Fort Cigogne en 1833.
Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 16.

Durant les premiers temps, ils occupèrent les lieux en transformant certains bâtiments pour leur propre usage : casernes, église, hôpital, salle de concert, etc. Plus tard, ils commencèrent à ordonner la ville selon leur logique faisant fi de l'ordre caché qui leur été imperceptible :

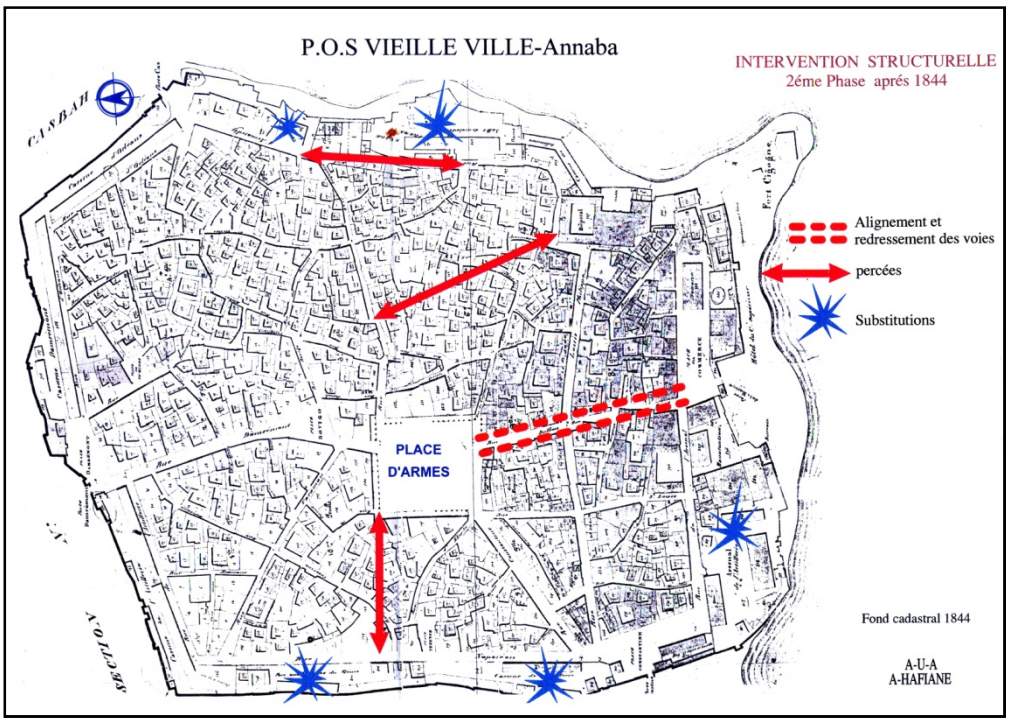
- en rendant régulière la place centrale par le rajout de pans de façades et en intervenant sur les parcelles la jouxtant,
- en redressant certaines voies et le percement d'autres pour permettre l'accès des voitures à l'intérieur du tissu et mater la population en cas de révoltes, éventrant ainsi les habitations tout en les reconstruisant selon un nouveau style qui a effacé le style originel,
- la plantation par le génie militaire d'arbres (Grevilleas) le long des remparts qui leur servaient de promenade le dimanche après l'office.

[284] Dahmani S., op. cit. P 125.
[285] Joseph de son vrai nom, est né en 1808 à l'Ile d'Elbe en Italie. À sept ans en ralliant le continent par bateau, il fut capturé par les pirates et emmené à Tunis où il fut offert au Bey qu'il prit comme page. Il fut nommé Yusuf. Il réussit à s'enfuir de la maison du Monarque à l'âge de vingt deux ans et embarqua sur un navire français qui parvint à Alger, récemment occupée par les français et où il servit sous leurs ordres. Sa parfaite connaissance du pays et de la langue aida fortement, deux ans plus tard, l'armée française à la prise de Biled El Aneb et de sa Casbah in Arnaud L. (1959) : Bône…son Histoire…ses histoires…, Imprimerie Damrémont, Constantine, P 216.

De plus, la ville fut rebaptisée Bône afin de renouer avec son histoire romaine et donc de faire croire à ses origines européennes.



Redressement de certaines voies après 1832.
Source : Hafiane A. (2002) : Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba, P 74 bis.



Percement de nouvelles voies après 1844.
Source : Hafiane A. (2002) : Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba, P 74 ter.

Petit à petit, les besoins se firent encore plus importants ; les colons commencèrent à construire en dehors des remparts de la ville arabe en érigeant d'abord en 1846 l'église mais également le théâtre (1856) et les premiers bâtiments à 80 mètres de ces derniers, considérés zone de servitude non aedificandi imposée par des règlements militaires.
La promenade cédera alors la place à une large avenue centrale. Elle avait de larges trottoirs agrémentés d'arbres plantés initialement par le génie militaire et aboutissant à l'église qui l'encadraient et devait sans doute lui offrir une magnifique perspective.

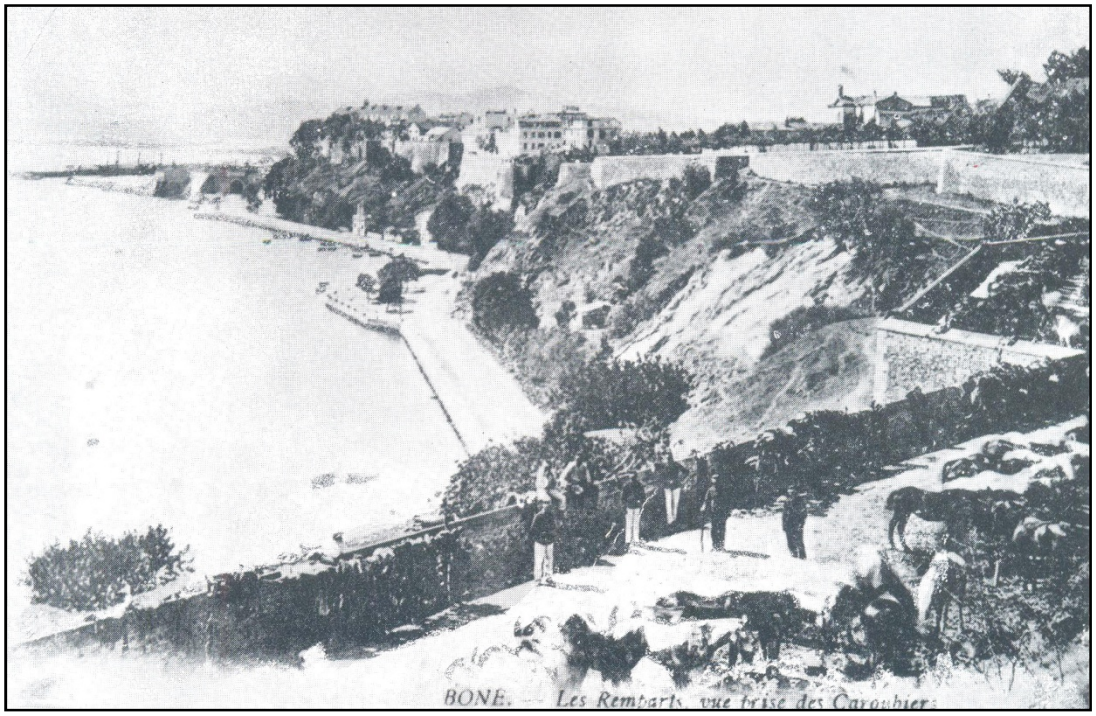
Ainsi de la prise de la Casbah jusqu'en 1850, la ville changea lentement. Mais, deux événements allaient précipiter les choses et faire évoluer l'image de la ville :

- la guerre de Crimée[286] en Ukraine (1854-1856) pour lequel le mouillage d'Annaba fut utilisé afin d'exporter cargaisons et produits du sol bônois,
- l'exploitation des gisements de fer de qualité exceptionnelle de Aïn Oum Er'Rkha[287] entraînant la construction des chemins de fer et la mise en service sur Bône d'une véritable flotte moderne pour l'époque faisant la prospérité de Bône et des colons.

Ce qui a rendu pressant le besoin d'étendre le périmètre de la ville afin de contenir les envies expansionnistes des colons et l'arrivée des vagues d'immigrés européens à la recherche de l'eldorado. C'est alors qu'en 1868[288], les remparts de Bûna cédèrent la place à ceux de Bône en direction de l'Ouest dans un premier temps pour en finir avec les marécages qui l'infestaient. Ces remparts étaient flanqués de sept portes, chiffre biblique et bénéfique à l'image de la Grande Rome qui avait sept collines et la Belle Grèce qui avait sept sages...

[286] Union agricole de l'Est algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône: Bône, P 25.
[287] Berrahal actuellement.
[288] Arnaud L., op. cit. P 67.

Bône en 1880.
Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 26.



Les nouveaux remparts. Le quartier de l'Avant Port n'existait pas encore.
Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 26.

À cette date, la large avenue centrale céda définitivement la place à un Cours. L'idée qui prévalait, alors, à tout aménagement était certes l'efficacité mais également l'effet sensationnel et esthétique qu'il procurerait une fois réalisé.

Autour de ce Cours qui constituera le nouveau centre de Bône, des équipements importants furent érigés : le Palais de justice (1882), la Mairie (1888), l'Hôtel d'Orient (1890) richement décorés, le kiosque à musique (1893), etc. ce qui dénotait la connaissance d'un certain art urbain qui conféra à la ville le titre de Bône la coquette.

Ainsi, la nouvelle ville se caractérise par des percées radiales et orthogonales qui convergent vers les portes. Les îlots ainsi constitués contenaient des constructions (immeubles à cours pour les habitations ainsi que des équipements qui occupaient parfois des îlots entiers ; théâtre, marché, jardins publics agrémentés de fontaines, de statues, de stèles…) qui s'alignaient sur les voies permettant aux commerces multiples d'avoir pignon sur rue en même temps que les habitations.

Immeubles à cours.
Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 18.

Toutefois, les premières constructions tournèrent le dos à la ville arabe et lui firent écran comme pour la cacher, l'ignorer ; tentative réussie physiquement mais elle est restée ancrée dans le mental des Annabis.

La prospérité de Bône s'est accompagnée par une volonté d'expansion encore plus grande. Ainsi quand le nouveau périmètre urbain est arrivé à saturation, les remparts éclatèrent pour permettre la future extension de la ville mais cette fois en direction du Nord et du Sud permettant aux faubourgs de la Colonne, Sidi Brahim, Beni M'haffeur entre autres de rejoindre la ville et de faire corps avec elle. Ces extensions suivaient le même principe que les précédentes mais avec moins de rigueur tels les quartiers de l'Avant Port, Port Saïd et plus tard les 1000 logements. Ce dernier a été conçu selon la pure logique de la charte d'Athènes.
De nouvelles infrastructures furent alors créées ou développées à l'instar du port (avec sa petite et grande darse 1890/1900) et des lignes de chemin de fer reliant ce dernier aux différentes mines de l'intérieur du pays en vue d'exporter fer (Aïn Oum Er'Rkha), phosphate (Tébessa), bétails, céréales, etc. jusqu'en 1900 où s'en est suivie une période de stagnation. On comprend dès lors le lien qui existe entre la prospérité de la ville et son expansion urbaine. Puis la guerre 1914-1918, où Bône reçut ses premiers obus allemands.
À partir de 1920, l'essor économique de la ville reprend son élan à travers l'exploitation intensive des mines du Kouif et de l'Ouenza classant Bône premier port exportateur d'Algérie et minier de la Méditerranée[289]. En outre, l'exploitation agricole constituait le second principal moteur de développement de la ville coloniale, contribuant à son expansion urbanistique et au façonnage de son paysage urbain jusqu'à l'avènement de l'indépendance qui mit fin à la volonté dévorante des colons de s'étendre. (Voir plans n° 03 et 04)
Dès lors, on comprend qu'à l'indépendance, l'idée de faire d'Annaba une ville industrielle par excellence s'est faite dans la continuité de son passé économique. De plus, la vie tournait autour du port, principal poumon névralgique de la ville, profitant des installations et infrastructures existantes tandis que d'autres sont venues s'ajouter après l'indépendance. À l'heure actuelle, le port et la ville se tournent malheureusement le dos.

[289] Union agricole de l'Est algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 33.

[redacted]

Plan[redacted]

d- Annaba l'indépendante :

Elle s'étale actuellement sur une superficie d'environ 1.405,13 km^2. Son territoire, plus étendu à l'origine, a rétréci à la suite du découpage administratif de 1985.

Elle est limitée au Nord et à l'Est par la mer méditerranée, au Sud Est par la wilaya de Taref, au Sud par la wilaya de Guelma et à l'Ouest par la wilaya de Skikda. Plaine côtière, ville pré frontalière, portuaire, aéroportuaire, en plus des infrastructures ferroviaires et viaires dont elles disposent ; ce qui lui confère une place plus que stratégique.

Situation géographique de la ville d'Annaba.
Source : photo satellite datant de Septembre 2009.

De plus, le choix politique de faire d'Annaba une ville industrielle durant les années 1970 avec l'implantation du complexe sidérurgique d'El Hadjar et de plusieurs unités de production telles SONATRACH a fait affluer vers elle et à l'aube de l'indépendance des pans entiers de populations originaires des villes de l'intérieur et des zones rurales, venues s'installer à Annaba en quête d'un travail et d'un meilleur avenir. Dans un premier temps, ils occupèrent les biens laissés vacants après le départ des colons ; mais ce parc logement était loin de contenir cette déferlante humaine. Le résultat fut l'augmentation rapide de la population urbaine et la prolifération des bidonvilles aux portes de la ville et parfois au sein même de la ville (Bouhamra, Sidi Salem, Seybouse, Sidi Harb,…).

Cette situation a enlaidi le paysage urbain. L'image qu'il renvoyait était jugée indigne d'une jeune nation libre et indépendante qui devait relever le défi de sa construction. Les pouvoirs en place d'obédience socialiste décidèrent alors d'endiguer ce fléau en optant pour la

réalisation massive de logements[290] relançant à nouveau l'expansion urbaine de la ville vers l'Ouest et le Sud délaissant les tissus anciens à leur sort[291]. Les assiettes destinées à cet effet étaient loin du noyau initial, ce qui constituait la première rupture d'ordre spatial. De plus, le modèle urbanistique prôné, renvoyait au plan de masse éclaté propre à la logique de la Chartes d'Athènes, ce qui constituait la deuxième rupture relative à la forme urbaine originelle.

Ainsi, Annaba a vu réaliser sur son territoire pas moins de six ZHUN, à savoir :

COMMUNE	ZHUN
Annaba	Plaine Ouest I*
	Plaine Ouest II*
	El Bouni* (Hippone I initialement)
	Boukhadra* (Bouhamra initialement)
El Hadjar	Sidi Amar**
Berrahal	Berrahal***

Tableau n° 02 : Les ZHUN à Annaba
Source : * Rapport relatif à l'actualisation du PUD de 1977, 1986, PP 3-4.
** URBAN (1994) : Rapport phase I, PDAU intercommunal, Annaba, P 10.
*** Hafiane A. (2006) : Rapport phase I, PDAU Berrahal, Annaba, P 100.

Ces ZHUN étaient livrées le plus souvent dans leur version la plus simple, les équipements ne suivirent que tardivement. Ce qui leur a valu le qualificatif de *cités dortoirs* génératrices de mal vie et accumulant leur dépendance de la ville mère. Quant aux résidents issus le plus souvent des bidonvilles, ils étaient en majorité de conditions modestes. La ZHUN d'El Bouni n'a pas échappé à cette règle.

2- La ZHUN d'El Bouni :

a- La ZHUN Hippone I (1975), résultat de l'urbanisation des années 1970 :

La ZHUN d'El Bouni, appelée initialement Hippone I, a été localisée par le PUD d'Annaba[292] approuvé en 1977 dans une zone à urbaniser à court terme sur le territoire de la commune

[290] Conjugués aux équipements d'accompagnement, ils sont considérés à l'heure actuelle comme un dispositif entier de protection sociale in URBAN (2004) : Rapport phase I, Révision du PDAU intercommunal, Annaba, P 124.
[291] Jusqu'en 2009 où l'État a inscrit une étude d'envergure relative à l'expertise du vieux bâti de la Wilaya d'Annaba en vue probablement de sa réhabilitation : source Direction de l'Urbanisme et de la Construction d'Annaba, 2011.
[292] L'étude ayant démarré en 1972.

d'Annaba qui répondait à un certain nombre de critères à savoir : la desserte routière, les ressources en eau et en énergie, la valeur des terres agricoles, etc. (Voir plan n° 05)

À défaut du règlement du PUD de 1977, le rapport datant de 1986 relatif à l'actualisation[293] de ce dernier confirme l'implantation de la ZHUN Hippone I à mi distance entre Annaba et le complexe sidérurgique d'El Hadjar (Arcelor-Mittal actuellement).

Envisagée bien avant l'indépendance, la ZHUN Hippone I a été maintenue dans le cadre du deuxième Plan Quadriennal (1974-1977). Elle devait abriter approximativement 200.000[294] habitants dans son projet originel. Ce chiffre sera revu à la baisse pour atteindre 30.000[295] habitants en définitive.

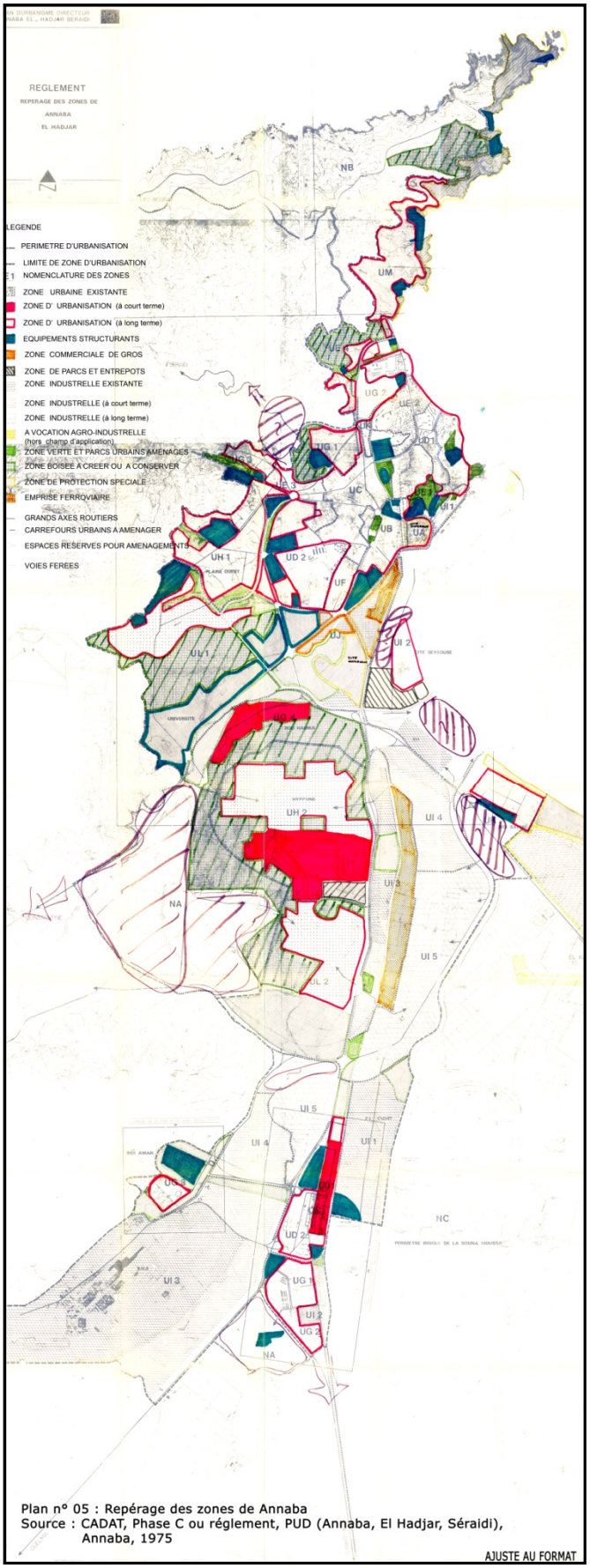
La proximité du site par rapport à la ville (Voir plan n° 06) entre autres critères a justifié le choix du terrain afin de répondre à la crise du logement qui s'est aggravée avec l'industrialisation accélérée d'Annaba et la politique de dégourbisation prônée par les pouvoirs, nonobstant son exposition aux fumées polluantes de SONATRACH et auxquelles des zones tampons de verdure de 150 à 200 mètres étaient à prévoir parallèlement à la RN 16, outre les actions qu'il fallait entreprendre auprès des autorités compétentes.

