

## L'impossible reconquête des territoires déstructurés Cas de la zone d'habitat urbain nouvelle d'El Bouni

Selma LAHLOU<sup>(1)</sup> Pr. Nordine KOUADRIA<sup>(2)</sup>

1- Faculté des Sciences de la terre, UBM Annaba, selmalahlou@yahoo.fr

2- Faculté des Sciences de la terre, UBM Annaba, n.kouadria@yahoo.fr

Soumis en: 16/06/2016

révisé en: 09/10/2018

accepté en: 03/12/2018

### Résumé

En 1999, la ZHUN d'El Bouni érigée à Annaba durant les années 1970 fut couverte par un plan d'occupation des sols dans le but de sa restructuration. Cependant, cette tentative a échoué et s'est soldée par un simple remplissage des vides intercalaires résultant du plan éclaté originel qui incarne l'urbanisme moderne. Afin d'expliquer le pourquoi de cet échec, une immersion dans l'histoire urbaine des villes s'avère nécessaire afin de comprendre la pérennité des formes urbaines anciennes compactes auxquelles le mouvement post moderne prône un retour et la courte vie des grands ensembles d'habitat collectif tant critiqués.

**Mots - clés:** Zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN), plan éclaté, urbanisme moderne, forme urbaine, mouvement post moderne.

استحالة إعادة هيكلة المناطق المشتتة

حالة منطقة السكن الحضري الجديدة "البوني" نموذجاً

### ملخص

في عام 1999، أعادت دراسة مخطط شغل الأراضي هيكلة منطقة السكن الحضري الجديدة المسماة "البوني" التي أنجزت بمدينة عنابة خلال السبعينات غير أن المحاولة باءت بالفشل وأسفرت عن ملء الفراغات المتبقية بين المباني نتيجة المخطط الأصلي المشتت الذي يمثل العمران الحديث. سعياً منا لتفسير هذا الفشل، تطرقنا إلى دراسة تاريخ عمران المدن لنفهم سبب استدامة الأشكال الحضرية القديمة المدمجة التي تنادي بحركة ما بعد الحداثة بالعودة إليها، ومدى قصر حياة المجمعات الكبيرة للسكنات الجماعية وكثرة انتقاد هذه المجمعات لها.

الكلمات المفاتيح: منطقة سكن حضري جديدة، مخطط مشتت، عمران حديث، شكل حضري، حركة ما بعد حداثة.

*The impossible reconquest of unstructured territories  
Case of the new urban habitat area of El Bouni*

### Abstract

In 1999, the new urban habitat zone of El Bouni erected in Annaba during the 1970s, was covered by a land use plan for the purpose of its restructuring. However, this attempt failed and ended with a simple intercalary vacuums resulting from the original burst plan that embodies modern urbanism. In order to explain the reason for this failure, an immersion in the urban history of cities is necessary to understand the sustainability of old compact urban forms which the post modern movement advocates a return and the short life of large sets of group housing so criticized.

**Key words:** New urban habitat zone, burst plan, modern urbanism, urban form, post modern movement

Auteur correspondant: Selma LAHLOU, selmalahlou@yahoo.fr

**Introduction:**

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 zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) d'El Bouni créée ex nihilo dans les années 1970 à 5 km 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<sup>(1)</sup>; or le résultat fut qu'elle est restée fortement influencée par le modèle colonial. En outre, l'observation directe sur le site de la ZHUN d'El Bouni après sa couverture dans les années 1990 par un plan d'occupation des sols (POS) dans le but d'en faire une ville au sens classique du terme a démontré que la restructuration prônée par ce dernier a échoué et que le désordre urbain s'est accentué encore plus. 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.

**1- Problématique:**

Thème vaste et d'actualité tournant ainsi autour de la ville, trois définitions se rapportant à cette dernière ont été jugées nécessaires car complémentaires à savoir que:

- la ville est "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"<sup>(2)</sup>,
- qu'elle se caractérise par "l'agglomération des constructions, la mixité des visages sociaux et la diversité des activités ainsi que la dimension"<sup>(3)</sup>,
- et qu'elle est "l'imbrication des trois ensembles suivants: le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions"<sup>(4)</sup>.

