



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA  
RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
Département d'Architecture

**Mémoire de Master en Architecture.**

Thème de l'atelier : Architecture urbaine.

**Renouvellement urbain par démolition-reconstruction de  
l'habitat individuel privé pour une revalorisation de l'espace  
public dans le cadre d'une centralité en formation : cas du  
boulevard 11 Décembre 1960**

**Conception d'un Complexe multifonctionnel à Ben-boulaïd**

Présenté par :

**AMEUR MAISSA ,**

Matricule.M201532027065

**MATIBEN ROUMAÏSSA**

, Matricule.M201532026674

Groupe : **03**

Encadrées par :

**Dr. Arch. ZERARKA Mohamed**

Assisté de :

**Mr. SAFAR- ZITOUN Djaafar**

**Melle BENCHEKROUN Marwa**

Membres du jury :

Président : **Dr RAHMANI Lyes**

Examineur : **Mr BENKALI Mustapha**

**Septembre2020**

## Dédicace

*À l'expression de ma reconnaissance Je dédie ce modeste travail, le fruit de cinq années d'études et de sérieux à ma très chère famille.*

*À mes chers parents, à qui je n'arriverai jamais assez à exprimer mon amour sincère et que nulle dédicace ne serait suffisante pour leur patience illimitée, leurs sacrifices, leur encouragement, leur amour dont ils ne cessent de me combler, et leurs prières tout le long de mes années d'études.*

*Que Dieu tout puissant vous garde et vous procure santé et bonheur.*

*À l'homme de ma vie, à qui je dois ma réussite et tout mon respect, mon très cher père MOHAMED*

*A la femme qui m'a donné la vie, m'a élevé, et m'a surtout aimé inconditionnellement, la source de mes efforts, ma vie et mon bonheur mon adorable maman je voudrais lui témoigner ici toute ma gratitude pour son aide et son soutien, merci maman .*

*À mes frères AMINE et HICHEM qui ont toujours était là pour moi.*

*À mes adorables petites sœurs MERIEM et AMEL qui procure la joie et le bonheur dans la famille. Et à ma belle-sœur ASMA.*

*À mon binôme ROUMAÏSSA, avec qui j'ai passé mes 5 années d'études, pour les bons moments ensemble, pour ses efforts, courage et patience .*

*À mes très chères amies qui m'ont toujours soutenues AMEL et IMENE.*

*A tous mes amis, camarades de promo, professeurs, et tous ceux qui ont participé à cette réussite.*

*Que ce travail soit à la hauteur de vos attentes, et le fruit de votre soutien.*

*Merci d'être toujours là pour moi.*

**Maïssa**

## Dédicace

*Derrière chaque réussite se cache beaucoup de travail, de sacrifices, énormément d'effort mais surtout beaucoup de soutien et d'encouragement de la part de ceux qui veulent nous voir réussir davantage.*

*Aujourd'hui je dédie ce travail avant tout à ma famille, sans laquelle je ne serai pas arrivée là où je suis.*

***Papa, Maman**, je vous dédie ce mémoire et vous remercie pour tout ce que vous avez fait pour moi. C'est grâce à vous, à votre confiance, votre éducation, votre amour et tous vos sacrifices que j'ai pu accomplir ce travail. Je ne peux vous rendre le quart de ce que vous avez fait pour moi mais je peux en revanche travailler davantage pour vous rendre de plus en plus fiers.*

*Je remercie **Raouf** mon grand frère et mes sœurs, **Naziha et Khadidja** d'avoir cru en moi chaque jour, de m'avoir encouragée et soutenue dans les moments où j'avais le plus besoin d'aide, en particulier ma petite sœur Khadîdja. Mille mercis, votre présence dans ma vie ne m'apporte que du bonheur.*

*A mes chères amies, en particulier **Imene et ma sœur de cœur Soumia** qui a toujours été présente pour moi dans les bons comme les mauvais moments.*

*A tous ceux que j'aime et ceux qui m'ont aidé de prêt ou de loin par leurs enseignements, leur soutien et leurs conseils.*

*Pour finir je dédie ce mémoire à mon binôme **Maïssa** avec qui j'ai passé des moments inoubliables. Je te remercie pour ta compréhension, ton dévouement et ton engagement qui a fait qu'aujourd'hui, ce travail est le reflet d'une réussite d'un travail de groupe.*

*Je vous aime <3*

*Roumaïssa*

## Remerciements

Au terme de ce travail, nous remercions ALLAH le tout-puissant de nous avoir guidé et donné la force, la volonté et le courage pour achever ce travail dans cette période difficile.

On tient précisément à exprimer nos profonds respects et remerciements à notre encadreur Dr ZERARKA MOHAMED pour sa disponibilité à tout moment malgré la difficulté de suivre et d'encadrer à distance dans cette période très délicate de pandémie, on ne le remerciera jamais suffisamment pour nous avoir fait profiter de ses connaissances, son savoir-faire, ses orientations et son soutien durant toute cette année.

On remercie également Mr SAFAR ZITOUN DJAAFER pour son aimable assistance, sa supervision et ses précieux conseils qu'il nous a fourni pour l'accomplissement de ce travail. Ainsi que sa bien vaillance, son soutien moral et sa disponibilité malgré ses soucis.

On tient à noter que sans les efforts de nos deux enseignants, ce travail n'aurait pas abouti.

On remercie aussi Mlle BENCHEKROUN pour les remarques et suggestions concernant notre mémoire.

On remercie nos enseignants pour les efforts fournis durant ces cinq années, tout particulièrement Dr RAHMANI qui a été un père avant d'être un professeur dont on n'oubliera jamais ses conseils concernant les études, la vie professionnelle ainsi que la vie personnelle.

Monsieur MESKINE, Monsieur HASSAINE ainsi que Madame RAMES.

On saisit cette occasion pour remercier les membres du jury de nous avoir fait l'honneur d'accepter de juger notre travail.

Sans oublier de remercier celui qui a toujours été à l'écoute de tous les étudiants, compréhensif et d'une grande générosité Mr Douifi .On remercie également tous ceux qui ont, de près ou de loin, contribué à l'achèvement de ce modeste travail.

# Résumé

Le projet urbain étant l'art de repenser la ville, la nouvelle manière de produire l'espace, ouvre devant nous un champ d'action dont on s'est intéressé à la valorisation et renforcement des centralités ainsi qu'à la revalorisation et l'aménagement des espaces publics dans ces dernières.

Une centralité dans ces différentes formes : pôle d'échange, linéaire ou lieux de prestige a toujours été liée à la structure de la ville. Cependant, aujourd'hui, la ville évolue d'une manière rapide non contrôlée, elle s'agrandit tout en s'étalant, allant vers la facilité, connaissant ainsi le phénomène de « L'ÉTALEMENT URBAIN ».

L'objet de notre recherche est la valorisation des centralités dans une ville algérienne « Blida » qu'on est en train de perdre à cause de ce phénomène d'étalement urbain engendré par les instruments d'urbanisme. L'échec de ces derniers est la cause de la dégradation de la structure urbaine causant la perte d'espace public. Face à cet échec, le projet urbain vient comme alternative. Qui va reconsidérer la structure de la ville en renforçant ses centralités par le biais de son espace public.

Dans ce mémoire, l'étude a été faite sur la centralité du boulevard 11 décembre 1960 à Blida, son espace public qui est le boulevard ainsi que la place « Djnina ». L'intervention dans ce milieu urbain est confrontée à la problématique du statut du foncier, le quartier visé qui est le quartier de Montpensier au sein de la centralité qui est composé essentiellement de terrains de statut privé dans des situations stratégiques, c'est un quartier ancien en état de vétusté appelé à se transformer par une action de renouvellement urbain qui est la démolition-construction. Suite à un partenariat avec des propriétaires privés. Cela nous mène à suivre tout un processus de partenariat, de démolition et de remembrement afin de comprendre comment faire la ville et ses espaces publics quand le statut du sol est privé et savoir intervenir dans un milieu urbain.

## **Mots clés :**

Centralité en formation - renouvellement urbain - démolition-reconstruction-terrain de statut privé - espace public .

## Summary

The urban project being the art of rethinking the city, the new way of producing space, opens up to us a field of action in which we are interested in the valuation and strengthening of centralities as well as the revaluation and development of public spaces in the latter

A centrality in these different forms: pole of exchange, linear or prestigious places has always been linked to the structure of the city. Today, however, the city is evolving rapidly in an uncontrolled way, it is expanding and spreading out, going towards ease, thus knowing the phenomenon of « URBAN SPRAWL»

The object of our research is the valorisation of centralities in an Algerian city (BLIDA) that we are losing owing to this phenomenon of urban sprawl generated by urban planning instruments. The failure of the latter case is the cause of the degradation of the urban structure causing the loss of public spaces. faced with this failure, the urban project comes as an alternative. Which will reconsider the structure of the city by strengthening its centralities through its public space.

In this paper, the study was made on the centrality of the boulevard December 11th 1960 in Blida, its public space which is the boulevard in addition to the square « Djnina ».the intervention in this urban environment is confronted with the problematic of the status of the land , the target neighbourhood which is Montpensier quarter within the centrality in which is composed essentially of private status land in strategic situations, it is an old neighbourhood in a state of obsolescence called to be transformed by an action of urban renewal which is the demolition-construction.following a partnership with private owner. this leads us to follow a whole process of partnership, demolition and consolidation in order to recognize how to make the city and its public spaces when the status of the ground is private and know how to intervene in an urban environment

keywords: centrality – renewal – demolition – reconstruction – land of private status – public space

## ملخص

المشروع الحضري كونه فن إعادة التفكير في المدينة، والطريقة الجديدة لإنتاج الفضاء، يفتح أمامنا مجال عمل.

حيث اثار اهتمامنا تقدير وتقوية المركزية الحضرية وكذلك إعادة التقييم وتطوير الأماكن العامة في هذه الأخيرة

المركزية في أشكالها المختلفة: قطب التبادل، الأماكن الخطية أو المرموقة كانت لها صلة دائما ببنية المدينة. غير أن المدينة اليوم تتطور بشكل سريع غير منضبط، فهي تتوسع مع انتشارها، وتتجه نحو السهولة وبذلك تعرف بظاهرة "الزحف العمراني".

الغرض من بحثنا هو تعزيز المركزية الحضرية في مدينة "البلدية" الجزائرية التي نخسرها بسبب ظاهرة الزحف العمراني المتولد عن أدوات التخطيط العمراني. وفشل هذه الأخيرة هو تدهور الهيكل الحضري مما تسبب في فقدان الفضاء العام. لمواجهة هذا الفشل، يأتي المشروع الحضري كبديل. لإعادة النظر في هيكل المدينة بتعزيز مركزيتها من خلال الفضاء العام.

في هذه مذكرة تم إجراء الدراسة على مركزية شارع 11 ديسمبر 1960 في البلدية، فضاءها العام الذي يتمثل في الشارع والحديقة العامة "جنيبة"، المنطقة المستهدفة هي حي "مبونسي" المتواجد في المركزية والتي تتكون أساساً من أرض ذات وضع خاص في مواقع استراتيجية، وهي منطقة قديمة في حالة منداعية يُطلب تحويلها من خلال إجراءات التجديد الحضري المتمثلة في الهدم والبناء. بعد شراكة مع أصحاب القطاع الخاص. يقودنا هذا إلى اتباع عملية كاملة من الشراكة والهدم والدمج. من أجل فهم كيفية جعل المدينة وأماكنها العامة عندما تكون حالة الأرض خاصة ومعرفة كيفية التدخل في البيئة الحضرية

الكلمات المفتاحية

المركزية الحضرية - تجديد - هدم - إعادة تعمير - أرض ذات مكانة خاصة - فضاء عام

# Table des matières

Dédicace .....	1
Dédicace .....	
Remerciements .....	
Résumé .....	
I. Chapitre introductif .....	
A. Introduction générale à la thématique générale de ‘l’Architecture des Centralités’ .....	1
B. Problématique Générale :L’espace public et le renouvellement des centralités urbaines 4	
C. PRESENTATION DU CAS D’ETUDE : ville de Blida.....	6
1. Les centralités de la ville .....	7
2. Critère de choix .....	7
3. Présentation de l’aire d’étude : .....	7
4. L’aire d’intervention .....	7
D. Problématique spécifique :Renouvellement des quartiers coloniaux en mutation par démolition-construction .....	7
E. Objectifs de la recherche : .....	10
F. Hypothèses : .....	10
G. LA démarche méthodologique : .....	10
1. Analyse historique et urbaine .....	10
2. La recherche bibliographique .....	11
a) Document graphique : .....	11
b) Document textuel : .....	11
c) Une analyse thématique : .....	11
3. Enquête sur terrain : .....	12
4. Analyse et évaluation des données .....	12
H. STRUCTURE DU MEMOIRE .....	14
1. Chapitre 1 : chapitre introductif .....	14
2. Chapitre2 : l’état des connaissances .....	14
3. Chapitre 3 : cas d’étude .....	14
4. Conclusion générale. ....	14
II. Chapitre II:Le Renouvellement, un outil de revalorisation des espaces publics dans les centralités urbaines .....	2
A. Introduction .....	16



B. Littérature :	16
C. CONCEPTS ET DEFINITIONS :	21
1. Centralité :	21
2. L'étalement urbain :	24
3. Le projet urbain :	24
4. Le renouvellement urbain :	25
a) <i>Les interventions de renouvellement urbain empruntent plusieurs voies et visent à :</i>	27
5. La démolition reconstruction	28
6. Quartier ancien :	29
7. Le partenariat.....	31
8. Remembrement urbain	31
9. Opération tiroirs :	31
10. L'espace public	32
a) Boulevard :	33
b) Place publique :	33
D. Analyse thématique :	34
1. Introduction :	34
2. Exemple des projets de centralités.	35
a) Exemple1-Complexe multifonctionnel Arribat Center : nouvelle centralité urbaine pour l'agdal	35
b) Exemple 2 -PROJET FOCH SULLY projet de renouvellement urbain en hyper centre-ville.....	35
c) Tableau comparatif.....	37
3. Exemples de réaménagement des boulevards	40
4. Exemples de réaménagement des places publiques.	44
5. Conclusion.....	46
III. Chapitre cas d'étude : Démolir, reconstruire et revaloriser	
« Quartier de Montpensier ».....	16
A. Introduction	45
B. Présentation du cas d'étude :	45
1. Situation :	45
2. Analyse territoriale :	45
3. LECTURE DIACHRONIQUE :	46
a) <i>Fondation de la ville:</i>	46

b)	<i>La période Ottomane ou Turque ( 1535-1830):</i>	46
c)	La période Française coloniale ( 1830-1962):	47
d)	La période Poste colonial 1962-2020 :	48
C.	Identification des centralités urbaines	49
D.	Présentation de l’air d’étude	49
1.	Situation de la centralité urbaine 11 Décembre :	49
2.	Critère de choix	49
3.	Analyse synchronique de la centralité	50
a)	Système viaire	50
b)	Étude fonctionnelle	50
c)	Statut des terrains	50
E.	Présentation de l’air d’intervention	51
1.	Critère de choix :	51
F.	Intervention urbaine	51
1.	Analyse synchronique : État des lieux	52
a)	Étude du système viaire	52
b)	Étude fonctionnelle	52
c)	Typologie	52
d)	État des constructions et gabarit	52
e)	Potentialités	52
f)	Les carences	52
g)	Critique du pos :	52
2.	Plan d’action urbaine :	53
3.	Cahier des charges	54
a)	Présentation	54
b)	Cas A : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur le boulevard. « C’est le cas des deux îlots », il se compose de :	54
c)	Cas B: Démolition construction et remembrement des parcelles	54
d)	Cas C : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur la place. « C ’est le cas de 4 îlots » ce scenario se compose de :	55
e)	Cas D : : Récupération de l’îlot pour renforcer la centralité par un équipement qui intègre l’école parmi ses fonctions « C’est le cas d’un îlot »,	55
	<b>5.Réglementations :</b>	55

f) Illustrations :	57
4. Cas B: démolition construction et remembrement des parcelles	57
a) Le cas de l'accord avec les habitants.	57
5. L'intervention sur le boulevard.	59
6. L'intervention sur La place	59
A. Action établie sur le boulevard.	60
<b>Dimens-Ionnement</b>	60
G. La façade urbaine avant intervention	61
B. Action établie sur la place	62
H. Plan d'aménagement	64
I. Plan de composition	64
J. Projet architectural	65
1. Présentation	65
2. L'idée du projet	65
3. Principes utiliser dans le projet	65
4. Objectifs	65
5. Implantation	66
6. Genèse de la forme	67
7. Typologie d'ilot.	67
8. Programme et organisation.	68
9. Circulation et hiérarchisation	69
10. Typologie	69
11. Étude de la façade	70
12. Système structurel	70
C. Dossier graphique	71
1. Plan de masse	71
2. Plan de toiture.	71
3. Plan du sous sol 1 – 3.2m	71
4. Plan du sous sol 2 -5.7m.	71
5. Plan du rez de chaussée +0.00.	72
6. Plan du 1er niveau +4.5m.	73
7. Plan du 2eme niveau +9 m	74
8. Plan du 3eme niveau +13.5 m	75
9. Plan du 4eme niveau +18 m	76

IV. Conclusion générale .....	0
V. Liste bibliographique.....	81
VI. Annexe .....	87
A. Annexe 1 Fiche bibliographique n 1 ouvrage où va la ville aujourd'hui ? .....	81
B. Annexe 2 Fiche bibliographique n 2: Centralités -Atelier international 2012/2013 -..	82
C. Annexe 3 Cahier des charges .....	83
1. .Cas A: Elaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur le boulevard .....	83
2. 2. Cas B:démolition construction .....	84
3. Cas C : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur la place .....	84
4. 4.Cas D : Récupérer l'ilot et intégrer l'école dans les fonctions d'un équipement qui renforce la centralité.....	86
D. Annexe 4 : programme détaillé .....	86
D. Annexe 5- plan du 5eme étage + 22.5m.....	90
E. Annexe 6- plan du 6 eme étage +27m.....	91
1. Plan du 7eme niveaux +31.5m .....	92
2. Plan du 8eme niveaux +36m .....	92
F. Annexe 7- plan de 7 et 8 eme étages -plan de plancher et fondation .....	92
4 Plan de fondation (radier général).....	92
3. Plan de plancher 0.00 .....	92
G. Annexe 8 : Schéma de corps d'état secondaire .....	93
H. Annexe 9 : Schéma de sécurité incendie .....	94
I. Annexe 10 :Les autres actions du boulevard.....	95

## Tables des illustrations

Figure I-1schéma expliquant la relation entre la croissance de la ville et le renouvellement urbain : traité par l'auteur .....	6
Figure I-2 carte de l'Algérie Source :google image .....	6
Figure I-3 les centralités de blida-traité par l'auteur -fond de carte PDAU .....	7
Figure I-4 carte montrant l'aire d'étude-source google earth traité par l'auteur .....	7
Figure I-5 carte montrant le site d'intervention-source :google earth -traité par l'auteur .....	7
Figure I-6schéma résumant notre démarche méthodologique .....	13
Figure II-1plan de masse du quartier Masséna.....	20
Figure II-2Plan de composition du quartier Masséna . .....	20

Figure II-3 schéma des formes que peut prendre une centralité traitée par l'auteur en se basant sur la revue -centralité -atelier international 34.....	22
Figure II-4 schéma hexagonal de la théorie des lieux centraux source:a.Bailly- l'organisation urbaine-théorie et model-CRU1975 .....	23
Figure II-5 les mesures à mettre en œuvre pour renforcer une centralité 40 .traité par l'auteur .....	23
Figure II-6 action du projet urbain47 traité par l'auteur .....	25
Figure II-7quelques interventions du renouvellement urbain .....	28
Figure II-8stratégie d'intervention dans une opération de démolition-reconstruction de l'habitat privé -source : établi par l'auteur en se basant sur la conférence de Mr Ali Mansour .....	30
Figure II-9schéma établie par l'auteur des typologies d'espaces publics .....	33
Figure II-10 projet arribat center -source :google image .....	35
Figure II-11 projet foch sully -roanne -source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne.....	35
Figure II-12 photo aérienne du projet avant démolition - source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne .....	35
Figure II-13 plan de masse du projet foch -source :google image .....	35
Figure II-14répartition du programme dans une 3d -source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne .....	35
Figure II-15 image qui montre l'architecture du projet- source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne .....	36
Figure II-16 les logements de foch -source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne.....	36
Figure II-17-le passage piéton qui relie les 3 place -source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne .....	36
Figure II-18 l'hotel -source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne.....	36
Figure II-19la place centrale source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne.....	36
Figure II-20 les boutiques au rdc source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne36	36
Figure II-21 Figure II-22complexe multifonctionnel arribat center -source : <a href="http://www.arribat-center.ma/decouvrir/">www.arribat-center.ma/decouvrir/</a> .....	37
Figure II-23 Figure II 22complexe multifonctionnel de foch sully roanne -source : foch À COEUR OUVERT l'agenda en ligne <a href="http://roanne.fr2017enne.fr">roanne.fr2017enne.fr</a> .....	37
Figure II-24 plan de masse traité par l'auteur -source : <a href="http://www.arribat-center.ma/decouvrir/">www.arribat-center.ma/decouvrir/</a> 38	38
Figure II-25 schéma montrant la relation du projet arribat et l'espace public .....	38
Figure II-26 schéma montrant la relation du projet foch avec l'espace public .....	38
Figure II-27 plan de masse de foch traité par l'auteur source :google image .....	38
Figure II-28 les accès du projet -plan traité par l'auteur .....	39
Figure II-29 les accès de foch -plan traité par l'auteur -source google image .....	39
Figure II-30plan du complexe arribat traité par l'auteur montrant le plein et le vide - source ;google image.....	39
Figure II-31plan de foch traité par l'auteur montrant le plein et le vide .....	39
Figure II-32 les volumes du complexe -source :google image .....	40
Figure II-33 volume du projet source :foch À COEUR OUVERT l'agenda en ligne <a href="http://roanne.fr2017en">roanne.fr2017en</a> .....	40

Figure II-34répartition des fonction de arribat center traité par l’auteur -source du fond www.arribat-center.ma/decouvrir/ .....	40
Figure II-35 répartition des fonctions de foch -source un nouvel ecrin pour le centre ville- publier en ligne.....	40
Figure II-36 plan de masse de arribat center traité par l’auteur – source :www.arribat- center.ma/decouvrir/ .....	41
Figure II-37 plan de masse traité par l’auteur -source :google image.....	41
Figure II-38 perspective du complexe source :www.arribat-center.ma/decouvrir/ .....	41
Figure II-39 l’articulation entre les volumes du projet foch sully -source À COEUR OUVERT l’agenda en ligne roanne.fr2017en .....	41
Figure II-40 façade d’arribat center source : www.arribat-center.ma/decouvrir/ .....	41
Figure II-41 façades de foch sully -source :À COEUR OUVERT l’agenda en ligne roanne.fr2017en.....	41
Figure II-42 boulevard jean jaurés .....	42
Figure II-43 boulevard de lla colonne .....	42
Figure II-44boulevard bonaventure.....	42
Figure II-45place de l’esplanade -source : google image.....	44
Figure II-46 place jamaa el fina :google image.....	44
Figure II-47 la place des fetes paris ,google image.....	44
Figure III-1:carte représente la ville de Blida.Source : Google image.....	45
Figure III-2shéma represente principe d’implantation de la ville de Blida .....	45
Figure III-3Carte de la periode ottomane.Source support pla de Blida 1842 traité par auteur selon les écrits de Trumlet.....	46
Figure III-4carte de la période 1830-1842 traité par l’auteur.....	46
Figure III-5schéma représente les interventions militaires dans la ville de blida1836-1842...	47
Figure III-6 carte de la période colonial Source :(P.U.D de Blida Juillet 1989 phase Diagnostic -U.R.B.A.B) A.P.C DE OULED YAICH traité par l’auteur .....	47
Figure III-7 schéma représente les interventions militaires dans la ville de blida 1842-1845.	47
Figure III-8carte représente la croissance de la ville avant l’installation des instruments d’urbanisme1960-1980.....	48
Figure III-9carte de la période PUD Source : carte PDAU 2009 traité par l’auteur selon les écrits du PUD1980 .....	48
Figure III-10carte de la période du PDAU. Source : carte PDAU 2009 traité par l’auteur .....	48
Figure III-11carte représente les centralité s urbaines de la ville de blida Source : carte du PDAU2009 traité par l’auteur .....	49
Figure III-12photo aérienne représente la centralité du 11decembre .Source :Google Earth...	49
Figure III-13carte représente les différente vocation du centralité 11 décembre Source :Carte INC 2008 traité par l’auteur .....	49
Figure III-14Carte représente le système viaire de la centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l’auteur .....	50
Figure III-15 Carte représente les différente Equipment dans la l centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l’auteur .....	50
Figure III-16 Carte représente le caractère des terrain dans la centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l’auteur .....	50