L'idée de la rendre autarcique prévalait bien au début de l'étude, d'où la volonté d'accompagner les logements par des équipements adéquats permettant la formation d'un noyau urbain[296]. Mais le manque de moyens et la taille jugée faible du satellite sont allés à l'encontre de cette idée, ce qui lui a valu longtemps le qualificatif de cité dortoir. Toujours est-il, des équipements éducatifs, sanitaires et sportifs furent programmés mais tardivement.

De plus, les seules places d'emplois offertes étaient limitées aux demandes venant du commerce et des institutions scolaires. La majorité étant employée dans le port, usines et zones industrielles. (Voir plan n° 07)

Limitée au Nord et au Sud par des collines, à l'Est par la RN 16, à l'Ouest par le massif de Bouhamra, La ZHUN s'étendait sur une superficie de 160 ha qui se présentaient ainsi :

[293] L'actualisation du PUD de 1977 survenue à cinq ans de la fin de son échéance est due à la consommation totale des terrains réservés aux différents programmes destinés au long terme (c'est-à-dire jusqu'en 1992).
[294] CADAT (Mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, P 2.
[295] CADAT (Mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, P 5.
[296] En plus des équipements, c'est au travers de la multitude d'emplois, créateurs de richesse, que l'on peut aspirer à une autarcie relative et même pas complète.

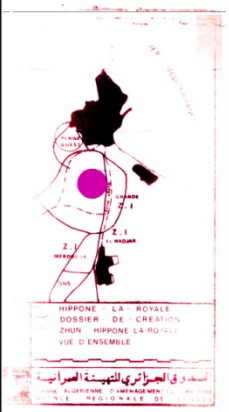


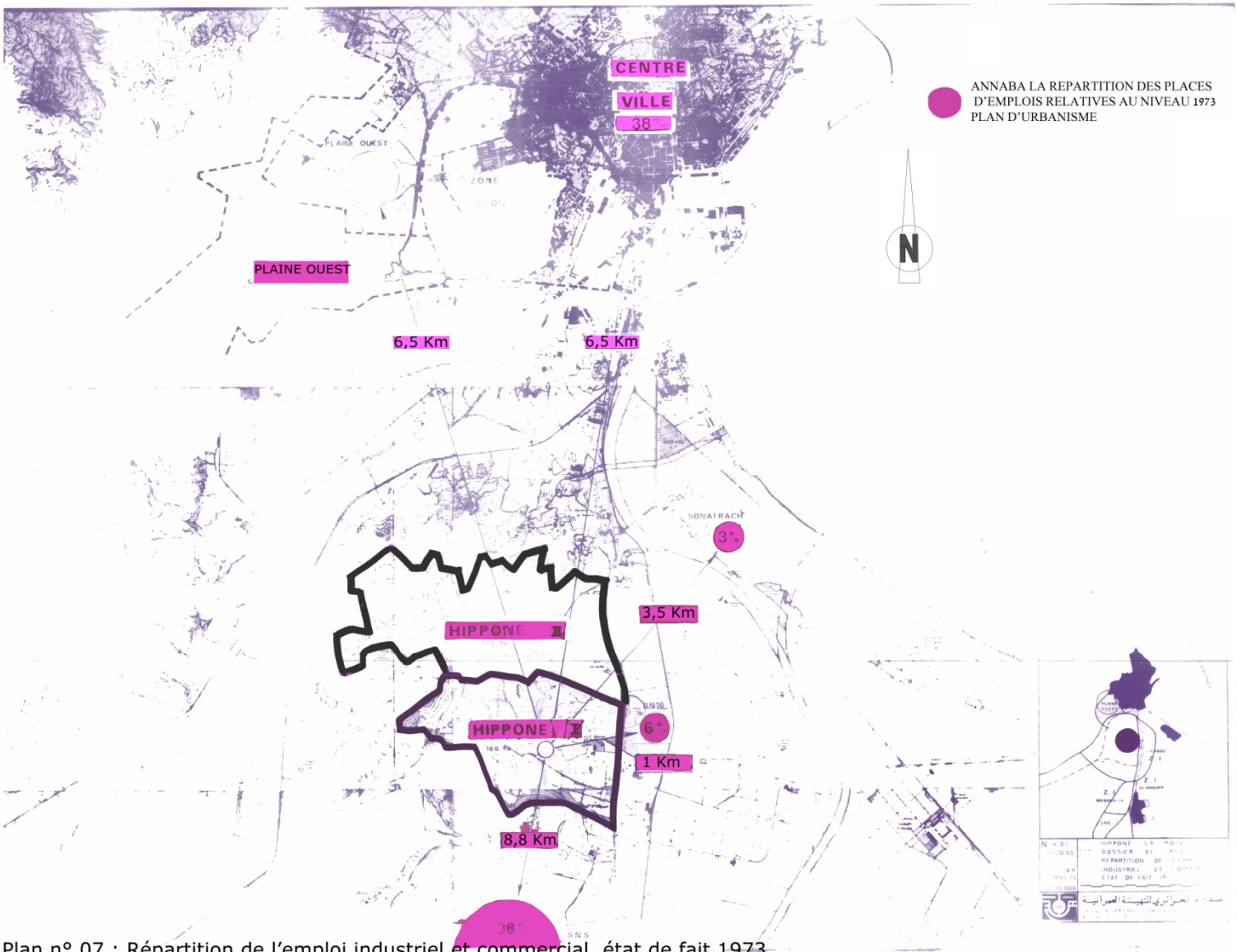
Plan n° 05 : Repérage des zones de Annaba
Source : CADAT, Phase C ou réglement, PUD (Annaba, El Hadjar, Séraidi), Annaba, 1975

AJUSTE AU FORMAT

Plan n° 06 : Vue d'ensemble.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Mai 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT





Plan n° 07 : Répartition de l'emploi industriel et commercial, état de fait 1973.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Mai 1975.

AJUSTE AU FORMAT

- surface en cours d'aménagement : 40 ha (habitations, ITE, voirie…) soit 1.040 logements améliorés et 1.580 logements économiques,
- espaces verts à conserver (oliveraies, bosquets, collines) : 15 ha,
- espace vert de protection à créer : 10 ha,
- surface urbanisable : 160 ha – 65 ha = 95 ha[297].

Ces 95 ha allaient recevoir le programme de logements lancé par la Wilaya soit :

- 1.300 logements économiques,
- 400 logements économiques horizontaux,
- 200 à 400 lots résidentiels,[298]

ce qui allait totaliser plus de 5.000 logements en plus du programme d'équipements élaboré par la DIE[299] et la CADAT d'après des ratios d'occupation des sols par habitant à savoir :

Catégorie de l'équipement	Équipement	Nombre, surface ou capacité
Équipement éducatif	École	09
	Lycée	01
Équipement sportif et socio éducatif	Piscine	08,20 ha
	Plateau d'éducation physique et sportif (PEPS)	04 PEPS
Équipement sanitaire	Polyclinique	0,40 ha
	Salle de soins	0.10 ha
	Hôpital	104 lits
	Salle de consultation	06 salles
Équipement socio culturel et cultuel	Crèche	0,50 à 01 ha
	Jardin d'enfants	06
	Maison de jeunes	0,50 ha
	Maison de vieillards	96 résidents
	Bibliothèque	0,10 ha
	Organisation de masse	0,60 ha
	Mosquée	0,40 ha
	Salle de spectacles et cinéma	550 places

[297] CADAT (Mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, PP 6-7.
[298] Ibidem.
[299] La Direction des Infrastructures et des Équipements englobait la DUCH, la DLEP et les Travaux Publics.

Équipement de loisir, détente et tourisme	Espace vert Hôtel	27,42 ha 150 lits
Équipement commercial	Marché couvert Marché en plein air	0,10à 0,20 ha 0,10à 0,20 ha
Équipement administratif	Administration communale PTT Protection civile Darak El Watani	0,30à 0,50 ha 0,60 ha 0,20 ha 0,50 ha

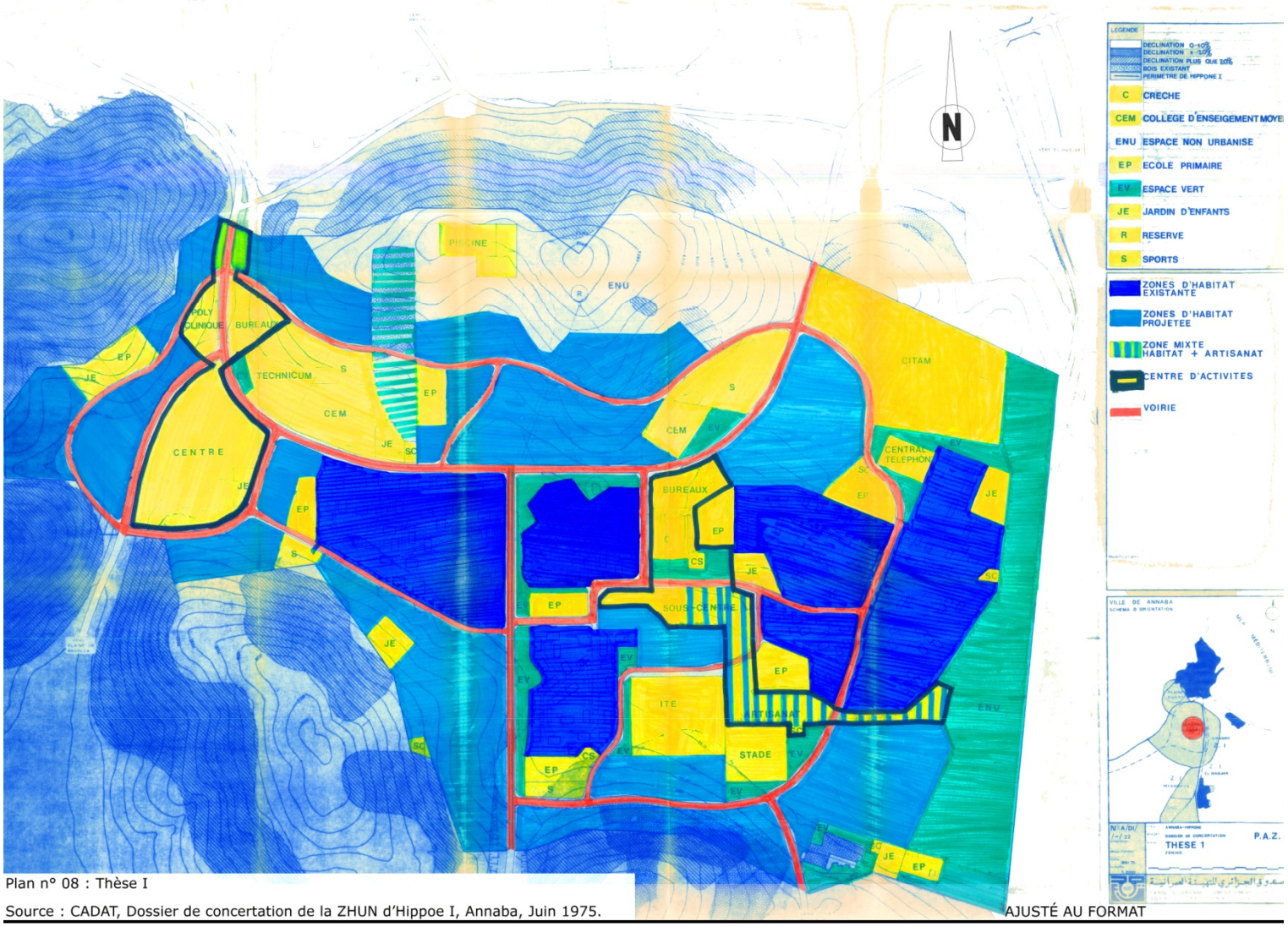
Tableau n° 03 : Programme des équipements de la ZHUN Hippone I.
Source : CADAT (Mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Annexe PP 1-2.

La part du lion que se taille le logement social ne favorisera aucunement la mixité sociale ; la majorité des ménages étant de conditions modestes.
On ne naît pas tous égaux sur le plan économique ; la société doit pourtant montrer son unité malgré ces différences à travers l'interaction des différentes couches sociales, ce qui permet de stimuler le moteur social. Or, la forte concentration d'une population à revenus modestes en un laps de temps court, dans un lieu qu'on nomme ville nouvelle, concentre la misère et les fléaux sociaux qui en découlent, alors qu'elle devrait être le produit d'un lent et long processus de développement.

Il faut noter, également que même si les futurs résidents de la ZHUN d'Hippone I étaient occupés ailleurs, il fallait quand même y créer de l'emploi, un des principaux générateurs de dynamique urbaine en perspective des futures générations.

Ces données se sont soldées par la proposition de deux scénarii d'aménagement dont la concertation avec les autorités locales, les services techniques et les diverses administrations a permis de choisir le plus pertinent notamment la deuxième thèse (après de légers ajustements propres à la voirie) où les équipements divers sont essaimés à travers tout le périmètre comparativement à la première thèse qui concentre les équipements dans un centre et un sous centre. (Voir plans n° 08, 09 et 10)

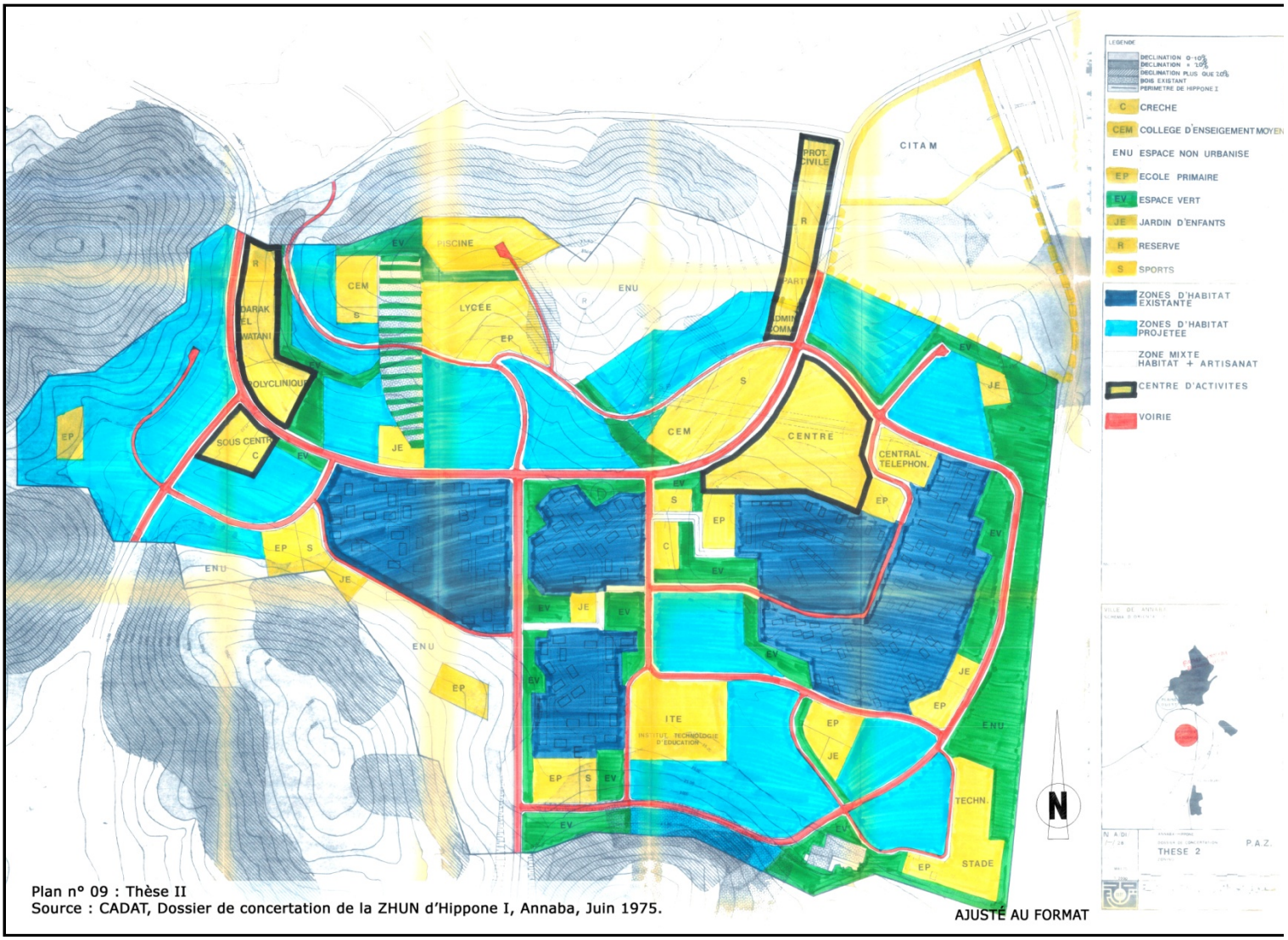
On remarque que le point commun entre ces deux propositions est un parcellaire massif avec de grosses mailles dans lesquelles viennent se loger un nombre important d'immeubles (selon un module régulier, répétitif et rigide en raison du système constructif) orientés dans des directions multiples qui ne conjuguent pas avec la voirie.