Cette ville qui depuis l'antiquité à nos jours, depuis les premiers groupements humains aux mégapoles, présentait des formes multiples traduisant divers principes d'organisation dont la finalité était d'aboutir à un certain ordre urbain générant sécurité et bien être. Elle se dessinait, alors, selon des schémas qui s'appuyaient sur des composants essentiels et structurants qui façonnait 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 citoyens"<sup>(5)</sup>, ils "rendent la ville lisible et permettent aux usagers de s'orienter"<sup>(6)</sup>.

Or, les événements majeurs qui ont marqué l'humanité ces deux derniers siècles (19<sup>e</sup> s. et 20<sup>e</sup> s.) notamment la révolution industrielle (avec l'avènement du fer et de l'automobile) et les deux guerres mondiales (avec leur lot de destruction massive) 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, est apparu courant première moitié du 20<sup>e</sup> s. dont le Corbusier est l'un des principaux précurseurs.

Les recommandations<sup>(7)</sup> de ce mouvement pour la ville moderne se rapportaient à:

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

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.

L'avènement des deux guerres mondiales a fait que les conditions étaient favorables pour mettre en pratique ces prescriptions 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 répondre à 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 architecture uniforme"<sup>(8)</sup> 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"<sup>(9)</sup>.

Ces conditions réunies de gigantisme, d'éloignement, d'uniformité, de sous équipements, de concentration de la pauvreté, du chômage et du sous emploi ont été mal ressenties par les habitants des grands ensembles 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"<sup>(10)</sup>, si bien que ceux qui bénéficient d'une promotion sociale tentent de les quitter vers des lieux plus conviviaux.

Une situation qui a poussé un certain nombre d'architectes et d'urbanistes à développer une contre théorie urbaine remettant en cause celle du mouvement moderne à travers la naissance d'un nouveau courant: le post modernisme dont Charles Jencks est le principal instigateur. Il est apparu au tournant des années 1970 et a redécouvert les qualités de la ville ancienne pour laquelle il prône le retour.

Les théories urbaines post modernes se sont rapportées, essentiellement, à:

- "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.
- 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"<sup>(11)</sup>.

Or l'Algérie, du haut de sa jeune décennie indépendante, a plutôt adhéré au discours hygiéniste, égalitaire et progressiste du mouvement moderne<sup>(12)</sup>. En ce temps, les conditions étaient presque similaires à celles produites par les guerres mondiales.

Séduite donc par le modèle urbain des grands ensembles, l'Algérie l'a adopté durant les années 1970. C'est ainsi qu'Annaba, 4<sup>e</sup> grande ville du pays, s'est vue ériger au sud de son territoire, le premier grand ensemble d'habitat collectif appelé initialement HIPHONE I puis ZHUN SONATIBA<sup>(13)</sup> pour être finalement rebaptisée El Bouni<sup>(14)</sup>.

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. Un modèle urbanistique éclaté qui contrastait avec celui du noyau originel compact.

Vingt ans plus tard, la loi cadre 90/29 du 01/12/1990<sup>(15)</sup> relative à l'aménagement et l'urbanisme est promulguée. Elle a instauré des instruments régulateurs à savoir le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS) (art.10).

Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS vise notamment:

- à rationaliser l'utilisation de l'espace (art. 11),
- il établit la forme urbaine, les droits de construction et d'utilisation des sols, définit les coefficients d'emprise et d'occupation des sols (CES, COS), délimite les espaces publics ainsi que les tracés des voies de circulation (art. 31).
- il fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives<sup>(16)</sup>.

Ce qui renvoie à l'existence de parcelles et de rues, unes des composantes essentielles du tissu urbain. Or, ces derniers ont été bannis dans le cas des ZHUN.

Le POS traduit également une idée, un parti d'aménagement 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"<sup>(17)</sup>.

En application de l'article 12 de ladite loi, la ZHUN d'El Bouni s'est vue couverte pour la première fois par cette étude en 1994.

