

PROJET URBAIN DU PLAN D'URBANISME D'ALGER

LE CAS D'EL BIAR

par Selima DEGHAICHIA

La centralité, clef de voute du système urbain, l'organisation hiérarchisée de la structure urbaine, la polyfonctionnalité du tissu, l'évolution du plan et la densité de l'occupation du sol, constituent les principales options de l'aménagement futur d'Alger. La projection d'un nouveau système de centralité est confrontée à deux situations urbaines :

- un espace urbain existant, structuré et organisé d'une manière plus ou moins correcte où des interventions qualitatives doivent se faire pour modifier ses caractères fonctionnels et spatiaux.
- un espace urbain à créer sous forme de nouvelle extension.

Dans le cadre de nos études d'urbanisme, nous avons opté pour la projection de la centralité sur les tissus centraux d'Alger. L'objet de ma communication est la faisabilité de cette centralité.

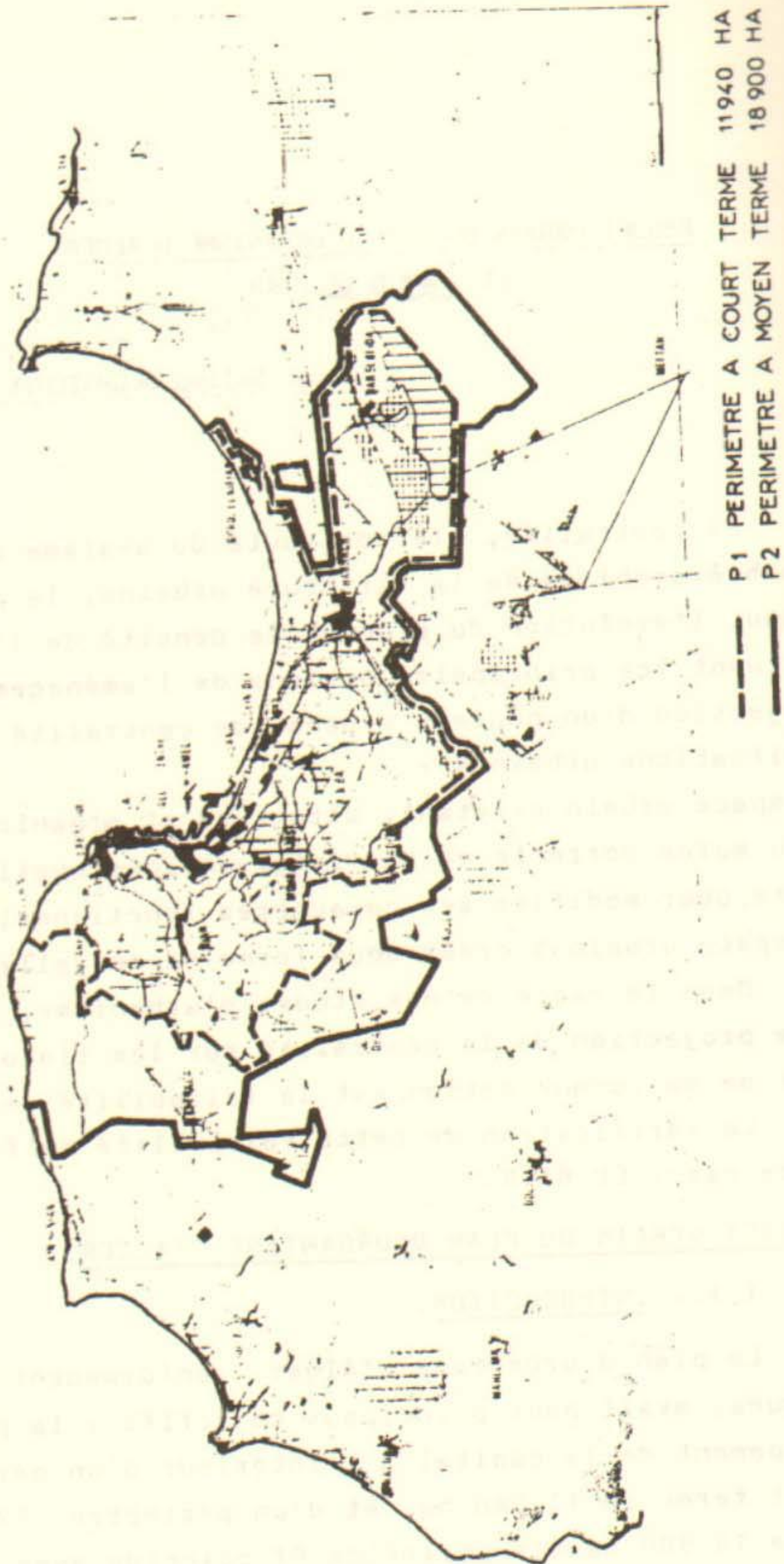
La vérification de cette faisabilité se fera à travers une étude de cas : EL BIAR.

1 - PROJET URBAIN DU PLAN D'URBANISME D'ALGER.

1.1.- INTRODUCTION.

Le plan d'urbanisme d'Alger, conformément aux orientations politiques, avait pour principaux objectifs : la prise en charge du développement de la capital à l'intérieur d'un périmètre (P1) pour le court terme de 11.940 ha, et d'un périmètre (P2) pour le long terme de 18.900 ha, (le périmètre P1 coïncide avec la tâche urbanisée), et l'amélioration à court et moyen terme du fonctionnement de l'agglomération par des actions de remodelage du tissu en s'appuyant sur des potentialités existantes.

PERIMETRES D'URBANISATION



Une démarche de projection itérative a abouti à la production d'une esquisse de structuration d'Alger et au choix d'un modèle théorique de structuration urbaine adapté aux spécificités de la ville.