Plan n° 08 : Thèse I

Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippoe I, Annaba, Juin 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT



Plan n° 09 : Thèse II
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Juin 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT

LA LEGENDE

Logements individu

Equipements

Logements collec

Plan n° 10 : Thèse II retenue après ajustement de la voirie.
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Juin 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT

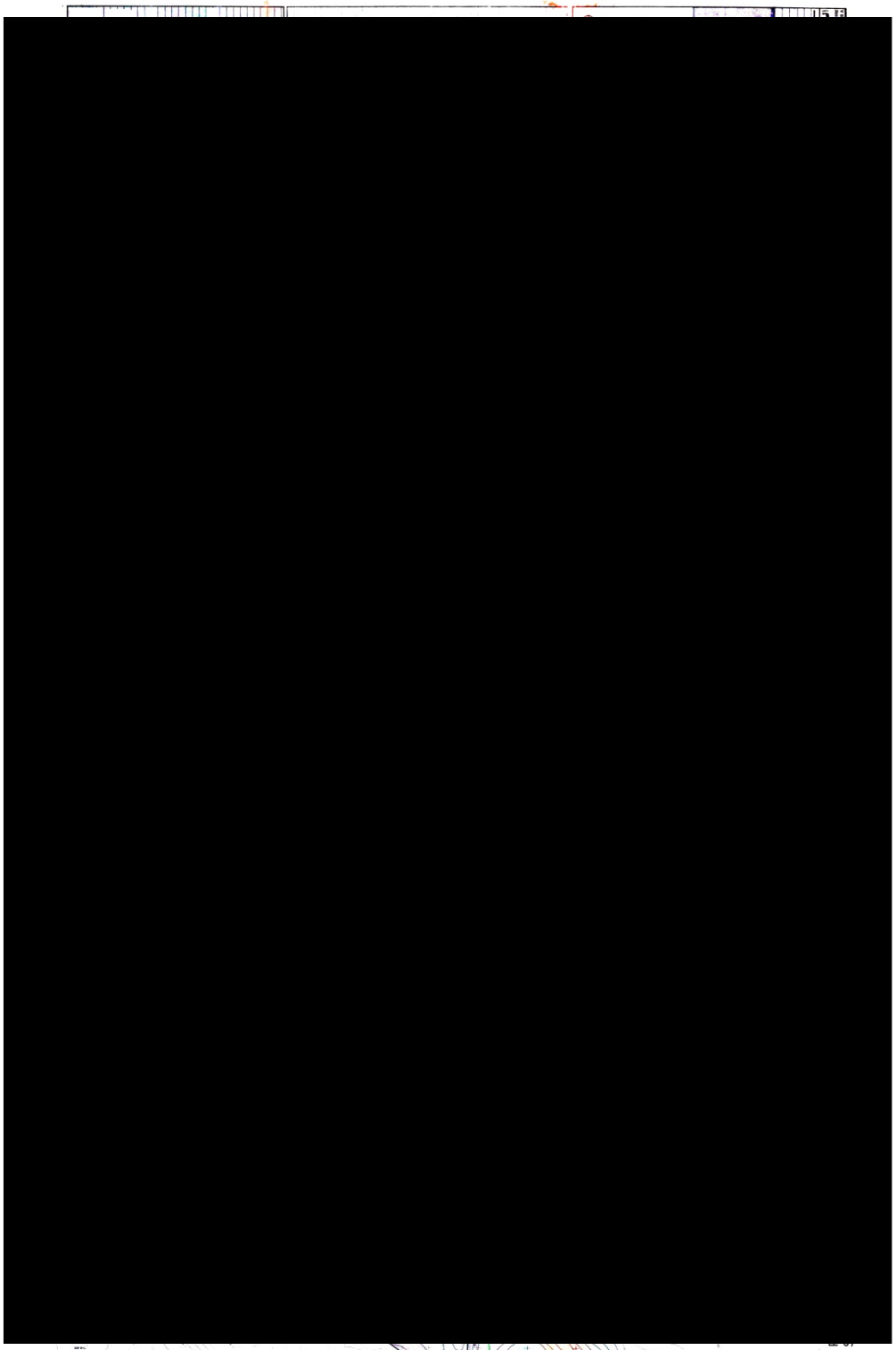
On remarque également que l'absence de forme urbaine a induit des éclats urbains et a causé la dilapidation du foncier conséquence d'une utilisation irrationnelle de l'espace.
La voirie, certes hiérarchisée, constitue plus des voies d'accès, de passages que des rues proprement dites. Elle accuse un linéaire surnuméraire et l'absence de leur baptême accentue l'anonymat.
Les réseaux divers (Alimentation en Eau Potable, Eaux Usées, Eaux Pluviales, etc.) coûtant cher, ils ne suivent pas toujours cette dernière, on raccordait alors au plus court à travers les espaces laissés libres. Ils traversent, alors par endroit, les mailles de part en part et parfois longent la voirie au gré de la topographie. Leur superposition est une toile enchevêtrée, ce qui hypothèque l'éventuelle récupération et/ou exploitation des espaces résiduels. (Voir plans n° 11 et 12)

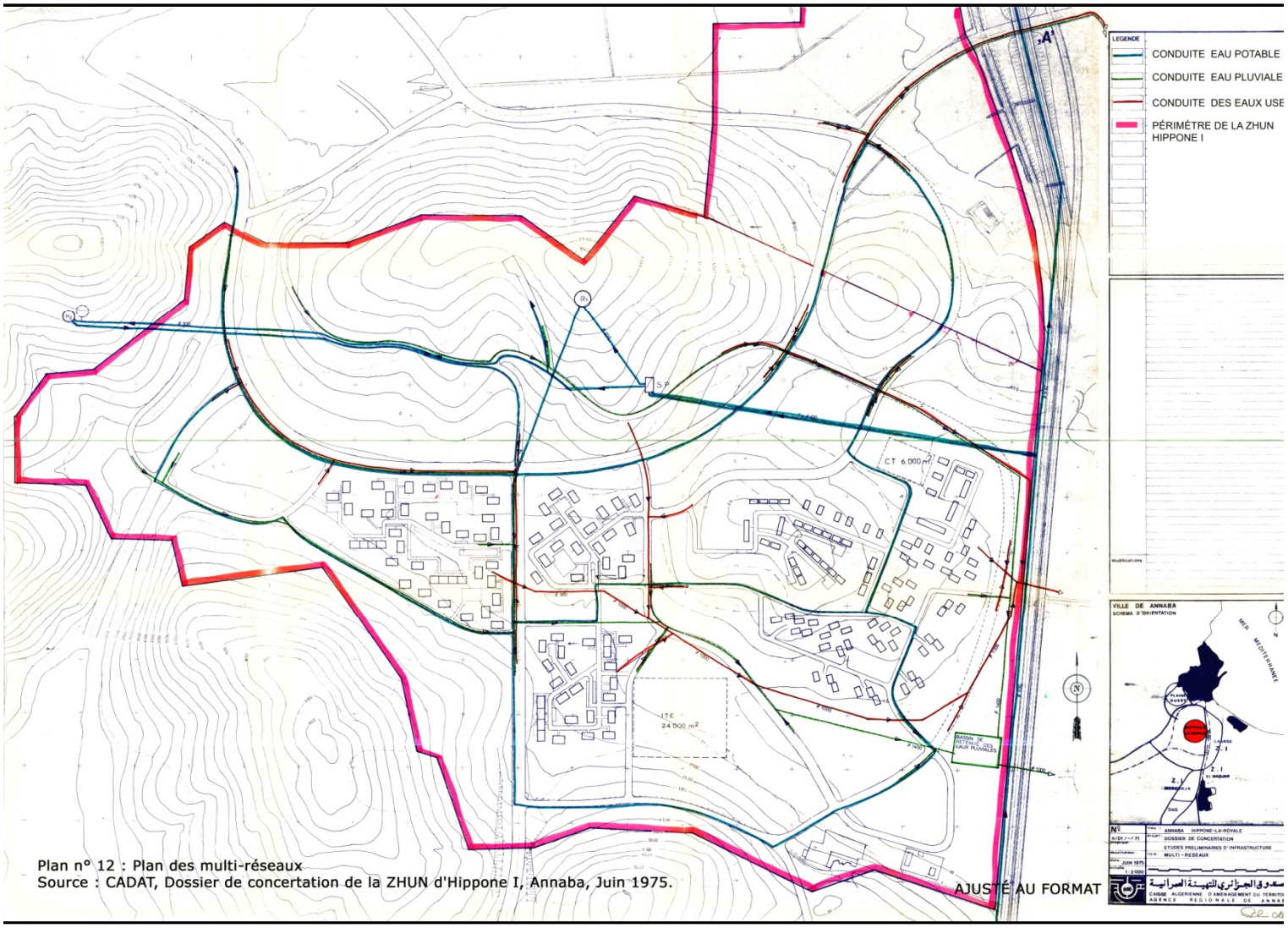
b- La ZHUN d'El Bouni et le POS de 1999, tentative de reformulation conceptuelle et difficulté à atteindre cet objectif :

Après l'avènement de la loi 90/29[300] du 01/12/1990 (relative à l'aménagement et l'urbanisme) ainsi que ses décrets d'application[301] 91/177 et 91/178 du 28/05/1991 (fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU et des POS ainsi que le contenu des documents y afférents) entre autres et l'instauration des outils de planification et de gestion urbaines respectivement le PDAU et le POS, la ville d'Annaba s'est vue couverte par une série de ces instruments en application de cette loi.

Conscients que Annaba est étroitement liée avec les communes avoisinantes telles El Bouni, Sidi Amar et El Hadjar[302] à travers les infrastructures, le logement, les équipements, les moyens de transport provocant des migrations alternantes quotidiennes des habitants entre ces quatre entités urbaines ; les autorités décidèrent d'inscrire le PDAU intercommunal regroupant ces quatre communes afin d'asseoir une politique fédératrice, commune et complémentaire de développement urbain. L'étude sera lancée en 1994[303]. Elle couvrira une superficie de 247,48 km^2 sur un total de 1.405,13 km^2 et une population de 478.632 habitants sur un total de 547.295. Autrement dit, 87,45 % de la population de la wilaya vit sur 17,61 %

[300] Modifiée et complétée par la loi n° 04/05 du 14/08/2004.
[301] Modifiés et complétés respectivement par les décrets exécutifs n° 05/317 et 05/318 du 10/09/2005.
[302] Ces communes ont joué le rôle de support foncier de la ville d'Annaba.
[303] Elle sera approuvée en 1998 pour être révisée en 2008 pour la même raison que le PUD de 1977 précédemment citée. C'est dire toute la difficulté à maîtriser l'évolution des événements par rapport aux prévisions.





Plan n° 12 : Plan des multi-réseaux
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Juin 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT

du territoire de la Wilaya. Son parc logement s'élève à 69.867 sur un total de 80.422, soit 86,87 % se trouve concentré sur l'intercommunal. Quant à Annaba, elle concentre à elle seule 85 % des équipements de différentes catégories et tailles rendant les autres entités totalement dépendantes d'elle.[304] (Voir plan n° 13)

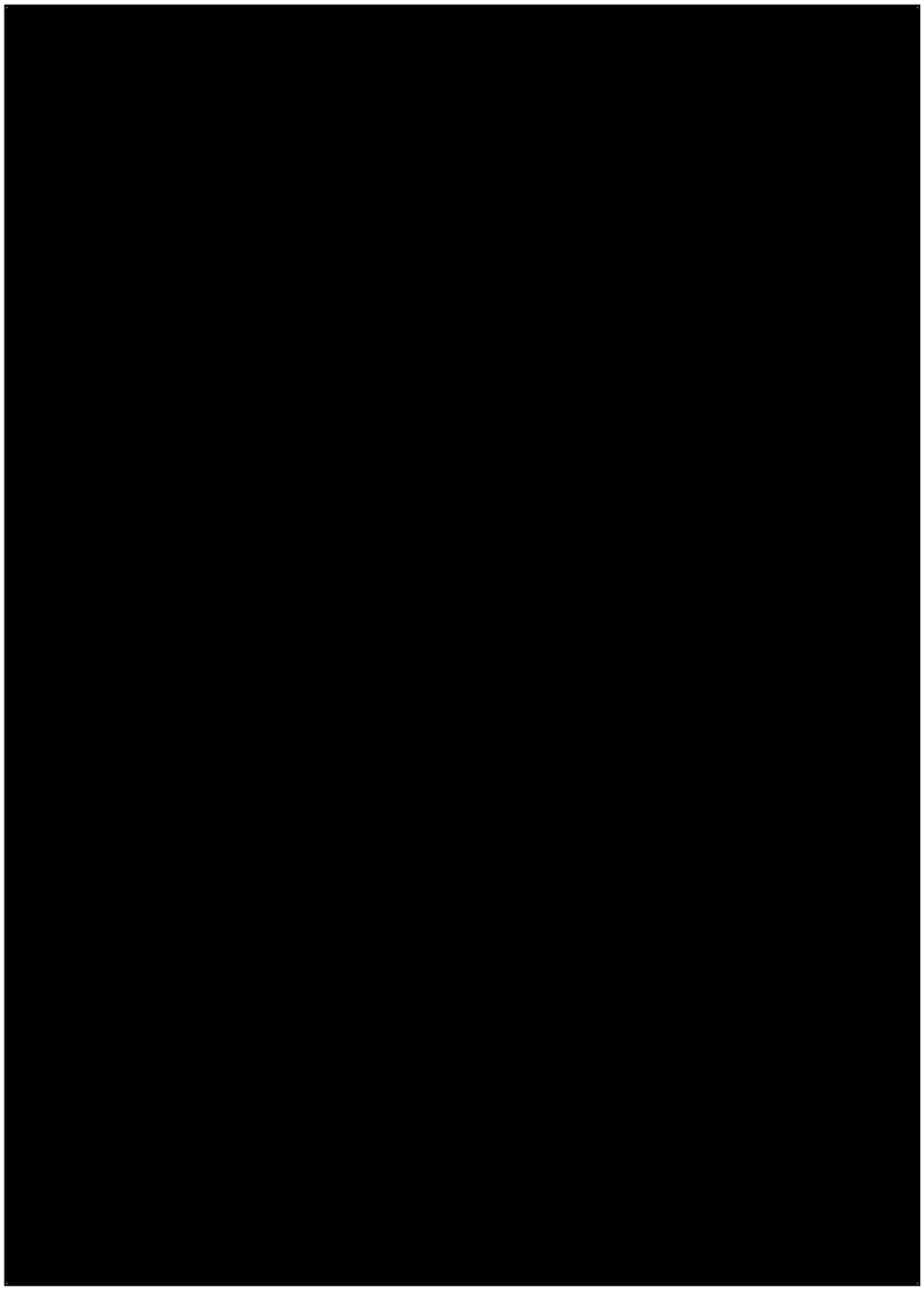
Outre les perspectives de développement[305] à moyen et long termes pour les territoires libres nouvellement inclus dans l'urbanisation, il a été préconisé des interventions à court terme pour les tissus existants. Ainsi pour El Bouni, élevée au rang de Daïra lors du découpage administratif de 1985, il a été recommandé pour l'agglomération chef lieu (ACL), la ZHUN Hippone I initialement, la restructuration.[306] (Voir plan n° 14)

Il y a lieu de noter que le règlement[307] du PDAU intercommunal de 1998 est inspiré en majorité des règles générales d'aménagement et d'urbanisme rapportées dans le décret exécutif n° 175/91 du 28/05/1991. Il s'applique à un tissu urbain classique qui suppose l'existence de parcellaire à la base et d'alignement[308]. Ce qui n'est pas le cas pour la ZHUN d'El Bouni à l'exception des quelques lotissements à caractère résidentiel flanqués sur les flancs des collines Nord, Sud et Ouest. Chose qui sera démontrée ultérieurement ; alors que seules quelques règles s'appliquent parfaitement aux tissus éclatés des ZHUN à savoir " *la distance entre l'accès des constructions et la voie de desserte ne devra pas être supérieure à 150 mètres* "[309].

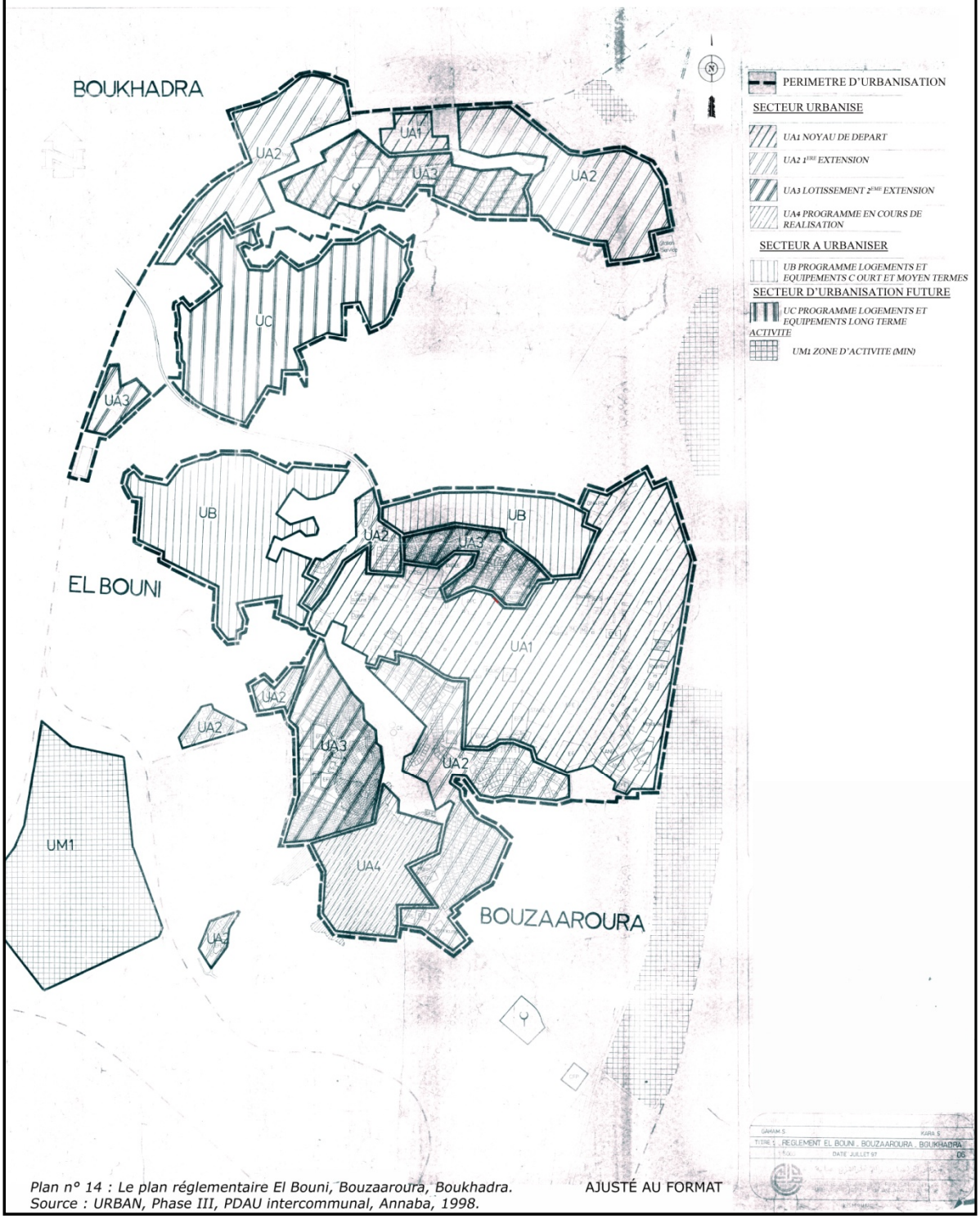
Ainsi et en application des orientations du PDAU intercommunal de 1998, l'ACL d'El Bouni s'est vu couverte par un projet de POS pour la première fois en 1999 mais aussi par la nouvelle politique de libéralisation du marché prônée par le pouvoir, due à la forte demande sur le foncier et le logement qu'il n'arrive pas à juguler.

---

[304] URBAN (1994) : Rapport phase I, PDAU intercommunal, Annaba, PP 5, 31, 64.
[305] El Bouni (avec Boukhadra) a été considérée comme l'un des trois pôles de croissance avec H'Djar Dis et Sidi Amar qui assureront le développement de l'armature urbaine de l'intercommunal en particulier et de Annaba wilaya en général grâce à la présence d'un potentiel foncier sur leurs territoires. Il sera destiné à l'habitat (logement et équipements) et aux activités diverses génératrices d'emplois in URBAN (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal, Annaba, PP 4, 83, 91, 99.
[306] URBAN (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal, Annaba, P 84.
[307] Revenir aux articles n° 21, 22, 23 et 24 relatifs aux droits d'implantation des constructions en pages 84 à 85 du rapport sus cité.
[308] L'alignement fixe la ligne séparative des emprises de voies et des terrains privés ou publics affectés à d'autres usages in URBAN (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal, Annaba, P 84.
[309] URBAN (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal, Annaba, PP 88-89, article 3 alinéa 5.



PDAU INTERCOMUNAL ANNABA



Plan n° 14 : Le plan réglementaire El Bouni, Bouzaaroura, Boukhadra.
Source : URBAN, Phase III, PDAU intercommunal, Annaba, 1998.

AJUSTÉ AU FORMAT

Le projet a été inscrit sur fond communal (l'APC étant le maître d'ouvrage). Il sera établi sous la responsabilité du Président de l'APC d'El Bouni. Y participeront les administrations publiques, organismes et services publics et fait nouveau les associations comme désignés à l'article 08 du décret exécutif n° 178/91 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents modifié et complété.