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 (restructuration) 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 intervenant 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<sup>(18)</sup>. Le programme ambitieux de deux millions<sup>(19)</sup> de logements décidé par l'État durant le quinquennat 2010-2014 (et bien d'autres programmes aussi ambitieux sont en phase de suivre) 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 :

- le parti d'aménagement (restructuration) préconisé par le POS n'a pas généré l'urbanité que l'on connaît aux tissus anciens,
- le POS a engendré une densification quantitative plutôt que qualitative qui s'est traduite par le remplissage des espaces intercalaires résultant du plan initial éclaté.

## **2- Méthode et outil:**

Afin de corroborer ces hypothèses, il fallait avant tout définir précisément et de manière approfondie certains concepts de la ville jugés indispensables au bon déroulement de la recherche. Outre les notions de ville citées plus haut, il a été question notamment d'urbanité, de contiguïté, de rue, de forme urbaine, de tissu, de grands ensembles, de restructuration, 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. Concomitamment à cela, la récolte de fonds documentaires nécessaires à l'investigation a été lancée. Ce qui a permis de circonscrire la thématique qui a été structurée selon trois grandes lignes directrices 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 compactes et la remise en cause du modèle urbain moderne éclaté des grands ensembles après une si courte vie. En effet, l'euphorie de la nouveauté étant passée, ces derniers commencèrent à faire l'objet de critiques et par conséquent de rejet de la part de leurs résidents auxquels ils reprochaient gigantisme, éloignement, uniformité et monotonie, sous équipements, concentration de la pauvreté, du chômage et du sous emploi. Ils furent soutenus dans leurs revendications par les professionnels de l'espace (architectes, urbanistes) et ceux du comportement (sociologues, psychologues) qui ont redécouvert et vanté les qualités des formes urbaines traditionnelles en raison de leur effet positif sur le comportement des habitants grâce à la qualité de leurs plans.

Pour y remédier, il fut proposé de les restructurer afin de leur redonner un caractère urbain, chose souvent impossible eu égard aux multiples contraintes d'ordre technique, conceptuel, financier et juridique rencontrées sur le terrain. Ce qui sera démontré dans la deuxième ligne directrice de la présente recherche à travers deux exemples conséquents de restructuration de grands ensembles d'habitat collectif en France. Conçus à l'origine respectivement par Émile Aillaud et Raymond Martin, leurs restructurations ont été entreprises dans le cadre de la réflexion sur la ville et sur la qualité urbaine puisque dorénavant, on parle "d'urbanité nouvelle"<sup>(20)</sup> en rupture avec le zoning, concept de base des grands ensembles, afin de renouer avec les qualités de la cité traditionnelle.

Malheureusement, ces opérations n'ont pu aboutir en totalité ou en grande proportion en raison:

- de la disparité des deux modes d'urbanisation (ville traditionnelle / grand ensemble) pour le cas de la Grande Borne,
- du coût exorbitant des travaux nécessaires à la ZUP de Montreynaud qui présentait pourtant plus de chance d'aboutir, dissuadant les décideurs de continuer cette expérience.

L'échec des tentatives de restructuration de ces entités afin de recouvrer l'urbanité des tissus traditionnels et les relatifs résultats obtenus ont confirmé la défektivité des grands ensembles d'habitat collectif et la complexité de la reconquête de leurs territoires à l'instar de la ZHUN d'El Bouni, la première à avoir été édifinée dans la ville d'Annaba. Ce qui nous amène à la troisième ligne directrice de la présente recherche où il sera question de la restructuration de cette dernière à travers l'outil POS afin d'en faire une ville.

### **3- Développement:**

La ZHUN d'El Bouni fut initiée au tout début par le plan de Constantine en 1958 afin de relancer l'essor économique de l'Algérie. Ce dernier prévoyait la réalisation d'un complexe urbano industriel qui fut abandonné à l'indépendance pour être repris quelques années plus tard. Ainsi, l'usine sidérurgique vit le jour en 1968 quant à la ZHUN nommée HIPHONE I devant servir de réceptacle à la main d'œuvre venue des villes limitrophes n'a vu un début de réalisation qu'en 1973.

Située donc à 5 km du noyau initial, cette ZHUN était livrée dans sa version la plus simple, les équipements ne suivirent que tardivement. Ce qui lui a valu le qualificatif de cité dortoir génératrice de mal vie, accumulant sa dépendance de la ville mère. Quant aux résidents issus le plus souvent des bidonvilles, ils étaient en majorité de condition modeste. Elle s'étendait sur une superficie de 160 ha et devait abriter 30.000 habitants.