Figure III-17 identification des espaces public de la ville .....	51
Figure III-18 délimitation de l'aire d'étude.....	51
Figure III-19 aire d'intervention .....	51
Figure III-20 -plan de système viaire -traité par l'auteur .....	52
Figure III-21 plan de système fonctionnel traité par l'auteur.....	52
Figure III-22-plan de l'analyse de typologie -traité par l'auteur.....	52
Figure III-23 plan de l'analyse de l'état des constructions et gabarit -traité par l'auteur .....	52
Figure III-24 – plan de synthèse de potentialités de l'aire d'étude traité par l'auteur .....	52
Figure III-25-plan de synthèse des carence de l'aire d'etude -traité par l'auteur.....	52
Figure III-26 plan des différentes actions prévu .....	53
Figure III-27vue en 3d de la'aire d'intervention .....	53
Figure III-28les deux ilots analysé .....	57
Figure III-29 construction démoli .....	57
Figure III-30 habitation de l'ilot 1 en rdc en mauv é état .....	57
Figure III-31 ilot 1 .....	57
Figure III-32 ilot 2 .....	58
Figure III-33 maison en rdc donnant sur le boulevard situé en ilot2 .....	58
Figure III-34 etat d'une habitation en ilot 2.....	58
Figure III-35 schéma du processus suivit lors de la démolition-reconstruction.....	58
Figure III-36- identification des points noirs du boulevard avant l'intervention.....	59
Figure III-37- identification des points noirs de la place avant intervention .....	59
Figure III-38 dimenssion des trottoirs .....	60
Figure III-39 dimension de la chaussé avant intervention .....	60
Figure III-40 coupe du boulevard avant intervention.....	60
Figure III-41 coupe du boulevard après intervention.....	60
Figure III-42 élargissement dela chaussé et trottoirs.....	60
Figure III-43 plan de mobilité avant intervention .....	60
Figure III-44 plan de mobilité après intervention .....	60
Figure III-45 passage piéton etat actuel .....	60
Figure III-46 passage pietion prévu .....	60
Figure III-47 eclairage actuel .....	60
Figure III-48 eclairage prévu.....	60
Figure III-49revetement de sol actuel .....	60
Figure III-50 revetement de sol prévu.....	60
Figure III-51support a vélo prévu .....	61
Figure III-52banc prévu pour le boulevard .....	61
Figure III-53 représentation 3d du boulevard .....	61
Figure III-54 habitat individuel a rdc sur le boulevard .....	61
Figure III-55 croqui de réalignement sur le boulevard .....	61
Figure III-56 perspective du boulevard .....	61
Figure III-57 habitat en retait du boulevard qui rompe l'allignement .....	61
Figure III-58 3d representatif des galerie .....	61
Figure III-59réalignement par des galerie rajouter .....	61
Figure III-60clôture le long de l 'urbab .....	61

Figure III-61 exemple de parois végétale.....	61
Figure III-62 représentation de la paroi végétale proposée.....	61
Figure III-63 façade urbaine avant intervention.....	61
Figure III-64 Skyline avant intervention.....	61
Figure III-65 état actuel de la place.....	62
Figure III-66-représentation de la place en 3d.....	62
Figure III-67 parois actuel de la place.....	62
Figure III-68 parois prévus pour la place.....	62
Figure III-69 alentour actuel de la place.....	62
Figure III-70 représentation des constructions alentours de la place en 3d.....	62
Figure III-71 schéma actuel d'accessibilité au alentours de la place.....	62
Figure III-72 coupe de la place avant intervention.....	62
Figure III-73 coupe de la place après intervention.....	62
Figure III-74 schéma de circulation proposé.....	62
Figure III-75- mobilier existant.....	62
Figure III-76 simulation du mobilier intégré a la place en 3d.....	62
Figure III-77 intégration d'un labyrinthe géant.....	62
Figure III-78 conservation de jeux de boule en mémoire de la place.....	62
Figure III-79 jeux géant pour tout age.....	62
Figure III-80- des bancs circulaire autour des arbres existant.....	62
Figure III-81 implantation de jeux d'enfant.....	62
Figure III-82 le centre de la place couvert par une pergolat.....	62
Figure III-83 plan des différentes actions effectuées sur le boulevard.....	63
Figure III-84 plan des actions effectuées sur la place.....	63
Figure III-85 façade urbaine après intervention.....	63
Figure III-86 Skyline après intervention.....	63
Figure III-87-plan de composition vue en axonométrie 1.....	64
Figure III-88 plan d'aménagement.....	64
Figure III-89 plan de composition -vue de haut.....	64
Figure III-90 simulation du boulevard.....	64
Figure III-91-plan d'aménagement vue en axonométrie 2.....	64
Figure III-92 schéma de l'ilot après démolition.....	66
Figure III-93 schéma représentant les points fort et faibles du site.....	66
Figure III-94 schéma de structure du site.....	66
Figure III-95 schéma de tracé géométrique.....	66
Figure III-96 schéma d'aménagement du rdc.....	66
Figure III-97 forme initiale.....	66
Figure III-98 manipulation du volume par soustraction.....	67
Figure III-99 tracé géométrique sur la forme initiale.....	67
Figure III-100 forme initiale.....	67
Figure III-101 manipulation du volume par addition.....	67
Figure III-102 forme finale.....	67
Figure III-103- ilot traversant- ou vas la ville aujourd'hui ? LUCAN.....	67
Figure III-104 ilot ouvert-source livre ou va la ville aujourd'hui ? LUCAN.....	67



Figure III-105macrolot - source livre: ou vas la ville aujourd'hui ? LUCAN.....	67
Figure III-106-3d fonctionnelle détaillé par niveaux .....	68
Figure III-107-3d fonctionnelle.....	68
Figure III-108schéma de distribution des accès .....	69
Figure III-109schéma d'organisation du complexe .....	69
Figure III-110circulation verticale .....	69
Figure III-111 schéma de typologie de logement.....	69
Figure III-112schéma du programme de chaque entité.....	69
Figure III-113 schéma de typologie de chambre d'hotel .....	69
Figure III-114 façade principale du projet .....	70
Figure III-115 coupe piscine .....	70
Figure III-116 schéma d'organisation spatiale du rdc .....	72
Figure III-117 façade Est.....	77
Figure III-118coupe B-B.....	77
Figure III-119façade Ouest .....	77
Figure III-120 façade Nord.....	77
Figure III-121coupe A-A .....	77
Figure III-122vu 3d de l'habitat.....	78
Figure III-123 façade Sud .....	78
Figure III-124 vue 3d de la façade principale a partir de la place.....	78
Figure III-125 vue 3d des logements.....	78
Figure III-126axonométrie du projet.....	78
Figure III-127 passage piéton de l'habitat .....	78
Figure VI-1:les parcelles d'ilot 1 .....	83
Figure VI-2:les parcelles donnant sur la place publique .....	84
Figure VI-3:l'ilot à récupérer.....	86
Figure VI-4exemple Centre Culturel - Auneau , par ARCHITECTURE .....	95
Figure VI-5 etat actuel des caves a vin .....	95
Figure VI-6 plan actuel de l'implantation des caves a vin.....	95
Figure VI-7axonométrie proposé .....	95
Figure VI-8 plan proposé .....	95
Figure VI-9l la crèche actuel .....	95
Figure VI-10exemple de Nice Meridia:un complexe intergénérationnel.....	95
Figure VI-11simulation 3d de la crèche .....	95
Figure VI-12exemple Lycée public de Ploërmel, Frankreich .....	95
Figure VI-13plan actuel de l'ecole .....	95
Figure VI-14axonométrie de l'ecole .....	95
Figure VI-15 plan du 2eme du centre proposé.....	95
Figure VI-16plan du 1er du centre proposé .....	95
Figure VI-17plan du rdc du centre proposé .....	95
Figure VI-18 chambre d'hôtel .....	96
Figure VI-19vue intérieur d'un séjour .....	96
Figure VI-20vue interieur d'une chambre d'habitat.....	96
Figure VI-21 vu d'ensemble .....	96

Figure VI-22 vue interieur d'une chambre d'hotel.....	96
Figure VI-23vue apartir de la place.....	96
Figure VI-24vue de haut .....	96
Figure VI-25 vue du passage piéton.....	96
Figure VI-26vue sur la piscine	96

## Liste des tableaux

Tableau II-1 tableau comparatif d'exemple de projet dans des centralités.....	40
Tableau II-2 tableau comparatif d'exemple de boulevard .....	44
Tableau II-3 tableau comparatif d'exemple de place publique.....	45
Tableau III-1 -analyse synchronique de l'aire d'intervention .....	52
Tableau III-2- règles communes imposées dans le cahier des charges pour les futures constructions.....	56
Tableau III-3-etat des construction de l'ilot 1 .....	57
Tableau III-4 état des constructions de l'ilot 2 .....	58
Tableau III-5 action établie sur le boulevard.....	61
Tableau III-6 actions établies sur la place .....	62
Tableau III-7 programme de l'hotel et le centre .....	68
Tableau III-8 programme de l'habitat intégré.....	68
Tableau VI-1 représente la surface exproprier de chaque parcelle afin de redimensionner le boulevard.....	83
Tableau VI-2 surface exproprier de chaque parcelle de l'ilot 2 .....	83
Tableau VI-3surface exproprier dans le cas de la non adhésion des habitants – ilot1 .....	84
Tableau VI-4surface exproprier dans le cas de la non adhésion des habitants -ilot 2.....	84
Tableau VI-5 :ilot 1 et 2 autour de la place .....	85
Tableau VI-6 surface exproprier des parcelles qui ont une façade sur la place .....	85
Tableau VI-7 programme détaillé du projet .....	89
Tableau VI-8 autre actions établie sur le boulevard.....	95

# **I. Chapitre introductif**

## **A. Introduction générale à la thématique générale de 'l'Architecture des Centralités'**

Dans le cadre du master 'Architecture Urbaine'

Dans le cadre du master 'Architecture Urbaine', inscrit dans notre cas au sein de la thématique générale du 'Projet Urbain en tant qu'alternative aux instruments d'urbanisme', nous développerons cette année la problématique spécifique de 'l'Architecture des Centralités'.

Cette thématique s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>1</sup>.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.

Dans la démarche du master 'Architecture Urbaine', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous

---

<sup>1</sup>Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre, moyens de production) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal de notre approche s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche de l'atelier. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

D'un point de vue opérationnel, le projet d'architecture au sein des centralités urbaines est confronté principalement à la problématique centrale du statut du foncier quand il s'agit d'intervenir en milieu urbain.

Deux (2) cas de figure se présentent :

- Des terrains d'intervention de statut public libérés suite à des délocalisations d'activités incompatibles avec le milieu urbain (friches, activités industrielles nuisibles, dépôt et stockage industriels...) qui favoriseront l'apport et la réalisation de programmes d'intérêt public.
- Des terrains d'intervention de statut privé, dans des situations stratégiques, appelés à se transformer et à se densifier pour diverses raisons (vétusté, héritage, spéculation, investissement ...) donnant ainsi l'opportunité d'intervenir pour une revalorisation urbaine (création d'espace public, réaligement, élargissement des chaussées et des trottoirs, réhabilitation, apport d'activité d'intérêt public...). Différents cas de transformations du parcellaire privé (morcellement, remembrement...) auront lieu selon des mécanismes et des montages administratifs, juridiques et financiers à explorer et à proposer pour la faisabilité du projet.

Selon le cas de figure, les étudiants développeront leur projet d'architecture urbaine dans une optique de contribution théorique et opérationnelle à la problématique des centralités urbaines et à leur rapport à l'histoire.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche et d'inspiration.

Dr. Arch. M. Zerarka

Mai 2020

## **B. Problématique Générale :L'espace public et le renouvellement des centralités urbaines**

Notre recherche s'insère dans la thématique générale **du renouvellement urbain dans les centralités urbaines**, plus précisément sur la revalorisation des espaces publics dans les centralités en formation.

Pour cela nous devons cerner un organisme complexe qui est la ville, se présentant sous un ensemble d'éléments en interaction dynamique. Elle représente un milieu physique et humain où se concentre une population<sup>2</sup>. Cette dernière, organise son espace en fonction du site, de son environnement et de ses besoins. Toute ville se développe selon différents modes de croissance, qu'ils soient spontanés à l'image des villes médiévales, planifiés à l'exemple de Barcelone au plan de Cerda ou bien réglementés tels que ceux engendrés par l'urbanisme et ses instruments.

Actuellement, à cause de la forte densité et la croissance démographique, les villes connaissent une croissance urbaine rapide non contrôlée, qui mène souvent à leur déstructuration engendrant ainsi des problèmes tels que : l'étalement urbain, où cette dernière repousse progressivement et continuellement les limites de la ville, d'où la production des « villes sans limites ».

Pumain considère l'étalement urbain comme un « *processus d'accroissement important des zones urbanisées en périphérie des villes, qui s'accompagne généralement d'un desserrement des populations et des activités urbaines* »<sup>3</sup>

Ce phénomène d'étalement urbain est marqué par un éparpillement des tissus urbains et des activités « *...donc une baisse apparente de la centralité* »<sup>4</sup>

Ceci nécessite la connaissance des notions d'urbanisme, qui mènent toutes vers l'aménagement des villes compactes, avec une mixité fonctionnelle, sociale et architecturale. C'est ce qui assure la durabilité des villes, en contribuant à un modèle d'urbanisation qui ne soit plus celui de l'étalement urbain, mais plutôt de son alternative qui est le renouvellement urbain action

---

2 -Agnès Berland-B, 2014. DE LA VILLE-SUJET À LA VILLE-PROJET. La tentation de la règle. Architecture, aménagement de l'espace. Université Bordeaux Montaigne. Disponible :<https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01564547> soumis le 18 Juin 2017,consulté :07/05/2020.

3-PUMAIN.D, PAQUOT,T et KLEINSCHMAGER, R (2006) Dictionnaire La ville et l'urbain. Paris, Economica.

4-HURIOT.J-M / PERREUR.J,2009 ,A la recherche de la centralité perdue;-hall <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00453859/document>

principale de la démarche dite du 'projet urbain'. On parle ici de construire la ville sur elle-même. Le renouvellement urbain est défini comme une stratégie de penser et de dessiner la ville

. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville, c'est un outil de production et d'organisation de l'espace, par l'imposition de règles d'ordonnancement spatiales bien définies.

Le renouvellement urbain est une évolution qui consiste à retravailler et réinvestir des espaces bâtis ou non bâtis sous utilisés, situés au sein du tissu urbain. Le plus souvent ces espaces sont en voie d'exclusion urbaine ou dont l'usage n'est plus en adéquation avec leur environnement direct.

Il s'agit alors d'un processus de mutation dont les objectifs sont : la modernisation du cadre bâti, la diversification des fonctions et l'amélioration de la qualité urbaine, par la mise en place des différentes actions touchant d'une part l'habitat mais surtout l'espace public, telles que : l'aménagement des espaces publics, l'amélioration du cadre de vie urbain et la création ou la valorisation de nouvelles centralités, c'est un concept qui a fortement évolué ces dernières années .et qui traite différentes échelles ,de l'agglomération , de la ville ,des zones industrielles ,des quartiers anciens et des centralités urbaines.

En ce qui concerne cette dernière elle a été définie par Manuel Castels comme «*la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville*». <sup>5</sup>

*Les centralités reposent d'avantage sur l'accessibilité que sur la localisation et dépendent du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose sur l'efficacité du pôle central*<sup>6</sup>; la centralité s'appuie alors sur de bonnes fonctionnalités mais aussi sur l'image, le bien-être et le plaisir visuel, c'est donc travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et le respect de l'environnement. Cela passe principalement par la qualité architecturale, paysagère mais également par l'espace public.

L'espace public est une composante essentielle qui structure la ville par ses réseaux techniques ou s'exercent des fonctionnalités telles que les déplacements, en exprimant des pratiques

---

5-ROBERT -Max A2010-centralité - Vocabulaire français de l'Art urbain, association pour l'art urbain Éditions du Certu, <https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/pdf/vfau.pdf>

6 -BONNEAU.M.2012 /2013 -, Benoit SEBILLE, Laure BELLON-SERRE, Clément JAVOURET, Grégory PAGE  
Revue-Centralités Atelier international Tokyo  
[https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod\\_folder/content/0/2013\\_1T\\_Centralites.pdf?forcedownload=1](https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod_folder/content/0/2013_1T_Centralites.pdf?forcedownload=1)



sociales, détente, loisirs et commerces. Il constitue la partie non bâtie. C'est un lieu de pratique, de séjour et de travail qui se caractérise par sa pluralité et sa diversité.

Selon Philippe Panerai « *L'espace public comprend l'ensemble des voies : rues et ruelles, boulevards et avenues, parvis et places, promenades et esplanades, quais et ponts mais aussi rivières et canaux, berges et plages. Cet ensemble s'organise en réseau afin de permettre la distribution et la circulation* »<sup>7</sup>

De là, La place est un espace public particulier autour duquel la ville durant l'histoire a bâti son urbanité, à l'inverse d'aujourd'hui ou cette notion n'est plus appliquée en causant la perte d'identité urbaine perceptible, suite à la métropolisation des territoires et à l'étalement urbain. Cette prise en compte de l'espace public induit aujourd'hui à de *nouvelles réflexions concernant notamment son évolutivité, son adaptabilité, sa mixité d'usages et sa temporalité. Ces dernières permettent de réfléchir à de nouvelles façons de penser et produire l'espace public*<sup>8</sup>.

Ces réflexions nous laissent nous poser les questions suivantes :

- Comment traiter le problème de l'étalement urbain quand on se préoccupe des centralités ? Que peut-on faire pour les redynamiser ?
- Comment renforcer les centralités par le renouvellement urbain ?
- Quelle serait la meilleure action de renouvellement urbain qui permet de revaloriser l'espace public ?

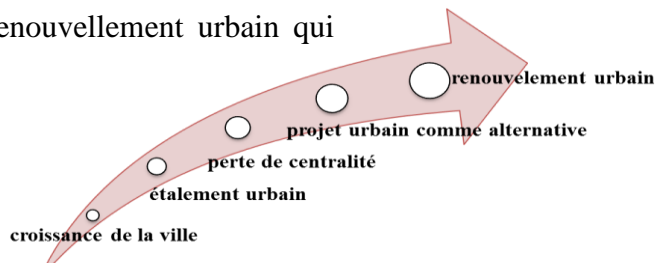


Figure I-1 schéma expliquant la relation entre la croissance de la ville et le renouvellement urbain : traité par l'auteur

### C. PRESENTATION DU CAS D'ETUDE : ville de Blida

Blida,, ville du 16eme siècle ,fondée par le marabout Sidi Ahmed el Kabir selon la tradition orale il s'écria en contemplant la ville : « On t'appelle El-Blida (petite ville), je t'appelle El-Ourida (« la petite rose ») Située au contact de l'Atlas blidéen et de la Mitidja, Elle est distante de 50 km d'Alger la capitale .



Figure I-2 carte de l'Algérie  
Source :google image

7- PANERAI.P – MANGIN. D1999, Projet urbain, Marseille Éditions Parenthèses

8 - GAMBLIN.A , 2017 « Quel rôle de l'espace public dans les quartiers en renouvellement urbain : l'exemple du territoire stéphanois » thèse de doctorat université Grenoble Alpes-institut d'urbanisme de Grenoble ,domaine : science de l'homme et société, architecture, aménagement de l'espace <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01588963>

## 1. Les centralités de la ville

Les centralités urbaines de la ville de Blida sont développées sur les axes structurants et les couronnes d'extension la plupart sont linéaires. On trouve une centralité consolidée qui est le noyau historique, des centralités en formation le cas des boulevards et d'autres futures centralités suivant le développement de la ville.

## 2. Critère de choix

On s'est intéressé aux centralités de la ville, ce choix s'est porté pour faire face à l'étalement urbain résultat de la croissance produite par les instruments d'urbanisme en vigueur et opportunité pour introduire la démarche du projet urbain afin de revoir la structure de la ville de Blida en travaillant son espace public qui n'est plus pris en charge.

## 3. Présentation de l'aire d'étude :

le boulevard 11 Décembre 1960 est un boulevard tracé à la période coloniale ,il représente la 3 -ème couronne du développement de la ville de Blida.

ce boulevard est une centralité en formation ,dont un tronçon qui a une valeur historique ,c'est l'ancien quartier colonial de Montpensier

## 4. L'aire d'intervention

Notre site d'intervention est une portion du boulevard du 11 Décembre qu'on a identifié, suite à l'analyse de la centralité, comme une des entités de ce boulevard ;C'est l'ancien quartier colonial de Montpensier Ben-Boulaid actuellement .

Il comporte :La place connue comme « Djnina »,Le boulevard, des propriétés privées en état de vétusté ainsi que la radio, une école primaire, une crèche, et des caves a vins

## D. Problématique spécifique :Renouvellement des quartiers coloniaux en mutation par démolition-construction

En Algérie, on constate depuis de nombreuses années une dégradation et une perte de la qualité des espaces publics. Ces derniers ont perdu leurs polarités et leurs diversités. Ils sont le



Figure I-3 les centralités de blida-traité par l'auteur -fond de carte PDAU



Figure I-4 carte montrant l'aire d'étude-source google earth traité par l'auteur

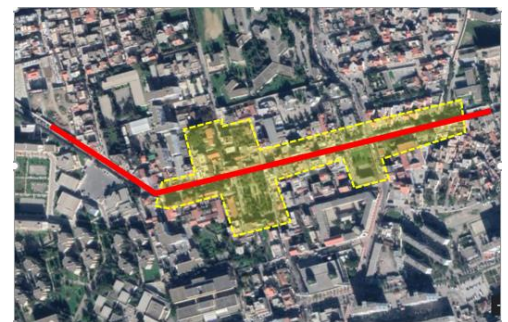


Figure I-5 carte montrant le site d'intervention-source :google earth -traité par l'auteur

plus souvent dédiés à l'automobile au détriment de la qualité du cadre de vie. Ils deviennent des espaces de circulation.<sup>9</sup>

Cette dégradation est un résultat de l'urbanisation des villes algériennes après l'indépendance, qui a été caractérisée par l'utilisation des instruments d'urbanisme directeurs tels que le PDAU et le P.O.S. Ils ont par la suite mené à la déstructuration de la ville et à son étalement urbain, sachant que ces instruments visaient essentiellement la programmation et la quantification des besoins en plus de leur localisation spatiale au dépend de la disponibilité foncière. Cependant, ils n'ont pas pris en considération l'espace public qui a toujours été un élément structurant engendrant ainsi un déséquilibre de la structure de la ville.