Comparativement au projet de la ZHUN, notons la suppression de certains acteurs et le changement des rôles d'autres :

- la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement est reléguée aux futurs bénéficiaires,
- l'OPGI ne détient plus le monopole de la maîtrise d'ouvrage des constructions, contrairement aux différents secteurs qui continuent à assurer la maîtrise d'ouvrage de leurs équipements respectifs,
- la suppression du rôle des services de la Planification et de l'Aménagement du Territoire. Ils seront rétablis ultérieurement,
- la maîtrise d'œuvre en urbanisme et architecture n'est plus le monopole de l'État,
- la suppression des entreprises de réalisation étatique (aménageurs) en charge de la viabilisation des terrains. On fera appel au secteur privé ultérieurement et exceptionnellement pour les zones d'extension devant recevoir les programmes quinquennaux destinés à l'habitat (logements et équipements). Ce qui a en partie hypothéqué la mise en œuvre des POS en général.

  Quant aux POS couvrant les tissus urbains existants, ils furent partiellement pris en charge par l'État dans le cadre de l'amélioration urbaine[310],
- l'APC est toujours sollicitée pour l'approbation des études,
- la Wilaya n'intervient plus dans ce processus.

[310] À titre indicatif, les autorisations de programme (AP) destinées à la viabilisation des POS des zones d'extension et l'amélioration urbaine pour le quinquennat 2005-2009 s'élèvent à un montant de 2.490 millions de dinars algériens. Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction Annaba, Septembre 2011.

Une fois cette étude approuvée, elle a été mise à la disposition du public. Il faut savoir que le POS fait force de loi, c'est un instrument juridique, donc opposable aux tiers.

Le bureau d'études retenu pour l'élaboration de ce projet fut l'URBAN (ex CADAT).
L'étude était constituée de trois phases à savoir :

- la phase I ou diagnostic. Elle relate l'état des lieux,
- la phase II ou aménagement. Elle consiste à développer le scénario retenu en fonction de la projection de la population et de ses besoins à moyen terme c'est-à-dire dans une perspective de dix ans,
- la phase III ou règlement. Il s'agit d'un rapport qui définit les droits à construire.

De 1973, date de lancement des premiers programmes de la ZHUN Hippone I jusqu'en 1994, date d'inscription du POS de la ZHUN d'El Bouni, l'agglomération a évolué. Son histoire urbaine sera relatée ci-après dans le détail.
Les trois phases précédemment citées nous permettrons également de saisir si l'intervention préconisée pour El Bouni par le PDAU de 1998, à savoir la restructuration, a pu être concrétisée en plus des recommandations formulées pour l'aménagement de la ZHUN dans le cadre de ce POS.

b-1- La phase I ou diagnostic :

b-1-1- Situation géographique :

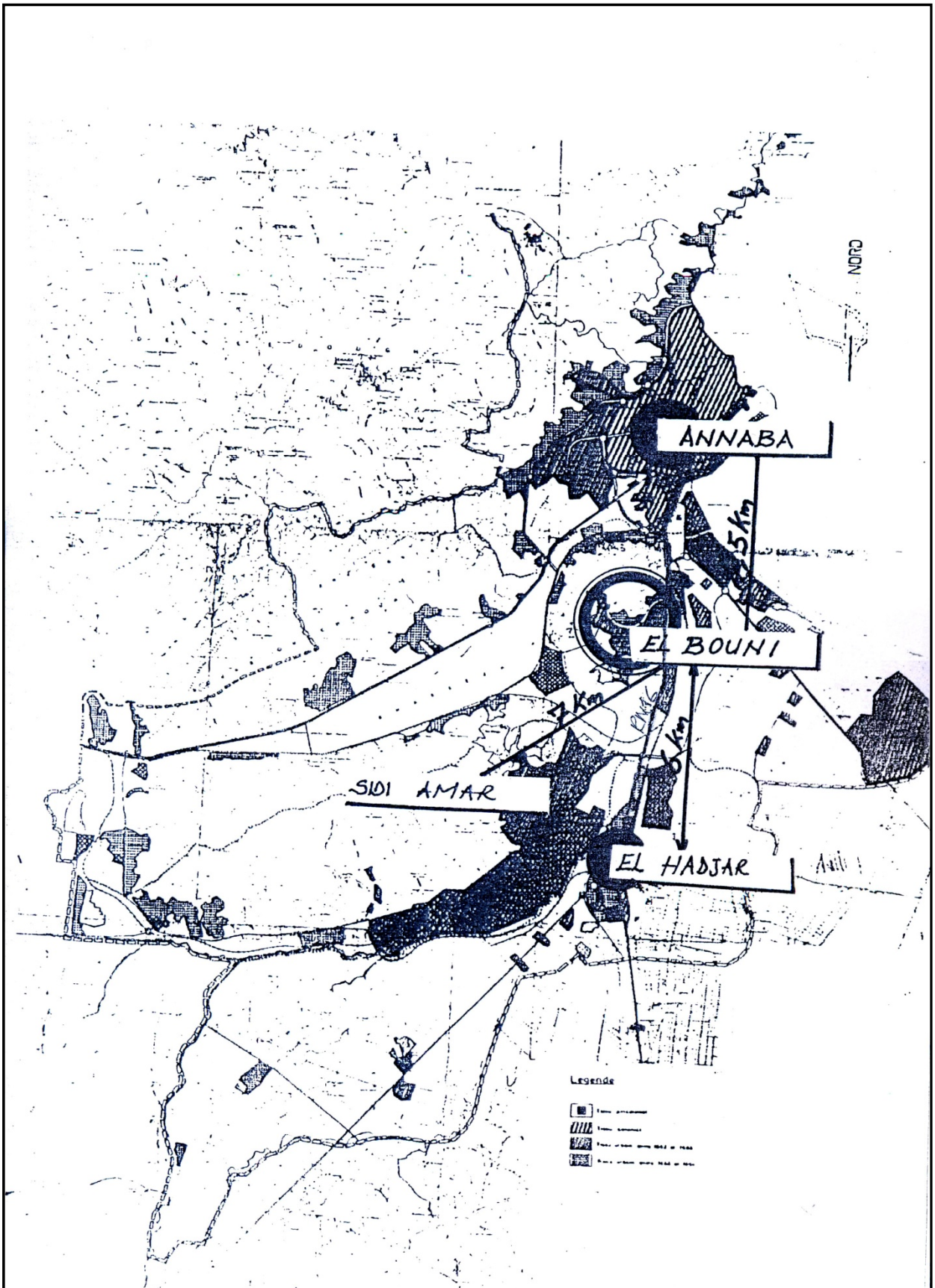
L'agglomération d'El Bouni, élevée donc au rang de Daïra lors du découpage administratif de 1985, est limitée au : - Nord par : la Daïra d'Annaba,

- Sud par : la Daïra d'El Hadjar,
- l'Est par : la mer,
- l'Ouest par : la Daïra de Berrahal.

Quant à l'ACL qui a fait l'objet d'un POS, elle est limitée au : - Nord par : Boukhadra,

- Sud par : Bouzaaroura,
- l'Est par : la RN 16,
- l'Ouest par : la ZAC du MIN.

Située à mi chemin entre Annaba et El Hadjar, elle couvre une superficie approximative de 180 ha. (Voir plan n° 15)



Plan n° 15 : Plan de situation d'El Bouni par rapport à la ville-centre.
Source : URBAN, Phase I, POS El Bouni, Annaba, 1994, P 2 bis.

AJUSTÉ AU FORMAT

b-1-2- Analyse du milieu physique :

*** l'aspect morphologique :**

Il s'agit d'un ensemble collinaire aux lignes de crêtes parfaitement arrondies. Le point le plus élevé est situé à 85 mètres au dessus du niveau de la mer.

Le réseau hydrographique constitué d'un ensemble de petites chaabets n'était plus apparent à son état naturel qu'au niveau des versants en amont non encore urbanisés.

Le manque de végétation et les importants déblais effectués lors des travaux de terrassement ont accentué l'érosion due aux eaux de ruissellement chargées de boues colmatant les réseaux en saison de pluie.[311]

*** le climat :**

Le climat d'El Bouni est de type méditerranéen avec deux saisons : douce et humide d'octobre à avril et chaude et humide de mai à septembre.

*** la topographie :**

Le terrain accuse des pentes variables allant de 0 % à plus de 35 %. La partie centrale accuse des pentes douces (de 0 % à 15 %) quant aux collines situées aux extrémités Nord, Sud et Ouest, leurs pentes dépassent par endroit les 35 %.

Il est utile de rappeler que la connaissance de la topographie conditionne en partie l'aménagement futur.

*** la nature géologique et géotechnique :**

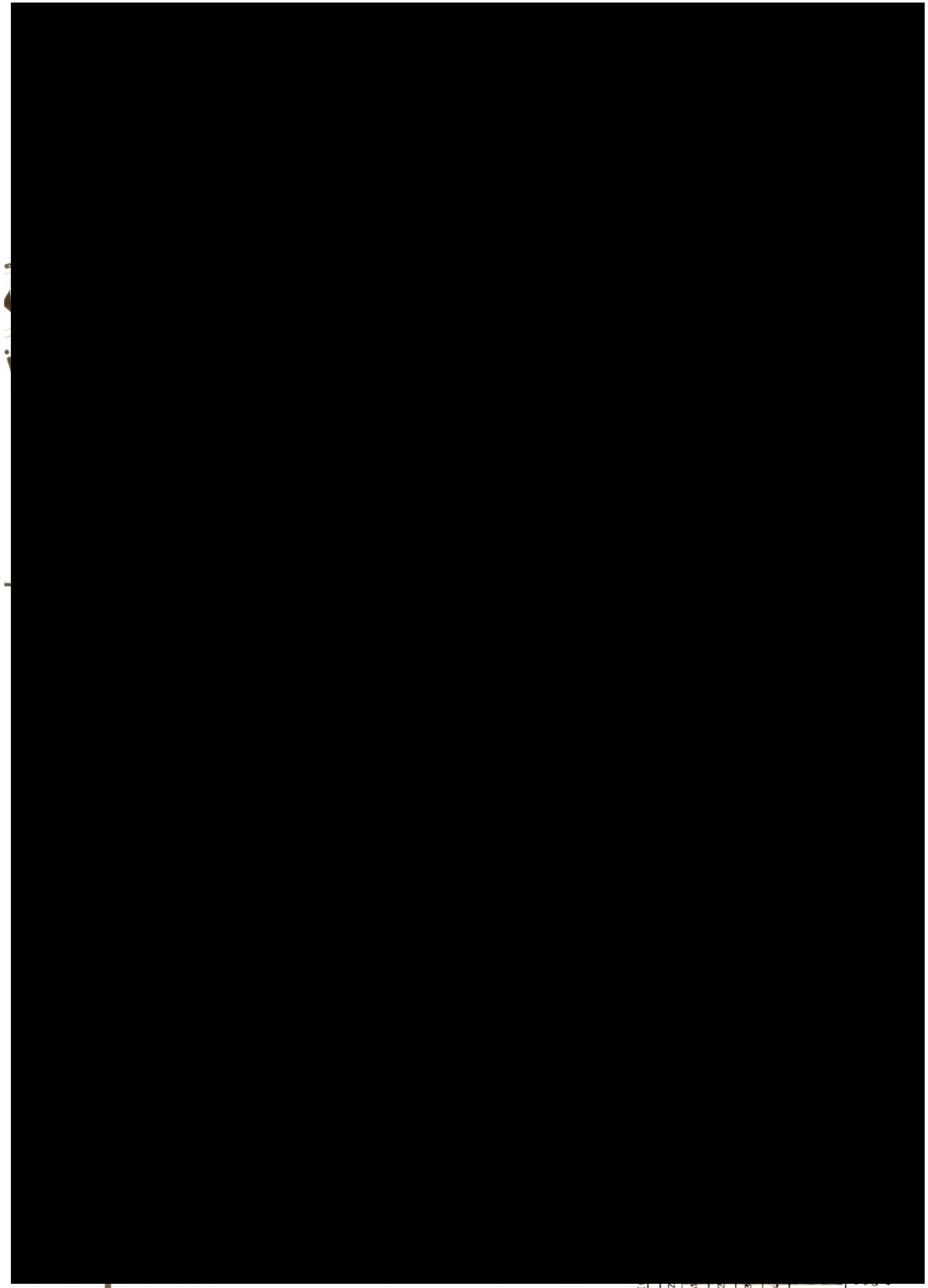
La connaissance de la géologie des terrains nous renseigne sur leur constructibilité afin de se prémunir des désordres qui peuvent endommager les futures constructions. Pour El Bouni, les investigations ont démontré que le terrain est constitué de gneiss micaschistes et cipolins donnant un sol d'assez portant à bien portant ainsi que de sables et d'argiles laguno-marins donnant un sol moyennement portant. (Voir plan n° 16)

*** la nature juridique :**

Deux propriétaires fonciers potentiels se partagent la propriété du sol, à savoir l'URBAN et la Commune.

---

[311] Les murs de soutènement ne furent réalisés que tardivement après l'édification des immeubles engendrant un surcoût d'aménagement.



b-1-3- Analyse socio-démo-économique :

*** la population :**

El Bouni a vu sa population fluctuer dans le temps. Le tableau suivant nous en donne un aperçu.

Dates	Nombre d'habitants	Observations
Le recensement de 1966	/	El Bouni n'est encore qu'une zone agricole occupée par les vergers.
Le recensement de 1977	7.754	Début de l'occupation après l'achèvement d'une partie de la ZHUN d'El Bouni qui a démarré en 1973 avec la réalisation de la première tranche du programme des 900 logements.
Le 01/01/1983 (Date de l'actualisation du PUD de 1977)	22.340	En six ans, la population a évolué de 188 % dû à la réalisation et l'occupation des divers programmes de logements au nombre de 3.280.
Le recensement de 1987	26.668	Le 01/01/1985, El Bouni est élevée au rang de Daïra suite au troisième et dernier découpage administratif.
Le 01/01/1994 (Date du lancement du PDAU intercommunal)	32.600 (taux estimatif)	La fin des années 1980 a vu le ralentissement de la réalisation des programmes de logements qui s'est répercuté sur le ralentissement de la croissance démographique.
Le 01/01/1997 (Date de mise à jour dans le cadre du POS El Bouni)	35.623 (taux estimatif)	

Tableau n° 04 : Évolution de la population d'El Bouni entre 1966 et 1997.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, PP 12-15.

La décennie 1977-1987 s'est caractérisée par un apport considérable de la population au niveau de la ZHUN d'El Bouni, provenant surtout d'Annaba (Bouhamra, la Colonne, Oued Edheb, la Vieille Ville) soit 65,86 %[312], venue habiter El Bouni suite aux inondations de 1982 et de la destruction des immeubles menaçant ruine. Le reste des ménages provient d'autres communes et wilayas à savoir El Hadjar (Mars Omar, Zemmouria), Souk Ahras, Tébessa, Constantine et même Alger pour des raisons de travail.

[312] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, PP 39-40.

Au 01/01/1997, la population était répartie comme suit :

Tranche d'âge	Nombre	Pourcentage (%)
0 – 5 ans	6.145	17,25
6 – 11 ans	5.447	15,29
12 – 14 ans	2.465	6,92
15 – 17 ans	2.298	6,45
18 – 59 ans	17.063	47,90
60 ans et plus	2.205	6,19
Total	35.623	100

Tableau n° 05 : Répartition de la population par tranche d'âge.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 15.

On constate la dominance d'une population jeune (près de 46 %) et en âge de travailler (près de 48 %). Ces deux catégories forment près de 94 % de la population totale de l'aire d'étude.

L'enquête menée par l'URBAN lors de l'élaboration du POS El Bouni a révélé les informations suivantes :

- un ratio de 1,12 ménage/logement qui indique la persistance de familles polynucléaires,
- seuls 16,56 % des habitants de la ZHUN sont occupés, ce qui dénote du fort taux de chômage. La moitié travaillant à Annaba, soit 50 % ; 21,56 % à El Bouni au niveau de la zone de Laalalig et le reste à El Hadjar, Dréan, Ben M'Hidi, Besbes dans la Wilaya de Taref ainsi que d'autres Wilayas Souk Ahras, Alger, Constantine et Skikda,

La surpopulation (dont la plupart est de condition modeste), la prédominance de leur origine rurale dont les pratiques et l'usage de l'espace diffèrent de ceux des citadins, le fort taux de chômage, tout cela ne concoure pas à l'émergence d'une vie communautaire et encore moins d'une dynamique urbaine conséquence d'une mixité sociale et fonctionnelle.

*** l'habitat (logements + équipements) :**

Durant la décennie 1975-1985, El Bouni a marqué son plus fort taux de réalisation de logements collectifs comme les montrent le tableau ci après et le plan n° 17 :

Années	Programmes de logements	Entreprises de réalisation
1975	900	SONATIBA
1976	1.320	EBAN ex SONATIBA
1978	200	//
1979	260 et 450	//
1982	850	//
1983	200	//
Total	4.180	

Tableau n° 06 : Programmes de logements à El Bouni courant 1975-1989.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 83.

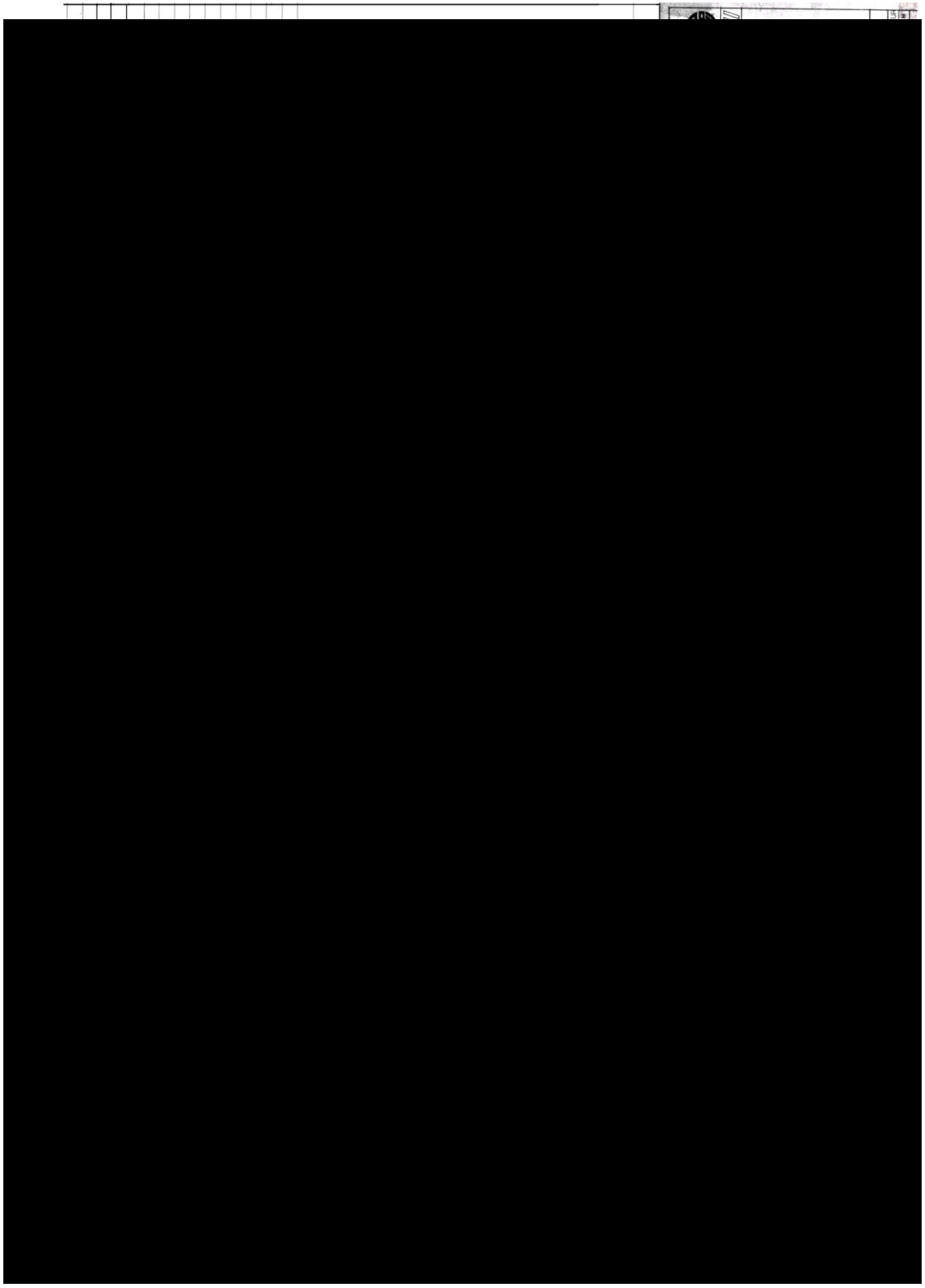
Quant aux années 1980, elles marquent un net recul en raison sans doute de l'insuffisance des moyens financiers de l'État et le début de son désengagement du secteur immobilier suite à la promulgation de la circulaire ministérielle du 07/04/1980 portant sur l'objectif des 200 lots de constructions par an et par commune ainsi que de la loi 01/81 du 07/02/1981 portant cession des biens immobiliers de l'État citées dans le chapitre VI du présent mémoire et ayant trait aux politiques nationales urbaine et du logement.
Cette situation ne s'est guère améliorée par la suite, le tableau ci après le montre :

Dates	Nombre de logements	Taux d'occupation par logement (TOL)	Observations
Le recensement de 1987	4.361 logts collectifs	6,11 pers. /logt	/
Au 01/01/1994 (Date de lancement du PDAU intercommunal)	4.777	6,82 pers. /logt	Seuls 416 logements ont été réalisés en sept ans.
Au 01/01/1997 (Date de mise à jour dans le cadre du POS El Bouni)	4.820	7,39 pers. /logt	Seuls 43 lots individuels ont été réalisés en trois ans sur les 629 programmés.