Quatre options ont traduit l'importance des espaces centraux dans les études d'urbanisme :

Le développement d'un réseau hiérarchisé de centres, s'appuyant sur les centres existants en adéquation avec une organisation urbaine en unités fonctionnelles hiérarchisées, ainsi que le développement d'un système de centralité sous la forme d'axes urbains linéaires : "axes de centralité", structurés séquentiellement par des points forts.

1.2.- OPTIONS DU PLAN D'URBANISME.

Alger-centre constitue une unité urbaine donnant l'image d'une ville saturée (99,5 % surf. urb.). Une concentration des administrations, du commerce et des grands équipements fait que 60 % des emplois tertiaires sont regroupés dans cette partie de la ville, qui offre la moitié des postes de travail existants dans tout Alger (491.910 emplois en 1983). Le poids du centre d'Alger est insuffisant pour une ville comme Alger, on constate une pénurie globale d'espace de centralité au centre actuel et une insuffisance particulière dans les centres relais.

Le tissu est polyfonctionnel : habitat mixte occupé 15,8 % du tissu du centre sur une superficie de 266 hectares et ne dépasse guère les 7 % de la superficie des centres de relais.

Cette situation provoque des mouvements importants de la population, rendus difficiles par l'insuffisance des moyens de transport et de stationnement.

Un léger déséquilibre existe entre la partie Est, où se localisent 77 % des emprises industrielles, et l'Ouest, dont la plus grande partie est occupée par l'habitat et les équipements de qualité nettement supérieure.

-CARACTÉRISTIQUES DES CENTRES DE LA PREMIERE COURONNE.

INDICATEURS	BAB EL OUED	HUSSEIN DEY	EL BIAR	EL HARRACH
Superficie (ha)	49	~ 58	20	17
Population résidente 2 (hab)	41.000	16.000	4.200	5.000
Capacité de desserte (hab)	70.000	30.000	25.000	15.000
Population desservie (hab)	250.000	300.000	300.000	20.000
Caractéristiques du tissu	Polyfonctionnelle.	Habitat précaire dominant	habitat collectif et batisses villa-geoises	espaces industriels dominants

El Biar est situé sur les hauteurs de l'amphithéâtre d'Alger que constitue le site de l'hypercentre. Son centre couvre une superficie de 20 ha et englobe une population de 4.200 habitants. Relativement aux autres centres, il a une densité de population faible. Ce centre est spécifique de par la nature des fonctions existantes à ses environs immédiats, Ambassades, Ministères, Université et Instituts.

Le boulevard le plus important d'El Biar, l'avenue Ali - Khodja traverse le centre, il est longé par de l'habitat collectif et quelques batisses qui rappellent son origine de bourg (maisons basses en toiture de tuiles).

Le caractère de transit de ce boulevard conféré par son prolongement sur la R.N.36, multiplie les problèmes de circulation.

Le plan d'urbanisme propose un schéma de structuration urbaine qui prévoit l'organisation du tissu urbain en unités fonctionnelles hiérarchisées : l'unité de base, l'unité de voisinage, quartier, le groupement de quartier, et le secteur urbain.

Ce modèle s'adapte aux caractéristiques du site, aux orientations urbanistiques ainsi qu'à la capacité du périmètre d'urbanisation.

L'action sur les centres existants est considérée comme le moyen privilégié de mise en oeuvre de la nouvelle organisation urbaine. Elle se traduit dans les études d'urbanisme à travers le développement des espaces de centralité.

Cette centralité se caractérise par :

- la concentricité des équipements de haut niveau à caractère de souveraineté nationale, ou socio-culturels à l'échelle de la ville ou du secteur urbain.

L'organisation de ces grands équipements constitue dans l'espace de centralité un point fort, condensateur des échanges sociaux.

- la polyfonctionnalité des immeubles par la superposition de plusieurs fonctions notamment : l'habitat, les activités commerciales, socio-culturelles ainsi que les services administratifs. Elle permet de renforcer l'animation urbaine et de rationaliser l'occupation du sol.