Ces dernières années, l'Algérie se préoccupe de plus en plus des espaces publics à travers de nouvelles politiques publiques et des stratégies d'amélioration urbaine. A l'instar du grand projet urbain d'Alger GPU qui est fondé essentiellement sur la réhabilitation des *espaces publics*, c'est un projet de restructuration et de réhabilitation, une tentative de renouvellement urbain.

En Algérie ce phénomène est relativement récent, il n'existe pas encore de politique ou de réglementation qui le concerne. Récemment, les pouvoirs publics ont un nouvel intérêt qui consiste en la prise en charge d'un bâti négligé et des espaces sous utilisés situés au sein des anciens tissus urbains.

Le renouvellement urbain, concerne les tissus anciens, *sous des formes différentes, à des rythmes adaptés pour permettre les évolutions souhaitées*<sup>10</sup>. Il s'opère à travers différentes interventions telles que : la restructuration, réhabilitation, restauration, rénovation et démolition-reconstruction.

*Le renouvellement par démolition –reconstruction demeure le principal levier de transformation urbaine*<sup>11</sup>.

La démolition-reconstruction est un type de travaux qui consiste à détruire un bâtiment (ou un espace construit), dont le but est d'en construire un autre à la place, soit en raison de la vétusté du bâti, soit dans l'idée que la nouvelle construction sera de meilleure qualité ou répondra à des besoins nouveaux, qui ne pouvaient auparavant être satisfaits.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> / Hadji.L 2013 –politique de l'espace public - Cahiers de géographie du Québec - Laboratoire Ville Urbanisme et Développement Durable, École Polytechnique et d'Urbanisme, Algérie-<https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2013-v57-n160cgq0770/1017803ar/>

<sup>10</sup>- Gherzouli.L, 2007 « renouvellement du centre ancien de la ville de Tébessa, Un projet de référence» mémoire de magistère en urbanisme , Université Mentori Constantine , <http://www.univ-tebessa.dz/fichiers/masters/st160031.pdf>

<sup>11</sup>- Rahala.k, 2011-2012 « Reconstruire la ville sur la ville ,stratégie des acteurs privés dans les tissus coloniaux» mémoire de magistère en architecture Université Badji Mokhtar –Annaba-,

Cette action permet d'exploiter des potentialités qu'offre un tissu urbain existant afin de le réparer ou le requalifier, en quête d'un meilleur usage. L'état de vétusté et de dégradation avancé du vieux bâti dans les quartiers anciens pose le dilemme de la démolition, *non plus comme outil-sanction, mais comme outil « légitimé » face à la nécessité de le renouveler et de le restructurer*<sup>13</sup>. L'Algérie prend en charge cette action à travers l'adoption de plusieurs lois : *La loi 06-06 du 20 février 2006 lois d'orientation de la ville, article 10 : la lutte contre la dégradation dans les quartiers*

*-le décret exécutif 16-55 du 01 février 2016 fixant les conditions et modalités d'interventions sur les tissus urbains anciens.*<sup>14</sup>

Pour aborder l'action de démolition-reconstruction dans les quartiers anciens, nous nous sommes intéressés aux quartiers coloniaux de la ville de Blida qui étaient construits d'une manière structurée et organisée de façon à valoriser l'espace public, que ce soit la place ou le boulevard, formant ainsi un élément de structure de la ville et de la composition urbaine, leur remise à niveau permet d'enrichir les fonctions urbaines et la qualité de l'espace urbain.

Ces derniers sont en état de vétusté qui se traduit par : la perte d'identité, la dévalorisation de l'espace public et la dégradation du cadre bâti, offrant des possibilités de mutabilité reconnues et qui ont perdu leur capacité à se régénérer. Ces quartiers font l'objet de potentialités d'évolution qui peuvent participer à l'évolution de la future centralité.

C'est ce que nous allons illustrer par l'ancien quartier colonial « Montpensier ». Le choix de ce quartier comme cas d'étude est motivé par la situation urbaine stratégique dont il est l'objet dans la centralité urbaine « boulevard du 11 Décembre » ainsi que la présence d'une place publique. Cependant, malgré ses potentialités le quartier connaît depuis quelques années de grandes mutations socio-spatiales, de grandes dégradations du cadre bâti et une perte du caractère urbain du boulevard sous dimensionné et d'une place non valorisée entourée d'habitat individuel, en agissant sur des parcelles privées. Ces éléments, nous ont interpellés et à se questionner sur **l'apport de l'habitat individuel privé à la consolidation de l'espace public, et sur les possibilités de montage d'opérations urbaines sous forme d'un partenariat entre les propriétaires privés et les autorités locales. Comment faire la ville quand le statut des terrains est privé ?**

---

13-Kebir.B et Zeghiche.A, 2014 , «Entre morphologies et politiques urbaines .vers un renouvellement ? »- Thèse doctorat en sciences Option: Urbanisme université Badji Mokhtar Annaba, <http://biblio.univ-annaba.dz/wp-content/uploads/2019/11/These-Kebir-Bahia.pdf>

14-JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N 07 publié 7 février 2016 Article n 3 « rénover les quartiers anciens a travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux ,des immeubles et constructions ,des infrastructures ,des équipements et des espaces public » <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg166420.pdf>

On se demande également, **comment utiliser les potentialités qu’offrent les quartiers anciens pour renforcer les centralités urbaines ?**

**Quels types d’actions vont permettre de revaloriser l’espace public du boulevard ainsi que la place ?**

### **E. Objectifs de la recherche :**

Notre travail de recherche a nécessité la mise au point des objectifs qui s'ordonnent comme suit :

- Comprendre comment renforcer une centralité urbaine en formation.
- Connaître les actions nécessaires dans les quartiers anciens (constitués majoritairement d’habitations individuelles privées) pour rendre une centralité plus attractive
- Identifier la nature des interventions et des procédés législatifs qui permettent de valoriser le boulevard du 11 Décembre et la place « Djnina »
- Établir un cahier de charge pour les constructions donnant sur le boulevard 11 Décembre
- Concevoir un projet fonctionnel, bien intégré dans son milieu urbain
- Lier le projet avec l’espace public et le mettre en valeur tout en créant des espaces publics aménagés pour améliorer la qualité et le paysage urbain

### **F. Hypothèses :**

L’espace public est considéré comme étant une composante inclusive de la ville, ou s’exprime un nombre important de pratiques, c’est l’espace par excellence où se développe la vie urbaine, Il est également le reflet de la qualité urbaine des villes et des aires urbanisées. Ceci nous a permis d’établir nos hypothèses de travail, qui s'ordonnent comme suit :

- Prévoir un mécanisme qui permet la contribution d la propriété individuelle privée à la revalorisation de l’espace public par le **remembrement**.
- Concevoir une composition urbaine qui permet de réparer un tissu urbain en quête d’un meilleur usage (le cas des quartiers anciens coloniaux) en considérant l’espace public comme un élément essentiel à la composition de la ville.

### **G. LA démarche méthodologique :**

#### **1. Analyse historique et urbaine**

Dans un premier lieu nous avons essayé de comprendre la forme et la structure de la ville par un essai de reconstitution de sa genèse et de ses différentes phases de formation et de transformation.

Cela nous a permis d'identifier les centralités de la ville, par la suite, nous avons procédé à une analyse comparative de la structure urbaine de la ville durant son évolution pour cerner ses différents problèmes tout en mettant l'accent sur celui de l'espace public, et par la suite de choisir la centralité qui reflète le mieux ce problème et qui sera l'objet de notre étude.

## 2. La recherche bibliographique

### a) Document graphique :

Suivant l'approche typo morphologique, on a analysé des documents graphiques : cartes de ville de Blida de différentes périodes ainsi que le PDAU, le POS et le plan cadastral : obtenus par les organismes de : URBAB, DUAC et INCT <sup>15</sup>

### b) Document textuel :

-Dans la perspective de rassembler un maximum d'informations, de données et d'acquérir des connaissances sur les concepts clés qui sont : la ville en générale, la ville de Blida, les centralités urbaines, le renouvellement urbain dans les centralités en formation et la valorisation de l'espace public par la démolition reconstruction dans les quartiers anciens coloniaux.

Notre recherche documentaire a été dirigée vers des documents textuels qui traitent le sujet :

- livre de DELUSE –BLIDA- Thèse de Bahia Kebir sa recherche menée dans le cadre d'un doctorat 3eme cycle, les publications de PIRON Olivier .

Article de Jean-Marie Huriot et Jacky Perreur dont le titre est : À la recherche d'une centralité perdue – Revue : centralité -atelier international 2012/2013 Tokyo de Mathilde Bonneau.

On s'est aussi dirigé vers l'étude de la notion de renouvellement-urbain dans la politique algérienne en se basant sur les textes législatifs du « journal officiel » et les écrits des chercheurs

- Une lecture critique a été effectuée sur les instruments d'urbanisme et l'intérêt de l'espace public dans les villes algériennes.

### c) Une analyse thématique :

Dans cette partie on a élaboré une recherche d'exemples dont leur situation est similaire à la nôtre ,des exemples internationaux de centralité urbaine, de revalorisation et de réaménagement d'espace public, de renouvellement urbain et de démolition reconstruction, le but de cette partie étant d'avoir une idée de ce qui se fait dans le monde, des projets qui ont réussi à résoudre leurs

---

<sup>15</sup>URBAB :Centre d'Etudes & de Réalisation en Urbanisme de Blida  
DUAC : Direction de l'urbanisme et de la construction de Blida  
INCT : l'Institut national de cartographie et de télédétection

problématiques, illustrer ces phénomènes de renforcement de centralité, de revalorisation d'espace public et de reconstruire la ville sur la ville.

### **3. Enquête sur terrain :**

Suivant la méthode qualitative, le choix s'est posé sur la centralité du boulevard du 11 décembre 1960 qui présente une centralité en formation,

l'étude de son état des lieux a été faite par deux techniques qui sont : l'observation dans un premier lieu, puis dans un deuxième temps, la prise de photos, l'enquête sur les typologies, le tissu urbain, l'état de bâti ,et enfin sur la qualité de l'espace public.

### **4. Analyse et évaluation des données**

On a analysé une entité de cette centralité qui présente un espace public mal exploité dans un quartier colonial celui de Montpensier cela par l'observation (prise de photos) et l'enquête principale ensuite complémentaire.

L'observation nous a permis d'avoir une idée générale ensuite précise sur l'état des lieux, complétée par la suite par l'enquête menée sur, le boulevard, la place et l'état de bâti, Et enfin, cela nous permet de choisir par déduction qu'elle action de projet urbain répond le mieux à la problématique dans un cadre de développement de la ville de Blida et qui s'effectuera comme suit :

- Proposer un plan d'action urbaine vue que notre site d'intervention est déjà un site structuré, sur ce plan il y'aura les différentes propositions d'actions urbaines.
- Plan d'aménagement pour formaliser nos intentions urbaines afin de renforcer la centralité et de revaloriser l'espace public.
- Plan de composition urbaine dans lequel émergent les formes et fonctions proposées.
- Schéma de structure secondaire. Qui démontre les principes d'implantations du projet architectural dans le milieu urbain.
- Simulation urbaine par le biais d'un projet (composition urbaine et architecturale, un plan de masse, les différents plans d'architecture ainsi que les façades les coupes et la 3D).

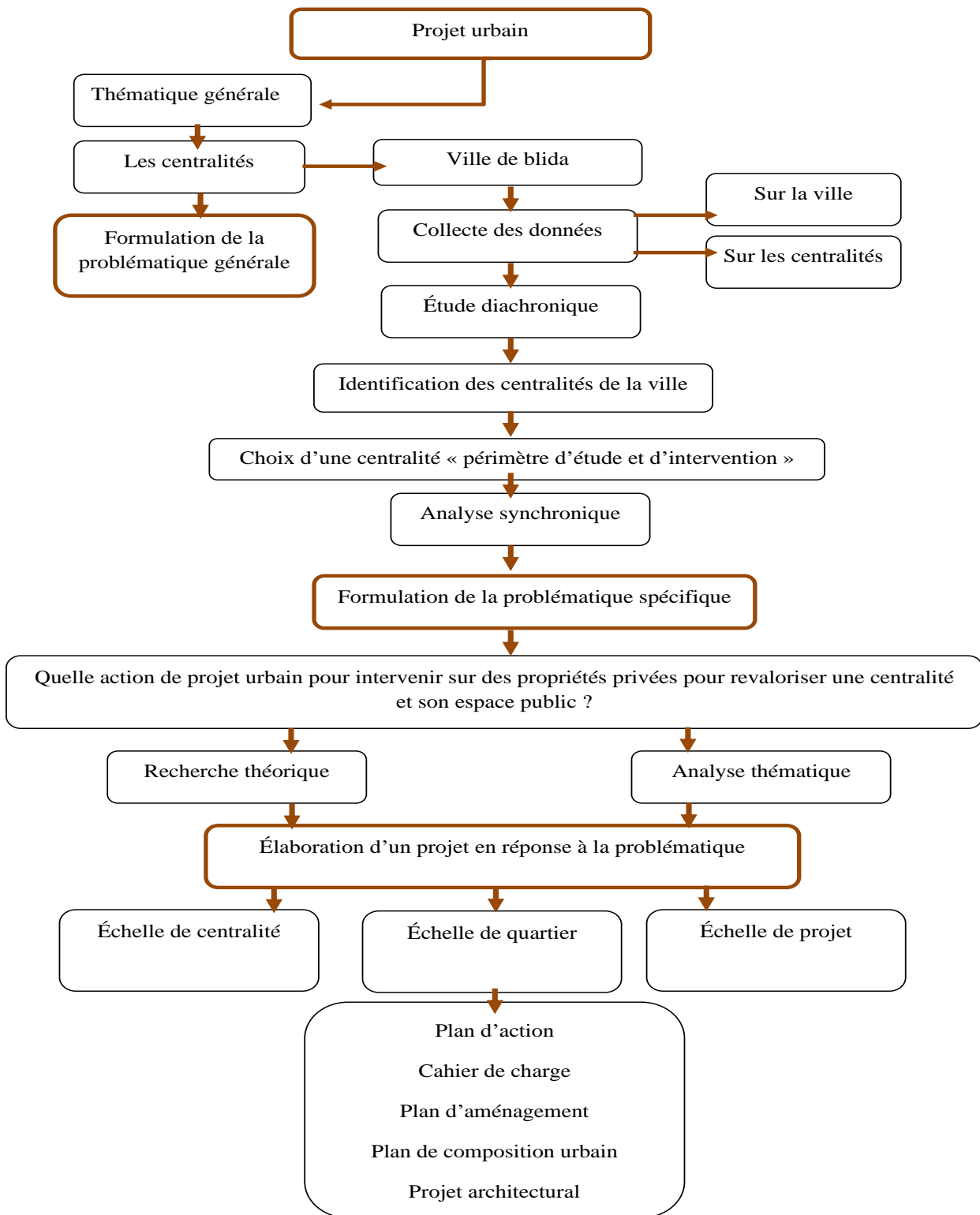


Figure I-6schéma résumant notre démarche méthodologique



## **H. STRUCTURE DU MEMOIRE**

Notre mémoire est réparti en trois chapitres ainsi qu'une conclusion générale :

### **1. Chapitre 1 : chapitre introductif**

Ce chapitre sert à mettre en avant la thématique du mémoire, il est constitué de plusieurs parties, commençant par une introduction à la thématique générale du master, vient par la suite la problématique générale et la problématique spécifique, après les hypothèses et les objectifs, et enfin la démarche méthodologique et la structure du mémoire.

### **2. Chapitre2 : l'état des connaissances**

Dans ce chapitre composé de trois parties, on a rassemblé le maximum de données et d'informations sur notre thème de recherche, et sur les différents concepts clés. Clôturé par une analyse thématique qui illustre des exemples internationaux ayant des situations similaires. Ceci nous permettra d'aboutir à une meilleure compréhension et maîtrise de la thématique de recherche ainsi qu'une idée sur l'intervention.

### **3. Chapitre 3 : cas d'étude**

Ce chapitre est illustré comme réponse à la problématique générale et spécifique, il se divise en 3 parties différentes :

- La première est constituée d'une présentation de l'aire d'étude : la ville de Blida et la centralité du 11 Décembre 1960.
- La deuxième partie qui est le projet urbain dans une entité de la centralité, on présente notre intervention urbaine sur le boulevard et la place publique qui vient en réponse à la problématique, dans cette partie on a établi ; un plan d'action urbaine, un plan d'aménagement et un plan de composition urbaine.
- La troisième partie : celle du projet architectural, où nous présenterons notre projet avec une analyse formelle (la genèse de la forme, Principe d'élaboration du plan de masse), fonctionnelle (le programme de notre Projet), et architecturale (les plans, les coupes et les façades.)

### **4. Conclusion générale.**

Elle nous a permis de mettre en valeur les résultats de la recherche, montrant que notre intervention sur un quartier ancien tout en profitant de ses potentialités est une réponse possible afin de valoriser la centralité

## **II. Chapitre II:Le Renouveau, un outil de revalorisation des espaces publics dans les centralités urbaines**

## **A. Introduction**

Ce chapitre composé de trois parties dans lequel des notions et concepts clés relatifs à notre problématique seront expliqués, ce qui nous permettra d'aboutir à une meilleure compréhension et maîtrise de la thématique afin d'atteindre les objectifs fixés, tout en suivant notre démarche méthodologique.

La première partie, celle de la littérature, tournera autour des notions de bases tel que ; la ville, sa structure urbaine et une de ses composantes principales : l'ilot.

La deuxième partie, se consacrera aux définitions des différents concepts indispensables dans le cadre théorique de notre problématique spécifique.

Et enfin la troisième partie, une analyse thématique qui est constituée d'exemples d'expériences internationales comparables à notre cas, traitant des problématiques similaires à la nôtre et à des échelles différentes, ces exemples mettent en évidence des places publiques ,des boulevards et des projets dans des centralités, cette analyse permettra de connaître et d'illustrer l'intervention qui mène au renforcement d'une centralité, à la revalorisation des espaces publics, mais également à tirer des solutions pratiques et applicables sur notre cas d'étude.

## **B. Littérature :**

Dans le cadre de notre recherche, différentes lectures ont été développées tout en réalisant des fiches de lecture qui seront insérées en annexe.

Ce travail a été entamé par la compréhension des notions de bases de l'urbanisme qui sont : la ville, la structure urbaine et l'ilot « la composante principale ». Plusieurs auteurs ont traité ces notions et qui nous semble les plus représentatifs, nous citerons :

Leonardo Benevolo « L'histoire de la ville »<sup>16</sup> un ouvrage dans lequel il traite la ville en général, sa naissance et la transformation du milieu urbain, l'illustrant par différentes villes.

Philippe Panerai, Jean Castex, Jean Charles Depaule dans son ouvrage « *Formes urbaines : de l'ilot à la barre* »<sup>17</sup> qui traite plusieurs exemples de ville qui ont subi des transformations

---

<sup>16</sup>-Benevolo .L, 1995, l'histoire de la ville , Paris : parenthèse

<sup>17</sup>-P. Panerai, J.Castex, J.Depaule ,1997, formes urbaines : de l'ilot à la barre ,parenthèse

radicales de leur tissu urbain, montrant la complexité de ce dernier . On cite aussi un deuxième ouvrage de Philippe Panerai et David Mangin qui est « PROJET URBAIN »<sup>18</sup> dans lequel, ils présentent le projet urbain face à l'incapacité de produire de l'urbain afin de répondre aux besoins des villes actuelles et futures.

Kevin Lynch « l'image de la cité »<sup>19</sup>, dans lequel, il ressort les composants de l'image d'une ville, démontrant l'utilisation de l'approche perceptuelle paysagère.

Françoise Choay «Urbanisme utopie et réalité»<sup>20</sup> L'auteur situe les grandes idées à propos de l'aménagement urbain dans un cadre idéologique et historique des courants de pensées. Il permet de synthétiser et de comprendre les conséquences et réappropriations des grands courants de l'urbanisme-moderne.

Gustavo Giovannoni l'ouvrage « L'urbanisme face aux villes anciennes »<sup>21</sup> qui a développé deux visions des rapports entre villes anciennes et villes modernes à travers une analyse critique des mauvaises pratiques dans le renouveau opéré, tout en concluant par les opérations de renouvellement urbain qui doivent être différentes d'une ville à une autre du fait des besoins, et de la morphologie de chaque ville .

Jacques Lucan qui a essayé de comprendre ce qui s'est passé en matière d'aménagement urbain dans la ville de Paris dans son ouvrage « Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités »<sup>22</sup> tout en décrivant les nouvelles manières de fabriquer la ville.

Rajoutant à cela les conférences de Ariella Masboungi, La question du projet urbain dans les villes européennes et celles avec Jacques Lucan dans « ville et aménagement ».

Commençant par la notion principale qui est la ville, Benevolo la définit comme : « *une création historique particulière : elle n'a pas toujours existé mais est apparue à un certain moment de l'évolution sociale et peut disparaître ou être radicalement transformée à un autre moment.* »<sup>23</sup> alors que pour Kevin Lynch dans son ouvrage « L'image de la cité » « *La ville est non seulement un objet perçu et peut être apprécié par des millions de gens, de classe et de caractère très différents, mais elle est également le produit de nombreux constructeurs qui sont constamment entrain d'en modifier la*

18- PANERAI.P – MANGIN. D1999, Projet urbain, Marseille Éditions Parenthèses

19 - K. Lynch ,1998 ; l'image de la cité, Denot

20-Choay.F ,2014, Urbanisme utopie et réalité, points

21-Giovannoni .G,1998, L'urbanisme face aux villes anciennes, seuil

22-lucan.J,2012, Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, la villette

23-Benevolo .L, 1995, l'histoire de la ville , Paris : parenthèse

*structure pour des raisons qui leur sont propres. Tandis qu'elle peut rester stable dans ses grandes lignes pendant un certain temps* ».<sup>24</sup>

À notre avis il n'est pas si simple de définir et de comprendre une ville et pour la connaître et savoir intervenir de manière intelligente, il faut d'abord identifier ses composantes et les éléments qui la caractérise, sa forme, sa structure, sa morphologie et son histoire.

Françoise Choay, a essayé d'expliquer dans son ouvrage « Urbanisme utopie et réalité »<sup>25</sup> l'idée que la ville était et est toujours la préoccupation de plusieurs historiens, urbanistes et architectes, ils analysent les différentes idées et interventions qui ont eu lieu, certaines d'entre elles réalisées aujourd'hui étaient des utopies irréalisables. Parmi les utopistes connus, Howard avec son idée de réunifier ville et campagne, Frank Lloyd Wright et le Corbusier, développant l'idée de cité jardin. Ces idées étaient venues pour résoudre des problèmes d'organisation spatiale qui deviennent plus tard des concepts utilisés dans la ville (Choay)<sup>26</sup>

En essayant de simplifier et de concrétiser sa définition, la ville est l'ensemble de voiries, de parcelles de bâtis et d'îlots, et de composante structurelle fondamentale, définit par Panerai comme « ...l'îlot est un groupement de bâtiments organisés selon une logique déterminée assurant à chaque espace un statut reconnu par la pratique... »<sup>27</sup>

La structuration d'îlots a été expliquée par Panerai dans son ouvrage où il nous a montré des exemples des différents événements urbanistiques historiques :

L'exemple de Paris, l'îlot haussmannien « îlot fermé » caractérisé par la rationalisation et la régularité sur la rue avec un espace intérieur permettant ainsi une hiérarchisation du public au privé.