Le programme de la ZHUN portait sur près de 5.000 logements collectifs en majorité dont 70% de logements économiques et les 30% restants répartis entre logements améliorés et résidentiel ainsi qu'une large gamme d'équipements éducatif, sanitaire, commercial, sportif, socio culturel, culturel, administratif, de détente et loisirs mais qui ont tardé à venir. Un riche programme qui à priori allait assurer un cadre de vie agréable. Or, la réalité fut tout autre car l'absence à la base de forme urbaine qui structure l'espace urbain et lui confère une certaine logique organisatrice a mené au désordre urbain. En effet, El Bouni se résume en la juxtaposition de programmes sociaux, inscrits au gré des besoins et moyens financiers mis à contribution, sur la base d'un parcellaire massif avec de grosses mailles dans lesquelles vient se loger un nombre important d'immeubles (selon un modèle régulier, répétitif et rigide en raison du système constructif <sup>(21)</sup>) indépendants et orientés dans des directions multiples ne conjuguant guère avec la voirie; et des équipements essaimés çà et là sur le territoire. La voirie constitue plus des voies d'accès, de passage que des rues proprement dites accusant un linéaire surnuméraire. Les réseaux divers coûtant chers ne suivent pas toujours cette dernière ; on raccorde alors au plus court à travers les espaces laissés libres. Ils traversent par endroit les mailles de part en part et longent parfois 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.

Cette forme d'urbanisation des années 1970 traduisant les principes du mouvement moderne a engendré l'antagonisme de la ville sous forme d'éclats urbains causant la dilapidation du foncier. Afin de remédier à cette situation, une étude de POS a été inscrite sur fond communal et établie par le bureau d'études URBAN.

De 1973, date de lancement des premiers programmes de la ZHUN Hippone I jusqu'en 1994, date d'inscription du POS de la ZHUN El Bouni, l'agglomération a évolué.

Outre le diagnostic supposé exhaustif de la situation socio démo économique de la population de la ZHUN, celui se rapportant à la forme urbaine a révélé que cette dernière n'a subi aucun redressement. Elle reflète toujours le plan éclaté originel propre à la ZHUN.

Ainsi, le parcellaire se présente toujours sous la forme de grosses mailles dans lesquelles s'imbriquent essentiellement plusieurs immeubles d'habitation avec parfois un équipement avec d'énormes prospects ne conjuguant guère avec la voirie. Seuls le semi collectif et l'individuel se trouvent inclus dans un parcellaire classique. Une utilisation irrationnelle de l'espace qui a eu pour conséquence la prolifération d'espaces interstitiels résiduels souvent délaissés et au statut indéfini; une situation qui les rend propriété de tout le monde et de personne à la fois.

Quant à la voirie, elle est formée d'axes structurants mais qui ne renvoient pas à la notion de Rue favorisant les contacts et les liens sociaux en raison de l'absence d'alignement du bâti. Le reste est un enchevêtrement de voies de moindre importance et impasses se terminant parfois par des parkings à ciel ouvert. Concernant les réseaux divers, ils n'ont également subi aucun redressement. On continuait à raccorder au plus court à travers les espaces intercalaires en raison de leur coût élevé. Le résultat est une toile emmêlée qui empêchera la récupération de ces espaces en vue d'une éventuelle restructuration. Les équipements sont clairsemés sur le territoire de la ZHUN dont certains marquent l'espace par le flux qu'ils drainent à savoir les marchés, les mosquées, les lycées, les écoles sans pour autant produire la qualité urbaine qu'aurait procurée une vraie centralité.

Quant aux immeubles d'habitation préfabriqués pour la plupart et destinés exclusivement aux logements sauf dans de rares cas, ils sont implantés indépendants ou sous forme de barres dans des directions multiples souvent sans rapport avec les voies (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 et TUNNEL avec tous les désagréments phonique et thermique que cela génère. Une typologie qui a engendré une monotonie urbaine et architecturale et par conséquent un sentiment d'anonymat.