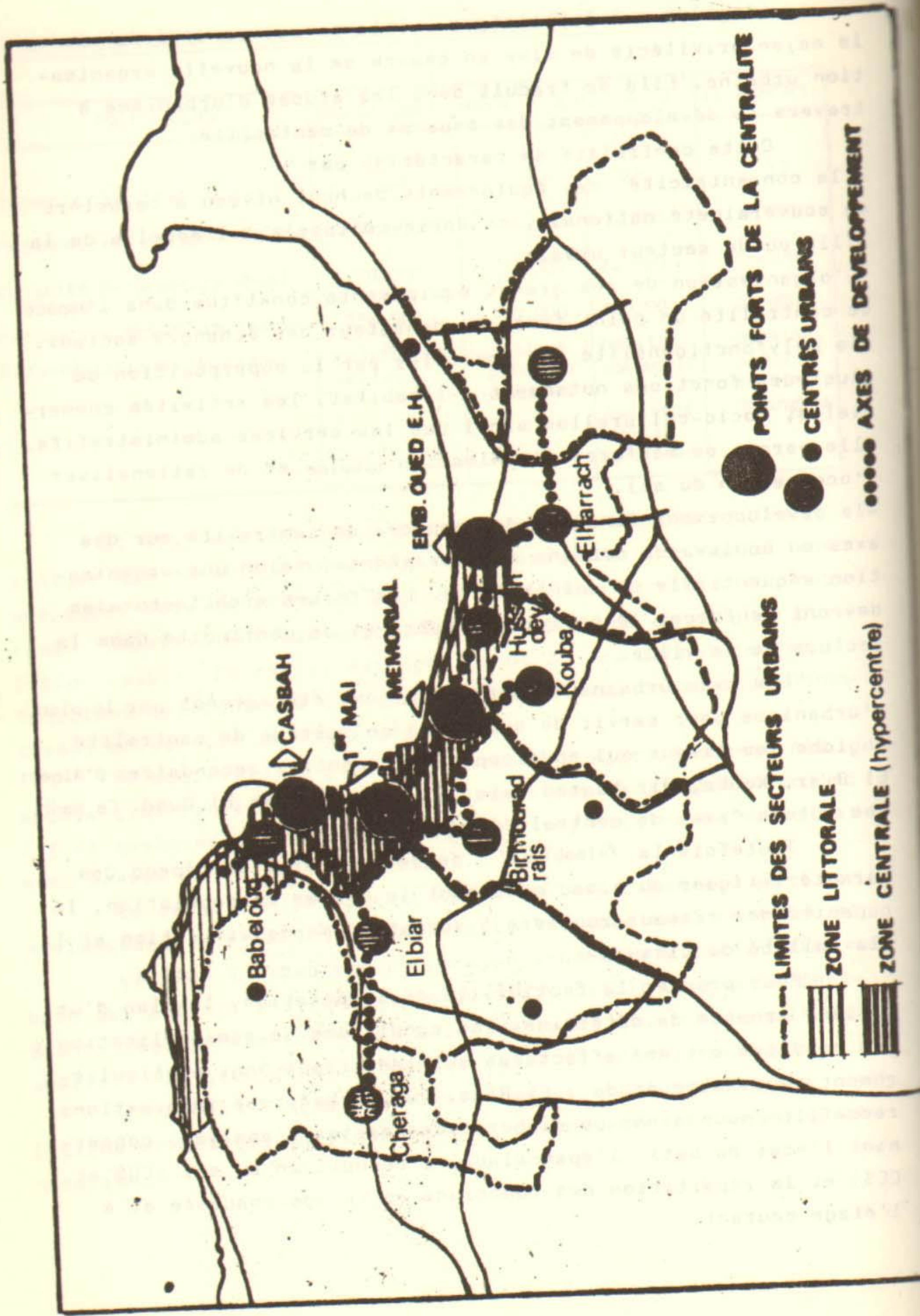
- le développement linéaire des espaces de centralité sur des axes ou boulevards urbains déjà existants, selon une organisation séquentielle de points forts. Les formes architecturales devront renforcer la notion de repère et de continuité dans la lecture de la ville.

Les axes urbains existants qui ont été retenus par le plan d'urbanisme pour servir de support à ce système de centralité englobe les tissus qui enveloppent les centres secondaires d'Alger: El Biar, Kouba, Bir Mourad Rais, El Harrach, Bab El Oued. Ce sont les futurs "axes de centralité" de la ville.

Toutefois la faisabilité de cette opération dépend des caractéristiques du tissu notamment le volume de population, la capacité des réseaux routiers à accepter une densification et la flexibilité du tissu.

Pour prouver la factibilité de l'opération, le plan d'urbanisme propose de déterminer les conditions de son application ; des enquêtes ont été effectuées sur les tissus dont particulièrement pour notre étude : El Biar. Sur la base des informations recueillies nous avons pu élaborer des cartes d'analyse concernant l'état du bâti, l'épannelage, l'occupation du sol (COS et CES) et la répartition des fonctions en rez-de-chaussée et à l'étage courant.

SCHEMA DE CENTRALITE



Le croisement de la synthèse de l'analyse et des hypothèses nous ont permis de produire des cartes d'opportunités financières selon les échéances du court, moyen et long terme.

2.- ETUDE DE CAS: L'AXE DE CENTRALITE D'EL BIAR.

Entre 1900 et 1933, Alger se développa tout au long du littoral, jusqu'à la Grande Poste en passant par Bab Azzoun, vers les années 1900, la création de la nouvelle ville de Mustapha et par la suite le quartier Agha, est entamée. A cette même période, des bourgs qui constituent les centres actuels naissent: El Biar, Bir Mourad Rais, Bouzaréah, Kouba et El Harrach.

El Biar n'était alors qu'une petite banlieue caractérisée par ses habitations villageoises, dans la montagne du Sahel à 6 kilomètres d'Alger-centre.

Après l'indépendance, la ville d'Alger connaissait une poussée démographique, de 500.000 habitants en 1954, elle atteignait 1.054.032 en 1966 et 1.645.879 en 1977 sur une superficie de 68.014 hectares.