À Londres, la cité jardin Ebenezer Howard a privilégié la campagne à la ville et les rapports sociaux, les îlots suivent les mêmes principes des îlots traditionnels, la différence est marquée entre le vu et non vu, les maisons sont regroupées autour d'une impasse « le close ».

À Barcelone la grande innovation de la ville de Cerda se situe au niveau de la conception des voies qui constituent l'espace public de la mobilité, de la rencontre et des îlots qui sont des

---

24-K. Lynch, 1998 ; l'image de la cité, Denot

25-Choay.F, 2014, Urbanisme utopie et réalité, points

26-Choay.F, 2014, Urbanisme utopie et réalité, points

27 -P. Panerai, J.Castex, J.Depaule, 1997, formes urbaines : de l'îlot à la barre, parenthèse

domaines de la résidence. Ses ilots étaient des octogones qui offrent une grande diversité de combinaisons, définit comme « le concept de composition ».

À Amsterdam, Berlage a utilisé un plan basé sur l'autonomie des quartiers, la hiérarchisation des voies ainsi que la symétrie et l'alignement ce qui a donné un ilot amstellodamois constitué d'une bordure continue de bâtiments entourant un espace central non bâti. C'est le début de la transformation de l'ilot.

Ces différentes villes anciennes ont été critiquées par Camilo Sitte qui voyait la ville d'une autre manière « *la ville doit être bâtie de façon à donner à ses habitants la sécurité et le bonheur* »<sup>28</sup> il les a critiqué sous la démarche d'un urbanisme artistique avec la notion esthétique en s'intéressant à la place publique et au marché. Une comparaison a été faite entre l'ancienne ville et la moderne datant du 19 -ème siècle afin d'en tirer le meilleur des deux.

Le Corbusier annonçait une crise et proposait de rebâtir les villes ,il rêvait d'un ordre nouveau, né de l'automobile, de la mécanisation et de l'habitat collectif normalisé ,pour cela il propose de raser l'ancien afin d'apporter des solutions tranchées « l'urbanisme moderne », tels que l'exemple de la Cité jardin , l'ilot a disparu et la barre le remplace avec de l'habitat vertical « ilot vertical », se caractérisant par des bâtiments autonomes , l'absence d'alignement et par conséquence l'absence de rue, « le concept de répétition » ainsi que l'apparition du secteur qui représente le module principal de la conception d'une ville .

Après beaucoup de critiques concernant l'abolition de l'ilot et l'apparition de la barre, une nouvelle crise a été annoncée à cause de l'insatisfaction des gens des environnements très froids et la disparition de l'espace public, l'ilot fait un retour vers l'urbanisme contemporain avec une nouvelle réflexion initiée par Portzamparc « l'ilot ouvert »

Le concept d'ilot ouvert a bien été traité et illustré par Jaque Lucan dans l'ouvrage « forme et mixité urbaine : « Où va la ville aujourd'hui ? »<sup>29</sup> ainsi que dans sa conférence de club ville et aménagement. Selon lui l'ilot ouvert est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques autour d'une rue. Il s'articule autour de trois grands thèmes :les ouvertures visuelles , autonomie des bâtiments et diversité des programmes et de l'architecture d'où la mutation de la ville conçue à partir de l'espace public à la ville conçue à partir de l'architecture ,cet ilot a des formes et des principes dans lesquels il retient le meilleur des deux modèles d'ilots

---

28- Camilo sitte ,1996, l'art de batir les villes ,seuil

29-Lucan.J,2012, Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, la villette

précédant ,du 1<sup>er</sup> âge il a retenu (la rue , la hiérarchisation entre espace public ,semi public et privé ) ,du 2eme âge (les immeubles et la diversité des usages ) . Parmi ses principes la diversité architecturale, variation des hauteurs, l'alignement sur la rue, des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire « fenêtre urbaine », des jardins et cours intérieurs ouverts et enfin l'autonomie des bâtiments donc plusieurs orientations et de nombreuses vues proches et lointaines, L'indépendance de ses bâtiments facilite leur transformation dans l'évolution dutemps, selon Portzamparc « le durable, c'est le transformable »

Le premier modèle d'ilot ouvert appliqué dans le quartier Masséna conçu en un seul mouvement, sa caractéristique première est qu'il propose un nouveau paysage urbain, un paysage pour lequel la diversité des architectures est un objectif primordial, Il résulte une architecture originale et unique.

Le concept d'ilot ouvert, doit notamment sa réussite à la combinaison entre efficacité de la ville et mixité fonctionnelle et architecturale. C'est ce que chaque architecte cherche dans sa conception et c'est probablement le concept qui sera adopté dans notre travail, car il occupe une place centrale dans la ville contemporaine.

Pour Giovanni<sup>30</sup>,la ville contemporaine est alors conceptualisée comme un ensemble marqué par les ruptures et les discontinuités, dont il faut penser l'articulation entre le nouveau et l'ancien, donc à prendre en considération le patrimoine urbain et la réalisation des projets sur l'existant au lieu de construire des villes nouvelles sur un plan libre, c'est une des notions du projet urbain

Pour Pannerai et Mangin,<sup>31</sup> le projet urbain est le rapport entre l'architecture et le contexte urbain dont l'objectif est d'améliorer et de concilier entre l'architecture et la ville (notion de localisation), on parle de penser avec la ville existante non contre elle, ce projet urbain apporte de nouvelles notions, parmi elles la diversité, l'urbanisme de qualité au lieu de quantité et l'implication des différents acteurs ainsi que la coordination entre eux.



Figure II-1plan de masse du quartier Masséna



Figure II-2Plan de composition du quartier Masséna .

30- Giovanni .G,1998, L'urbanisme face aux villes anciennes, seuil

31- PANERAI.P – MANGIN. D1999, Projet urbain, Marseille Éditions Parenthèses

Ces différentes notions, on les retrouve dans les macrolots qui représentent une nouvelle manière de fabriquer la ville apparue après l'ilot ouvert, défini par Lucan « C'est *un lot de taille importante situé dans des zones d'aménagement de grande ampleur* », <sup>32</sup> ce type d'ilot efface le parcellaire et a vu le développement des mutualisations en question de stationnement, des objets architecturaux et des espaces verts, c'est des grandes opérations urbaines

Toutes ces grandes opérations urbaines nécessitent une analyse urbaine en adoptant une réflexion approfondie sur le caractère de l'environnement, son but étant d'élaborer un projet architectural qui répond à son environnement naturel et culturel.

Des lectures précédentes, en ressort plusieurs manières de fabriquer la ville tout en sachant que l'intervention est différente dans un centre, une périphérie et une centralité. Et que nul ne peut intervenir sans connaître les notions de base de l'urbanisme qui nous ont été transmises par les urbanistes chercheurs susmentionnés, nous informant sur : les utopies, l'ilot, le macrolot, le projet urbain, et la ville-

Cependant ces notions restent générales et insuffisantes pour cerner notre thématique ce qui nécessite une étude approfondie de d'autres notions et concepts en réponse à la problématique.

## C. CONCEPTS ET DEFINITIONS :

La ville et sa structure urbaine introduit plusieurs concepts théoriques relatifs à notre thématique de recherche que nous allons essayer d'expliquer par le biais de nos différentes lectures d'ouvrages, d'articles et de thèses qui ont traité ces notions : centralité, projet urbain, espace public, quartier, renouvellement urbain, la démolition –reconstruction, le remembrement ...

### 1. Centralité :

La centralité a été défini par plusieurs chercheurs urbanistes dans différentes circonstances, cela nous a initié à consulter plusieurs références qui traitent cette notion qui est en carence dans les instruments d'urbanismes. Parmi ces urbanistes qui se sont intéressés à la centralité, nous citerons Françoise Choay, qui montre que la centralité repose davantage sur l'accessibilité que sur la localisation et qui l'énonce «..Elle *dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément*

---

32 -LUCAN.J,2012, Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, la villette.



peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif... etc.). L'accessibilité est une condition majeure ». <sup>33</sup>

Alors que pour Manuel Castells "la centralité est la combinaison à un moment donné d'**activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville**". <sup>34</sup>

Cela nous mène à affirmer que la centralité est liée à la structure de la ville, elle peut prendre différentes formes<sup>35</sup>,

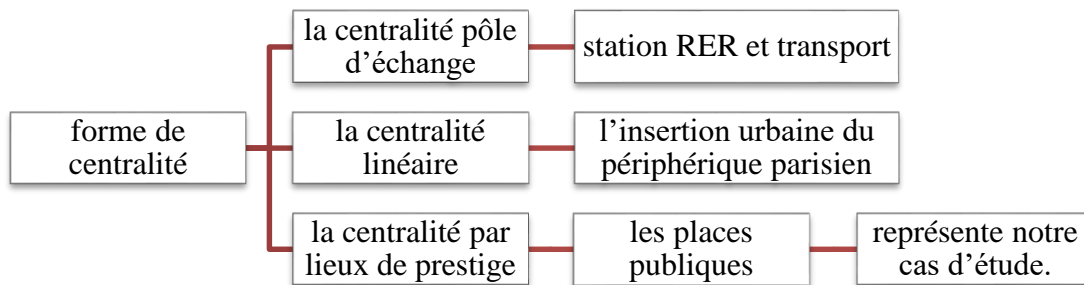


Figure II-3 schéma des formes que peut prendre une centralité traitée par l'auteur en se basant sur la revue -centralité -atelier international <sup>34</sup>

Ces centralités peuvent se répéter plusieurs fois dans la même ville, ce qui explique le cas des **places et boulevards** à l'inverse des centres qui sont uniques dans une ville, ces deux notions de centre et centralité malgré leur ressemblance n'ont pas le même sens, un centre par définition, « il s'agit d'un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée ». <sup>36</sup>

Et donc le centre est un lieu unique d'une forte concentration, démarqué par rapport à son milieu quant à la centralité, elle est caractérisée par son attractivité et sa forte accessibilité,

33 -BONNEAU.M.2012 /2013 -, Benoit SEBILLE, Laure BELLON-SERRE, Clément JAVOURET, Grégory PAGE Revue-Centralités Atelier international Tokyo

[https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod\\_folder/content/0/2013\\_1T\\_Centralites.pdf?forcedownload=1](https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod_folder/content/0/2013_1T_Centralites.pdf?forcedownload=1)

34- Robert-Max A2010-centralité - Vocabulaire français de l'Art urbain, association pour l'art urbain Éditions du Certu, <https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/pdf/vfau.pdf>

35- BONNEAU.M.2012 /2013 -, Benoit SEBILLE, Laure BELLON-SERRE, Clément JAVOURET, Grégory PAGE Revue-Centralités Atelier international Tokyo

[https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod\\_folder/content/0/2013\\_1T\\_Centralites.pdf?forcedownload=1](https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod_folder/content/0/2013_1T_Centralites.pdf?forcedownload=1)

36-ZUCHELLI. A,1984, Introduction à l'urbanisme opérationnel, Alger, Office des publications universitaires.

Pour mieux comprendre cette notion de centralité, il est indispensable de s'arrêter sur un des modèles théoriques de son organisation :

-La théorie des lieux centraux de Cristaller, formulée en Allemagne en (1933). Elle est Considérée comme un modèle géographique, qui indiquait qu'il y avait des liens hiérarchiques entre les villes où chaque centre a un périmètre d'influence selon son importance, ce qui établit une hiérarchie entre les différents centres. Delà, Christaller à travers un schéma hexagonal a formulé le concept de « hiérarchisation urbaine emboîtée »<sup>37</sup>

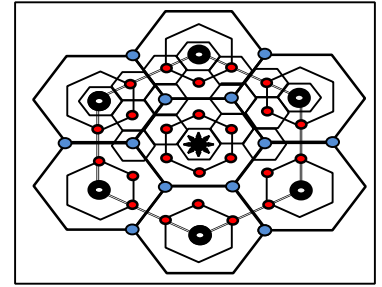


Figure II-4 schéma hexagonal de la théorie des lieux centraux source:a.Bailly- l'organisation urbaine- théorie et model-CRU1975

Christaller précise que la qualité de la centralité ne dépend pas de la nature d'une activité ou d'un équipement mais plutôt de son aire d'influence spécifiée et par l'espace des relations qu'elle recouvre.

Cependant, à l'heure d'aujourd'hui on a conscience que la plupart des villes périssent par la perte de cette notion de centralité qui représente un atout c'est ce que démontre Jean-Marie Huriot « *La centralité, clé longtemps incontournable de l'ordonnancement spatial des sociétés, a été malmenée par les mutations majeures des espaces contemporains. La fascination pour la recherche du centre unique, à chaque échelle spatiale, semble perdre de sa puissance* »<sup>38</sup>.Plusieurs études ont été faites pour limiter cette perte de centralité et savoir comment les renforcer, parmi les résultats les mesures suivantes :<sup>39</sup>

Malgré toutes les études faites, la ville continue à s'agrandir tout en s'étalant sous forme de périurbanisation ,allant vers la facilité , des terrains vides et moins chers, engendrant la

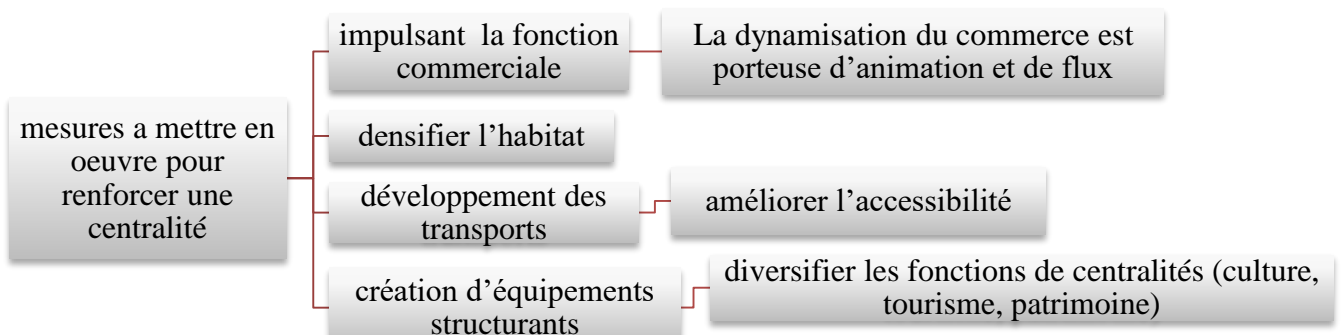


Figure II-5 les mesures à mettre en œuvre pour renforcer une centralité 40 .traité par l'auteur

37-BOUZAHZAH.F 2015 ,Dynamique urbaine et nouvelles centralités cas de Biskra-thèse DE DOCTORAT -option: aménagement du territoire , <https://bu.umc.edu.dz/theses/amenagement/BOU6810.pdf>

38-HURIOT.J-M / PERREUR.J,2009 ,A la recherche de la centralité perdue-;hall <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00453859/document>

39- L.roy-2016-Renforcer la centralité urbaine pour un commerce attractif- direction.centre.ville<https://directioncentreville.wordpress.com/2016/08/19/renforcer-la-centralite-urbaine-pour-un-commerce-attractif/>

dispersion de la population et des activités, c'est le phénomène de : « L'ETALEMENT URBAIN ».

## **2. L'étalement urbain :**

L'étalement urbain, un phénomène qui fait l'objet de nombreux travaux et publications dont on a consulté certains d'entre eux, et qui nous semblent les plus pertinents. Ils abordent le phénomène de l'étalement urbain à travers une multitude de définitions et de termes, selon

Jean-Marie Huriot « *C'est une dispersion de la population et des activités économiques, donc une baisse apparente de la centralité .la population et l'emploi s'accroissent plus vite à la périphérie qu'au centre de la ville. Ils peuvent diminuer de façon absolue au centre. On peut observer ce phénomène partout dans le monde* »<sup>40</sup> cela démontre que les villes semblent perdre leurs centralités par conséquent, l'artificialisation de plusieurs terres agricoles pour se transformer en infrastructures, zones d'activités, d'habitat et de loisirs.

C'est le cas de l'Algérie où les instruments de planification tel que le PDAU mène au principe de zoning au dépend des terres agricoles en périphérie et cela à cause de la croissance démographique accélérée qui nécessite plus de terrain, ainsi que la négligence du renouvellement et densification des centres villes.

La limite des villes se trouve continuellement repoussée plus loin, elle s'agrandit, s'étend et s'étalement sans s'appuyer sur sa structure urbaine et tout en perdant la notion d'espace public.

Face à cet échec d'instrument d'urbanisme, le projet urbain vient comme alternative à l'étalement urbain, ce phénomène de destruction des villes, qui va revoir la structure de la ville en travaillant son espace public tout en renforçant ses centralités.

## **3. Le projet urbain :**

« .... *Le projet urbain est un message d'espoir. Il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, les progrès et les attentes sociales.* »<sup>41</sup>

Masboungi affirme que le projet urbain est vu comme alternative aux planifications urbaines apparues durant le mouvement moderne, fait face à l'incapacité de produire de l'urbain.

Le projet urbain a été défini par plusieurs spécialistes :

---

40 -HURIOT.J-M / PERREUR.J,2009 ,A la recherche de la centralité perdue-;hall <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00453859/document>

41- MASBOUNGI.A, 2002 ; Projets Urbains en France, Paris,ed : Le Moniteur,

Selon Devillers" *...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche*"<sup>42</sup>, plus qu'une profession, plus qu'une procédure c'est un art de repenser la ville, une nouvelle manière de production de l'espace. quant à Jacques Rey il le définit comme : « *Le projet urbain serait l'intervention sur la ville en crise, non pas sa totalité mais sur ses fragments* ».<sup>43</sup> Ces portions de la ville, des tissus déjà constitués étant le lieu privilégié du projet urbain qu'il doit revaloriser comme :

les friches, les lieux de mobilité et les espaces publics. Tout en tenant compte de leur rapport avec l'histoire « *...Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. .... Le projet urbain n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace,* »<sup>44</sup>

À travers les différentes lectures sur projet urbain il est important de mentionner qu'il a plusieurs niveaux, allant de l'échelle globale à l'échelle locale tel que le montre Ingalina, et étant donné qu'il représente l'outil essentiel de développement de la ville, il compte plusieurs enjeux environnementaux, urbanistiques, économiques, et sociaux tel qu'améliorer la qualité de vie, intégrer la concertation et apporter des solutions concrètes et opérationnelles.<sup>45</sup>

Le projet urbain tel que le démontre BERSOWSKA<sup>46</sup> a 5 actions principales :

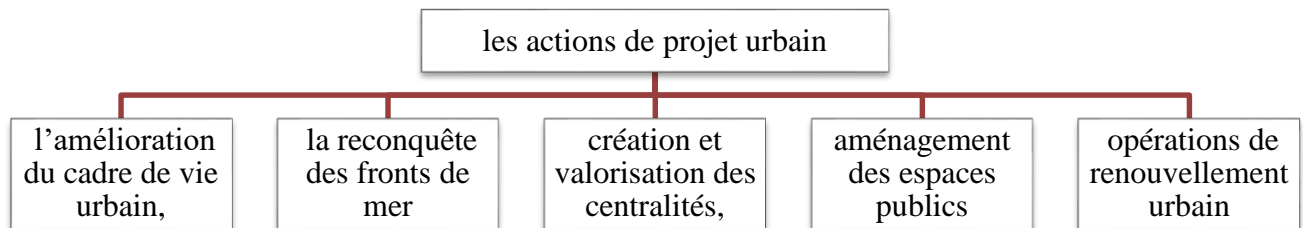


Figure II-6 action du projet urbain<sup>47</sup> traité par l'auteur

#### 4. Le renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est l'action prioritaire du projet urbain, il a été l'objet de plusieurs études, c'est une notion polysémique sa définition ne demeure pas moins difficile à cerner, à ce propos Sylvaine Le Garrec définit le renouvellement urbain comme une notion fourre-tout<sup>47</sup>.

42- DEVILLERS.C, 1994 ;Le projet urbain, Paris, éd. Un Pavillon de l'Arsenal, pages 12-13

43- L.ROY-2016-Renforcer la centralité urbaine pour un commerce attractif-  
direction.centre.villehttps://directioncentreville.wordpress.com/2016/08/19/renforcer-la-centralite-urbaine-pour-un-commerce-attractif/

44 - DEVILLERS.C, 1994 ;Le projet urbain, Paris, éd. Un Pavillon de l'Arsenal, pages 12-13

45- DJELATA,2020, projet et contexte urbain, essai de définition, -- architecture urbaine, université Blida 1

46- BEREZOWSKA-AZZAG, E. 2012, comprendre la démarche, le Projet urbain.

47- ANTONI J-P. Octobre 2009, Lexique de la ville, Edition ellipses.

« *Renouvellement urbain a d'abord pour vertu de rassembler sous une même bannière différentes pratiques d'aménagement* ». <sup>48</sup>

La notion de renouvellement urbain est souvent utilisée dans des contextes très différents. Dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie urbaine de l'une des composantes de la ville. Pour Georges Cavallier, le renouvellement urbain intéresse : le traitement des **quartiers victimes de processus de dévalorisation urbaine**, afin de fabriquer une ville plus équilibrée dont l'aspect et l'usage seraient pour chacun plus équitables. Il vient répondre à une double question :

- La question de la ville qui continue de s'étendre,
- Le devenir, de la recomposition de la ville existante, dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux, ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien. <sup>49</sup>

Selon Dominique Badariotti. , le renouvellement urbain, désigne « *un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables* » <sup>50</sup>

On pourrait aussi définir le concept de renouvellement urbain, par « *un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public* » <sup>51</sup>

Ainsi, le renouvellement urbain a comme principe, que la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ses propres forces, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur la ville et du recyclage de ses ressources bâties. Le renouvellement urbain ne vise pas en soi à une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion, à travers un ensemble de démarches et de projets qui se propose de redessiner la ville de demain, l'objectif étant de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de retravailler le tissu urbain existant pour tenter de résoudre certains problèmes sociaux. Cela peut se traduire par la densification des espaces peu construits

48- LE GARREC Sylvaine, février 2006, " Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout ", collection recherche, n°160, PUCA, 91 p. extraites de l'ouvrage de BENTAYOU Gilles, Le renouvellement urbain (2000-2006), Enjeu et enseignement d'un programme de recherche, PUCA, octobre 2008.

49- CAVALLIER .G, 1999, Nouvelles recommandations pour la négociation des Contrats de Ville (2006), France, 108p. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/004000252/index.shtml>,.

50- BADARIOTTI D, 2006. « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », HAL-SHS, 22 <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>

51- Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement 2003; dossier n°06 « renouvellement urbain, définition, origines, enjeux », p.6 [http://www.crpve91.fr/Habitat,\\_Cadre\\_de\\_vie/Renovation\\_urbaine/Productions\\_du\\_CRPVE/pdf/Jour1B.pdf](http://www.crpve91.fr/Habitat,_Cadre_de_vie/Renovation_urbaine/Productions_du_CRPVE/pdf/Jour1B.pdf)

ou délaissés « friches », ou par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités pour assurer plus de mixité sociale et fonctionnelle.<sup>52</sup> (ANTONI J-P 2009)

Le renouvellement urbain apparaît aujourd'hui comme une nouvelle pratique de l'aménagement, i la de multiples enjeux :

- Une meilleure maîtrise de l'étalement urbain,
- Une optimisation de l'utilisation de l'espace intra-urbain et la revalorisation des secteurs en déclin.
- Une valorisation de l'image de la ville, et la préservation de son patrimoine bâti et paysager,
- Une Amélioration de l'environnement, par la réduction des apports énergétiques
- Favoriser le développement économique et social a traves la dynamisation de l'économie locale, de proximité et la lutte contre la ségrégation des espaces urbaines.