Tableau n° 07 : Recensement des logements de 1987 à 1997.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 16.

La densité moyenne pour l'ensemble de la ZHUN est de 28 logements/ha[313], valeur jugée faible pour une ville.
Le ralentissement du rythme des réalisations a provoqué une augmentation sensible du TOL.

[313] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 25.

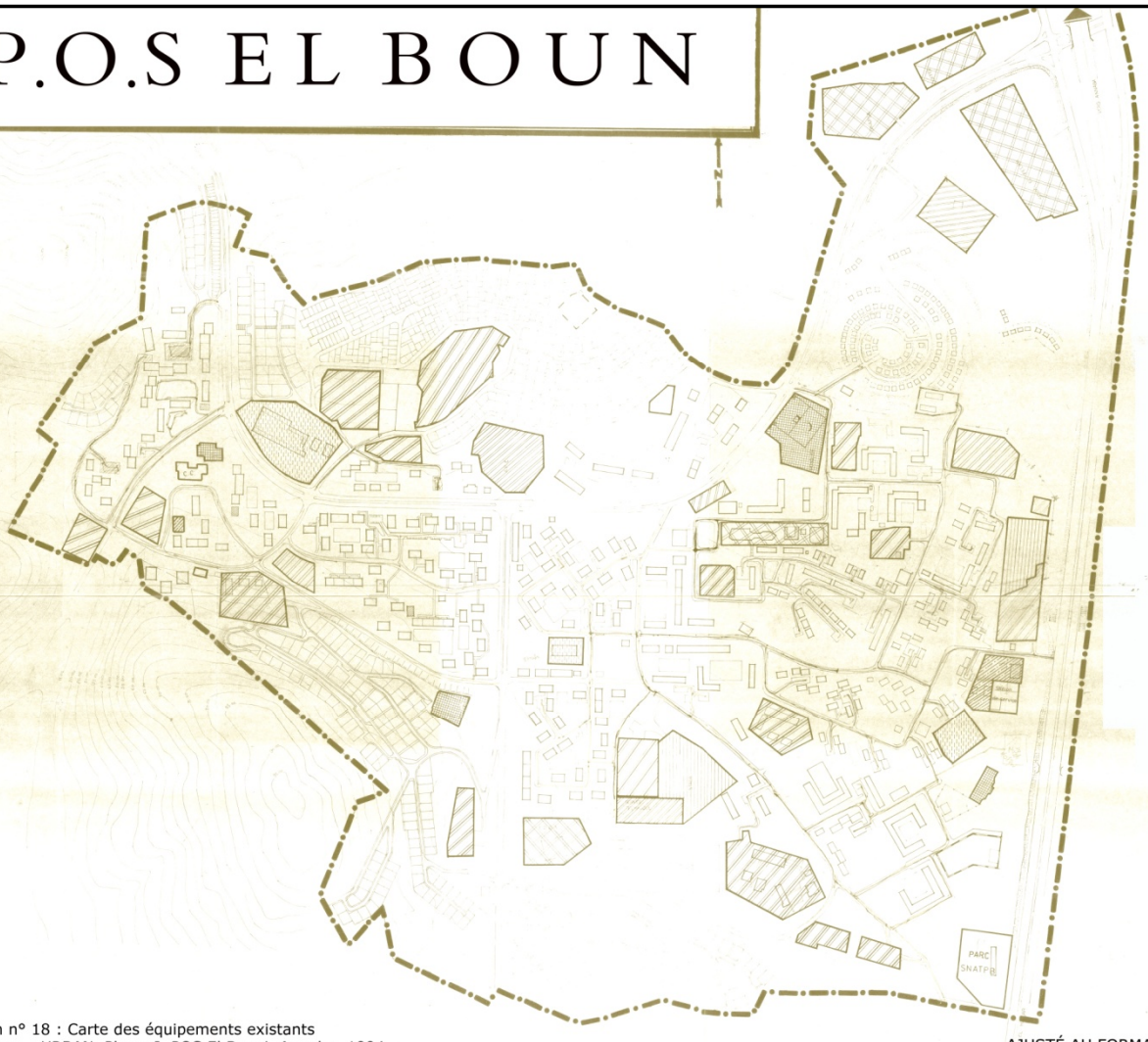


Les équipements existants sont portés dans le tableau ci après et le plan n° 18 :

Catégorie	Équipement	Nombre
Équipements éducatifs	AEF	11
	EF	03
	Lycée	02
Équipements sanitaires	Hôpital	01
	Polyclinique	01
	Clinique d'accouchement privée	01
	Médecin privé	06
	Dentiste privé	02
	Pharmacie Centrale des hôpitaux	01
Équipements administratifs	Siège APC	01 (en cours)
	Siège Daïra	01 (en cours)
Équipements de services	Agence PTT	01
	Caisse algérienne des assurances	01
Équipements édilitaires	Brigade de Gendarmerie	01
	Garde communale	01
	Sûreté urbaine	01
Équipements sportifs et de détente	Stade communal	01
	Terrain de sport	02
	Salle de sport privée	01
	Salle de sport intégrée	02
	Placette	01
Équipements socioculturels et cultuels	Centre éducatif pour sourds et muets	01
	Centre culturel	01
	Mosquées	04
Équipements commerciaux	Centre commercial	01
	Marchés couverts	02
	ONAPSA	01
	Souk hebdomadaire dans les ex EDGA	01
	Souk El Fellah	01

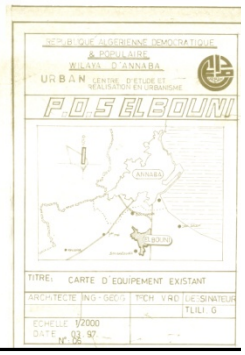
Tableau n° 08 : Recensement des équipements.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, PP 17-19.

P.O.S EL BOUN



LA LEGENDE

- Equipement scolaire (AEF)
- Equipement administratif
- Equipement commercial
- Equipement sanitaire
- Equipement cultuel
- Equipement edilitaire
- Equipement sportif



Plan n° 18 : Carte des équipements existants
Source : URBAN, Phase I, POS El Bouni, Annaba, 1994.

AJUSTÉ AU FORMAT

Ces équipements et quelques activités, commerciales essentiellement, occupent une surface de 15 ha[314] sur un total de 180 ha urbanisés en grande partie. Comparativement aux besoins de la population, l'enquête a fait ressortir une autosuffisance en matière d'équipements éducatifs et sanitaires quant aux équipements administratifs, de services, sportifs et de détente, socioculturels et commerciaux, ils accusent un déficit. En outre, la grille théorique des équipements[315] fait état d'un manque en matière d'équipements touristique (Hôtel) et édilitaire (Protection civile).

Il y a lieu de noter que des programmes de logements ont remplacé certains équipements prévus dans le cadre du projet de la ZHUN de 1975, à savoir la piscine, les PEPS, le CITAM, les jardins d'enfants et espaces verts.

Ce qui a déséquilibré la répartition des équipements à travers le territoire de la ZHUN, les concentrant dans sa partie Est.

Notons également, l'absence d'activités génératrices d'emplois au sein de la ZHUN dont le déficit s'élève à 1800 emplois, moteurs de la dynamique urbaine et générateurs de richesses, ce qui renforce son statut de cité dortoir.

Si bien que beaucoup de résidents formulent le vœu de déménager, reprochant aux lieux :

- la pollution,
- l'insuffisance ou l'inexistence d'équipements tels les commerces et services, lieux de rencontre, les équipements sportifs, socioculturels (poussant les habitants à se déplacer sur Annaba pour les services spécialisés, les loisirs ou le commerce de luxe) et quand ils existent, ils sont sous exploités tels le centre culturel,
- l'environnement d'une manière générale.
- le mauvais voisinage,

Nonobstant ce tableau noir esquissé, certains habitants se sentent quand même attachés à leur lieu de résidence (des liens aux gens et lieux finissent quand même par se tisser) et émettent le vœu pieux de voir s'améliorer un jour son image.

[314] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 24.

[315] Centre National d'Études et Recherches Appliquées en Urbanisme (CNERU) (1989) : Grille théorique des équipements, Éditée par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Alger, PP 20-24.

b-1-4- Analyse du milieu urbain et de la structuration de l'espace :

Principal support foncier devant permettre la croissance de la ville d'Annaba, la ZHUN d'El Bouni fut la concentration et la juxtaposition de plusieurs programmes de logements sous la forme industrialisée, ainsi que de rares équipements d'accompagnement. Ces programmes se sont étalés sur près de quinze ans et réalisés par à coup dans l'ignorance d'une vision d'ensemble cohérente et harmonieuse. Ce qui constitue la première raison qui a empêché l'émergence d'une forme urbaine sensée. Quant à la deuxième raison, elle revient à la morphologie du terrain qui est relativement plate au centre et ascendante vers les extrémités Nord, Sud et Ouest. Ce qui explique que les logements individuels et semi collectifs furent flanqués sur les flancs des collines alentours ; quant aux programmes de logements collectifs, le plus gros fut implanté au centre. La topographie douce (pente de 0 % à 8 %) permet une organisation aisée du chantier et évite les contraintes techniques liées aux terrains pentus.

*** le parcellaire :**

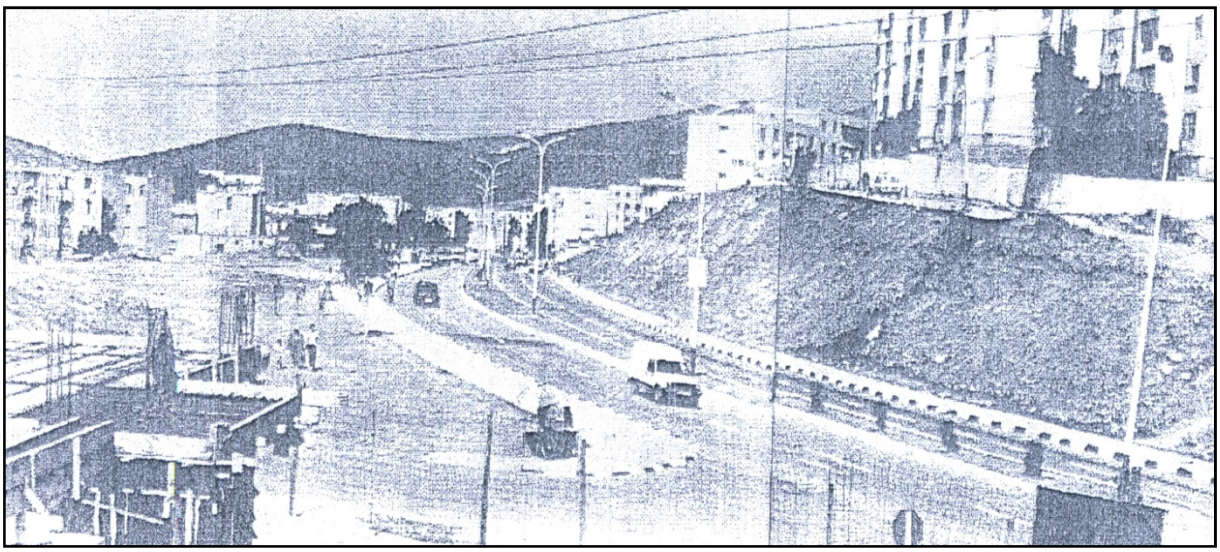
Le tissu (si on peut appeler ces éclats urbains ainsi) est composé d'un parcellaire massif aux grosses mailles dans lesquelles viennent s'imbriquer essentiellement des immeubles d'habitation dans des directions multiples ne conjuguant guère avec la voirie. Il faut savoir que l'emprise au sol des bâtiments coïncide avec la surface foncière qui leur est destinée. Ils ne disposent donc pas de surplus de terrain (marges de recul ou cours) pour prétendre à d'éventuelles extensions ; d'où l'idée de l'image achevée et figée que renvoie ce type d'urbanisation l'empêchant d'évoluer et de s'adapter dans le temps. Seuls le semi collectif (212 logements nommés communément l'escargot) destiné aux sinistrés des inondations de 1982 ainsi que l'individuel se trouvent inclus dans un parcellaire classique.

Globalement, l'utilisation de l'espace est irrationnelle dont la conséquence est la prolifération d'espaces interstitiels, résiduels, souvent délaissés et au statut indéfini. Cette situation les rend propriété de tout le monde et de personne à la fois. Pour rappel, le survol historique des villes a montré qu'elles ne comportent pas d'espaces perdus. Chacun de ces derniers est propriété de quelqu'un qui le prend en charge. De plus, il répond souvent si ce n'est toujours à une ou plusieurs fonctions bien précises (place, placette, aire de jeux, aire de dégagement, espace vert, etc.). Or, l'unique place aménagée (et clôturée de surcroît) qui existe ne semble pas constituer un point de rencontre favorisant les échanges et sa taille reste insuffisante comparée à celle de toute la ZHUN.

*** la voirie :**

Elle est formée d'axes structurants mais qui ne composent pas avec le reste de la ZHUN, à savoir :

- La RN 16 : est considérée comme une voie rapide permettant par un embranchement l'accès à la ZHUN d'El Bouni sinon c'est plus une voie d'évitement qu'autre chose,
- Le boulevard du 1er Novembre 1954 : sa taille et l'absence d'alignement des constructions lui confère également le rôle d'une voie de passage et de ralliement au CW 22 et à la RN 44 ouest,



Le boulevard du 1er Novembre 1954.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 22 bis.

- Le boulevard Bouzaaroura : la présence des commerces dans le lotissement en alignement de cet axe lui confère l'aspect d'une artère structurante sauf qu'elle est tronquée à sa partie Sud en raison de l'existence de constructions qui empêchent son prolongement jusqu'à atteindre Bouzaaroura.

Le reste est un enchevêtrement de voies de moindre importance et impasses se terminant parfois par des parkings à ciel ouvert.
Quant aux réseaux divers, on continuait à raccorder au plus court.

*** les constructions :**

Les immeubles d'habitation (préfabriqués pour la plupart) et équipements sont implantés sur le parcours des voies, dans des directions multiples (où il arrive parfois que leurs pignons

aveugles leur font face) et à des distances variables allant de quelques mètres à plusieurs dizaines de mètres.

Ils sont réalisés selon les systèmes constructifs PASCAL ou TUNNEL[316] qui consiste respectivement en la fabrication des dalles et murs en usine selon des modules prédimentionnés à poser sur chantier ; ou le coulage du béton des voiles et planchers en même temps, générant une monotonie urbaine et architecturale et par conséquent un sentiment d'anonymat.

Un immeuble au niveau des 900 logements réalisés à partir de 1975.
Source : Photo Octobre 2011.

Un immeuble au niveau des 1320 logements réalisés à partir de 1976.
Source : Photo Octobre 2011.

[316] Ibidem.

Toutefois, il existe quelques équipements qui marquent l'espace par le flux qu'ils drainent à savoir les marchés, les mosquées, les lycées, etc. (Voir plan n° 19)

Outre ces dysfonctionnements, le diagnostic de la ZHUN d'El Bouni a donné lieu à d'autres reproches notamment :

- l'éloignement par rapport à la ville,
- l'anarchie des lieux,
- l'absence de repères ou d'éléments permettant l'identification des lieux,
- l'absence de l'hiérarchisation des espaces et de leur aménagement,
- l'absence de parcellaire affiné pour l'ensemble de la ZHUN, de l'élément " *Rue* " et de lieux favorisant la rencontre, les liens sociaux et l'épanouissement,
- un cadre de vie non satisfaisant,
- le sous équipement ou le manque carrément des équipements et espaces verts,
- la non appropriation de l'espace par les habitants. Puisqu'ils ne l'apprécient pas, ils le rejettent,
- l'étroitesse et le manque d'isolation thermique et phonique des logements.

Autant de griefs faits à l'encontre de la ZHUN qui donnent à l'occupant le sentiment de rejet, prouvant le besoin constant de se déplacer sur Annaba afin de bénéficier des services offerts par cette dernière sur le plan commercial, attractif, des loisirs, des services, etc. mais également le besoin d'être considéré en tant que citoyen et non en tant que simple résident.
Une question essentielle a toutefois été posée : " *Doit-on refaire la ville* ? "[317]. La réponse fut " *non, plutôt la continuer* "[318]. Il est évident que refaire la ville consisterait à tout raser, ce dont on se passerait bien dans la mesure où au moment de l'élaboration du POS (1994-1999), la ZHUN, composée de près de 4.800 logements, est âgée d'à peine 30 ans outre la persistance de la crise de logement dont on ne voit pas la fin.

[317] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 33.
[318] Ibidem.

LA LÉGENDE

- Périmètre du P.O.S
- Voirie
- Habitation individuelle existante
- Habitation collective existante
- Équipement existant
- Îlot (surface moyenne 2ha 38a 64ca)

Plan n° 19 : Etat des lieux.
Source : URBAN, Phase I, POS
El Bouni, Annaba, 1994.

Mais pour la continuer, cela suppose que la ZHUN possède des atouts, des éléments forts sur lesquels on peut s'appuyer en vue de recomposer l'espace et lui donner forme. Les contraintes ci-dessus relatées permettront-elles de relever ce défi ?

Des recommandations[319] ont alors été formulées, dans un premier temps, afin de remédier à certains dysfonctionnements et seront enrichies ultérieurement à savoir :

- diminuer les déplacements trop fréquents sur Annaba,
- projeter les équipements manquants selon les aspirations des habitants,
- aménager les entrées de la ville et découper l'agglomération en quartiers identifiables,
- création d'écran vert pour le loisir et l'équilibre écologique en levant radicalement la contrainte de la pollution,
- densification et aménagement des espaces vierges avec de nouveaux matériaux et systèmes constructifs,
- réalisation d'investissements générateurs d'emplois,
- dynamisation des comités de quartiers.