Une question essentielle a toutefois été soulevée par l'URBAN: "Doit-on refaire la ville?"<sup>(22)</sup>. La réponse fut "non, plutôt la continuer"<sup>(23)</sup>. 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. 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?

Pour ce faire, un scénario d'aménagement a été proposé. Il préconise à moyen terme de porter la nouvelle densité brute à 40 logt/ha au lieu des 28 précédents à travers la densification du tissu existant et l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation à différents types de logements individuel, collectifs promotionnel et social ; outre les activités et les équipements utilitaires mais aussi de loisirs destinés à donner à la ZHUN d'El Bouni un nouveau cachet afin de réduire le phénomène de cité dortoir.

Un programme riche qui, s'il venait à se réaliser, procurerait une certaine mixité fonctionnelle que n'auraient pas permis les équipements publics à eux seuls. Une mixité fonctionnelle qui générerait à son tour une mixité sociale.

Ainsi, le scénario d'aménagement qui allait prôner la restructuration comme principe devrait aboutir à l'affinage des mailles du parcellaire initial. La future structure urbaine serait le résultat d'une composition entre les éléments forts et structurants existants (boulevards, axes secondaires, place, marché, groupements d'équipements) et à projeter ou à recomposer (centre ville principal, centres de quartiers secondaires, spécialisés).

Le produit serait alors 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"<sup>(24)</sup>. Mais c'était plus facile à dire qu'à faire car les données du terrain allaient à l'encontre de ces recommandations à savoir:

- les réseaux divers qui partent dans tous les sens et ne suivent pas forcément la voirie,

- les alignements hétérogènes qui ne favorisent pas la formation de la rue,
- l'indisponibilité foncière (plutôt fictive que réelle) et les contraintes d'aménagement.

Ces éclats urbains allaient donc empêcher l'émergence d'une forme urbaine homogène, cohérente et compacte surtout.

Il est à signaler que le déplacement des réseaux existants et la projection de nouveaux coûtent chers<sup>(25)</sup>. 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 et de rues pour faire de la ville? Mais encore faut-il que les constructions implantées un peu dans toutes les directions le permettent.

#### **4-Résultat:**

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 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 quand même 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, l'utilisation d'un module régulier pour le bâtiment (système constructif oblige), la forme irrégulière des assiettes foncières destinées aux équipements divers existants ; le passage d'une conduite (qui nécessitera une servitude de non aedificandi) ; tout cela a empêché la formation d'îlots fermés et par conséquent de rues sur lesquelles s'aligneraient les constructions.

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, en lots épars, destiné aux logements collectifs (avec commerces intégrés au RDC afin d'assurer la mixité fonctionnelle) 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 compacts des villes anciennes<sup>(26)</sup>.

Toujours est-il, des tentatives d'alignement sur les axes structurants étaient possibles par endroits mais impossibles sur tout le long puisque certaines constructions existantes n'étaient pas implantées assez près pour assurer la continuité de l'alignement ni assez loin pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

De plus, des surprises guettaient les bénéficiaires de certains lots projetés notamment:

- le passage de conduites enterrées dont on ignorait l'existence<sup>(27)</sup> et qui apparurent lors des fouilles,
- la pente trop accidentée de certains terrains nécessitant des aménagements en amont,
- le chevauchement des propriétés qui a posé un énorme problème en l'absence de repères physiques séparant les terrains des deux propriétaires fonciers potentiels à savoir l'agence foncière et l'URBAN<sup>(28)</sup>,
- l'opposition des résidents initiaux quant à la construction des terrains attenants à leurs immeubles les considérant comme des prospects, etc.

Ce qui a hypothéqué 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 afin de débloquent la situation à la suite d'un diagnostic exhaustif. Cette révision s'est plus heurtée à une problématique du foncier<sup>(29)</sup> qu'à une problématique urbanistique relative à la mise en ordre du désordre urbain auquel était dorénavant confrontée la ZHUN d'El Bouni.

Quant à la zone Nord destinée à l'extension de cette dernière 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 contiguës et en alignement des voies avec des cours intérieures assurant une exploitation rationnelle 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 tout autre. La contiguïté du bâti fut

délaissée au profit de constructions isolées; ce qui nous interpelle sur le décalage entre la ville projetée et la ville réalisée.