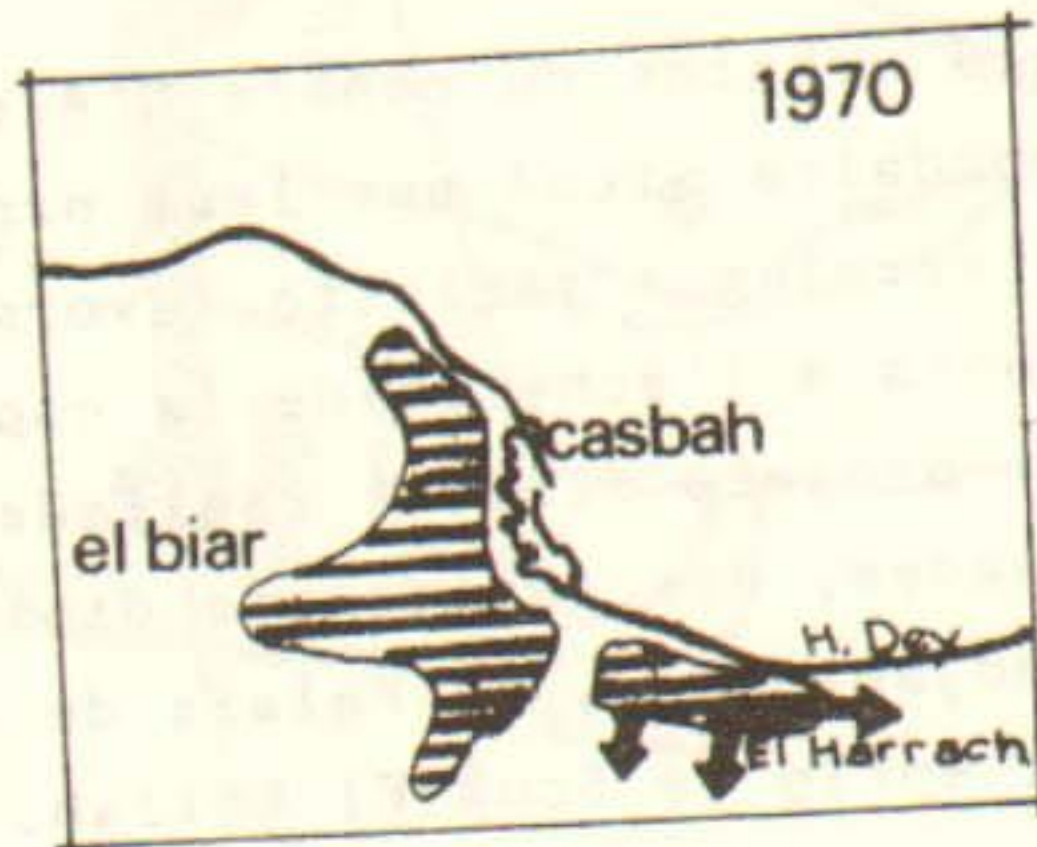
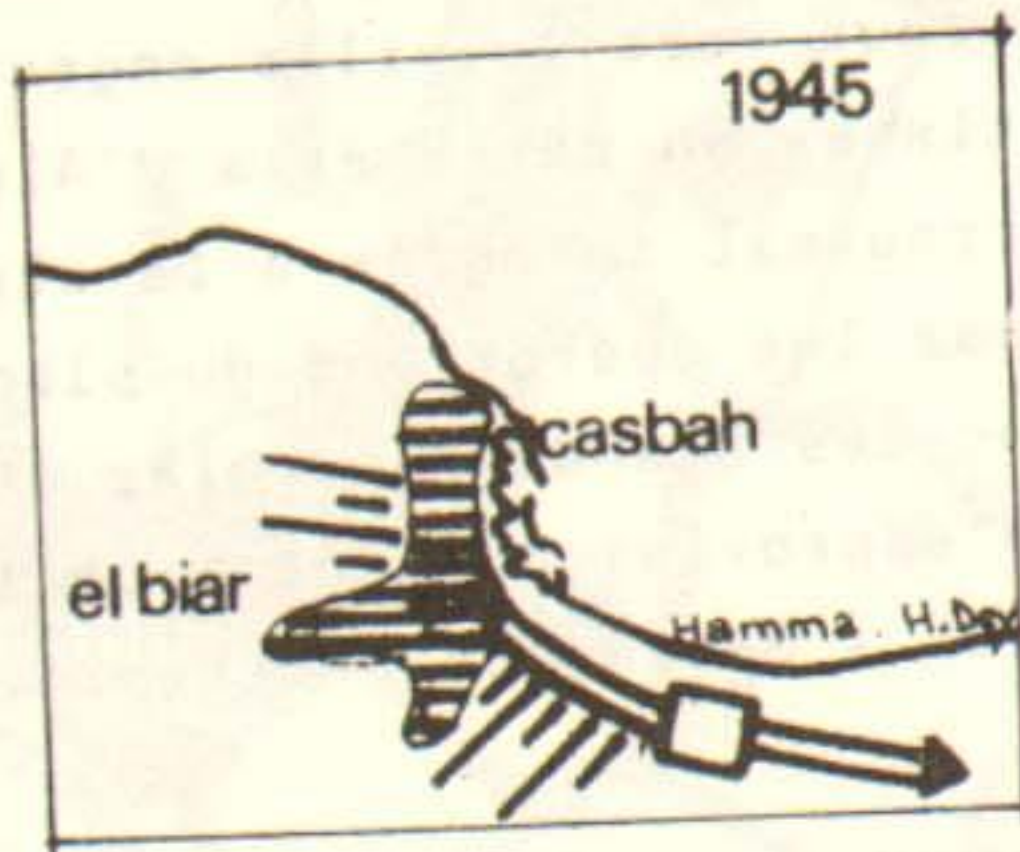
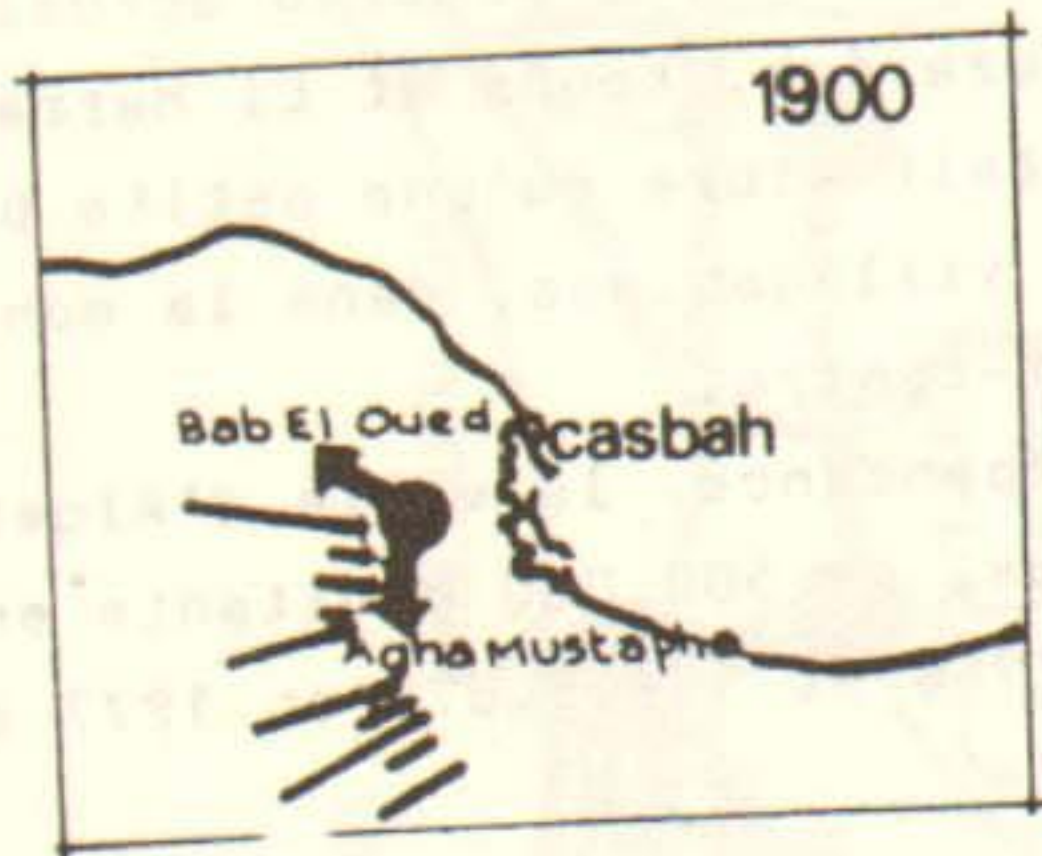
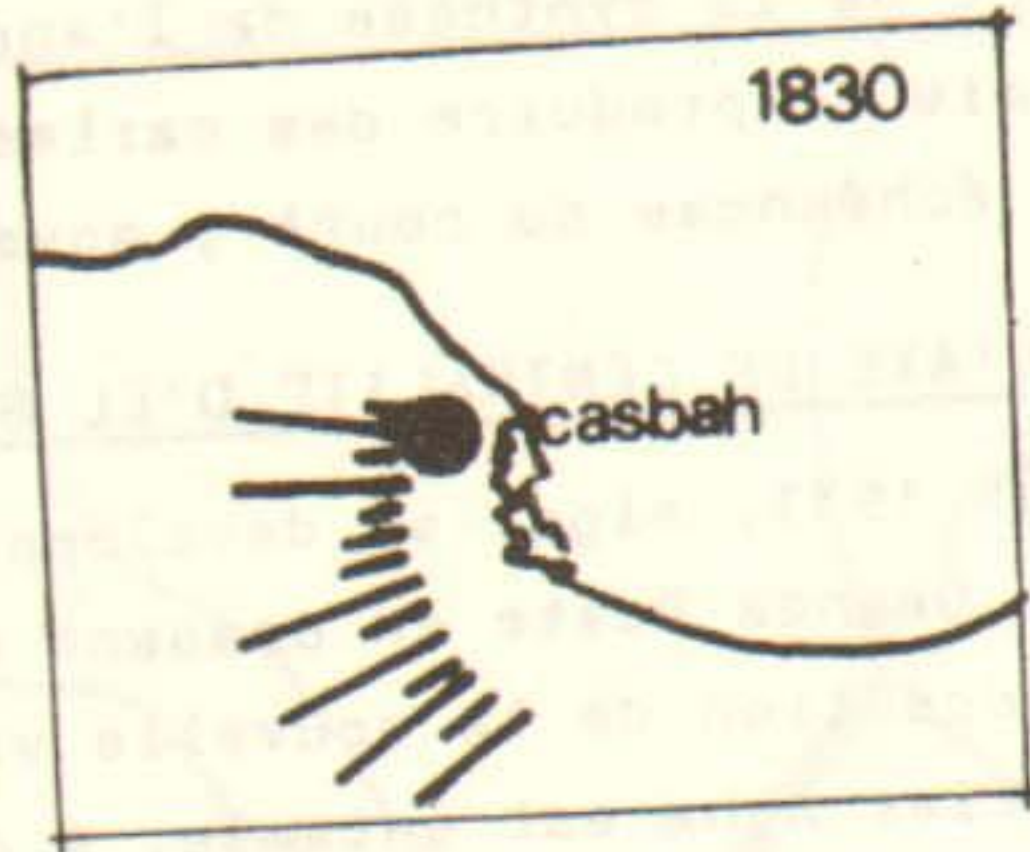
Cette croissance naturelle de la population ainsi que l'immigration des ruraux vers la ville engendraient l'urbanisation spontanée des tissus en périphérie d'Alger-Centre.