Qu'en est-il alors de l'absence de la *Rue* ? De la hiérarchisation des espaces ? De la qualité des logements existants ?... Il est clair que la ZHUN regorge de problèmes et prétendre les résoudre en totalité relèverait de l'utopie.

b-2- Phase II ou Aménagement :

Afin d'asseoir le rôle d'El Bouni dans l'armature urbaine de la ville d'Annaba, le PDAU de 1998 projette l'ACL en tant que ville de 100.000 habitants.

Il préconise à moyen terme d'élever la densité brute à 40 logements/ha à travers la densification du tissu existant par 2.300 logements et l'ouverture des secteurs nouveaux à l'urbanisation à différents types de logements individuel, collectif promotionnel et collectif social au nombre de 1.028 logements, soit un total de 3.328 logements projetés ; le tout pour une population qui atteindra les 53.142 personnes[320].

Outre les orientations du PDAU, la projection des logements et équipements a pris en considération :

- les besoins multiples et de première nécessité de la population,
- le rôle administratif du chef lieu de Daïra,

[319] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 42.
[320] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, PP 33-34, 49-50.

- le rôle de support foncier pour Annaba,
- les vœux des autorités locales.

Mais aussi :
- la disponibilité du site,
- les contraintes d'aménagement,
- l'emploi susceptible d'être créé.

En plus des logements, les équipements projetés sont énumérés dans le tableau qui suit :

Catégorie de l'équipement	Équipement	Nombre	Surface (m2)
Équipement éducatif	École Fondamentale	05	3.600 à 5.000
	Technicum	01	30.000
	École de formation professionnelle privée	01	1.000
	Annexe École Fondamentale	03	1.400 à 3.400
Équipement sportif et socio éducatif	Salle de sport spécialisée	02	600 et 3.218
	Terrain de sport	01	6.000
Équipement sanitaire	Salle de soins	01	350
	Clinique spécialisée privée	02	1.700
	Centre de santé	01	800
Équipement socio culturel et cultuel	Jardin d'enfants	01	3.000
	Maison de jeunes	01	575
	Bibliothèque communale	01	800
	Mosquée	01	2.400
	Salle de lecture	02	150 et 500
	Théâtre plein air	01	7.000
	Association culturelle et sportive	01	250
Équipement de loisir, détente et tourisme	Jardin public (Espace vert)	01	15.000
	Hôtel urbain	02	1.700
	Cafétéria + crémeries (12) à intégrer dans le jardin public	01	/

	Espace vert Aire de jeux aménagée Piscine couverte	Selon disponi-bilité 01	10/hab 900
Équipement commercial	Commerce de 1e nécessité et artisanat Centre commercial	À intégrer 03	500 à 1.538 1.000
Équipement administratif et de services	Bâtiment administratif et de services Station service Bâtiment multifonctionnel pour professions libérales Tribunal Relais multiservices Siège d'entreprise et salon d'exposition/vente	03 01 01 01 01 01	1.000 à 1.700 5.000 2.000 1.000 5.500 57.000
Équipement édilitaire	Sûreté urbaine	01	1.000

Tableau n° 09 : Équipements projetés.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, PP 44-45.

Un programme riche entre équipements publics et activités privées mais insuffisant au vu de la grille théorique des équipements[321]. S'il venait à être concrétisé, ce programme procurerait, quand même, une certaine mixité fonctionnelle que n'auraient pas permis les équipements administratifs publics à eux seuls. Cette mixité fonctionnelle procurerait à son tour la mixité sociale.

Outre la restructuration préconisée par le PDAU intercommunal de 1998[322] qui devra aboutir à l'affinage des mailles du parcellaire initial, le POS vise à travers les perspectives de

[321] Centre National d'Études et Recherches Appliquées en Urbanisme (CNERU) (1989) : Grille théorique des équipements, op. cit. PP 27-31. Cette insuffisance porte sur les équipements sanitaires (03 centres de santé), sportifs (05 salles de sport), socio culturels et cultuels (02 maisons de jeunes, 01 centre psycho pédagogique, 01 cinéma, 01 cimetière) et touristique (01 hôtel). Il faut noter également que certains équipements prévus n'ont pas été projetés en raison d'un manque de terrains ou d'une topographie trop accidentée à savoir l'école de formation professionnelle, la salle de soins, la maison de jeunes, la bibliothèque communale, la salle de lecture, le siège pour associations culturelle et sportive ainsi que la piscine.
[322] URBAN (1998) : Rapport phase III, PDAU intercommunal, Annaba, P 84.

développement tracées pour l'ACL El Bouni de réduire le phénomène de cité dortoir. Pour tenter d'y parvenir, les principes d'aménagement suivants ont été fixés (Voir plan n° 20) :

1- définir la strurbaine future (axes de composition, équipements structurants, etc.)
2- déterminer et fixer un centre principal dénommé centre ville,
3- le renforcer avec des centres secondaires et de quartiers hiérarchisés,
4- hiérarchiser les voies d'accès et de desserte,
5- soutenir la fonction résidentielle,
6- rehausser le cadre de vie,
7- élargir la mise en valeur du paysage urbain à tous les quartiers composant la ville,
8- renforcer la fonction commerciale des centres existants,
9- intégrer la fonction bureau aux différents centres,
10- donner un nouveau cachet à la ZHUN,
11- favoriser l'intervention artistique en particulier par le traitement des façades des projets futurs.

La future structure urbaine sera donc le résultat d'une composition entre les éléments forts et structurants existants (boulevards, axes secondaires, place du 1er Novembre 54, le marché, les groupements d'équipements) et à projeter et/ou à recomposer (centre ville principal, centres de quartiers secondaires, spécialisés).

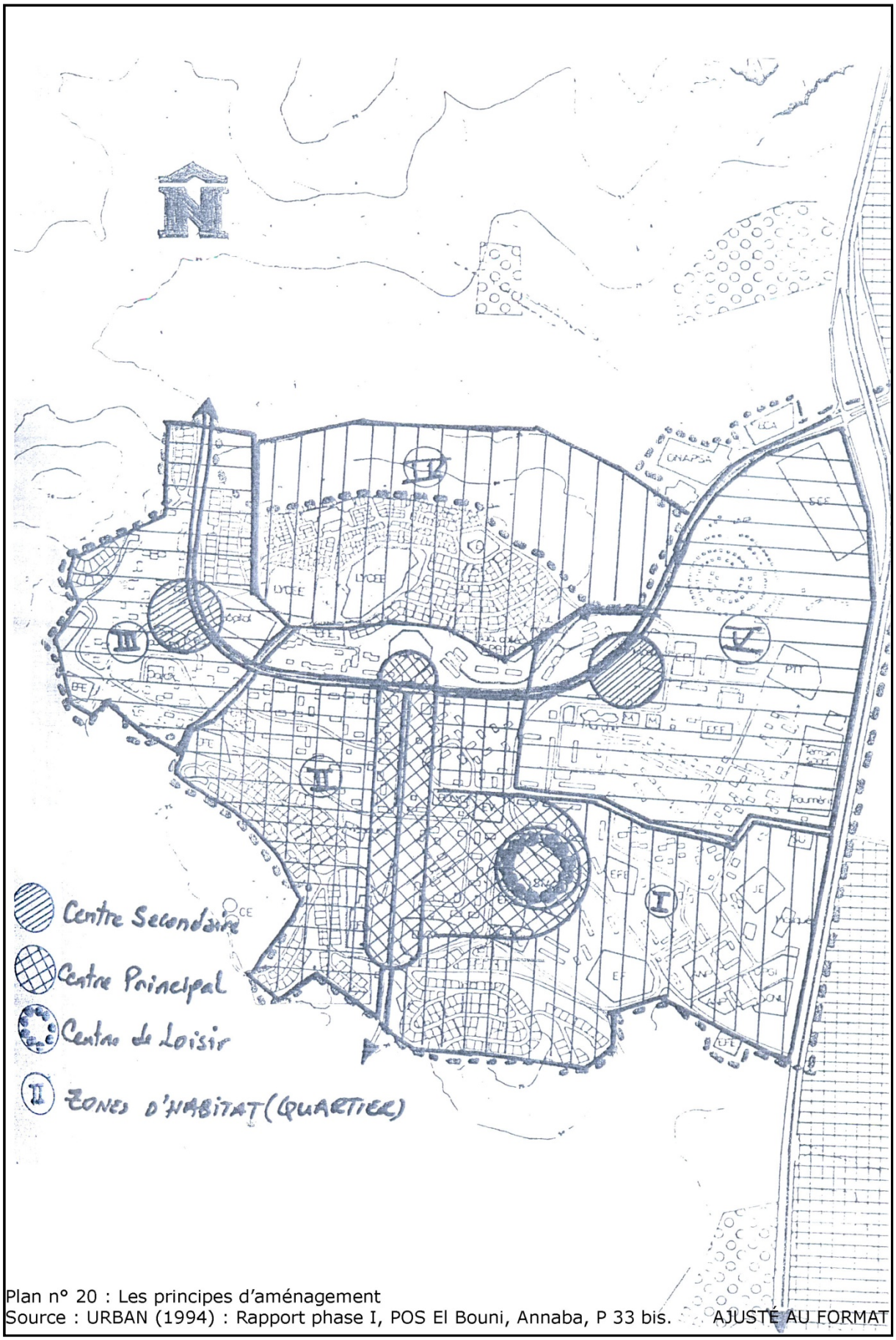
Ces principes d'aménagement, s'ils venaient à se concrétiser, le résultat serait une *ville* où il ferait bon d'y vivre, une ville " *qui ne se compose pas uniquement de bâtiments, mais plutôt de l'espace urbain limité par des constructions. Cet espace a été jusque là négligé* "[323].

Mais c'est plus facile à dire qu'à faire car les données du terrain vont à l'encontre de ces recommandations à savoir :

1- les réseaux divers qui partent dans tous les sens et ne suivent pas forcément la voirie (Voir plans n° 21 et 21 bis),
2- les alignements hétérogènes qui ne favorisent pas la formation de la rue.

Ces éclats urbains allaient donc empêcher l'émergence d'une forme urbaine homogène, cohérente et compacte surtout.

[323] URBAN (1994) : Rapport phase I et II, POS El Bouni, Annaba, P 46.



Plan n° 20 : Les principes d'aménagement
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I, POS El Bouni, Annaba, P 33 bis. AJUSTÉ AU FORMAT

LA LÉGENDE

- Périmètre du P.O.S
- Voirie
- Habitation individuelle existante
- Habitation collective existante
- Équipement existant
- Conduites Alimentation en eau potable
- Conduites Assainissement eaux pluviales
- Conduites Assainissement eaux usées
- Potentiels fonciers dégagés truffés de conduites

Plan n° 21: Plan des réseaux.

Source : URBAN, Phase II,
POS El Bouni, Annaba, 1997.

LA LÉGENDE

- Périmètre du P.O.S
- Voirie
- Habitation individuelle existante
- Habitation collective existante
- Équipement existant
- Conduites de Gaz
- Câbles téléphoniques
- lignes Moyenne Tension aériennes
- lignes Moyenne Tension enterrées
- Potentiels fonciers dégagés truffés de conduites

Plan n° 21 bis : Plan des réseaux.

Source : URBAN, Phase II, POS El Bouni, Annaba, 1997.

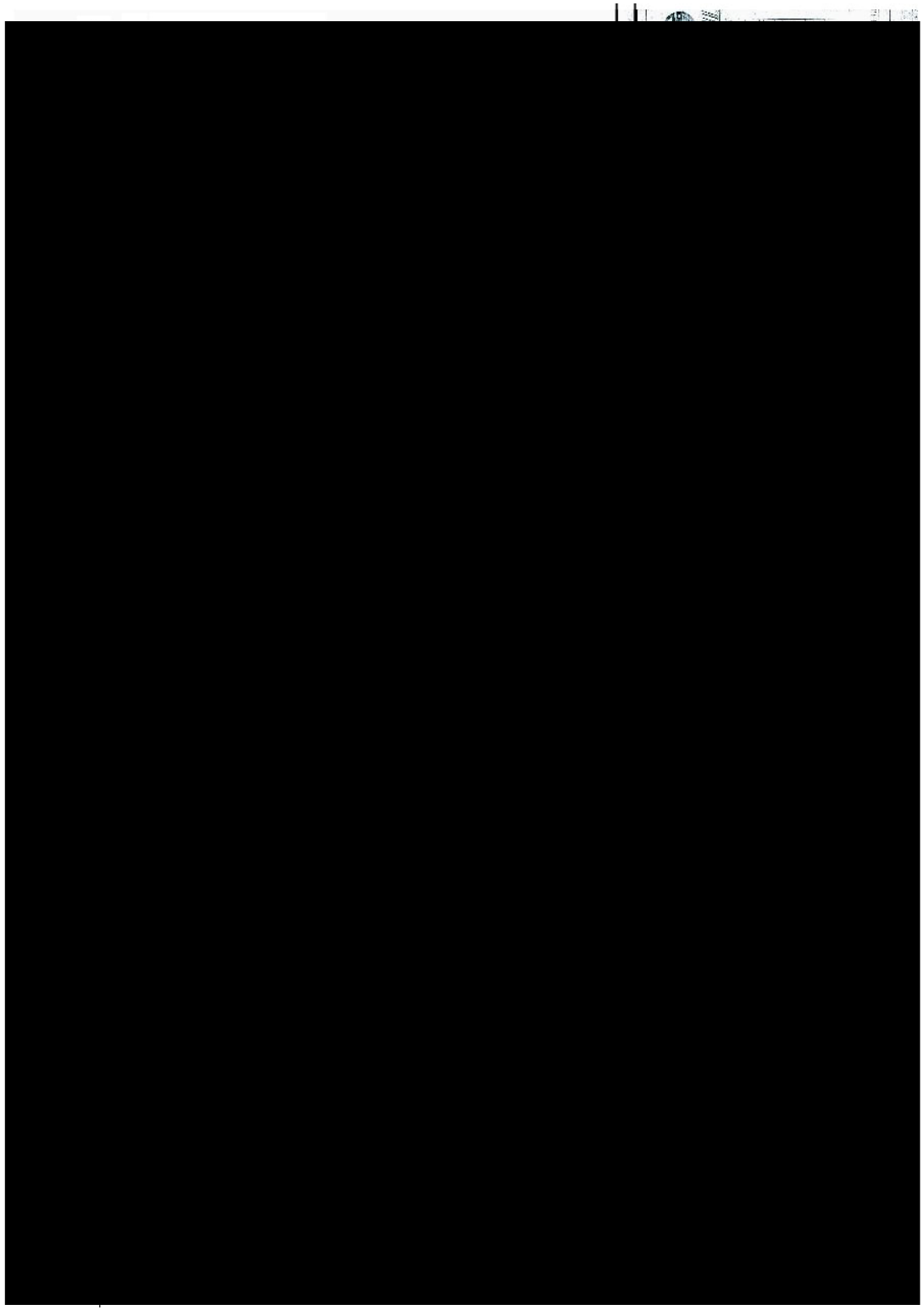
Il est à signaler que le déplacement des réseaux existants et la projection de nouveaux coûtent chers[324]. La question qui reste quand même posée : serait-ce viable de déplacer tous les réseaux qui gênent la récupération du foncier afin de permettre la restructuration des lieux et la formation d'îlots fermés pour faire de la ville ? Mais encore faut-il que les constructions implantées un peu dans toutes les directions le permettent.

Le résultat fut que, le principe essentiel préconisé au départ à savoir la restructuration à travers la division des mailles en îlots de taille urbaine, n'en a touché que quelques unes seulement (Voir plan n° 22) mais sans grand effet dans la mesure où les constructions projetées ne composaient pas avec celles existantes et ne permettaient pas la formation d'îlots fermés, ce qui était possible par endroit.

Ainsi, seules quelques mailles situées à l'Est et au Sud de la ZHUN ont été fractionnées. Pour le reste, la forme irrégulière de ces dernières due à la topographie, le passage d'une conduite (qui nécessitera une servitude de non aedificandi), l'utilisation d'un module régulier pour le bâtiment (système constructif oblige), la forme irrégulière des surfaces destinées aux équipements divers existants ; tout cela a empêché la formation d'îlots fermés et par conséquent d'alignement des constructions sur les rues.
À défaut donc de pouvoir restructurer l'ensemble, c'est la densification qui a primé par l'injection, une fois de plus, d'un module régulier destiné aux logements collectifs puisque c'est le caractère qui prime à El Bouni ainsi que des équipements multiples. Ce qui a fait grimper la densité au sol de 0,24 à 0,37. Une densité qui reste encore bien loin derrière celles des tissus compactes des villes anciennes[325]. (Voir Plan n° 23)

Toujours est-il, des tentatives d'alignement sur les boulevards (Bd du 1er novembre 1954 et Bd Bouzaaroura) étaient possibles par endroits mais impossible sur tout le long[326]. (Voir Plan n° 24)

[324] À titre indicatif, la réalisation de 100 mètres linéaires d'une conduite d'assainissement Ø 300 en ciment armé ordinaire coûte aux alentours de 363.550,00 DA. Source : DLEP, février 2012.
[325] Voir tableau des densités au niveau du chapitre II en P 39.
[326] Certaines constructions n'étaient pas implantées assez près pour assurer un alignement ni assez loin pour permettre l'implantation de nouvelles.