Le terme de renouvellement urbain est apparu dans les années 90. À travers le temps il a connu des modalités différentes de mise en œuvre. On peut distinguer deux types de renouvellement qui coexistent encore aujourd'hui :

1. **Le renouvellement spontané** : à l'exemple des villes anciennes qui se sont reconstruites sur elles-mêmes et se sont renouvelées au cours de l'histoire
2. **Le renouvellement planifié** : la création de la ville est pensée comme **une construction raisonnée**, à l'exemple de la ville de Paris du 18eme siècle où Haussmann a mis au point la formule du renouvellement groupé la plus efficace, en la concevant comme une opération d'urbanisme complète<sup>53</sup>, il a associé un véritable remembrement urbain à une opération de démolition et de reconstruction.

*a) Les interventions de renouvellement urbain empruntent plusieurs voies et visent à :*

1. L'amélioration du cadre de vie urbain,
2. La recomposition des équilibres sociaux et
3. La revalorisation des territoires touchés par la dégradation
4. La création ou la valorisation des nouvelles centralités,
5. Le traitement des friches urbaines,
6. La requalification des grands ensembles,
7. L'aménagement et la valorisation des espaces publics.

52- ANTONI J-P. Octobre 2009, Lexique de la ville, Edition ellipses.

53-Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

Parmi ces interventions dans notre thème d'étude nous allons nous intéresser à **la valorisation des nouvelles centralités**, et à la **revalorisation de l'espace public**

Le renouvellement urbain peut avoir divers aspects, il englobe de ce fait différentes opérations :

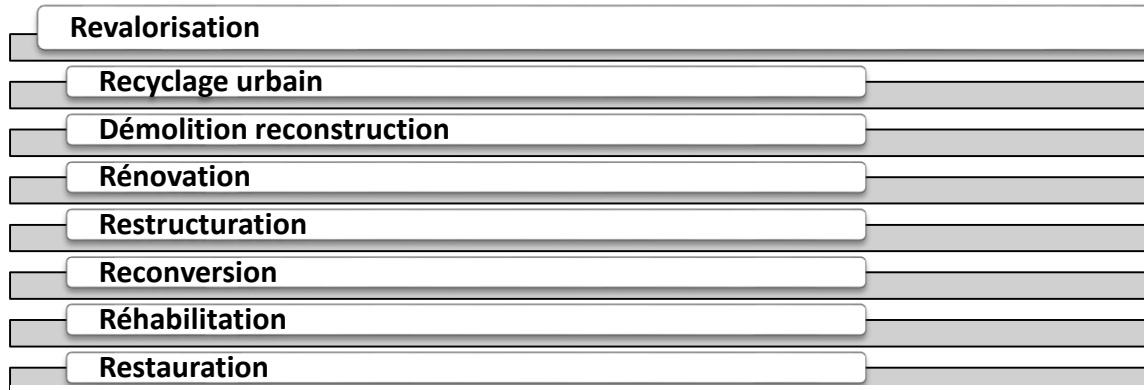


Figure II-7 quelques interventions du renouvellement urbain

**La revalorisation** cette action consistant en l'introduction des éléments physiques ou naturels pouvant mettre en valeur un édifice, un quartier ou un espace public à travers les couleurs, les formes ou les textures.<sup>54</sup>

### 5. **La démolition reconstruction**

La démolition-reconstruction est un type de travaux qui consiste à détruire un bâtiment (ou un espace construit) dans le but d'en construire un autre à la place, soit en raison de la vétusté du bâti, soit dans l'idée que la nouvelle construction sera de meilleure qualité ou répondra à des besoins nouveaux, qui ne pouvaient auparavant être satisfaits.<sup>55</sup>

L'état de vétusté et de dégradation du vieux bâti menaçant ruine et la nécessité de restructuration de tissus anciens constituent les arguments des pouvoirs publics pour rendre l'action de démolition plus légitime.

La démolition semble progressivement devenir un outil de renouvellement de la ville. Cette dernière est en évolution permanente et connaît des mutations physiques qui affectent les tissus urbains, l'exemple des bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Ainsi que des formes de bâtis qui deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres ; ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains.

Les **mutations non contrôlées** ont fait émerger **des quartiers dévalorisés** et une **mauvaise qualité de l'espace urbain**. Le renouvellement par démolition –reconstruction demeure le

54 -BELKADI .2017 ,L'entrée Nord-est de la ville de Sidi Bel Abbés Vers un aménagement cohérent et attractif. Mémoire de magistère en architecture Université Tlemcen

55-Dictionnaire Sensagent du journal Le Parisien 2000-2016

principal levier de transformation urbaine<sup>56</sup> afin de revaloriser ces quartiers et d'assurer une meilleure qualité de vie et répondre aux nouveaux besoins.

L'Algérie prend en charge cette action avec l'adoption de plusieurs lois :

La loi n°06 – 06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville., *article 10 : la lutte contre la dégradation dans les quartiers*

-le décret exécutif 16-55 du 01 février 2016 fixant les conditions et modalités d'interventions sur les tissus urbains anciens.<sup>57</sup> Article n3 « rénover les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements, et des espaces publics »

Cette action se fait à travers des échelles, que ce soit celle d'un bâtiment ou même un ensemble de quartiers, elle s'effectue généralement dans les quartiers anciens dévalorisés-

En 1980, le pouvoir public a été préoccupé par le sujet du vieux bâti où la vétusté des tissus urbains dans les grandes agglomérations devenait préoccupante. La destruction de nombreuses installations obsolètes exemple des Halles d'Alger et la récupération de nombreux terrains pour de nouvelles constructions en dépit des critiques ou contestations qui ont accompagné ces opérations ; c'est notamment le cas du Grand Projet Urbain d'Alger qui a « *tenté d'exister dans un climat de morosité économique* » (Anouche, 2002).<sup>58</sup>

## 6. Quartier ancien :

Les quartiers anciens ont été construits, de manière empirique, par strates successives autour du cœur historique, suivant la croissance démographique des villes, leur développement économique, et leur fonction urbaine, ils sont considérés dans une période d'urbanisme hygiéniste comme insalubres et ne correspondent pas à la vie moderne, ils ont alors été voués à la destruction pour construire des immeubles neufs qui répondent aux exigences de la vie moderne.<sup>59</sup>

---

56- RAHAL .,K, 2011-2012 « Reconstruire la ville sur la ville ,stratégie des acteurs privés dans les tissus coloniaux» mémoire de magistère en architecture Université Badji Mokhtar –Annaba-, <http://biblio.univ-annaba.dz/wp-content/uploads/2014/05/m%C3%A9moire-pdf>

57- JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N 07 publié 7 février 2016 Article n 3 « rénover les quartiers anciens a travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux ,des immeubles et constructions ,des infrastructures ,des équipements et des espaces public » <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg166420.pdf>

58- KEBIR .B et ZEGHICHE, A « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », Cybergeog : European Journal of Geography Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 20-02-2020. URL <https://journals.openedition.org/cybergeog/26597#authors>

59- Marylise Ortiz, 2000, L'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés « Quartiers anciens quartiers durables ». mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 20-02-2020. URL :<https://journals.openedition.org/cybergeog/26597#authors>



L'Algérie a hérité de la période coloniale des quartiers anciens, l'usage de ses derniers par les algériens a conduit à une confrontation entre le cadre bâti colonial et le mode d'usage de la société algérienne ainsi que le rôle qui a été dédié aux espaces publics. Cette confrontation reflète la qualité de l'espace public, le paysage urbain, l'esthétique et la gestion.

De là on s'est intéressé à la revalorisation des espaces publics dans ces quartiers anciens coloniaux qui sont en **état de vétusté** et qui **offrent des potentialités urbaines** par excellence, par le biais de la démolition-reconstruction de l'habitat individuel privé

Cette action nécessite **une stratégie d'intervention** comme l'a expliqué Mr Ali Mansouri, Architecte et Ancien Directeur de l'Agence Foncière de Bouira dans sa conférence webinaire avec Médina fondation, il démontre que l'architecte doit mettre son génie au service d'un **processus très complexe** qui engage **l'État, les citoyens et l'architecte** et les agences foncières en tant que régulateurs urbains, et cela vu le **grand nombre de propriétés privées** qui constitue le cadre foncier, le partenariat avec **les propriétaires devient une nécessité incontournable**.

L'architecte présente l'expérience de Bouira, projet Ben-Abdallah, pour montrer une nouvelle politique de renouvellement de nos anciennes villes.

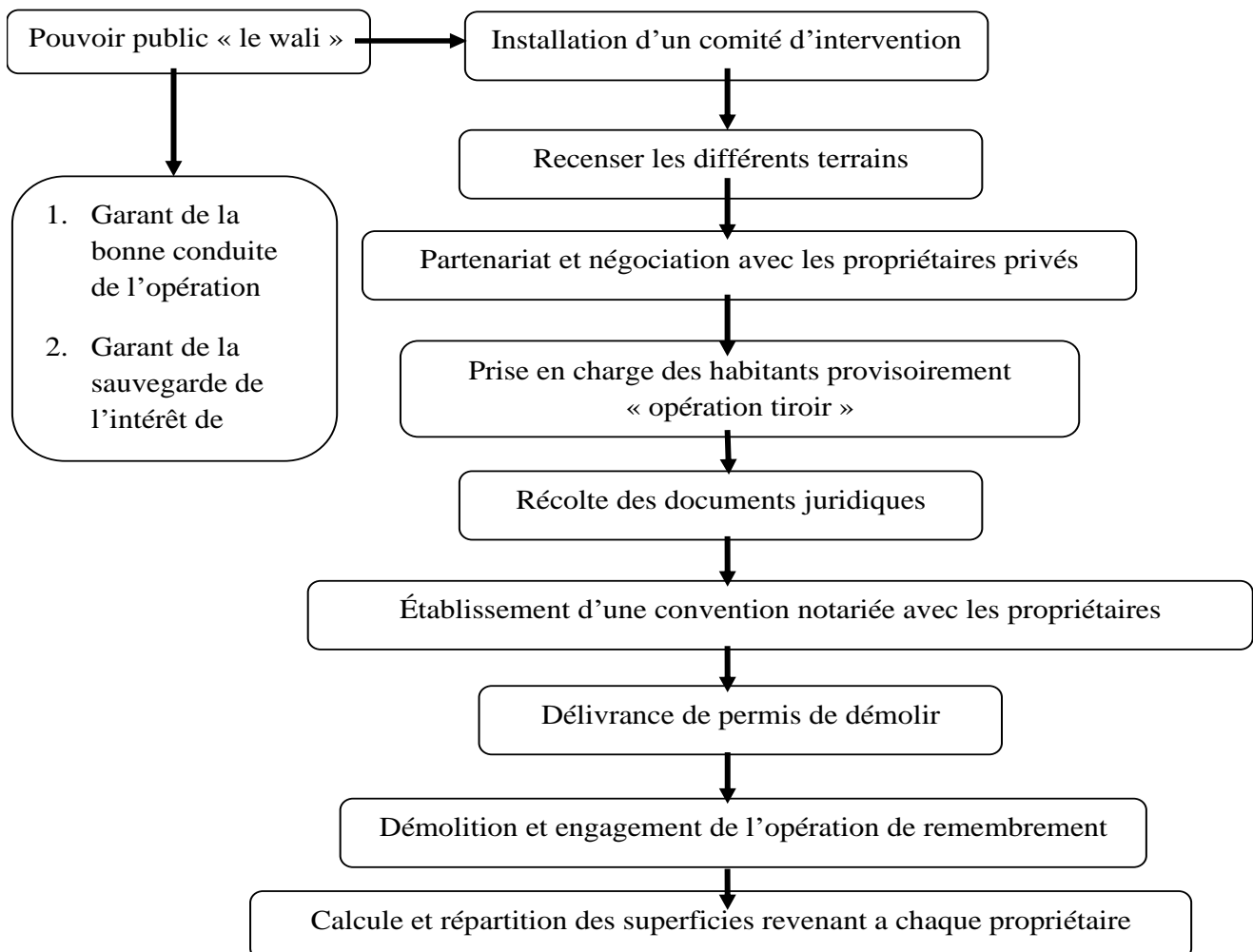


Figure II-8 stratégie d'intervention dans une opération de démolition-reconstruction de l'habitat privé -source : établi par l'auteur en se basant sur la conférence de Mr Ali Mansour

## 7. Le partenariat

Le partenariat, une expression qui représente une sorte de collaboration, elle peut prendre différentes formes : partenariat public-public, privé-privé ou bien public-privé.

Le partenariat public-privé, c'est l'expression d'une certaine collaboration du public avec des propriétaires privés, c'est le type de partenariat qui nous intéresse dans notre cas car le tissu ancien de Blida choisi dans le cas d'étude se compose essentiellement de propriétés privées.

ce type de partenariat s'est imposé depuis le milieu des années 1980 comme « *la solution quasi-miraculeuse* »<sup>60</sup> et surtout comme quelque chose de nouveau « *si la question du partenariat demeure à l'ordre du jour, elle prend des formes différentes où les aspects financiers toujours essentiels, laissent un peu la place à des considérations sur la répartition des rôles entre partenaires (que doivent faire les acteurs publics et que doivent faire les acteurs privés ?* »<sup>61</sup>

## 8. Remembrement urbain

Opération d'urbanisme qui consiste à regrouper des parcelles de terrain, les aménager puis les redistribuer à la proportion des propriétés initiales, en vue d'une utilisation conforme aux dispositions des plans d'urbanisme. Il est défini par Virginie Chabrol comme « *la recomposition planifiée du parcellaire à l'intérieur d'un périmètre, par effacement des limites séparatives anciennes et détermination des parcelles au dessin nouveau* »<sup>62</sup>

On utilise cette opération pour avoir de grandes parcelles afin de retravailler les parois de l'espace public. Les remembrements urbains dans les villes nous permettent de proposer des solutions techniques pertinentes pour envisager le foncier urbain de « reconstruire la ville sur la ville ». <sup>63</sup>

## 9. Opération tiroirs :

C'est une prise en charge des habitants par le comité de pilotage, cette opération consiste à reloger temporairement des propriétaires dans des appartements-relais durant des travaux de réhabilitation lourds ou de démolition-reconstruction, avant qu'ils ne réintègrent des appartements remis à neuf.

---

60-JOUVE B. (dir), LEFEVRE C. (dir), Villes, métropoles : les nouveaux territoires du politique, collection villes, Paris, éditions anthropos

61-JOUVE B. (dir), LEFEVRE C. (dir), Villes, métropoles : les nouveaux territoires du politique, collection villes, Paris, éditions anthropos

62 - Naidja.A-2014- La croissance urbaine, et son influence sur la continuité, et la discontinuité typomorphologique Cas des tissus urbains de la ville de Biskra-magister en architecture -BISKRA [http://thesis.univ-biskra.dz/148/1/archi\\_m3\\_2014.pdf](http://thesis.univ-biskra.dz/148/1/archi_m3_2014.pdf)

63-KHALFALLAH, M, 2016, « L'impact de la valeur du foncier urbain sur l'usage des sols Cas d'étude : la commune de Tébessa », Option : Architecture, ville et patrimoine ,Université Larbi Tébessi - Tébessa - P50

## 10. L'espace public

Selon Shelley Mac Namara, Grafton « *Sans espaces publics il n'y a ni la ville, ni architecture. si on les supprime, on ampute la ville d'un endroit où la société interagit* »<sup>64</sup>

L'espace public est un des éléments structurant de la ville qui joue un rôle central dans la composition urbaine, il constitue la partie non bâtie collective de l'espace urbain, où s'exprime une diversité d'expression et de pratique socio-culturelle. C'est un lieu de mobilité, d'échange de rencontre et de détente.

Il irrigue la ville en mettant en relation ses différentes parties et la rend lisible et perméable aux différents modes de déplacements.

D'après Rémy ,Voyé(1981) « *c'est la notion d'accessibilité qui caractérise l'espace urbain public* »<sup>65</sup>.Il reflète également la qualité urbaine des villes. Quant à Gauthiez il présente une des expressions majeures du paysage urbain.

« *C'est par leur intermédiaire que se vit le plaisir ou le déplaisir d'être en ville. Pour rendre la ville agréable il faut redonner aux espaces publics leur fonction structurante et dépasser le statut d'espace interstitiel indéfini qui est trop souvent le leur* ».<sup>66</sup>

Afin d'assurer la fonction structurante de l'espace public il faut connaître les enjeux et respecter les principes conceptuels de l'espace public, qui doit être :

- Un espace distributeur de richesse urbaine ,un espace de mixité sociale ,un espace diversifié, un espace d'articulation, un espace identitaire et un espace de temporalité, un espace paysager et un espace de proximité. L'espace public est connu par sa diversité et sa polarité, selon Levy et Spigai « L'espace public et ses constituants traditionnels extérieurs : rue, place, jardin, carrefour, des galeries, etc..., sont les éléments premiers de la composition urbaine . Ils constituent l'aspect apparent de la forme urbaine ».<sup>67</sup>

Parmi ses différentes typologies

64- Declerck.J,février2012« Construire Bruxelles Architectures -et espaces urbains, 44 projets en Europe . ED Parenthèse.

65- Rachel .T 2007 L'accessibilité des piétons à l'espace public urbain -hall archive ouvert . <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00143380/document> Zucchelli .A ,1984, introduction a l'urbanisme operationel ,alger , Office des publications universitaires

66- Dind,J-P,2011 , « Définition du projet urbain » ,observatoire universitaire de la ville et du développement durable, Lausanne . [https://villedurable.org.files.wordpress.com/2012/09/memento\\_final\\_allege.pdf](https://villedurable.org.files.wordpress.com/2012/09/memento_final_allege.pdf).

67- LEVY.A et SPIGAI.V 1989, « le plan et l'architecture de la ville » , hypothèses pour de nouveaux instruments, , Venise ,éd Cluva, p139.et 147

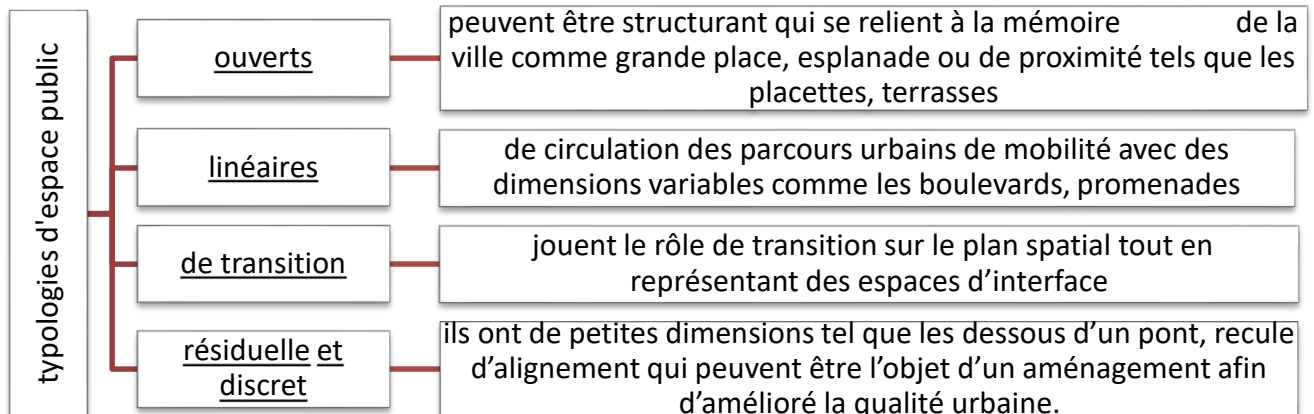


Figure II-9schéma établie par l'auteur des typologies d'espaces publics

Dans notre recherche nous nous sommes intéressés à **l'espace public ouvert** structurant qui est « la place publique « Djnina » ainsi que **l'espace public linéaire et de circulation** « les boulevards », d'où la nécessité d'une meilleure connaissance de ces derniers, dont la définition est :

a) Boulevard :

Ce terme représente un parcours urbain structurant de la ville qui souvent a été suivi du tracé d'un ancien rempart. Un axe de circulation important caractérisé par sa largeur, ses multiples voies de circulation, il traverse des espaces urbanisés ou urbanisables bordés par des constructions. Selon MANGIN et PANERAI « *Le boulevard introduit en ville un type d'espace différent de celui des rues.* ». <sup>68</sup> En effet le boulevard, un lieu ouvert à des usages divers où on peut circuler, se promener et se rencontrer, est un concept renvoyant à la composition urbaine et aux formes architecturales.

b) Place publique :

C'est un Lieu public découvert de rassemblement, d'échange et de communication, il est constitué par l'ensemble d'un espace vide (non bâti) entouré de constructions. Son importance varie selon les situations culturelle et historique. Elle peut intégrer des espaces commerciaux, patrimoniaux et emblématiques réservés à la mémoire de la ville.

La place est perçue comme un point de convergence, un lieu de rencontre, de détente et d'expression, où les gens peuvent se relaxer. Pour l'architecte allemand Paul Zucker qui a rapporté une dimension humaine à cette notion. « *La place crée le lieu où les gens se réunissent ; elle les rend humains par des échanges et des contacts (qui s'y déroulent) ; elle leur propose*

68-PANERAI.P – MANGIN. D1999, Projet urbain, Marseille Éditions Parenthèses p. 65

*un abri pour se protéger du chaos du trafic ; elle les libère de la tension qui vient de la promiscuité des rues »<sup>69</sup>*

Ces deux espaces publics peuvent renforcer l'attractivité des quartiers et par conséquent la centralité, c'est ce qui a été démontré dans l'étude effectuée par l'agence d'urbanisme région nîmoise dans laquelle elle prévoit des mesures à mettre en œuvre :

- Une offre commerciale de proximité restructurée et diversifiée.
- Une offre d'équipements adaptée et structurée autour d'espaces publics qualifiés.
- Des espaces publics fédérateurs, appropriables, faciles d'usage.

Malgré les diverses études effectuées sur l'importance de l'espace public à travers le monde, il se dégrade progressivement depuis de nombreuses années en Algérie, certains sont dénaturés, deviennent par conséquence des espaces de circulation qui n'apportent plus aux citoyens le confort et la convivialité qu'ils attendent de leurs villes. Ils sont le plus souvent dédiés à l'automobile au détriment de la qualité du cadre de vie et de sécurité. Cette dégradation est due à l'urbanisation des villes algériennes après l'indépendance qui ont été caractérisées par **l'urgence** dû à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population.

## **D. Analyse thématique :**

### **1. Introduction :**

Dans cette partie du mémoire on va analyser des exemples mondiaux qui présentent les mêmes caractéristiques ou la même problématique que la nôtre afin d'en faire ressortir les outils et les concepts qui serviront de base à notre intervention.

L'analyse d'exemples est divisée en trois parties, chaque partie est conclue par un tableau comparatif :

**Exemples des projets des centralités ;** Notre choix s'est porté sur deux exemples :

-Projet « Foch Sully » Roanne et Projet « Arribat Center » l'Agdal a Ribat

**Exemples d'aménagement des boulevards.** Notre choix s'est porté sur trois exemples

- Boulevard « Jean Jaurès » Boulogne Billancourt.,Boulevard « la Colonne » Chambéry et Boulevard « Bonaventure » Montréal.