En outre, l'idée de faire de la ZHUN 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<sup>(30)</sup>.

De plus, la majorité des lots créés sont épars et de petites dimensions (exemple: 200 m<sup>2</sup> en moyenne de surface foncière) 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 çà 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 a été autorisé aux constructions nouvelles d'avoir une hauteur égale à la largeur des voies<sup>(31)</sup>. 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, alors, que l'objectif du POS de faire de la ZHUN 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 originelle 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 l'injection de lots épars dans les vides résiduels sans pour autant assurer la soudure des blocs existants entre eux afin de générer des rues et des îlots fermés. Elle a porté d'énormes préjudices aux nouveaux bénéficiaires et aux anciens résidents mais également à la ZHUN d'El Bouni qui a vu son désordre urbain s'accroître; ôtant tout espoir à ses habitants de voir un jour s'améliorer l'image de leur ville et donc de leur bien être physique et mental. Chose que Saïdouni 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"<sup>(32)</sup> de même qu'Oriol Bohigas qui a prétendu qu' "une ville en miettes est invivable"<sup>(33)</sup>. Ce qui dénote la défektivité de ce type d'urbanisation et la complexité de la reconquête des territoires déstructurés. Pari audacieux donc, mais pari perdu car non pertinent. À cet effet, 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 que ces solutions de rattrapage urbanistique n'ont pas atteint les objectifs souhaités au départ à savoir la restructuration des grands ensembles d'habitat collectif conçus selon la pure logique du mouvement moderne en vue d'en faire des bouts de ville à l'instar des grands ensembles de Grigny et Montreynaud en France ou encore de la ZHUN d'El Bouni en Algérie.

Étant donné qu'il fut difficile voire impossible de faire la ville avec des territoires déstructurés, il serait alors plus judicieux que les conceptions originelles et réalisations des quartiers et villes reflètent la ville. Pour ce faire, une refonte du processus global de l'urbanisation s'impose afin d'être en phase avec les recommandations internationales et notamment celles du Conseil européen des urbanistes (CEU)<sup>(34)</sup> qui préconise de renouer avec le caractère traditionnel des villes sans pour autant délaissier les acquis de la modernité tels les transports en commun.

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.

### **Références:**

- 1- CADAT, (1975), Dossier de création de la ZHUN HIPPONE I, Annaba, Algérie, p 3.
- 2- Dieter Frick, (2007), «Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne», p 1, <http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf> (20 Janvier 2010).