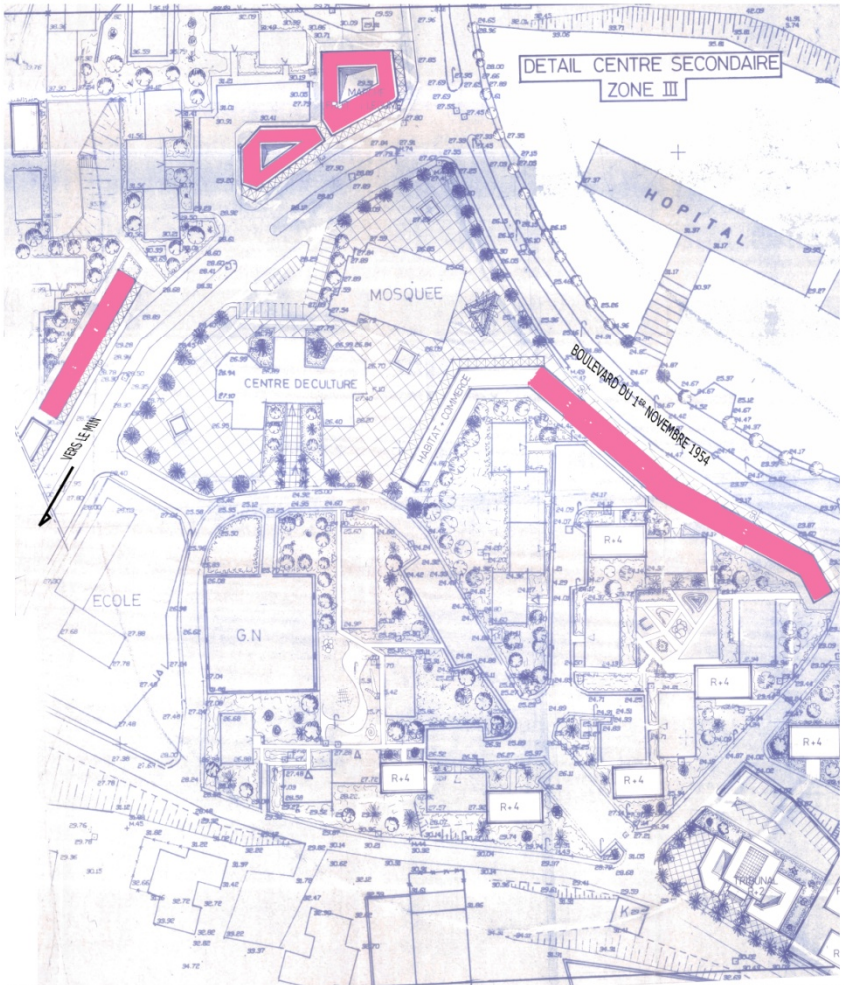


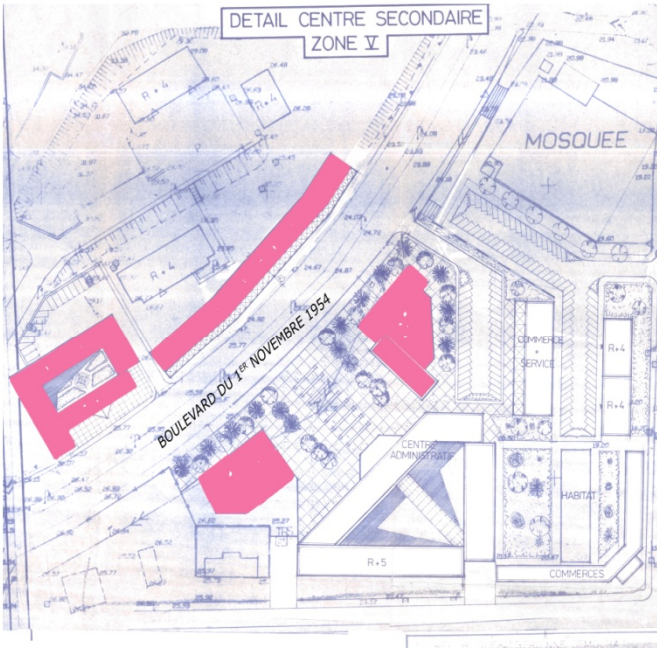
LA LÉGENDE

- Périmètre du P.O.S
- Voirie
- Habitation individuelle existante
- Habitation collective existante
- Équipement existant
- Habitation individuelle projetée
- Habitation collective projetée
- Équipement projeté

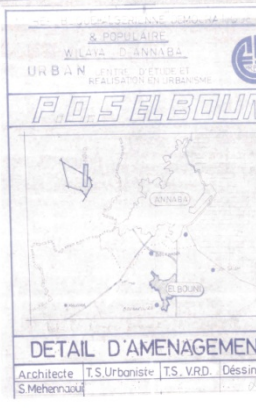
Plan n° 23 Plan d'aménagement du POS El Bouni :
Densifier à défaut de restructurer

Source : URBAN, Phase III, POS El Bouni, Annaba, 1999.





Constructions projetées en alignement des voies



Plan n° 24 : Tentative d'alignement sur des axes structurants (Bd du 1er Novembre et celui menant vers le Marché d'Intéret National)
Source : URBAN, Phase III, POS El Bouni, Annaba, 1999.

AJUSTÉ AU FORMAT

Le Boulevard du 1er Novembre 1954.
Source : Photo Octobre 2011.

Le Boulevard Bouzaaroura.
Source : Photo Octobre 2011.

De plus, des surprises guettaient les bénéficiaires de certains lots projetés, notamment le passage de conduites enterrées dont on ignorait l'existence[327] et qui apparurent lors des fouilles, la pente trop accidentée de certains terrains, le chevauchement des propriétés qui a posé un énorme problème en l'absence de repères physiques séparant les terrains des deux

[327] Due à la déperdition des archives ou simplement à l'inexistence des plans de recollement.

propriétaires fonciers potentiels à savoir l'agence foncière et l'URBAN[328], l'opposition des résidents initiaux quant à la construction des terrains attenant à leurs immeubles les considérant comme des prospects, etc. hypothéquant ainsi une multitude de lots à bâtir, mettant dans la gêne les bénéficiaires, les élus et les administrations. Tout cela a poussé les autorités à procéder à la révision du POS El Bouni en 2005 en vue de trouver des solutions et débloquer la situation à la suite d'un diagnostic exhaustif.
Cette révision s'est plus heurtée à une problématique du foncier[329] qu'à une problématique urbanistique relative à la mise en ordre du désordre urbain auquel était confrontée dorénavant l'ACL d'El Bouni.

Quant à la zone Nord destinée à l'extension d'El Bouni, telle que sur le plan, c'est un *bout de ville* qui répond aux normes urbaines à savoir la structuration de l'espace par la voirie, la projection d'un parcellaire dans lequel les constructions ont été prévues mitoyennes et en alignement des voies avec des cours intérieures assurant une exploitation raisonnable et judicieuse du foncier. Les équipements ont également été injectés noyés dans le futur tissu urbain assurant la continuité du bâti. Mais la réalité fut toute autre. La contiguïté du bâti fut délaissée au profit de constructions isolées ; ce qui nous interpelle cette fois sur le décalage entre la ville projetée et la ville réalisée.

Ignorant l'évolution des choses et afin d'assurer la mise en œuvre de ce POS, le BET a toutefois préconisé un phasage de sa réalisation[330]. Il rend la réalisation des équipements socio culturels et sportifs, proposés dans le cadre du POS, tributaire de la vente aux enchères des lots destinés à l'habitat et aux équipements projetés ainsi que de l'aménagement des boulevards (places, esplanades, terrasses…) ; ces derniers contribueraient à attirer les investisseurs tel que cela a été démontré dans la deuxième partie du présent mémoire durant la restructuration du quartier de Saint Saëns à Montreynaud (Saint Étienne, France) où les investisseurs attirés dans le cadre de la zone franche ont été satisfaits du cadre urbain qu'ils ont trouvé. Or la pénurie du foncier à Annaba a provoqué une ruée vers El Bouni faisant fi du peu ou du manque d'aménagement de ce dernier.

[328] L'établissement du cadastre général d'El Bouni n'a démarré qu'en 2010. Source : Direction du Cadastre, Décembre 2011.
[329] Il fallait tenter de dégager de nouvelles assiettes foncières afin d'indemniser les bénéficiaires de lots de terrains qui ont vu leurs biens hypothéqués pour de multiples raisons.
[330] URBAN (1994) : POS El Bouni, Rapport phase I et II, Annaba, P 53.

Il a été démontré également qu'en l'absence d'un aménageur, le projet de *ville* risque de ne pas démarrer, de traîner dans le temps ou carrément de ne pas voir le jour. S'appuyer sur les finances des collectivités ou des propriétaires fonciers risque d'hypothéquer le projet POS. En l'état actuel des choses, seul l'État dispose des moyens financiers à même de mettre en œuvre ce dernier, pourvu que la volonté politique existe. Et c'est toute la problématique de la gestion des territoires qui est également ici posée.

b-3- Phase III ou règlement :

L'idée de faire de l'ACL d'El Bouni une *ville* est judicieuse. Encore faut-il que les droits à construire imposés aux futures constructions s'inspirent des règlements de cette dernière à savoir qu'il doit être fait obligation pour les constructions de joindre les limites séparatives latérales. L'ordre continu devient alors obligatoire et non aléatoire[331].

De plus, la majorité des lots créés sont épars et de petites dimensions (ex : 200 m2 en moyenne de surface foncière destinée à contenir un immeuble collectif en RDC + 4 étages, soit un rectangle de 10 m x 20 m) appelés donc à être occupés en totalité annihilant toute possibilité à la construction d'évoluer dans le temps, à l'exception des quelques lotissements qui furent créés ça et là en bordure de certaines voies.

De même et afin d'assurer l'ensoleillement et ne pas porter préjudice aux constructions existantes d'en face, il est autorisé aux constructions nouvelles d'avoir une hauteur égale à la largeur des voies[332]. Or cette obligation nous renvoie à l'existence d'un alignement à prendre en référence sur les voies ; ce qui n'est pas vérifié pour l'ensemble des voies d'El Bouni sauf dans de rares exceptions.

CONCLUSION :

On conclut que l'objectif du POS de faire de l'ACL d'El Bouni une ville n'a pas été atteint ; que le parti d'aménagement préconisé à travers la restructuration n'a pas généré l'urbanité qu'on connaît aux tissus anciens en raison du fort taux de déstructuration due à la (dé)composition urbaine d'origine et des contraintes multiples et insurmontables relatées précédemment. Il a plutôt permis une densification quantitative au gré des disponibilités foncières qui s'est soldée par le remplissage des vides résiduels sans assurer la soudure des

[331] URBAN (1999) : Rapport phase III, POS El Bouni, Annaba, P 10, article 07, alinéa a.
[332] URBAN (1999) : Rapport phase III, POS El Bouni, Annaba, P 13, article 14.

blocs existants entre eux afin de générer des rues et des îlots fermés. Elle a porté beaucoup de préjudices aux nouveaux bénéficiaires et aux anciens résidents mais également à l'ACL d'El Bouni qui a vu son désordre urbain s'accentuer. Ce qui dénote la complexité de la reconquête des territoires déstructurés. De ce fait, il aurait peut être mieux valu se limiter à la réhabilitation des espaces publics à travers des opérations d'amélioration urbaine au lieu d'une pseudo restructuration, puisqu'il a été démontré dans la deuxième partie du présent mémoire que ces solutions de rattrapage n'ont pas atteint les objectifs souhaités au départ à savoir la restructuration des grands ensembles d'habitat collectif conçus selon la pure logique de la charte d'Athènes en vue d'en faire des bouts de ville.

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'urbanité se définit comme " *l'ensemble des facteurs qui donnent à l'espace construit, au lieu, un caractère urbain* "[333]. Ce dernier résulterait de " *l'association d'éléments qui caractérisent une ville et lui donnent une ambiance particulière* "[334]. Autrement dit, l'urbanité serait la ville.

Cette dernière avait été définie par Ildefonso Cerdá comme étant " *la concentration d'édifices, d'infrastructures techniques, de plantations réunis sur un territoire restreint et par la manière dont s'établissent l'aménagement (…), la relation et le rapport entre eux* "[335].

Quant au dictionnaire de l'urbanisme[336], il lui attribue trois critères, à savoir :

- la contiguïté des constructions,
- la mixité sociale et fonctionnelle,
- la taille.

Depuis l'antiquité à nos jours, la ville a pris des formes diverses dictées par des croyances religieuses, défensives, marchandes, climatiques ou environnementales. Mais toutes s'appuyaient sur des composants structurants pour façonner l'espace et l'ordonner, à savoir : la rue, la place, le jardin, les monuments, etc. Le résultat était un ensemble compact, cohérent et homogène. Toutefois deux événements allaient briser ce premier consensus, fin 19^{e} s. début 20^{e} s. à savoir la révolution industrielle avec l'avènement du fer et de l'automobile et la deuxième guerre mondiale avec son lot de destruction massive.

Deux événements donc, qui ont largement contribué à refondre la manière de construire et de concevoir les villes. Plus question alors de contiguïté des constructions ou de mixité fonctionnelle. Ces principes furent cautionnés par la Charte d'Athènes dans le cadre des CIAM. Dorénavant, la ville sera conçue à la manière d'un jeu d'enfants qui placerait ses cubes sur un support selon une logique simpliste. Elle sera désignée sous le nouveau vocable de grand ensemble. Le résultat est une image figée qui n'admettra aucun changement ni évolution.

L'Algérie, fraîchement indépendante et à l'instar de beaucoup de pays, a adopté ce schéma pour se lancer durant les années 1970 dans le défi de la construction de la nation à travers la

---

[333] Saffache P., op. cit. P 131.
[334] Saffache P., op. cit. P 29.
[335] Frick D. (2007) : « Éléments urbanophobes, dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne » in http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf
[336] Merlin P., Choay F., op. cit. P 706.

réalisation de près de 149 ZHUN[337] sur le territoire national ; au moment où le deuxième consensus quant à la manière d'ériger les villes allait être à nouveau brisé.

En effet, la destruction des centres anciens en Europe chargés d'histoire et porteurs d'identité a suscité l'émoi de la couche intellectuelle qui s'est révoltée, poussant les pouvoirs à se rétracter et à se lancer dans leur restauration.

D'autres révoltés allaient aussi se faire entendre à savoir les résidents de ces grands ensembles qui ont manifesté leur rejet de ces pseudo villes, leur reprochant souvent éloignement, marginalité, sous équipement, chômage, anonymat, etc. Seule solution pour atténuer cette fièvre, la démolition, faite en grande démonstration. Toutefois, cette vague de démolition a été quelque peu freinée par la mode de la réhabilitation qui consiste à intervenir sur le tissu afin d'atténuer leurs méfaits par la restructuration des voies et la réhabilitation des constructions. Opération qui nécessitera beaucoup de moyens financiers et jugée sans grand résultat, ce qui prouve leur défectivité et montre la difficulté à reconquérir ces espaces déstructurés en vue d'en faire des villes au sens propre du terme.

Vingt ans plus tard, l'Algérie promulgue la loi cadre 90/29[338] du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et instaure des outils de planification et de gestion urbaine à savoir le PDAU et le POS dont le but essentiel était de dégager des secteurs à urbaniser et d'inscrire des programmes de développement de manière raisonnable et dans une vision d'ensemble ainsi que d'économiser le foncier trop dilapidé depuis une quinzaine d'années.

Ces outils allaient couvrir de nouveaux périmètres destinés à l'urbanisation mais également les tissus anciens délaissés jusque-là et notamment les ZHUN dont celle d'El Bouni élevée au rang d'ACL de Daïra lors du découpage administratif de 1985. Le POS de cette dernière a été approuvé en 1999.

Afin d'asseoir son rôle dans l'armature urbaine d'Annaba, le PDAU intercommunal d'Annaba, EL Bouni, Sidi Amar et El Hadjar a projeté El Bouni en tant que ville de 100.000 habitants. Faire d'El Bouni une ville, aurait-ce été possible ? Dans tous les cas, c'est à travers la restructuration du tissu que le POS allait concrétiser cette orientation. Cela sous entend intervenir sur le tissu de sorte qu'il réponde aux critères d'une ville précédemment cités.

Mais ces éclats urbains n'ont pas permis l'émergence de l'urbanité en raison de leur fort taux de déstructuration.

---

[337] Laref T., op. cit. P 58.

[338] Cette loi est la première qui réglemente l'urbanisme en Algérie indépendante. Elle sera modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08/2004.

À défaut donc de restructurer, c'est la densification quantitative qui a primé à travers le remplissage des vides résiduels existants accentuant le désordre urbain et ôtant tout espoir aux résidents de voir un jour s'améliorer l'image de leur ville et donc de leur bien être physique et mental. Chose que Saidouni Maouia confirme à savoir que " *la ville n'est pas seulement faite de fonctions, d'usage et de rapports sociaux, c'est aussi des formes et des paysages qui stimulent positivement ou négativement notre sensibilité* "[339] de même qu'Oriol Bohigas qui a prétendu qu' " *une ville en miettes est invivable* "[340].

Ce qui dénote la défectivité de ces espaces construits et la complexité de la reconquête des territoires urbains réalisés au lendemain de l'indépendance et dont El Bouni constitue un véritable cas d'école, au travers duquel c'est toute la politique urbaine nationale qui est ici pointée du doigt[341]. Étant donné qu'il fut impossible de faire ***la ville*** avec ces quartiers déstructurés, alors autant que leur conception de départ reflète ***la ville*** et soit respectée au moment de la réalisation.

L'image que renvoient nos villes, actuellement, est peu reluisante. Les citoyens et les professionnels en font souvent l'écho à travers les moyens qui s'offrent à eux, de manières pacifique (articles de presse, recherches scientifiques, etc.) ou révoltée (routes coupées, etc.). Les pouvoirs publics n'ont pas été sourds à ces revendications. Outre les séminaires, les rencontres nationales et internationales[342], la célébration des journées mondiales de l'habitat qui ont foisonné ces dernières années, notons l'organisation des assises nationales de l'urbanisme[343] les premières depuis l'indépendance les 19 et 20 juin 2011 à Alger, à la recommandation du Président de la République, venues clôturer les trois rencontres régionales tenues durant le premier semestre de la même année. Un état des lieux de la situation a été établi. Il a mis la lumière sur les manques enregistrés en matière d'urbanisme et du cadre bâti et a abouti à une série de recommandations depuis la formation des acteurs intervenant dans l'acte de bâtir jusqu'à la gestion des espaces urbain et bâti. Parmi ces recommandations citons :

---

[339] Saidouni M., op. cit. P 65.
[340] Edelmann F., op. cit. P 28.
[341] La formule ZHUN a certes changé mais le résultat de l'urbanisation récente est toujours le même. L'exemple nous vient du plateau Boukhadra face au nouveau pôle universitaire d'El Bouni où l'on continue à construire selon le modèle urbanistique des années 1970.
[342] Ces rencontres sont parfois sanctionnées par des accords de partenariat avec des pays voisins et organisations mondiales dans le domaine du développement des territoires urbains et d'échange d'expériences oh combien fructueux et importants in El Watan du 13/11/2010.
[343] Le site suivant a été communiqué à l'assistance afin de récolter toutes les contributions susceptibles d'apporter la lumière aux multiples problèmes que posent nos villes : www.mhu.gov.dz/assises urb

- la définition au préalable du projet de ville avant même celle des instruments,
- la refonte de la loi 90/29 et le réexamen des outils de planification et de gestion urbaine afin de promouvoir nos villes et campagnes,
- l'élaboration d'un code de l'urbanisme,
- la création d'un laboratoire d'informations.

Ces recommandations sont en phase de s'accorder avec le CEU (conseil européen des urbanistes) qui s'était donné pour mission en 1998[344] de préparer une nouvelle charte de l'urbanisme plus appropriée pour le 21e s. guidé par l'idée de renouveler la manière d'aménager les villes tout en renouant avec le caractère traditionnel des villes anciennes et permettre de retrouver la convivialité perdue.

La presse locale[345] fait état de 2,5 millions de logements avec leurs équipements publics à prévoir à l'échelle nationale dans le cadre du quinquennat 2010-2014, de près de 10.000 ha de terrain[346] à mobiliser à cet effet, de 60 milliards de dollars d'enveloppe budgétaire destinés au secteur de l'habitat, soit plus du 1/5e du budget alloué au plan quinquennal[347] dans le but de résoudre la crise du logement[348] qui continue anormalement à sévir avec autant d'acuité poussant le pouvoir à gérer constamment les urgences.

Combien de villes nouvelles, de zones d'extension urbaine, cela engendrera t-il ? Sur quel modèle seront-elles conçues ? Quel cadre de vie allons-nous léguer aux générations futures ? Autant de questions qu'on juge essentiel de se poser avant de s'engager dans la réalisation de cette grande aventure afin d'éviter des erreurs irréversibles et que ces nouvelles urbanisations deviennent des lieux de transit, un tremplin vers des lieux meilleurs pour qui peut.

Faire la ville aujourd'hui constitue un défi pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'acte de bâtir. Parce que construire c'est laisser son empreinte, faisons alors en sorte qu'elle soit belle et marque positivement le quotidien des habitants.

Les ZHUN furent la conséquence de l'attractivité de la grande ville sur les zones rurales, ce qui a provoqué la crise du logement. Nous n'avons d'autres choix que de nous atteler à

---

[344] Tétard J.-P., op. cit. P 133.
[345] L'EST REPUBLICAIN 11/07/2011.
[346] Dont la moitié sera distraite du patrimoine agricole nationale in El Watan du 07/07/2011.
[347] Qui s'élève à 286 milliards de dollars.
[348] Cette crise pousse dorénavant les pouvoirs à raisonner en terme de villes nouvelles ou de pôles urbains qu'en terme de quartiers. C'est le cas de Chlef, Ghardaïa, Hassi Messaoud, Alger (Bouinan, Boughezoul, Aïn Abdallah), Annaba (Draa Er'Rich), Sétif (Chouf Lekdad), etc.

inverser cette attractivité, de même que la situation sociale des Algériens pour qu'ils puissent prendre en charge eux-mêmes une grande partie de leur habitat. Il suffit de baliser le chemin par des outils, organismes et corps de métiers adéquats mais aussi par un changement des mentalités. En d'autres termes, il faut s'attaquer aux causes de la crise du logement plutôt qu'à ses effets afin de la résoudre définitivement ou du moins de l'atténuer considérablement, pour qu'Hippone la Royale, Biled El Aneb, Bône la Coquette, entre autres villes de l'Algérie, retrouve un tant soit peu de sa convivialité perdue.