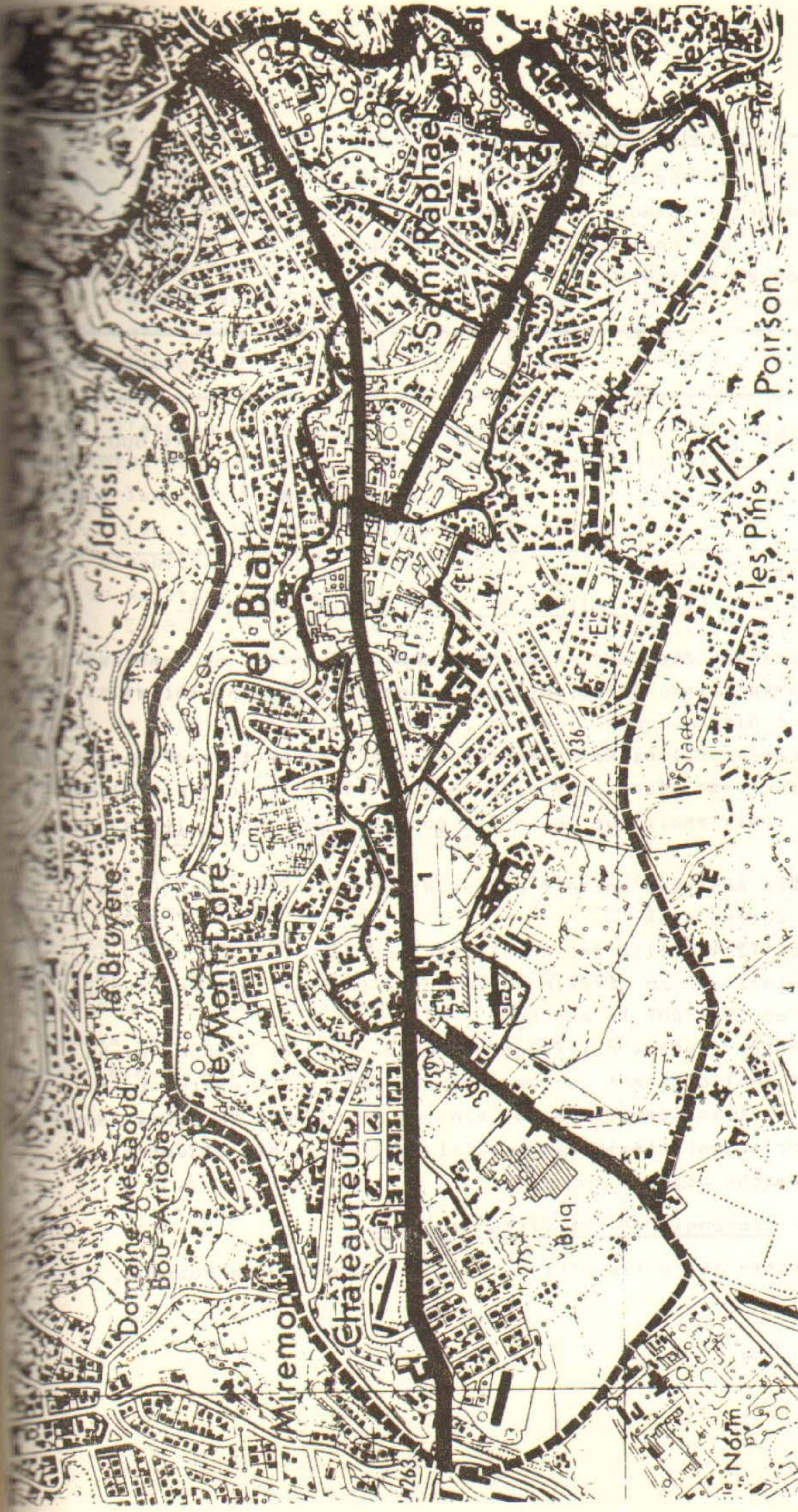
El Biar se trouvait intégrée à la structure d'Alger, intégration parachevée par les opérations du plan de Constantine, notamment la création des grands ensembles et lotissements, et devenait le centre d'approvisionnement pour les zones d'habitation situées à l'Ouest : Bouzaréah, Rostomia, Châteauneuf, et Ben Aknoun.