- 3-** Pierre Merlin, Françoise Choay, (1988), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaires de France, Paris, France, p 706.
- 4-** Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Michèle Demorgon, (1999), Analyse urbaine, Éditions Parenthèses, Marseille, France, p 75.
- 5-** Maouia Saïdouni, (2000), Éléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah Éditions, Alger, Algérie, p 65.
- 6-** Dieter Frick, (2007), «Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne», p 6, <http://www.ohp.univ-paris1.fr/textes/dieter.pdf> (20 Janvier 2010).
- 7-** Ces recommandations ont été extraites de l'ouvrage de Jean-Pierre Tétard, (2002), La nécessaire reconquête du projet urbain, Éditions l'Harmattan, Villes et Entreprises, Union Européenne, pp 124-125, 129, 131
- 8-** Pierre Merlin, Françoise Choay, op. cit, pp 320-321.
- 9-** Bernard Gauthier, (2003), Espace urbain, Vocabulaire et morphologie, Éditions du Patrimoine, Paris, France, p 86.
- 10-** Henry Lefebvre, (1966), Le droit à la ville, Anthropos, Paris, Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Michèle Demorgon, op. cit, p 155.
- 11-** Liliane Voyé (2009), «Architecture et urbanisme post modernes: d'une expression de l'incertitude contemporaine», p 30, <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1391.pdf> (25 Avril 2010)
- 12-** Le mouvement moderne qui a instauré et répandu l'urbanisme fonctionnaliste qualifié de progressiste a remis en cause la ville ancienne (traditionnelle) jugée sale, désordonnée et inefficace. Il définit de nouvelles règles pour concevoir la ville moderne en s'appuyant sur les progrès scientifiques et techniques du 20<sup>e</sup> s. fruits de la révolution industrielle. Ces règles dont celles se rapportant à la ville et précédemment citées ont été consignées dans la Charte d'Athènes. Cette dernière est considérée comme " le manifeste du progressisme parvenu à maturité ", Pierre Merlin, Françoise Choay, op. cit, p 545.
- 13-** Société nationale du bâtiment qui a eu la charge de la réalisation de la ZHUN d'El Bouni.
- 14-** Du nom du théologien Ahmed Ben Kacem El Bouni (11<sup>e</sup>-12<sup>e</sup> s. de l'Hégire), Saïd Dahmani, (2007), Description de Bûna l'Africaine, Ville de Sidi Abi Marouène Ech'Cherif, Éditions Bûna, Annaba, Algérie, p 25.
- 15-** Modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08/2004.
- 16-** Art. 18 du décret exécutif 178/91 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration des POS ainsi que le contenu des documents y afférents.
- 17-** Frédéric Edelmann, (2003), Créer la ville, Paroles d'Architectes, Le Monde / Éditions de l'Aube, France, p 32.
- 18-** Auteur de l'ouvrage La qualité de la forme urbaine, Problématique et enjeux, Institut français de l'urbanisme, Université de Paris VIII, Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Michèle Demorgon, op. cit, p 154.
- 19-** Noureddine Moussa, «Réussir notre urbanisme, c'est réussir notre devenir», Ettaamir, Bulletin d'information de l'Agence Nationale de l'Urbanisme, Alger, Algérie, n 01, Juin 2011, p 3.
- 20-** Élisabeth Dupont-Kerlan, Laurent Moutard, (1994), Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, Démarches urbaines, Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées, Paris, France, p 16.
- 21-** Le système constructif préfabriqué exige des assiettes plates ne s'adaptant guère à la topographie de la ZHUN d'El Bouni qui présente des pentes variables de 0% à 35%.
- 22-** URBAN, (1994), Rapport phases I et II, POS El Bouni, Annaba, Algérie, p 33.
- 23-** Ibidem.
- 24-** URBAN, (1994), op. cit, p 46.
- 25-** À titre indicatif, la réalisation de 100 ml d'une conduite d'assainissement Ø 300 en ciment armé ordinaire coûte aux alentours de 363.550,00 DA. Source: Direction du logement et des équipements publics d'Annaba (DLEP), Février 2012.
- 26-** La densité des villes classiques oscille facilement entre 0,65% et 0,75%.
- 27-** En raison de la déperdition des archives ou simplement de l'inexistence de plans de recollement.
- 28-** Ceci est dû au fait que l'établissement du cadastre général d'El Bouni n'a démarré qu'en 2010. Source: Direction du Cadastre d'Annaba, Décembre 2011.
- 29-** Il fallait tenter de dégager de nouvelles assiettes afin d'indemniser les bénéficiaires de lots de terrains qui ont vu leurs biens hypothéqués pour de multiples raisons.
- 30-** URBAN, (1999), Rapport phase III, POS El Bouni, article 7, alinéa a, Annaba, Algérie, p 10.

31- URBAN, (1999), op. cit, article 14, p 13.

32- Maouia Saïdouni, op. cit, p 65.

33- Frédéric Edelman, op. cit, p 28.

34- Conseil européen des urbanistes (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, <http://www.urbanistes.com/conseil-europeen-des-urbanistes-ceu-14.html> (03 Janvier 2011).

#### Nomenclature

	ACRONYMES	NOMS COMPLETS
1	Art.	Article
2	CADAT	Caisse d'aménagement du territoire
3	CES	Coefficient d'emprise au sol
4	CEU	Conseil européen des urbanistes
5	COS	Coefficient d'occupation des sols
6	DLEP	Direction du logement et des équipements publics
7	Ha	Hectare
8	Km	Kilomètre
9	Logt/ha	Logement à l'hectare
10	M <sup>2</sup>	Mètre carré
11	MI	Mètre linéaire
12	PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
13	POS	Plan d'occupation des sols
14	SONATIBA	Société nationale du bâtiment
15	URBAN	Bureau d'études en urbanisme
16	ZHUN	Zone d'habitat urbain nouvelle
17	ZUP	Zone à urbaniser en priorité