BIBLIOGRAPHIE

I- OUVRAGES

1- Almi S. (2002) : Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie, Pierre Mardaga éditeur, Belgique.

2- Arnaud L. (1959) : Bône…son Histoire…ses histoires, Imprimerie Damremont, Constantine.

3- Bendjelid A., Brûlé J.-C., Fontaine J. (2004) : Aménageurs et aménagés en Algérie, Éditions l'Harmattan, Algérie, France.

4- Berry-Chikhaoui I., Deboulet A. (2000) : Les compétences des citadins dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville, Karthala Éditions, Paris.

5- Cataldo H. (1999) : Bône de ma jeunesse, 1935-1962, Éditions Gandini, Nice.

6- CNERU (1989) : Grille théorique des équipements, Éditée par le Ministère de l'urbanisme et de la Construction, Alger.

7- Dahmani S. (1973) : Hippo Régius, Ministère de l'Information et de la Culture, Sous-Direction des Beaux-Arts et Antiquités, Alger.

8- Dahmani S. (1987) : Annaba, Ville d'histoire et de civilisation, l'Office de la Culture d'Annaba.

9- Dahmani S. (2007) : Description de Bûna l'Africaine, Ville de Sidi Abi Marouène Ech'Cherif, Éditions Bûna, Annaba.

10- Dhuys J.-F. (1983) : L'architecture selon Émile Aillaud, Dunod, Paris.

11- Dupont-Kerlan É., Moutard L. (1994) : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, Démarches urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées, Paris.

12- Edelmann F. (2003) : Créer la ville, Paroles d'Architectes, Le Monde / Éditions de l'Aube, France.

13- Flamand J.-P. (2001) : Loger le peuple, Essai sur l'histoire du logement social, Éditions La découverte, Paris.

14- Frankhauser P. (1994) : La fractalité des structures urbaines, Anthropos Éditions, Paris.

15- Gauthiez B. (2003) : Espace urbain, Vocabulaire et morphologie, Éditions du Patrimoine, Paris.

16- Gourdon J.-L. (2001) : La rue, Essai sur l'économie de la forme urbaine, Éditions de l'Aube, France.

17- Hadjiedj A., Chaline C., Dubois-Maury J. (2003) : Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, l'Harmattan, Algérie, France.

18- Maghraoui Chouguiat N. (2006) : Quel habitat pour l'Algérie, La nouvelle ville de Constantine, Éditions Média-Plus, Constantine.

19- Masboungi A., Bourdin A. (2004) : Un urbanisme des modes de vie, Éditions du Moniteur, Paris.

20- Merlin P., Choay F. (1988) : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaires de France, Paris.

21- Panerai Ph., Depaule J.-Ch., Demorgon M., (1999) : Analyse urbaine, Éditions Parenthèses, Marseille.

22- Panerai Ph., Castex J., Depaule J.-Ch. (2004) : Formes urbaines, De l'îlot à la barre, Éditions Parenthèses, Marseille.

23- Pelletier J., Delfante Ch. (2000) : Villes et urbanisme dans le monde, Éditions Armand Colin, Lyon.

24- Saffache P. (2002) : Dictionnaire simplifié de l'aménagement, Ibis Rouge Éditions, Presses Universitaires Créoles/GEREC-F, Paris, Réunion.

25- Saidounï M. (2000) : Éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Éditions, Alger.

26- Tétard J.-P. (2002) : La nécessaire reconquête du projet urbain, Éditions l'Harmattan, Villes et Entreprises, Union Européenne.

27- Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M. (2003) : Les grands ensembles, Une histoire qui continue, Publications de l'Université de Saint-Étienne, France.

28- Union Agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopération agricole dans la région de Bône, Imprimerie Centrale, Bône.

II- THÈSES ET MÉMOIRES

1- Laref T. (2007) : Contribution à l'étude des grands ensembles, Bilan rétrospectif, Thèse de Magister, Option Urbanisme, Université Mentouri de Constantine, Faculté des sciences de la Terre Département d'Architecture et d'Urbanisme.

2- Samaï Bouadjadja A. (1999) : Contribution de l'approche épistémologique architecturale dans la compréhension de l'analyse typo morphologique, Mémoire de Magister, Option Urban Design, Université Ferhat Abbas de Sétif, Institut d'Architecture.

III- REVUES

1- Diagonal, n° 167-168, février 2005, France.

2- Insaniyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales n° 5, mai-août 1998.

3- La revue de l'Habitat n° 06, janvier 2011, Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Alger.

4- Les cahiers de science et vie n° 120, décembre 2010-janvier 2011, Paris.

5- Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme, n° 1, 2010, Alger.

6- Les tissus urbains, Colloque international Oran 1-3 décembre 1987, Algérie.

IV- SITES

1-http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf

2-http://fr.wikipedia.org/wiki/mouvement_moderne

3-http://www.u-picardie.fr/labo/curapp/revues/root/40/francois_rangeon.pdf_4a093228b5689/francois_rangeon.pdf

4-http://wikipedia.org/wiki/postmodernisme

5- http://fr.wikipedia.org/wiki/historicisme_(style)

6-http://fr.wikipedia.org/wiki/%c3%89eclectisme_(architecture)

7-http://fr.wikipedia.org/wiki/Aldo-Rossi

8-http://www.universalis.fr/encyclopedie/aldo-rossi/

9-http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1391.pdf

10-http://urbanistes.com/conseil-europeen-des-urbanistes-ceu-14.html

11-http://fr.wikipedia.org/wiki/leon_krier

12-www.universalis.fr/encyclopedie/T020063/KRIER_L.htm

13-http://www.nexity.fr.files/webform/ensemblier2010.pdf

14-www.fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Nazaire

15-http://fr.wikipedia.org/wiki/zone_%C3%AO_urbaniser_en_priorit%C3%A9

16-http://fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Merlin

17-http://fr.wikipedia.org/wiki/Pruitt-Igoe

18-http://www.annuaire-mairie.fr/ville-saint-etienne.html

19-http://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%SEMC3%A9_d'%C3%A9conomie_mixte

20-http://www.oodoc.com/29932-projet-urbain-acteurs-marseille-euromediterranee.php

21-http://belan.over-blog.com/article-48315.html

22-http://mirail-31c.skyrock.com/2html

23-http://www.pruittigoenow.org/the-unmentioned-modern-landscape-2/

24-www.mhu.gov.dz/assisesurb

25-http://www.archi.fr/DA/rdva/html/page-004.htm

V- ÉTUDES D'URBANISME

1- CADAT (1975) : Phase C, PUD (Annaba, El Hadjar, Séraïdi), Annaba,

2- CADAT (1986) : Rapport d'actualisation du PUD (Annaba, El Hadjar, Séraïdi), Annaba,

3- CADAT (mai 1975) : Dossier de création de la ZHUN HIPPONE I (El Bouni), Annaba,

4- CADAT (juin 1975) : Dossier de concertation de la ZHUN HIPPONE I (El Bouni), Annaba,

5- Hafiane A. (2002) : Phase I, POS Vieille Ville, Annaba,

6- Hafiane A. (2006) : Phase I, PDAU Berrahal, Annaba,

7- URBAN (1994) : Phase I, PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar), Annaba,

8- URBAN (1998) : Phase III, PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar), Annaba,

9- URBAN (1994) : Phase I et II, POS El Bouni, Annaba,

10- URBAN (1999) : Phase III, POS El Bouni, Annaba,

11- URBAN (2004) : Phase I, Révision du PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar), Annaba,

12- URBAN (2008) : Phase III, Révision du PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar), Annaba.

VI- TEXTES RÈGLEMENTAIRES

1- L'ordonnance du 31/12/1962 reconduisant l'ensemble des textes réglementaires sauf dans ses articles discriminatoires,

2- L'ordonnance de décembre 1964 portant prorogation des instruments d'urbanisme,

3- L'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières,

4- L'ordonnance n° 75/74 du 12/11/75 portant établissement du cadastre général,

5- L'ordonnance n° 76/92 du 23/10/1976 relative à l'organisation des coopératives immobilières,

6- L'ordonnance n° 76/93 du 23/10/1976 relative à la création des offices de promotion et de gestion immobilière,

7- La loi n° 01/81 du 07/02/1981 portant cession des biens immobiliers de l'État,

8- La loi n° 83/16 du 02/07/1983 portant création du fonds national de péréquation des œuvres sociales,

9- La loi n° 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi n° 04/05 du 14/08/2004,

10- La loi 90/08 du 07/04/1990 relative à la commune,

11- La loi 90/09 du 07/04/1990 relative à la wilaya,

12- La loi 90/25 du 18/11/1990 relative à l'orientation foncière,

13- La loi 90/30 du 01/12/1990 relative aux biens domaniaux,

14- La loi 91/11 du 27/04/1991 relative à l'expropriation pour utilité publique,

15- Le décret législatif n° 93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière,

16- Le décret exécutif n° 91/145 du 12/05/1991 portant création de la caisse national du logement,

17- Le décret exécutif n° 91/148 du 12/05/1991 portant création de l'agence de l'amélioration et du développement du logement,

18- Le décret exécutif n° 91/177 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le contenu des documents y afférents modifié et complété par le décret exécutif n° 05/317 du 10/09/2005,

19- Le décret exécutif n° 91/178 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents modifié et complété par le décret exécutif n° 05/318 du 10/09/2005,

20- Le décret exécutif n° 97/406 du 03/11/1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière,

21- Le décret du 20/11/1968 portant création de nouvelles instances de planification,

22- Le décret n° 83/666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la co-propriété et à la gestion des immeubles collectifs,

23- Le décret n° 83/684 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant,

24- Le décret n° 98/95 du 07/06/1998 portant vente d'entreprises publiques du bâtiment,

25- La circulaire ministérielle du 07/04/1980 portant création de 200 lots par an et par commune,

26- La circulaire ministérielle n° 39 du 31/10/1981 portant recommandations constructives,

27- La circulaire ministérielle n° 09 du 05/02/1983 portant recommandations constructives,

28- La circulaire n° 355 du 19/02/1975 portant institution des ZHUN,

29- La circulaire n° 2178 du 12/09/1981 portant approbation des dossiers ZHUN.

VII- ARTICLES DANS LA PRESSE NATIONALE

1- El Watan du 17/11/2008,

2- El Watan du 13/11/2010,

3- El Watan du 07/07/2011,

4- Le Jour d'Algérie du 22/10/2010,

5- L'Est Républicain du 13/02/2010,

6- L'Est Républicain du 15/01/2011,

7- L'Est Républicain du 07/07/2011,

8- L'Est Républicain du 11/07/2011.

SUMMARY

Ildefonso Cerdá has defined the town as " *the accumulation of buildings, technical substructures assembled on a little territory and the way that planning, (…) relation and connection set between them* ".
As for Oriol Bohigas, he claimed that " *life in a crumbling down town is unbearable* " and joins Henry Lefebvre and Françoise Choay to claim that urban shapes have an impact on inhabitants' behaviour.
These assertions have made us think about Annaba's new urbanizations which unfortunately don't differ from 1970 urbanizations called New Urban Habitat Area except for techniques of building and methods of payment.
The main aim of this research is draw attention of all actors who participate in the action of building, such as politicians, architects, town planners, elected representatives, property developers, users, administrators of all sectors and lecturers on the importance of the urban form that we will give to our towns and districts.
Our duty is to leave to futures generations, towns and districts which are places of sociability blooming and where it is good to live.
So, we started this research by a historical approach that enabled us to understand the reasons of the persistence of the old compact urban forms and the short life of big wholes, emblem of modern movement and supported by Athena's Charter that advocate the fragmented town.
First, those big wholes have been favourably accepted by populations and professionals, and then rejected later.
For that purpose, professionals recommend going back to the old compact town's model and propose to convert big wholes. But theses attempts have more often failed to insurmountable pressures which describe them as defective.
Like many countries, Algeria when independent has adopted modern urban model in 1970' called New Urban Habitat Area considered to be the best to solve many problems caused by rural exodus and the inflation of urban populations the consequence of which was the proliferation of shanty towns.
In Annaba, fourth town in the country, we count six (06) New Urban Habitat Areas, El Bouni being the first.
Twenty years later, the promulgation of the law n° 90/29 from 01/12/1990 related to development and urbanism has completely recast the way of designing urban space. It has instituted urban planning and management tools, the Guiding Plan from Development and Town planning and the Plan from Ground Occupation.
In 1999, the New Urban Habitat Area of El Bouni has been covered by a plan from ground occupation in purpose to redevelop it as a town. This attempt has failed and ended in filling residual spaces accentuating the urban mess. That explains the impossible reconquest of destructured territories.

Key words : town, urbanity, urban form, street, big wholes, plan from ground occupation.

ملخص

لخص الدي فونسو سيردا المدينة ك " تركيز مباني، بنية تحتية تقنية و مزارع مجتمعين في منطقة صغيرة و كيفية تأسيس العلاقة بينهم ". في هده الأثناء أدلى هوريول بوهيقاس أن " المدينة المشتتة لا تصلح للعيش " و انضم إلى هنري لوفيفر و فرونسواز شووي من بين آخرين للإدلاء أيضا بان الأشكال الحضرية لها اثر على السكان.

هده التصريحات جعلتنا نفكر مليا في عمليات التحضر الأخيرة بعنابة التي للأسف لا تختلف كثيرا عن طرق التحضر خلال سنوات 1970 إلا في بعض التفاصيل كتقنيات البناء و طرق التموين.

الهدف الرئيسي لهدا البحث هو جلب انتباه ممثلين و أصحاب المصلحة القائمين على أعمال البناء (السياسيين، الفنيين و أصحاب المهنة، المسؤولين المنتخبين، المرقين، المسؤولين في كل القطاعات، المكونين، المستخدمين) على أهمية الشكل الحضري الدي نعطيه لمدننا و أحيائنا.

واجبنا أن نترك للأجيال القادمة مدن و أحياء تصلح للمؤانسة و تحقيق الذات، أماكن يحسن فيها العيش.

تطرقنا ادن لهدا البحث من الناحية التاريخية لنفهم الأسباب التي أدت إلى استدامة الأشكال الحضرية القديمة المدمجة و قصر حياة المجمعات الكبيرة للسكنات الجماعية، إحدى شعارات الحركة الحديثة المدونة في ميثاق أثينا الدي يوصي بالمدينة المشتتة.

في البداية تم قبول هده المجمعات الكبيرة للسكنات الجماعية بشكل ايجابي من قبل قاطنيها ثم رفضوها فيما بعد و انضم إلى صفهم المهنيون الدين يوصون بالعودة إلى نماذج المدن القديمة المدمجة و يقترحون تحويل هده المجمعات السكنية الكبيرة، إلا أن هده المحاولات باءت بالفشل و أخفقت في اغلب الأحيان نتيجة لعدة قيود لا يمكن التغلب عليها واصفة إياها بالمعيبة.

مثل الكثير من البلدان، اعتمدت الجزائر بعد استقلالها و خلال سنوات 1970 **النموذج الحضري المسمى ب " مناطق** السكن الحضري الجديدة ". اعتبر هدا النموذج مناسبا للرد على المشاكل التي طرحتها الهجرة الريفية و تضخم عدد سكان المناطق الحضرية مما أدى إلى انتشار الأحياء القصديرية في مداخل المدينة.

مدينة عنابة رابع اكبر مدن القطر الوطني، أقيم على إقليمها ما لا يقل عن **ستة** (06) مناطق السكن الحضري الجديدة و كانت أولها " **البوني** ".

عشرون (20) **عاما بعد ذلك، صدر القانون رقم** 29/90 بتاريخ 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و قد عدل تماما كيفية تصميم الفضاء الحضري، كما تبت هدا القانون أدوات التخطيط الحضرية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

في عام 1999، خصت منطقة السكن الحضري الجديدة " **البوني** " بدراسة مخطط شغل الأراضي من اجل إعادة هيكلتها و إعطائها نمط المدينة. باءت هده المحاولة بالفشل و أدت فقط إلى ملء بسيط للفضاءات المتبقية و ما بين المباني **مما أدى إلى** كثرة الاضطرابات في المجال الحضري و جعل استعادة مثل هده الأقاليم المشتتة شيء مستحيل.

المفاهيم الأساسية المدينة، التحضر، الشكل الحضري، الشارع، المجموعات الكبيرة للسكن الجماعي، مخطط شغل الأراضي.

RÉSUMÉ

Ildefonso Cerdá a défini la ville comme étant " *la concentration d'édifices, d'infrastructures techniques, de plantations réunis sur un territoire restreint et par la manière dont s'établissent l'aménagement (…) la relation et le rapport entre eux* ". Quant à Oriol Bohigas, il a prétendu qu' " *une ville en miette est invivable* " et s'associe à Henry Lefebvre et Françoise Choay entre autres pour prétendre aussi que les formes urbaines ont un impact sur le comportement des habitants.

Ces affirmations nous ont poussé à réfléchir sur les urbanisations récentes de la ville d'Annaba qui malheureusement ne diffèrent pas de beaucoup de celles des années 1970 appelées communément ZHUN à quelques détails près propres aux techniques de construction et aux modes de financement.

Le but essentiel de cette recherche est d'attirer l'attention des acteurs et intervenants multiples dans l'acte de bâtir (politiques, hommes de l'art, élus, promoteurs immobiliers, usagers, formateurs, administrateurs tous secteurs confondus) sur l'importance que revêt la forme urbaine qu'on donnera dorénavant à nos villes et quartiers. Notre devoir est de léguer aux générations futures des villes, des quartiers qui soient des lieux de sociabilité, d'épanouissement et où il fait bon d'y vivre.

Il était alors question dans la présente recherche de l'entamer par une approche historique qui nous a permis de comprendre les raisons de la pérennité des formes urbaines anciennes compactes et la courte vie que fut celle des grands ensembles, emblèmes du mouvement moderne cautionné par la charte d'Athènes qui prône la ville éclatée. Au début, ils furent favorablement acceptés par les populations pour les rejeter par la suite au même titre que les professionnels. Ces derniers préconisent alors un retour aux modèles de villes anciennes compactes et proposent la reconversion des grands ensembles d'habitat collectif. Or ces tentatives ont le plus souvent échoué en raison d'un certain nombre de contraintes impossible à surmonter, les qualifiant ainsi de défectifs.

À l'instar de beaucoup de pays, l'Algérie à son indépendance a adopté le modèle urbanistique moderne courant les années 1970 appelées sous le vocable de ZHUN, modèle jugé propice pour répondre aux problèmes multiples que posaient l'exode rural et le gonflement des populations urbaines dont la conséquence fut la prolifération des bidonvilles aux portes des villes.

À Annaba quatrième ville du pays, on dénombre pas moins de six ZHUN érigées sur son territoire dont El Bouni fut la première.

Vingt ans plus tard, la promulgation de la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme a complètement refondu la manière de concevoir l'espace urbain. Elle a instauré des outils de planification et de gestion urbaines à savoir le PDAU et le POS.

En 1999, la ZHUN d'El Bouni a été couverte par une étude de POS dans le but de la restructurer et d'en faire une ville. Tentative qui a échoué et s'est soldée par un simple remplissage des espaces interstitiels résiduels accentuant ainsi le désordre urbain d'où l'impossible reconquête des territoires déstructurés.

Mots clés : ville, urbanité, forme urbaine, rue, grand ensemble, Plan d'Occupation des sols.