2.1.- DYNAMIQUE URBAINE.

Les quartiers urbains du centre d'Alger étant saturés, El Biar, centre secondaire situé sur leur prolongement immédiat, constituait un des terrains d'assiette favorable à l'implantation de certains équipements à l'échelle de la capitale.

D'importants projets étaient réalisés à partir de 1964, notamment des ambassades, des résidences diplomatiques, le Ministère des Anciens Moudjahidine, le Palais de Justice, la Grande Mosquée d'El Biar et enfin le Souk El Fellah.





-  perimetre d'étude
-  voies principales
-  sous zones enquêtée

-Croissance démographique.

Les données sur l'évolution du volume de population sont connues pour la commune d'El Biar qui avait une superficie de 2.600 ha. et englobait les quartiers d'El Biar, Chateauneuf, Ben Aknoun et Rostomia.

D O N N E S	1966	1977	1982	1983
Population	73.752	106.417	113.778	114.000
Taux de croissance	33,1	24,2	20,8	

2.2.- LA FLEXIBILITE DU TISSU URBAIN D'EL BIAR.

Les enquêtes sur terrains n'ont été menées que dans les zones susceptibles d'être intégrées dans le développement de l'axe d'El Biar.

Les opportunités foncières décelées permettent d'implanter le programme nécessaire pour le choix de l'axe de centralité, c'est un choix empirique qui a été confirmé par les analyses fines du tissu.

Ces analyses ont été menées d'une manière systématique pour les autres axes.

La flexibilité est déterminée par la situation du tissu, les pressions sur ce terrain et les prix fonciers qui se traduisent par un prix sur le marché.

Notre étude a privilégié le premier point et nous avons considéré implicitement que vu les pressions qui s'exercent, à travers les transformations qui sont en cours, les terrains classés en catégorie sont flexible, et qu'il est impossible d'avoir les prix du marché actuel.

- Typologie et activités urbaines.

Entre le centre d'El Biar et les hauteurs de Poirson, au

Sur l'Est, ainsi que sur les pentes du frais Vallon, l'habitat individuel est prédominant, il se caractérise essentiellement par des résidences diplomatiques ou d'Etat.

L'habitat mixte s'organise au centre, notamment le long des voies principales : l'avenue Ali Khodja et le Boulevard Bougara.

A chateauneuf par contre, l'habitat collectif de type grands ensembles, constitue les nouvelles formes de constructions d'habitat populaire.

Les activités se rattachant directement au secteur d'habitat, l'artisanat, les services privés et les petits commerces sont intégrés aux rez-de-chaussée des immeubles et maisons qui longent les axes principaux.

Les besoins quotidiens sont en général couverts dans les zones d'habitations. Les magasins et les entreprises artisanales sont en majorité privés.

El Biar comporte les équipements à l'échelle du quartier et groupement de quartiers : sûreté urbaine, mosquée, services administratifs et les équipements à l'échelle du secteur urbain : Palais de Justice, Sûreté de Daïra, central téléphonique, clinique. En matière d'équipements culturels et de loisirs, on note un important déficit.

- Les opportunités foncières.

Elles ont été établies sur la base de trois facteurs spatiaux : l'épannelage, la fonction et l'état du bâti. Chacun de ces facteurs comporte une série d'indicateurs auxquels ont été associés des indices. Le traitement des données s'est fait par l'addition des nombres de points (indices). Une fourchette de points a permis de classer le bâti en opportunité soit pour le court et moyen termes, soit pour le long terme.