**Exemples d'aménagement des places public .** Notre choix s'est porté sur trois exemples

-La place « l'Esplanade et de la rue Chabanel »Montréal. ,la place « Jemaâ El Fna » Marrakech au Maroc et la place « des fêtes» 19 arrondissement de Paris.

---

69-Traduction approximative du text. (ZUCKER, P1959, "Town and Square from the Agora to the Village Green", edité par Columbia University Press, New York.), Traduction approximative du text disponible <https://doi.org/10.1177%2F000271626032900157> ,consulté:112/04/2020.

## 2. Exemple des projets de centralités.

### a) Exemple1-Complexe multifonctionnel Arribat Center : nouvelle centralité urbaine pour l'agdal

**Présentation :** Arribat center est un projet qui assure l'attractivité et renforce la centralité c'est un complexe multifonctionnel situé au cœur du quartier de l'Agdal a Ribat, il est un véritable lieu de vie et d'animation pour la ville. , il s'étale sur 5.34 ha entre la place Ibn Yassine et l'Avenue des Nations Unies .



Figure II-10 projet arribat center -  
source : google image

### b) Exemple 2 -PROJET FOCH SULLY projet de renouvellement urbain en hyper centre-ville

**Présentation :** pour accompagner cette logique de développement urbain sur l'agglomération roannaise, le projet Foch-Sully fait le choix d'une identité forte, construite autour d'une ambiance à la fois conviviale et énergique, en accord avec l'esthétique du centre ancien.

C'est un projet de **renouvellement urbain** dont l'action est la **restructuration** et la **démolition** des anciens immeubles afin qu'il soit une véritable source d'attractivité et de rayonnement pour la ville .

#### **Objectif de ce projet urbain :**

- Dynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville
- Développer un espace attractif
- Requalifier un secteur urbain dégradé
- Construire des logements de qualité
- Favoriser les pôles de centralité
- Requalifier la place de Verdun
- Faire de ces trois places des liens de connexion avec le reste de la ville.

#### **Programme :**

Avec ses formes originales et modernes, cet îlot s'impose comme un nouvel espace attractif proposant une large palette d'activités et de services : 1-logement individuel 2-logement collectif 3- résidence seniors 4- hôtel 5-commerce 6-Agora centrale 7-trois places connectées entre elles 8- rue haute piétonne.



Figure II-11 projet foch sully -roanne -  
source un nouvel ecran pour le centre  
ville-publier en ligne



Figure II-12 photo aérienne du projet  
avant démolition - source un nouvel  
ecrin pour le centre ville-publier en



Figure II-13 plan de masse du projet  
foch -source :google image



Figure II-14répartition du programme  
dans une 3d -source un nouvel ecran  
pour le centre ville-publier en ligne

## **Concept du projet**

### **UNE ARCHITECTURE DESIGN ET MODERNE**

Véritable valeur ajoutée du projet, la verrière crée un puit de lumière dans la galerie commerciale et ouvre une ouverture visuelle continue entre les niveaux haut et bas. Les commerces, des brasseries, restaurants ainsi qu'une agora animent l'espace.

### **UNE OFFRE DE LOGEMENTS SPACIEUX ET VÉGÉTALISÉS**

Sur les toitures végétalisées des commerces, ces maisons de ville apportent leur touche poétique au projet. Elles sont accessibles par une venelle privée piétonne. À l'écart des flux depuis leur terrasses jardins ou balcons. Leurs hôtes profitent d'un point de vue inédit sur la rue animée du dessous, le jardin intérieur, l'agora, le canal, et le paysage lointain.

### **UNE AMBIANCE URBAINE UNIQUE ET ATTRACTIVE : Une**

rue haute piétonne riche en commerces, accueille des boutiques et des moyennes surfaces. Leurs larges vitrines favorisent la transparence entre les espaces.

### **UN HÔTEL AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ : L'hôtel s'ouvre**

sur une des trois places principales de l'îlot, un emplacement idéal au cœur de la ville. Le rez-de-chaussée transparent s'ouvre sur les larges terrasses des commerces. Son enveloppe change de tonalité au gré de la luminosité, variant entre teintes chaudes et teintes plus froides.

### **UNE PLACE CENTRALE À CIEL OUVERT VIVANTE ET**

**ANIMÉE : À l'image d'un théâtre à l'italienne, cette place publique** couverte accueille des événements culturels et commerciaux.

Les passants en profitent depuis les gradins ou à l'étage supérieur.

**Un large éventail de commerces :** Entre 25 et 30 nouvelles boutiques proposant des surfaces entre 80 et 200 m .



**Figure II-15** image qui montre l'architecture du projet- source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne



**Figure II-16** les logements de foch - source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne



**Figure II-17**-le passage piéton qui relie les 3 place -source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne



**Figure II-18** l'hôtel -source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne





**Figure II-19** la place centrale source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne


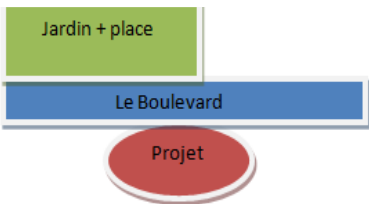

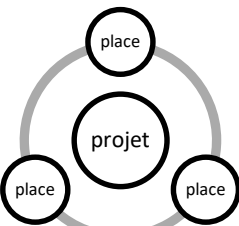


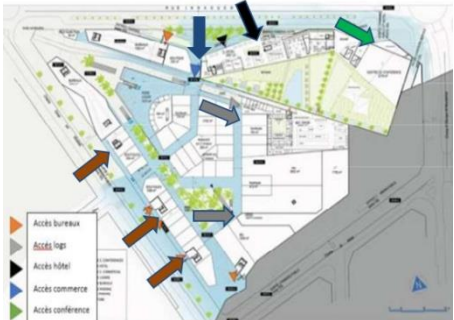
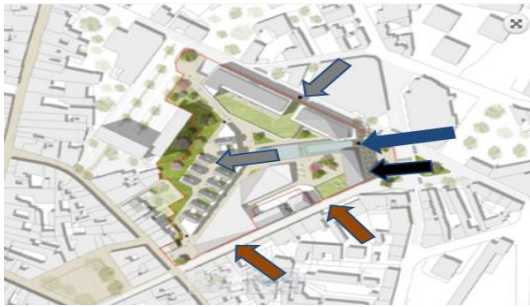
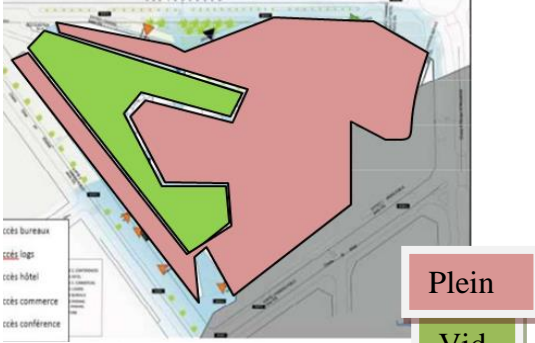
**Figure II-20** les boutiques au rdc source un nouvel écrin pour le centre ville-publier en ligne

c) Tableau comparatif

	Exemple 1	Exemple 2
	Multifonctionnel Arribat Center	PROJET FOCH SULLY
Illustration	 <p>Figure II-21 Figure II-22 complexe multifonctionnel arribat center -source : <a href="http://www.arribat-center.ma/decouvrir/">www.arribat-center.ma/decouvrir/</a></p>	 <p>Figure II-23 Figure II 22 complexe multifonctionnel de foch sully roanne -source : foch À COEUR OUVERT l'agenda en ligne <a href="http://roanne.fr2017enne.fr">roanne.fr2017enne.fr</a></p>
Présentation	Un complexe multifonctionnel ,un véritable lieu de vie et d'animation pour la ville	Projet Foch-Sully fait le choix d'une identité forte, concevoir un complexe multifonctionnel autour d'une ambiance à la fois conviviale et énergique
Situation	Quartier de l'Agdal a Ribat entre la place Ibn Yassine et l'Avenue des Nations Unies	Le centre-ville de Roanne
Critère de choix	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projet conçu dans le but de renforcer une centralité urbaine</li> <li>▪ Sa situation dans la centralité similaire à la nôtre : donnant sur un boulevard, il s'ouvre sur une place et un jardin public et enfin entouré de circulation.</li> <li>▪ Il présente une mixité fonctionnelle</li> <li>▪ Il Relie deux nœuds importants par une radiale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet présente une situation similaire à la nôtre. Qui est l'action de <b>démolition</b> afin de créer une <b>centralité</b>.</li> <li>▪ Il intègre des fonctions différentes, l'hôtellerie, les logements, le commerce et le loisir .</li> <li>▪ Il relie 3 places publiques</li> </ul>
Objectif	<p>Renforcer la centralité</p> <p>Revaloriser l'espace public (le jardin et la place)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville</li> </ul>


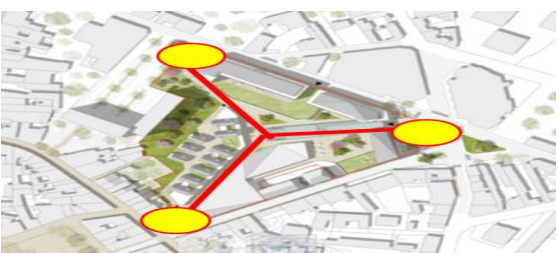






		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un espace attractif, requalifier un secteur urbain dégradé</li> <li>• Favoriser les pôles de centralité, revaloriser la place de Verdun</li> <li>• Faire de ces trois places des liens de connexion avec le reste de la ville.</li> </ul>
Action	<p>Renouvellement urbain :</p> <p>Assurer une mixité fonctionnelle</p> <p>Faire une liaison entre les nœuds</p> <p>Travailler l'espace public</p>	<p>Renouvellement urbain –démolition-reconstruction</p> <p>Création de 3 places et garantir une liaison entre elle</p> <p>Travailler les parois de la place par la façade de l'hôtel</p> <p>Assurer une mixité fonctionnelle</p>
Espace public	 <p>Figure II-24 plan de masse traité par l'auteur - source : <a href="http://www.arribat-center.ma/decouvrir/">www.arribat-center.ma/decouvrir/</a></p>  <p>Figure II-25 schéma montrant la relation du projet arribat et l'espace public</p>	 <p>Figure II-27 plan de masse de foch traité par l'auteur source : google image</p>  <p>Figure II-26 schéma montrant la relation du projet foch avec l'espace public</p>
Implantation	<p>Le projet respecte l'alignement et la forme urbaine du quartier tout en permettant une grande perméabilité vers le cœur de l'ilot</p>	<p>Suit la forme du site.</p> <p>Le bâti est aligné suivant la forme de l'ilot</p>

<p>Accès</p>	 <p><b>Figure II-28 les accès du projet -plan traité par l'auteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les accès publics : conférence, hôtel, commerce et bureaux se font du boulevard directement</li> <li>▪ L'accès de l'habitat se fait des deux radiales a l'intérieur du projet</li> </ul>	 <p><b>Figure II-29 les accès de foch -plan traité par l'auteur -source google image</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les accès se font par le boulevard, ceux de l'hôtel, des bureaux et de quelques résidences</li> <li>▪ L'accès du commerce se fait à l'intérieur du projet par le passage entre constructions et d'autres résidences qui ont aussi l'accès par l'intérieur</li> </ul>
<p>Plein et vide</p>	 <p><b>Figure II-30 plan du complexe arribat l'auteur montrant le plein et le vide -source ;google image</b></p> <p>Le projet occupe ¾ du site</p>	 <p><b>Figure II-31 plan de foch traité par l'auteur montrant le plein et le vide</b></p> <p>Un équilibre entre le plein et le vide</p>
<p>Organisation</p>	<p>Ilot ouvert Selon la direction du foncier Chellah « la programmation de ce projet, conçu sous la forme d'un <b>ilot ouvert</b> »  <i>« On prévoit que le complexe soit recouvert de jardins, car rabat a travers son histoire est considérée comme une ville jardin »</i></p>	<p>Ilot ouvert</p>




<p>Forme</p>	<p>Des formes géométriques simples Des parallélépipèdes + trapèze</p>	<p>Des formes géométriques simples Des parallélépipèdes + trapèze</p>
<p>Volume</p>	 <p>Figure II-32 les volumes du complexe - source :google image</p>	 <p>Figure II-33 volume du projet source :foch À COEUR OUVERT l'agenda en ligne roanne.fr2017</p>
<p>Compacité</p>	<p>Une forme éclatée</p>	<p>Une forme éclatée</p>
<p>Programme</p>	<p>Galerie commerciale Centre de conférence. Hôtel. Bureaux Espace vert</p>	<p>-logement individuel -logement collectif - résidence seniors - hôtel -commerce  -Agora centrale -trois places connectées entre elles - rue haute piétonne</p>
<p>Répartition des fonction</p>	 <p>Figure II-34répartition des fonction de arribat center traité par l'auteur -source du fond <a href="http://www.arribat-center.ma/decouvrir/">www.arribat-center.ma/decouvrir/</a></p>	 <p>Figure II-35 répartition des fonctions de foch - source un nouvel ecran pour le centre ville-publier en ligne</p>

Tableau II-1 tableau comparatif d'exemple de projet dans des centralités

<p>Circulation</p>	 <p>Figure II-36 plan de masse de arribat center traité par l'auteur – source :<a href="http://www.ariatat-center.ma/decouvrir/">www.ariatat-center.ma/decouvrir/</a></p> <p>Deux accès piétons à l'intérieur du projet – une radiale qui relie deux nœuds</p>	 <p>Figure II-37 plan de masse traité par l'auteur - source :google image</p> <p>Trois passages piétons qui relient les trois places créées</p>
<p>Articulation des volumes</p>	 <p>Figure II-38 perspective du complexe source :<a href="http://www.ariatat-center.ma/decouvrir/">www.ariatat-center.ma/decouvrir/</a></p> <p>Les volumes sont indépendants l'articulation entre eux se fait par des passages en rdc</p>	 <p>Figure II-39 l'articulation entre les volumes du projet foch sully -source À COEUR OUVERT l'agenda en ligne <a href="http://roanne.fr2017">roanne.fr2017</a></p> <p>L'articulation se fait par un passage couvert entre l'hôtel et la résidence</p>
<p>Façade</p>	<p>Des façades vitrées protégées par des brise-soleil qui ajoutent une touche marocaine avec des éléments architectoniques de l'artisanat</p>  <p>Figure II-40 façade d'ariatat center source : <a href="http://www.ariatat-center.ma/decouvrir/">www.ariatat-center.ma/decouvrir/</a></p>	<p>Le rez-de-chaussée transparent s'ouvre sur les larges terrasses des commerces. Avec une enveloppe qui change de tonalité au gré de la luminosité, variant entre teintes chaudes et teintes plus froides</p>  <p>Figure II-41 façades de foch sully -source :À COEUR OUVERT l'agenda en ligne <a href="http://roanne.fr2017">roanne.fr2017</a></p>

Retenu	<p>L’alignement des constructions</p> <p>La mixité des fonctions</p> <p>Les principes d’implantation « la radiale</p> <p>Hierarchisation des accès</p>	<p>Les principes d’implantation et le passage urbain</p> <p>La mixité des fonctions</p> <p>La liaison entre la place publique et le projet</p> <p>L’articulation des volumes</p>
--------	--	--

### 3. Exemples de réaménagement des boulevards



	Exemple1	Exemple2	Exemple3
	Boulevard Jean Jaurès	Boulevard de la Colonne	Boulevard Bonaventure
Illustration	 <p>Figure II-42 boulevard Jean Jaurès</p>	 <p>Figure II-43 boulevard de la Colonne</p>	 <p>Figure II-44 boulevard Bonaventure</p>
Situation	Boulogne-Billancourt	Ville de Chambéry	Montréal
Critère de choix	<p>Le même contexte urbain</p> <p>Réaménagement et redimensionnement des boulevards</p> <p>. Amélioration de la qualité de l’espace urbain public.</p> <p>Amélioration du paysage urbain</p>		
Objectif	Aménager le boulevard afin de réduire la circulation automobile et piétonisation du boulevard pour rendre l’attractivité	Aménager le boulevard afin de lui redonner sa fonction perdue.	Remplacer l’autoroute par un boulevard urbain afin de retisser les liens entre les secteurs.

Concept	Favoriser la mobilité douce et la circulation piétonne	L'identification de tous les points noirs du boulevard et prévoir les solutions.	Réponde à la sécurité, la fonctionnalité et l'esthétique par l'utilisation des normes universelles et favoriser l'aspect visuel
Action	Réaménagement	Réaménagement	Réaménagement
Démarche d'aménagement	<p>-1 prévoir des parkings</p> <p>-2 L'élargissement du trottoir permet la création d'une piste cyclable</p> <p>-3Retravailler les passages piétons</p> <p>-4installer les mobiliers</p> <p>-5Aménager les espaces verts.</p> <p>-6Prévoir des supports à vélos</p>	<p>1 Apporter plus de courbes</p> <p>2-Détruire les friches ou proposer une nouvelle fonction</p> <p>3-Laisser place à la nature en ville</p> <p>4- Diversifier les équipements urbains</p> <p>5- Travailler sur la lumière</p> <p>6- Diminuer la pollution et travailler sur la sécurité des piétons</p> <p>7- Trouver une fonction nocturne au lieu</p> <p>8. Opportunité foncière</p>	<p><b>1-</b> Retravailler la circulation des voitures</p> <p><b>2-</b>L'implantation des pistes cyclables</p> <p><b>3-</b> Assurer le confort et la sécurité des piétons en élargissant les trottoirs</p> <p><b>4-</b> Critères d'aménagement des rues répondent à la sécurité, la fonctionnalité et l'esthétique :</p> <p><b>5-</b> assurer un éclairage adéquat et sécuritaire</p> <p><b>6-</b> aménagement d'un nouveau mobilier urbain</p>
Mobilier Urbain	Bancs, Atribus, Supports à vélo, Poubelles, Lampadaires, présence de la végétation		
Retenu	<p>Les dimensions des rues et des trottoirs</p> <p>Gérer la circulation mécanique et piétonne</p> <p>L'immobilier urbain indispensable</p>		

	<p>Améliorer l'aspect visuel avec la végétation</p> <p>La diversité des espaces et la mixité fonctionnelle mènent l'attractivité</p>
--	--

Tableau II-2 tableau comparatif d'exemple de boulevard

**4. Exemples de réaménagement des places publiques.**

	Exemple1 La place de l'Esplanade et de la rue Chabanel	Exemple2 La place Jemaâ El Fna	Exemple3 La place des Fêtes
Illustration	 <p>Figure II-45 place de l'esplanade - source : google image</p>	 <p>Figure II-46 place jamaa el fna :google image</p>	 <p>Figure II-47 la place des fetes paris ,google image</p>
Présentation	L'aménagement de la place publique, s'inscrit dans la planification détaillée du PU qui encourage la venue d'investissements publics et privés.	Un lieu convivial, très animé. Le nom de la place signifie "assemblée des trépassés". La place remonte aux origines même de la ville,	La place des Fêtes est une vaste place qui a donné son nom au quartier qui l'entoure.
Situation	Montréal.	Marrakech au Maroc	19eme arrondissement Paris
Critère de choix	<p>Le même contexte urbain</p> <p>Réaménagement et la revalorisation de la place publique</p> <p>Amélioration de la qualité de l'espace urbain public</p> <p>Amélioration du paysage urbain</p>		
Objectif	Améliorer la qualité du cadre de vie dans le secteur et encourager la venue d'investissements publics et privés.	Faire de la place un lieu propre et organisé. Assurer la sauvegarde de la pérennité, l'adaptation du commerce.	Amélioré le paysage urbain et amplifié les pratiques et usages.

Concept	Identification des besoins des citoyens par l'élaboration d'une enquête et l'intégration des immeubles voisins au concept de la place et rappel de l'importance du textile.	Utilisé la modernisation pour le développement des activités dans la place	S'appuyer sur les atouts et potentialités qui résultent des aménagements successifs de la place
Action	L'aménagement	La revalorisation	La requalification
Démarche d'aménagement	<p>Travailler :</p> <p><b>Végétation</b> : arbres, végétaux et gazon en abondance.</p> <p><b>Mobilier</b> : tables à pique-nique et bancs, mobilier ludique</p> <p><b>Éclairage</b> : sécuritaire.</p> <p><b>Ambiance</b> : de détente ludique, espace verdoyant.</p> <p><b>Espace libre</b> : pour animation, kiosque</p> <p><b>Espace couvert</b> : pour se protéger des intempéries et du soleil.</p> <p><b>Eau</b> : fontaine ou plan d'eau.</p>		<p>1 – Amplifier les pratiques actuelles et développer de nouveaux usages</p> <p>2– Amélioration du paysage urbain par la végétalisation</p> <p>3 –Un éclairage adapté aux lieux et aux ambiances</p>
Retenu	<p>Les dimensions des passages et d'immobiliers</p> <p>Principe d'aménagement et l'utilisation de la végétation</p> <p>Garder la mémoire de la place</p> <p>La diversité des espaces</p>		

Tableau II-3 tableau comparatif d'exemple de place publique



## 5. Conclusion

Afin de conclure ce chapitre et à travers nos diverses lectures sur ces différents concepts qui touchent de près notre thème et plus précisément notre problématique spécifique intitulée «Renouvellement des quartiers coloniaux en mutation par démolition-construction le cas de l'ancien quartier de Montpensier» afin de revaloriser l'image de la ville de Blida et renforcer les liens avec l'espace public par des propositions d'aménagements urbains pour ces espaces ainsi que des équipements structurants qui pourront assurer une connexion permanente avec la ville et avec l'espace public .

On constate depuis de nombreuses années une dégradation et une perte de la qualité de l'espace public en Algérie, qui était un élément structurant de la ville et de la composition urbaine dans les quartiers coloniaux, ces derniers connaissent des mutations non contrôlées et la dégradation du cadre bâti, qui sont devenus des quartiers dévalorisés et de mauvaise qualité urbaine. La démolition semble progressivement devenir un outil de renouvellement de la ville. Cette action permet d'exploiter les potentialités qu'offre l'ancien quartier coloniale afin de le réparer, le requalifier, et d'assurer une meilleure qualité urbaine par la revalorisation de l'espace public.

Les exemples mondiaux sont enrichissants par leur expérience et contribuent à la connaissance des différentes méthodes et manières d'agir pour l'amélioration de la qualité de l'espace urbain et retisser les liens de la ville et de ses espaces publics.

Tout ceci nous permet d'enrichir notre savoir et nos connaissances afin d'avoir une matière d'appuis qui nous servira à bien mener notre travail et de choisir des options d'aménagement adéquates a notre site d'intervention « l'espace public du quartier colonial Montpensier » et afin d'y parvenir nous allons aborder dans le chapitre trois le cas d'étude.

### **III. Chapitre cas d'étude :**

Démolir, reconstruire et revaloriser

« Quartier de Montpensier »

## A. Introduction

Dans ce chapitre, nous allons présenter la phase opérationnelle où sera appliqué les différents enseignements tirés des précédents chapitres sur notre aire d'intervention urbaine et architecturale.

Notre projet urbain consiste à la revalorisation de l'espace public à travers le réaménagement du « boulevard 11 Décembre » et de la place publique « DJenina » ainsi que l'aménagement d'un complexe hôtelier qui revalorise l'espace public et renforce la centralité urbaine.