- | | |
|-----------------------|--|
| - entre 3 et 4 points | court terme |
| - entre 5 et 6 points | moyen terme |
| - plus de 6 points | l'intervention se situe ou peut se faire dans le long terme. |

1 - Epannelage	plus de R + 2	indice 3
	R + 1 et R + 2	indice 2
	R.D.C.	indice 1
2 - Fonction	habitat	indice 3
	équipement	indice 2
	activité industrielle.	indice 1
3 - Etat du bâti	bon	indice 3
	moyen	indice 2
	mauvais	indice 1

Nous obtenons ainsi pour le court et moyen termes, une surface totale de 23,9 ha. et une surface de 28,25 hectares pour le long terme. Soit un bilan de potentialités foncières de 52 hectares sur un périmètre d'étude de 291 hectares.

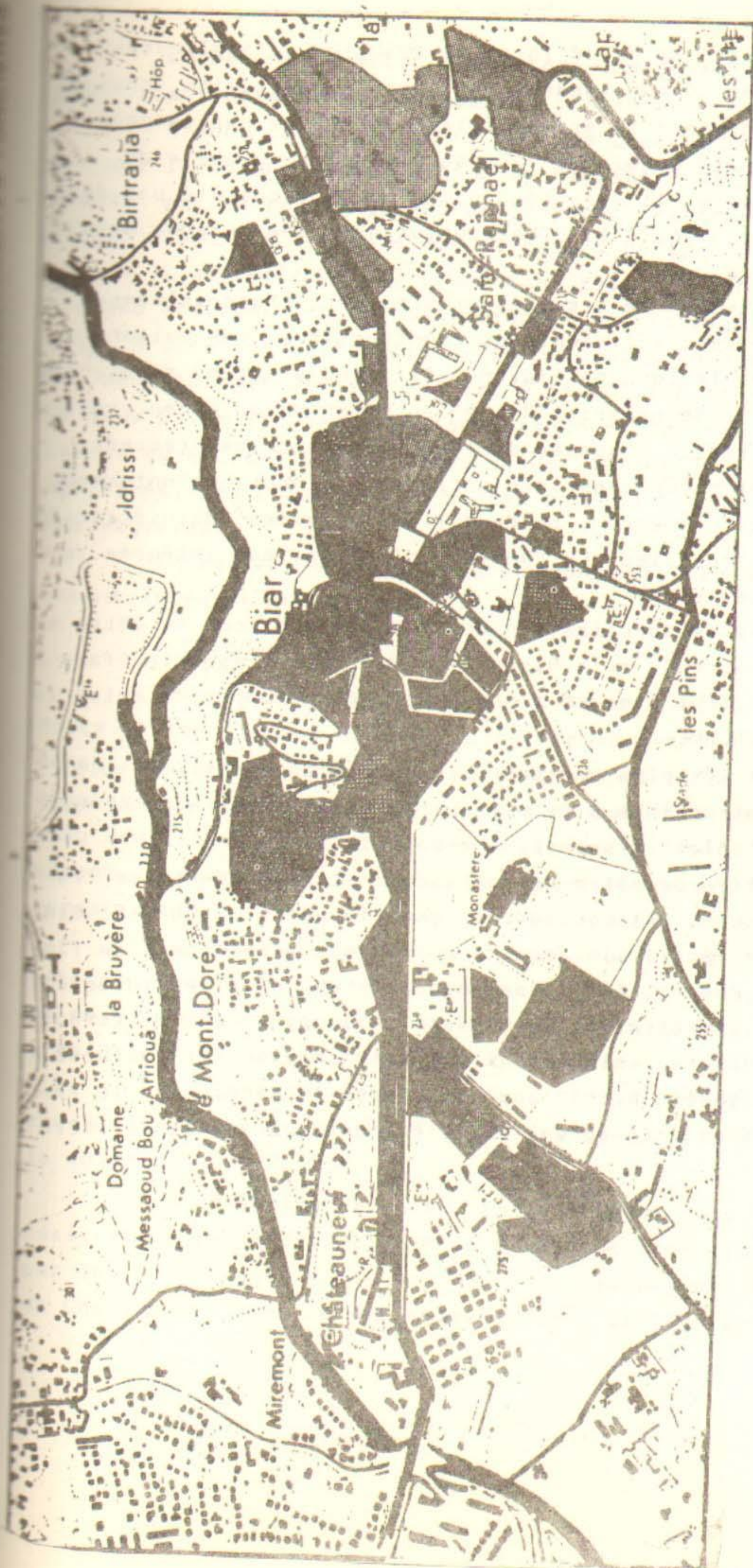
Deux types d'interventions ont été adoptées sur le tissu. Une première qui consiste en une opération de restructuration, sur la bande linéaire à l'avenue Ali Khadja, plus particulièrement le tronçon qui traverse le centre d'El Biar, caractérisé par l'hétérogénéité de son cadre bâti. La deuxième concerne la démolition des Vieilles bâtisses.

En coordination avec ces opérations une gestion efficace des sols pourrait permettre une occupation rationnelle du sol, notamment pour les terrains qu'occupent le parc privé, le Ministère des Anciens Moudjahidine avec son espace boisé, le Souk El Fellah et son espace abandonné dont seulement une partie est aménagée en parking, le garage de la R.S.T.A.

2.3 - PROJET DE L'AXE DE CENTRALITE D'EL BIAR.

- Options d'aménagement.

Les informations obtenues ont permis d'établir les conditions d'application du schéma, préciser le plan, la structure de



l'axe de centralité et de définir les conditions d'application.

En matière d'aménagement de l'axe de centralité, nous proposons de renforcer la structuration d'El Biar par la création d'un boulevard urbain le long de l'emprise actuelle de l'avenue Ali Khodja. Il sera séquentiellement structuré par des points forts, des Tagarins à Chateauneuf avec une antenne sur le boulevard Bougara.

L'aménagement de ces axes urbains sera progressivement complété par le renouvellement des constructions. Les maisons "basses" situées le long de l'avenue Ali Khodja seront remplacées par des immeubles de gabarit "R + 5" en moyenne, en ordre continu et dont les rez-de-chaussée et éventuellement les premiers niveaux seraient occupés par des différentes fonctions notamment les activités de commerce, restauration, services administratifs et activités culturelles. La fonction d'habitat est intégrée dans les niveaux supérieurs.

Le choix de localisation des futures stations de métro au carrefour Chateauneuf, à la Place d'El Biar et au Tagarin (face à l'hôtel Aurassi) fut l'objet d'une proposition concertée entre la SOFRETU et le CNERU.

Ce sont les plus anciens lieux urbanisés du tissu voire l'état des constructions à ce niveau, et constituent pour El Biar les meilleurs "pôles" d'animation urbaine.

La station de métro de la Place d'El Biar, dont les travaux sont en cours, est considérée comme le point chaud d'El Biar, cela s'explique par l'existence d'équipements générateurs de flux: la Mosquée, la Poste, l'école primaire et les commerces intégrés. Dans le but de renforcer ce point fort, nous prévoyons de refunctionaliser l'actuel siège de l'A.P.C. en équipement culturel et de créer un chemin piéton tout autour de la station en le reliant au marché couvert actuellement en construction (en arrière de l'A.P.C.).

La bouche de métro comportera une série d'équipements commerciaux notamment l'artisanat, la restauration.

A long terme, le point fort de Chateauneuf sera réalisable par la refonctionnalisation du Ministère des Anciens Moudjahidine par le réaménagement des espaces extérieurs du Souk El-Fellah ainsi que le transfert du garage de la R.S.T.A.

L'objectif de ces opérations est d'implanter, sur ces grandes emprises, un centre attractif à l'échelle du secteur urbain, à vocation culturelle et commerciale. Le parti architectural de ce projet devra s'adapter à la polyfonctionnalité, ainsi le Souk El Fellah sera remplacé par un centre commercial à l'échelle du secteur urbain, dans lequel seront intégrées plusieurs activités, les commerces de hautes spécialités, la restauration, les magasins.

En matière d'aires de stationnement, des parkings à étage seront intégrés aux bâtiments.

- Circulation:

Les déplacements imposés par la distance séparant la résidence et les lieux d'exercice d'autres activités, travail, loisir, achat, renforcent la mobilité des résidents et par la même les échanges inter-centres. Cette forme de mobilité surcharge le réseau routier existant et accentue le déficit en aires de stationnement. Cette situation nécessite le développement des infrastructures routières et des transports en commun.

Les adaptations du tissu à ces nouvelles exigences en matière de circulation sont coûteuses dans la mesure où la présence de bâtiments anciens ne permet pas l'élargissement des voies urbaines existantes du moins à court terme.

Les lignes de métro, quoique leur réalisation soit onéreuse demeure la solution efficace aux problèmes de congestion de la voirie.

Pour l'amélioration du trafic routier nous proposons la réalisation de la déviation d'El Biar dont l'emprise a été prévue par le vieux projet de la voie "E", le réaménagement du carrefour de Chateauneuf avec le déplacement de la liaison vers Bouzaréah

de façon à bien organiser les liaisons El Biar-Chéraga, Frais Vallon.

Le tronçon de l'avenue Ali Khodja entre le deuxième carrefour de Châteauneuf et la Place d'El Biar, ainsi que l'avenue Malika Gaid, devront faire l'objet d'un redimensionnement de leur emprise, afin d'assurer une meilleure fluidité du trafic.

- Programmation des équipements et logements:

ZONES (Ha)

PREVISION	FORTE DENSITE	FAIBLE DENSITE	ZONE POLYF.	EQUIPEMENTS	LOISIRS ESPACES VERTS	ACTIVITE TERTIAIRE	TOTAL
C.T. + M.T.	6,1	1,3	3,2	4,2	2,3		17,1
L.T.	2,8	-	6,7	3,3	-		12,8
TOTAL...	8,9	1,3	9,9	7,5	2,3		29,9

Le calcul de ces surfaces par hectare foncier a été fait sur la base du schéma d'aménagement ou sont représentées chacune de ces zones d'intervention.

LOGEMENTS (nb)

PREVISION	ZONE POLYFUNCTIONNELLE	HABITAT FORTE DENSITE	HABITAT FAIBLE DENSITE
C.T. + M.T.	384	488	32
L.T.	804	224	-
TOTAL...	1.188	712	32



-  zone polyfonctionnelle
-  habitat à moyenne densité
-  grands équipements
-  loisirs et espaces verts
-  autoroute urbaine
-  voies urbaines principales
-  voies urbaines secondaires

3.- CONCLUSION.

- Sur le plan social :

Le coût de réalisation du projet de centralité est important dans la mesure où l'espace obéit à une qualité urbaine en matière d'équipements et de logements. Les loyers étant en relation directe avec leur coût de production, par conséquent, ils ne peuvent être accessibles qu'à une catégorie sociale.

L'espace de centralité caractérisé par le type de logements et équipements qu'on y construit devient sélectif. Des classes homogènes s'approprient cet espace et excluent tout élément d'hétérogénéité.

- Sur le plan financier:

La crise économique joue un rôle de révélateur en matière d'aménagement.

On sait que les collectivités publiques et leurs organismes associés vont connaître des années très difficiles, les emprunts diminuent alors que les investissements réalisés commencent à fonctionner, et donc à coûter.

Ce qui conduit à une pratique nouvelle en matière d'investissement sur les équipements et logements sociaux à réaliser, donc une ouverture des collectivités publiques en direction de l'initiative privée.