En suivant la démarche du projet urbain il s'agira dans un premier lieu de définir l'aire d'étude, qui est la ville de Blida et de l'analyser sous divers angles : une lecture territoriale, une lecture historique et une analyse typo-morphologique. Afin de connaître la genèse de la ville de Blida, sa croissance jusqu'à l'état actuel, qui nous permettra d'identifier les « centralités urbaines ». Dans un second lieu nous allons présenter et analyser la centralité choisie « avenue 11 Décembre » ainsi que l'état des lieux de l'air d'intervention.

À la fin, et en s'appuyant sur les données récoltées des précédentes analyses nous proposerons un plan d'action pour l'ensemble de l'air d'intervention, puis un plan d'aménagement pour notre aire d'intervention et pour finir nous développerons un projet architectural sur notre site d'intervention.

## B. Présentation du cas d'étude :

### 1. Situation :

La ville de Blida se situe au pied du versant Nord de l'Atlas blidéen et se prolonge jusqu'à la rive sud de la plaine de la Mitidja. Elle se trouve à 50Km au Sud-ouest de la capitale Alger.

### 2. Analyse territoriale :

La structuration des établissements urbains s'est développée de façon continue. La structure d'une ville est intimement liée à la structure de son territoire.

L'apparition de l'établissement de l'actuelle Blida correspond au prolongement de la ligne de crête secondaire qui a déterminé l'emplacement de la ville, et de ce fait représente son parcours matrice (axe sud – nord reliant Blida a Koléa). Le parcours de contre crête quant

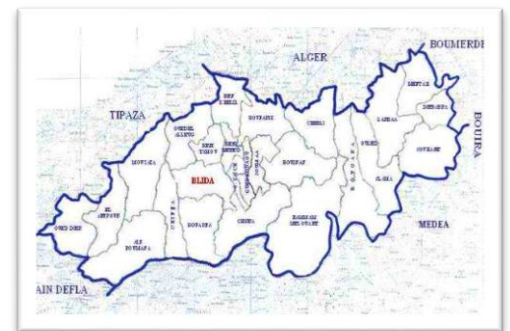


Figure III-1: carte représente la ville de Blida. Source : Google image

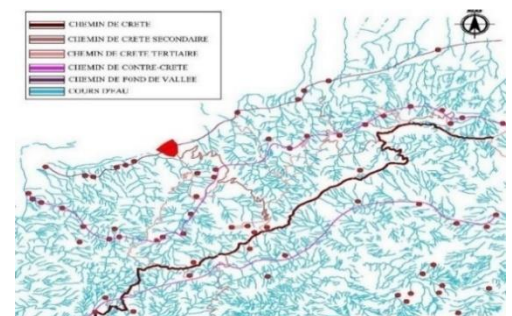


Figure III-2 schéma représente principe d'implantation de la ville de Blida .

à lui représente le parcours d'implantation de la ville et porte son expansion (axe est –ouest menant vers Alger)

### 3. LECTURE DIACHRONIQUE :

Cette analyse historique nous permettra d'identifier le point de départ et les événements ayant contribué à la formation et la transformation de la ville de Blida, de relier sa croissance à un processus linéaire et d'identifier les différentes variations morphologiques qu'elle a connu ainsi que ses structures de permanences ; dans le but de prendre conscience du milieu dans lequel on aura à intervenir. Selon les écrits de Trumelet<sup>70</sup> et Delouz<sup>71</sup>

#### a) Fondation de la ville:

La ville de Blida est de création relativement récente. Au début du 16<sup>ème</sup> siècle, deux petits villages constituent le territoire du futur Blida : Hadjar Sidi Ali au nord et Ouled Soltane au sud. Vers 1519, le marabout « Sidi Ahmed El kebir » vient s'installer sur les rives de court d'eau qui appelé aujourd'hui « Oued Sidi El Kebir ».

-En 1533 un groupe des andalous chassé d'Espagne s'établit à Blida qui a par la suite dévié le cours de l'oued vers l'ouest pour protéger la ville des inondations, tout en profitant de la pente pour établir un réseau d'irrigation.



Figure III-3 Carte de la période ottomane. Source support pla de Blida 1842 traité par auteur selon les écrits de Trumlet

#### b) La période Ottomane ou Turque ( 1535-1830):

Suite à l'accomplissement des travaux d'irrigation la ville prend la forme d'un éventail. Qui est protégée par un mur d'enceinte percé de quatre portes et les canaux de l'oued deviennent des axes structurants :

-l'axe nord/ouest et sud/est entre Bab errahba – Bab essabt.

-l'axe nord/est et sud/ouest entre Bab edzair - Bab el kbour.

Dans cette période aussi la ville a connu l'implantation d'un certain nombre des bâtis tombé en ruine par la suite a cause d'un tremblement de terre 1825.



Figure III-4 carte de la période 1830-1842 traité par l'auteur

<sup>70</sup> TRUMELET C. 1887. « Blida, Récits, selon Légendes, La tradition & Histoire .Tome 1 et2 ». Eds Adolphe Jourdan, Librairie- Editeur.

<sup>71</sup> DELUZ I. 1988. « Urbanisation en Algérie .Blida-Processus et formes», Eds Maison de l'Orient et de la Méditerranée, Jean-Pouilloux

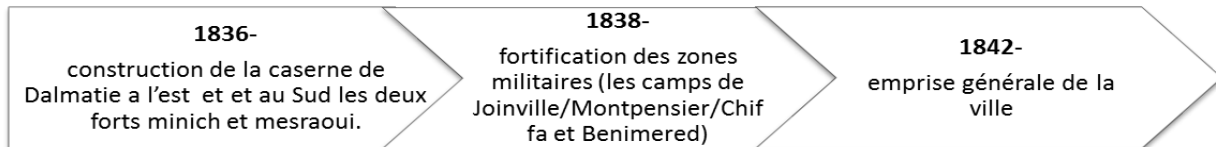
c) La période Française coloniale ( 1830-1962):

Figure III-5 schéma représente les interventions militaires dans la ville de blida 1836-1842

1830 /1842 la colonisation entoura la ville pendant neuf ans sans l'avoir prise elle a mis en place plusieurs installations

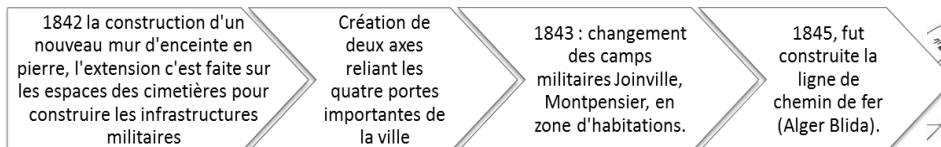


Figure III-7 schéma représente les interventions militaires dans la ville de blida 1842-1845

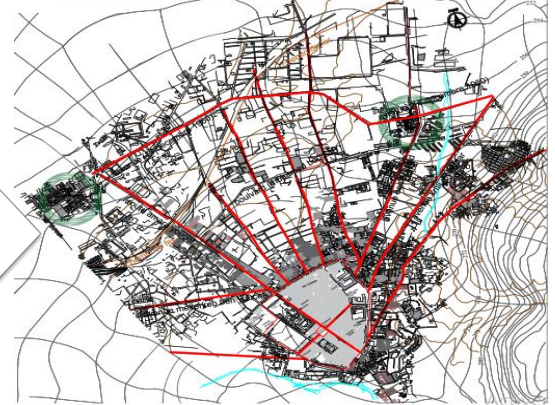


Figure III-6 carte de la période colonial Source :(P.U.D de Blida Juillet 1989 phase Diagnostique -U.R.B.A.B) A.P.C DE OULED YAICH traité par l'auteur

militaires qui vont avoir une grande influence par la suite sur l'espace urbain actuel

1842 - 1866:

C'est la restructuration des espaces urbains de la ville en superposant une nouvelle trame sur l'ancienne trame labyrinthique, toutes en cadrant dans le quartier d'Eldjoun.

1916/1935: dans cette période la ville a connu sa première extension vers le nord le long des canaux d'irrigation, suivant l'axe territorial sud-nord

Les faits :

-1926 : la démolition du rempart et son remplacement par des boulevards qui entourent la ville intra-muros.

- 1932 : la construction de l'hôpital militaire et la propagation des constructions vers l'est.

La construction d'un réseau serré de voies de communication, rayonnant à partir des boulevards de ceinture, constitua le support de l'extension urbaine.

-la croissance de la ville autour des remparts, linéaires le long des principales sorties de la ville (route d'Alger, route de Koléa, etc.). L'axe privilégié de l'extension urbaine a été l'Avenue de la Gare.

1935/1960:

-Dans cette période la ville a connu **une croissance très rapide continue** dirigée vers les axes principaux (la croissance urbaine s'est développée suivant les traces de seguias devenues des chemins de dessertes par densification).

à partir de 1955, apparurent les premières formes d'habitats collectifs, tandis que parallèlement se poursuivaient la construction d'habitats individuelles

**1948-1962**

La création de plusieurs plans, outils et instruments de planification : -la grille des équipements, Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priorité (ZUP), le plan de modernisation et d'équipement( PME)

d) La période Poste colonial 1962-2020 :

**Période avant PUD 1960-1980**

La ville a connu une croissance rapide dirigée vers les axes principaux, la densification est favorisée. Elle franchit ses limites, en englobant éventuellement ses faubourgs après saturation du tissu. La ville était compacte

**Période PUD 1980-1990**

le PUD de Blida confirme l'option du zoning monofonctionnel.

Il réoriente au nord le processus d'urbanisation le long de la route d'Alger, en programmant la ZHUN de Ouled -Aich (1000 logs) la zone industrielle et universitaire.

Il participe à **l'éclatement** de la structure urbaine de la ville. Le centre-ville se trouve exclu de la problématique d'aménagement urbain. L'étalement unique ordonnateur de cette croissance linéaire se définit à travers les voies de relations du territoire (Alger ,Blida) .

**Période PDAU**

-Déplacement de limites de la ville (l'extension à la périphérie), franchissement des anciennes limites après la saturation de son tissu, en englobant éventuellement les terrains agricoles.

2-L'occupation de la majorité des secteurs à urbaniser en court terme (2004-2008) et moyen terme (2009-2013), en addition au secteur d'urbanisation future à long terme (2014-2023) avant la période prévue.

3-Dépasser les servitudes (construction le long de l'oued, au piémont)

La ville a connu des **extensions néfastes et anarchiques** ce qui a engendré quelques dysfonctionnements. **Les instruments n'ont pas réussi à établir un ordre à la ville** Donc on se retrouve avec une ville sans caractère architectural et urbaine avec production massive de logements. **Une croissance rapide discontinu**



Figure III-8carte représente la croissance de la ville avant l'installation des instruments d'urbanisme1960-1980

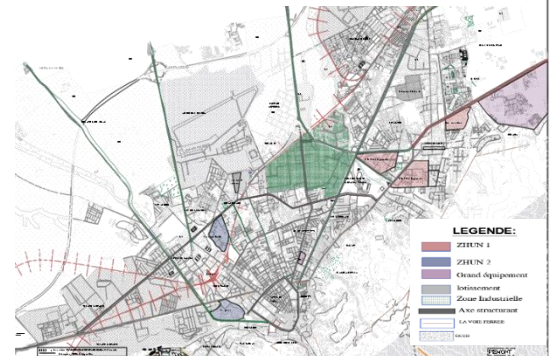


Figure III-9carte de la période PUD Source : carte PDAU 2009 traité par l'auteur selon les écrits du PUD1980

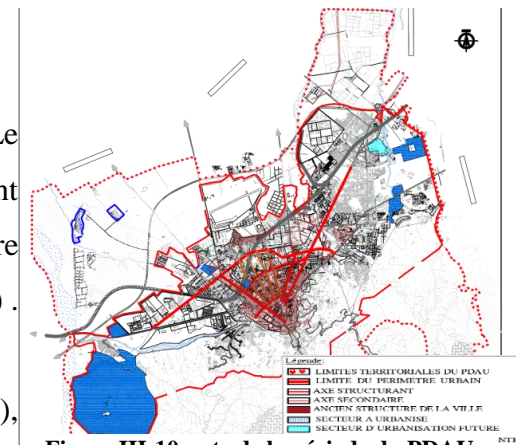


Figure III-10carte de la période du PDAU. Source : carte PDAU 2009 traité par l'auteur

### C. Identification des centralités urbaines

A travers les différentes lectures de la ville de Blida on a identifié ses centralités urbaines, qui se sont développées le long des axes structurants et les couronnes d'extension,

Toutes ces centralités présentent des problèmes de discontinuité, d'attractivité, d'espace public et d'autres, dus aux directions des **instrument d'urbanisme** sans prendre en compte les besoins de la ville.

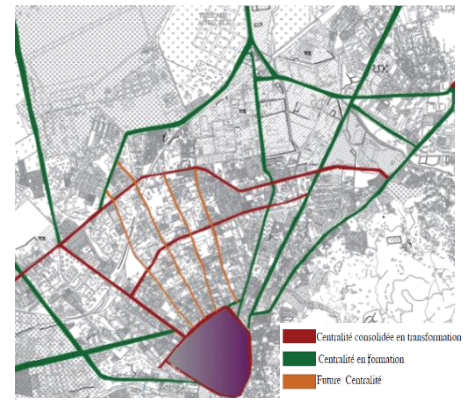


Figure III-11 carte représente les centralités urbaines de la ville de Blida Source : carte du PDAU2009 traité par l'auteur

### D. Présentation de l'air d'étude

#### 1. Situation de la centralité urbaine 11 Décembre :

L'axe du 11 Décembre se situe au nord-est de la ville de Blida environ 1.2 Km, limité au sud par la zone industrielle, compris entre deux axes structurant la ville « Youcefi Abdelkader, et Mohamed Boudiaf », l'axe est traversé par la ligne de chemin de fer (une servitude) nord-ouest et oued Beni Azza au nord-est.



Figure III-12 photo aérienne représente la centralité du 11 décembre. Source : Google Earth

La réalisation de cet axe a été dans la fin de la période coloniale (1960) suite aux manifestations où le congrès tenu à Tripoli avait pris pour décision de dresser la rue contre le général De Gaulle.

L'axe s'étend sur 4.5 km, délimité par le Piémont (nord-est) et la zone militaire (nord-ouest)

#### 2. Critère de choix

Le choix s'est porté sur la centralité du boulevard du 11 Décembre 1960, il a été choisi selon les critères suivants :

-Axe important qui représente la deuxième couronne d'extension de la ville.

-Intersection avec plusieurs centralités de la ville avec des vocations différentes tout le long du boulevard.

-Centralité en formation présentant des potentialités nécessitant plusieurs opérations urbaines

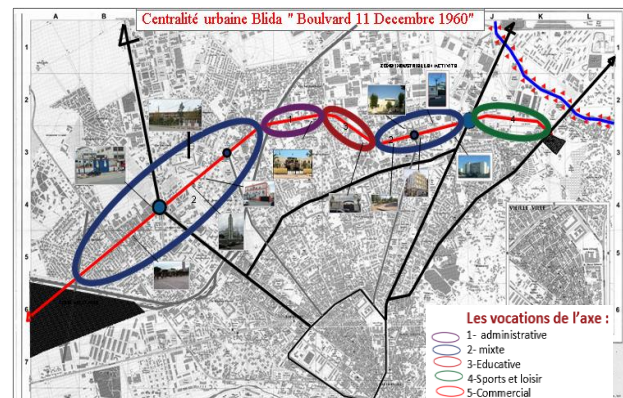


Figure III-13 carte représente les différentes vocations de la centralité 11 décembre Source : Carte INC 2008 traité par l'auteur

### 3. Analyse synchronique de la centralité

une analyse synchronique de la centralité a été établie afin de choisir une entité qui sera l'air d'intervention .

#### a) Système viaire

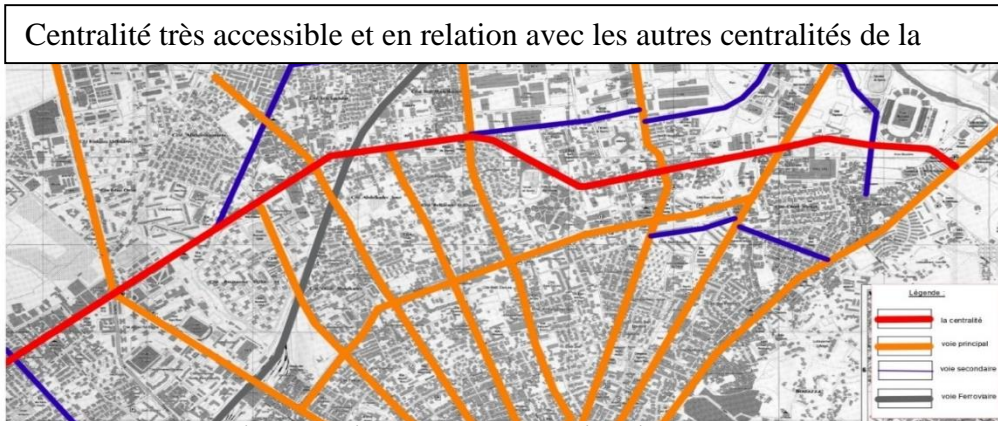


Figure III-14 Carte représente le système viaire de la centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l'auteur

#### b) Étude fonctionnelle

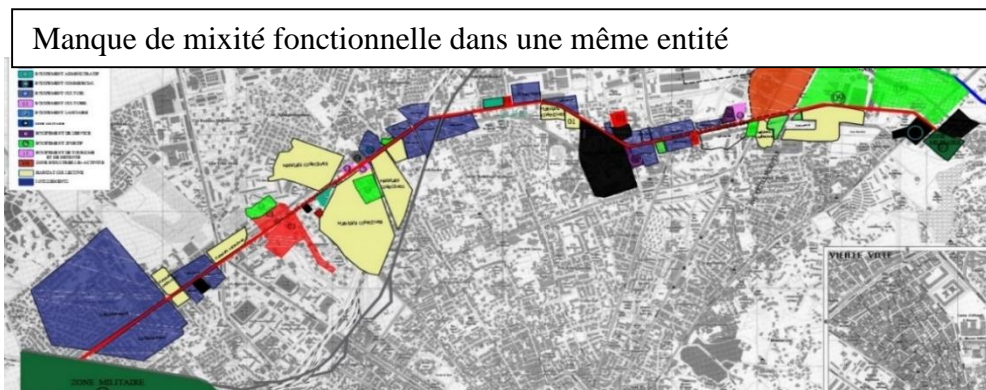


Figure III-15 Carte représente les différente Equipment dans la l centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l'auteur

#### c) Statut des terrains

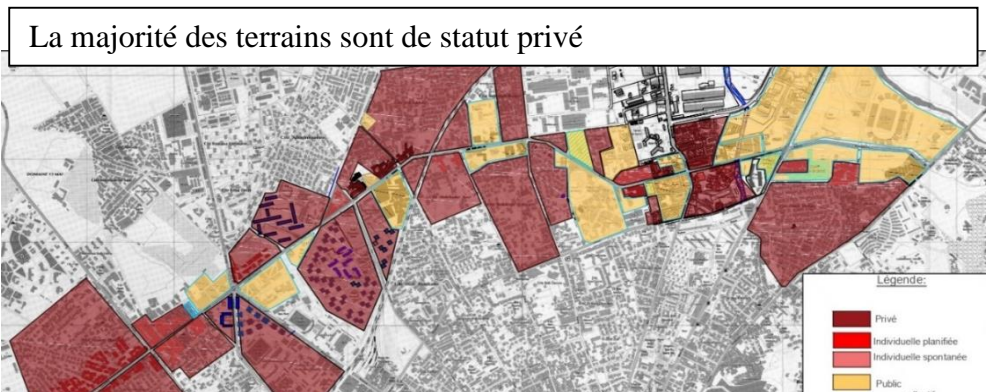


Figure III-16 Carte représente le caractère des terrain dans la centralité 11 décembre Source :carte blida INC2008 traité par l'auteur



## E. Présentation de l'air d'intervention

Notre aire d'intervention est le quartier colonial de Montpensier qui connaît de grandes mutations et la perte de caractère de son espace public. C'est le pos du Centre Ben Boulaïd qui s'étend sur une surface de 40 ha ,il est limité par la zone industrielle au nord ,l'ancien lit de l'oued a l'est ,le boulevard Mohamed Boudiaf au sud et la limite historique du quartier colonial a l'ouest



Figure III-17 identification des espaces public de la ville

### 1. Critère de choix :

Le choix s'est porté après l'analyse des espaces publics dans la ville de Blida qui ont été un élément structurant dans la période coloniale et qui occupent une place importante dans les quartiers. Cette entité du boulevard est problématique et présente plusieurs potentiels à exploiter :

1. Quartier d'une valeur historique à revaloriser
2. Présence d'espace public mal exploité.
3. Manque d'activité et absence de mixité fonctionnelle
4. Bâtis en état de vétusté
5. Habitation en RDC
6. Rupture fonctionnelle et urbaine (Gabarit, Façades) entre les entités de la centralité.

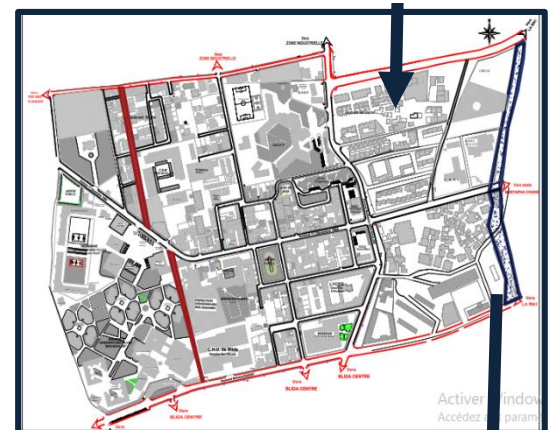


Figure III-18 délimitation de l'aire d'étude



Figure III-19 aire d'intervention

## F. Intervention urbaine

L'intervention urbaine effectuée englobe le boulevard, la place publique ainsi que les îlots de part et d'autre du boulevard. On se situe dans le cas de terrains d'intervention de statut privé, dans des situations stratégiques, appelés à se transformer et à se densifier donnant ainsi l'opportunité d'intervenir pour une revalorisation urbaine, en utilisant le remembrement pour la transformation du parcellaire privé selon des mécanismes et des dispositifs administratifs, juridiques et financiers à proposer pour la réussite du projet.

1. **Analyse synchronique : État des lieux**

a) **Étude du système viaire**

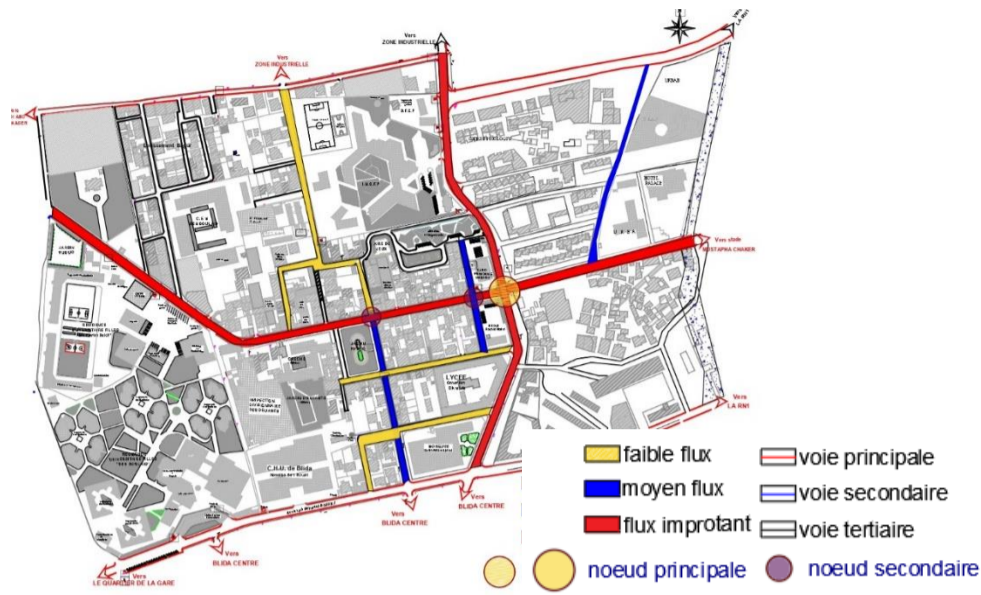


Figure III-20 -plan de système viaire -traité par l'auteur

b) **Étude fonctionnelle**

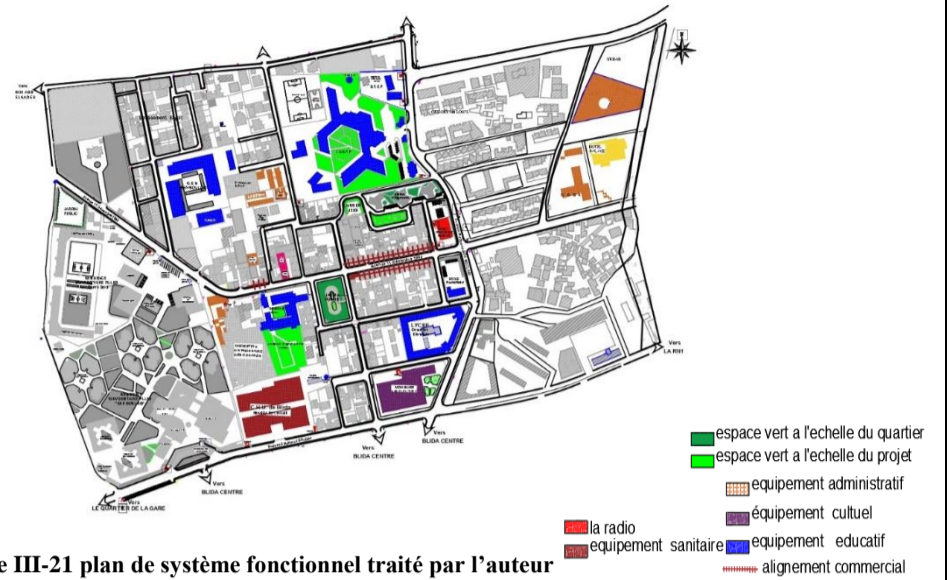


Figure III-21 plan de système fonctionnel traité par l'auteur

On remarque une forte présence d'équipement éducatif et un manque des équipements commerciaux .

c) **Typologie**

On remarque une forte présence de l'habitat individuelle (propriétés privées) dans l'air d'intervention

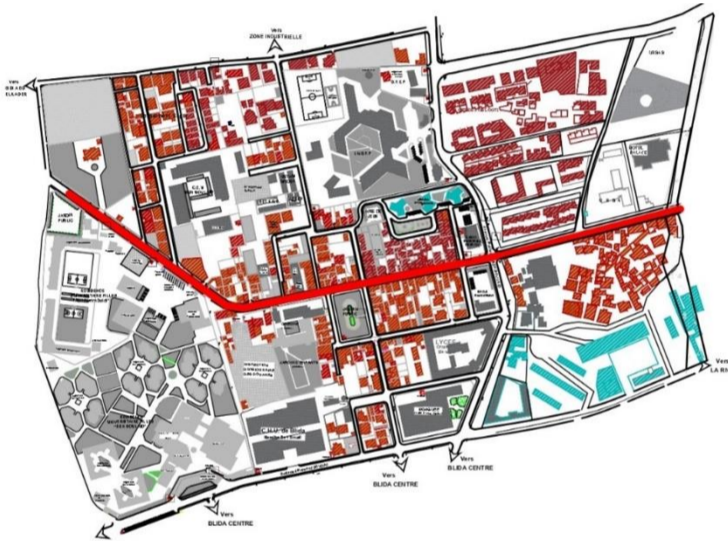


Figure III-22-plan de l'analyse de typologie -traité par l'auteur

d) **État des constructions et gabarit**

Dans l'air d'intervention l'état des constructions est lié à leurs âges plus les constructions sont anciens plus elles sont en mauvais état.

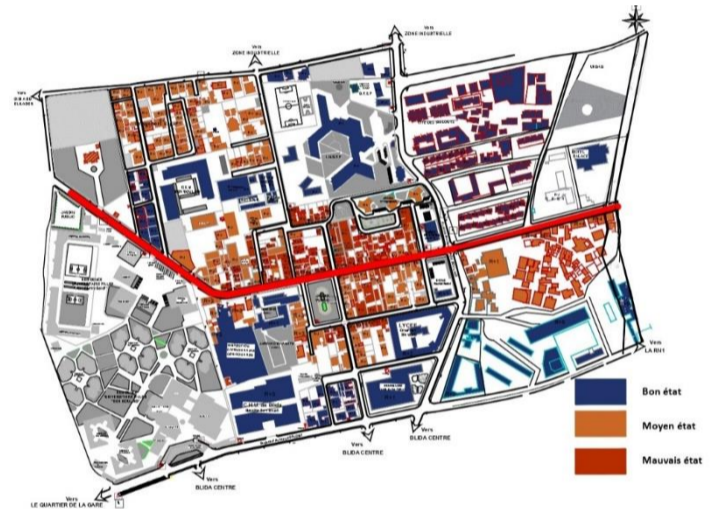


Figure III-23 plan de l'analyse de l'état des constructions et gabarit -traité par l'auteur

e) **Potentialités**

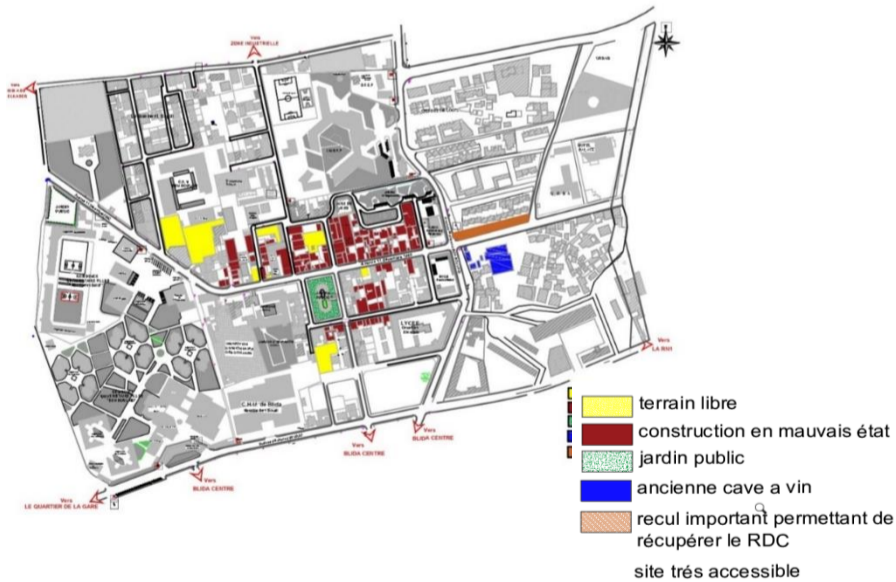


Figure III-24 – plan de synthèse de potentialités de l'aire d'étude traité par l'auteur

f) **Les carences**

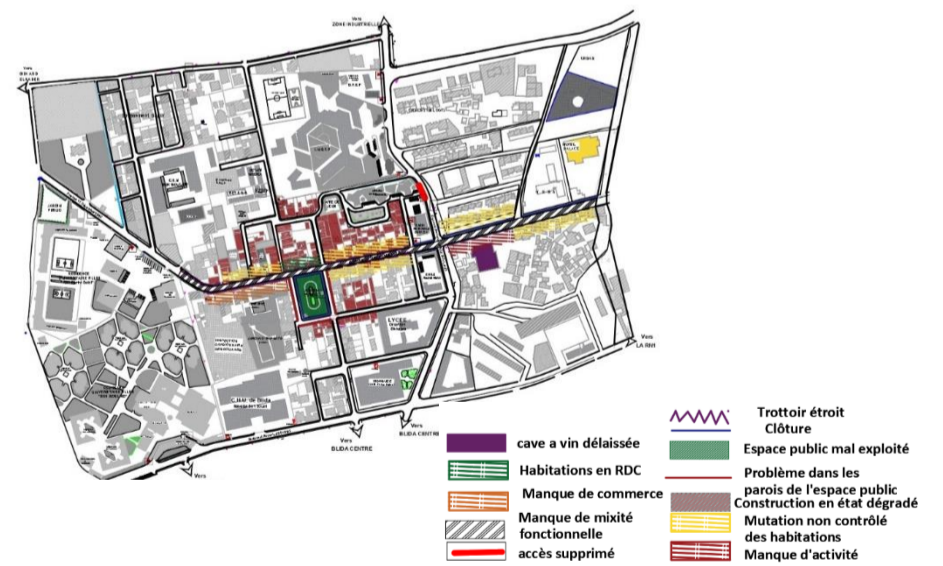


Figure III-25-plan de synthèse des carence de l'aire d'étude -traité par l'auteur

Tableau III-1 -analyse synchronique de l'aire d'intervention

g) **Critique du pos :**

L'entité est découpé en deux, la limite du pos Ben-boulaid est une voie principale qui n'est pas prise en considération des deux côtés.

Le pos est divisé en 3 zones : zone d'activité - zone d'habitat et zone de centralité -chaque zone a des interventions différentes

Le boulevard n'est pas conçu de la même manière et donc pas de mixité fonctionnelle ; il n'envisage pas la valorisation de l'espace public.

2. **Plan d'action urbaine :**



**Démolition reconstruction des constructions en état de vétusté pour libérer les deux îlots et remembré les parcelles afin d'élaboré un projet urbain qui revalorise l'espace public**

**Élargissement du boulevard et trottoir en assurant l'alignement des constructions qui donne sur le boulevard dans le cadre d'un cahier de charge d'une extension future**

**Renforcer l'alignement sur le boulevard**



**Enlever les murs de clôture et les remplacer par des écrans végétaux afin de travailler l'aspect visuel**

**aménager des pistes cyclables**

**prolonger la voie de la place**

**Reconversion de la crèche changement de la fonction dans le cadre d'un cahier de charge**

**établir un cahier de charge pour les parcelle sur le boulevard afin d'assurer l'activité au Rdc**

**préservation et Reconversion des caves a vin a des fin culturel**

**Récupération de la parcelle dans le cadre d'un cahier de charge**

prolonger la voie de



Vers SIDI ABD ELKADER

prolonger la voie de

Vers BLIDA CENTRE

Vers LA RN1



Figure III-26 plan des différentes actions prévu

Figure III-27vue en 3d de la'aire d'intervention

Sachant que l'intervention sur la façade urbaine, le boulevard (élargissement des trottoirs...) ne se fait pas en une seule étape, et ne peut être réalisé en une ou deux années il était nécessaire d'élaborer un cahier des charges pour la prise en charge de l'habitat individuel privé et de contrôler les constructions futures dont le souci est de créer l'espace public et assurer la faisabilité des actions proposées.

### 3. Cahier des charges

#### a) Présentation

On a établi un cahier des charges dans le but de fixer des réglementations pour les constructions dans une extension future. **Il se compose des points suivants :**

- |              |                 |                |
|--------------|-----------------|----------------|
| 1. Objet.    | 3. Méthode.     | 5. Règlements. |
| 2. Objectif. | 4. Cas d'étude. | 6. Conclusion. |

**1. Objet** : le cahier des charges est élaboré pour la prise en charge de l'habitat individuel dont le souci est de créer l'espace public

**2. Objectif** : remembrement des parcelles - homogénéité des façades - amélioration de l'espace public - réanimation de la rue - mixité fonctionnelle.

**3. Méthode** : fiche - inventaire - plans - simulation (Perspective, 3D, plans)

**4. Critères** : cette partie est élaborée suivant les tableaux 1, 2 et 3 pour connaître les actions à établir : 1-Critères : degré d'habitabilité 2-Critères : état de conservation 3-Critères : degré de valeur historique.

**On a identifié 4 cas d'étude nécessitant des approches spécifiques :**

#### b) Cas A : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur le boulevard. « C'est le cas des deux ilots », il se compose de :

- Prescriptions d'aménagements
- Les 2 tableaux présentent : parcelle, surface totale, surface bâtie, **affectation**, nombre de niveau, hauteur du RDC et surface expropriée de la parcelle
- Schéma du boulevard
- Perspective

c) Cas B: Démolition construction et remembrement des parcelles avec façades sur la place. C'est le cas de 2 ilots où les constructions sont en état de vétusté, on va établir une opération de démolition construction sur des habitations individuelles, ce scénario englobe 2 cas : le cas d'un accord avec les habitants et le cas d'un désaccord.

- **1<sup>er</sup> cas** : un désaccord avec les habitants.

Les constructions donnant sur le boulevard vont suivre les prescriptions d'aménagements du cas A.

- Les 2 tableaux présentent : parcelle, surface totale, surface bâtie, **affectation**, nombre de niveau hauteur du RDC et surface expropriée de la parcelle.
- Schéma du boulevard.
- Perspective.
  - **2<sup>ème</sup> cas** : un accord avec les habitants, il se compose de :
    - Les procédés juridiques.
    - Prescription d'aménagement spécifique.
    - De 2 tableaux de 8 colonnes et 15 et 12 lignes, dans lesquelles on a les parcelles, leurs numéros, leurs surfaces, la surface du bâti, et leur état, bon, moyen ou mauvais

d) Cas C : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur la place. « C'est le cas de 4 ilots » ce scenario se compose de :

- Prescriptions d'aménagements spécifiques

les 4 tableaux présentent : parcelle, surface totale, surface bâtie, **affectation**, nombre de niveau, hauteur du RDC et surface expropriée de la parcelle.

e) Cas D : : Récupération de l'ilot pour renforcer la centralité par un équipement qui intègre l'école parmi ses fonctions « C'est le cas d'un ilot »,

**5.Réglementations :** ils ont sept articles en communs tirés du règlement pos:

- Article 01 : Caractéristiques du terrain
- Article 02: Accès et voirie
- Article 03 : Desserte par les réseaux
- Article 04 : Implantation des constructions par rapport au domaine public
- Article 05: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 06: Stationnement
- Article 07 : Plantation des espaces libres

## **6.Conclusion :**

Le cahier des charges nous permet de contrôler les transformations des constructions afin d'améliorer l'image de la ville.

<u>Article</u> 01	<p>-Les terrains ne peuvent recevoir un programme autre que celui qui est mentionné dans le document.</p> <p>-Les constructions envisagées doivent respecter les marges de recul et l'alignement imposé.</p>
<u>Article</u> 02	<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité et de la protection civile.</p> <p>Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.</p> <p>Toute construction nouvelle doit disposer d'un accès sur la voie publique</p> <p><b>Circulation piétonne</b> : l'ensemble des circulations piétonnières nécessaires au bon fonctionnement par le présent règlement est à la charge des collectivités locales. Elles seront aménagées et réalisées comme suit :</p> <p><b>Trottoir</b> : situés en bordure de la chaussée, ils auront une largeur de 4 m, selon le document graphique. Choisir des bordures de la chaussée haute pour éviter le chevauchement par les véhicules et leur affaissement ultérieur.</p> <p>Pente obligatoire d'écoulement des eaux vers la chaussée.</p> <p>Prendre en charge les pentes pour les personnes à mobilité réduite</p>
<u>Article</u> 03	<p>Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas les conditions suivantes:</p> <p><b>A.E.P</b>, Toutes les constructions quel que soit leur fonction doivent être raccordées au réseau public, Ce réseau doit prévoir également l'implantation des bornes d'incendie le long des voies primaires et secondaires</p> <p><b>Assainissement - eaux usées</b> : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir Ø l'écoulement des eaux pluviales par des dispositions adaptées à l'opération et Au terrain</p> <p><b>Transport d'énergie et téléphone</b> : Tous les branchements sur le domaine public doivent être réalisés en lignes souterraines.</p>
<u>Article</u> 04	<p>-Toute construction nouvelle doit être implantée en limite de l'emprise des voies existantes et édifiées le long de cette emprise.</p> <p>-Le recul par rapport à l'axe selon le plan .</p>
<u>Article</u> 05	<p>-Les constructions peuvent être contiguës</p> <p>-L'espace entre deux constructions contiguës devra être étanche et traité en joint sur toute la hauteur</p>
<u>Article</u> 06	<p>Les projets de constructions nouvelles doivent prévoir dans l'emprise foncière des espaces de stationnement parking au sous-sol .</p>

Tableau III-2- règles communes imposées dans le cahier des charges pour les futures constructions

Article 07	-Les parties de terrains non construits et non occupés par les aires de stationnements seront obligatoirement plantés et aménagés en espace vert.  -Des alignements d'arbres sont recommandés le long des voies importantes.
---------------	--

f) Illustrations :

On prend le cas des deux ilots qui seront remembrés, les autres cas seront en annexe dans une partie du cahier des charges

#### 4. Cas B: démolition construction et remembrement des parcelles

##### a) Le cas de l'accord avec les habitants

la faisabilité de cette opération nécessite un mécanisme de transformation de parcellaire qui est le remembrement urbain et des montages juridiques financiers et administratifs, sous la direction du Wali qui sera garant de la bonne conduite de l'opération et de la sauvegarde des intérêts de tous. Il est responsable de l'installation d'un comité d'intervention dont le rôle est de recenser les différents terrains, négocier avec les propriétaires qui seront pris en charge provisoirement par l'opération tiroir.

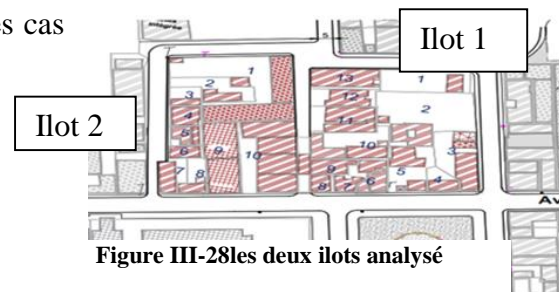


Figure III-28 les deux ilots analysés



Figure III-31 ilot 1

Figure III-30  
construction démolieFigure III-29  
habitation de l'ilot 1  
en rdc en mauvais état

La parcelle	Surface de la parcelle m <sup>2</sup>	Surface bâti m <sup>2</sup>	Gabarit	Etat des constructions		
				Bon	Moyen	Mauvais
1	374	51	R+1			✗
2	780	171	R+2		✗	
3	406	207	R+1			✗
4	124	54	RDC			✗
5	366	141	RDC			✗
6	108	81	R+1			✗
7	177	144	R+3	✗		
8	80	62	R+1			✗
9	129	129	R+1			✗
10	426	205	R+3	✗		
11	318	209	R+1		✗	
12	226	124	R+1			✗
13	262	214	R+2		✗	
<b>Totale</b>	<b>3776</b>			<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

Tableau III-3-état des constructions de l'ilot 1

Ilot 2						
La parcelle	Surface de la parcelle	Surface bâti	Gabarit	État des construction		
				Bon	Moyen	Mauvais
1	1066	482	R+1			✗
2	260	61	R+1		✗	
3	113	35	R+1			✗
4	119	86	R+1			✗
5	120	82	R+1			✗
6	84	61	R+1			✗
7	148	53	R+1			✗
8	164	95	R+1			✗
9	469	409	R+3		✗	
10	582	560	R+3	✗		
<b>Totale</b>	<b>3128</b>			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

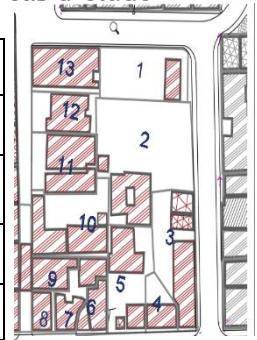


Figure III-33 ilot 2

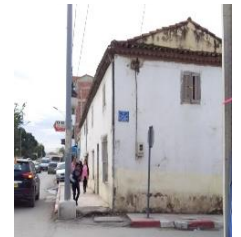


Figure III-32 maison en rdc donnant sur le boulevard situé en ilot2



Figure III-34 etat d'une habitation en ilot 2

Tableau III-4 état des constructions de l'ilot 2

ces ilots dont le bâti est en état de vétusté, après analyse, nécessitent la démolition. Pour cela on a suivi tout un processus allant de l'analyse du bâti à comment se fait le partenariat public-privé ,qui est illustré dans le schéma suivant

Les habitant vont être partenaire dans

le projet . on leur approprie une part de l'investissement, par des boutiques ou autre , ou par un pourcentage des revenus du projet . chaqu'un selon sa parcelle initiale, en plus de leur approprier un nouveau logement conçu dans les ilots . le tout est calculé par un bureau d'étude spécialisé ou un notaire.

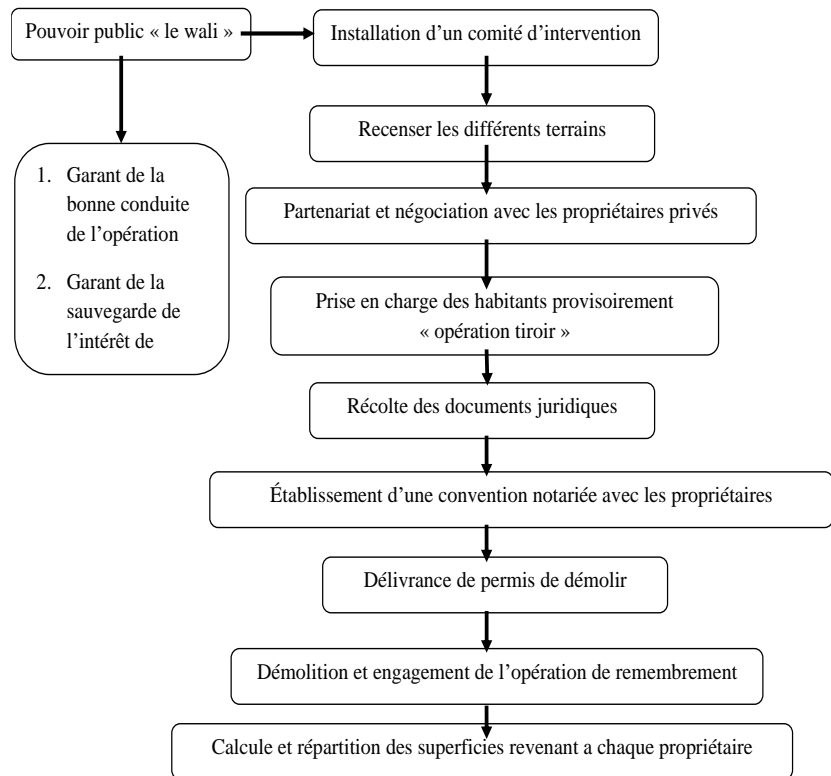


Figure III-35 schéma du processus suivi lors de la démolition-reconstruction



### 5. L'intervention sur le boulevard.

On a effectué un diagnostic de l'état actuel du boulevard dans le but de relever sa problématique et d'essayer de proposer des solutions.

De l'analyse thématique, l'étude de diagnostic des boulevards se fait sur différents aspects : la mobilité, le dimensionnement de la chaussée et des trottoirs, le mobilier urbain, l'éclairage, les parois ainsi que la végétation.

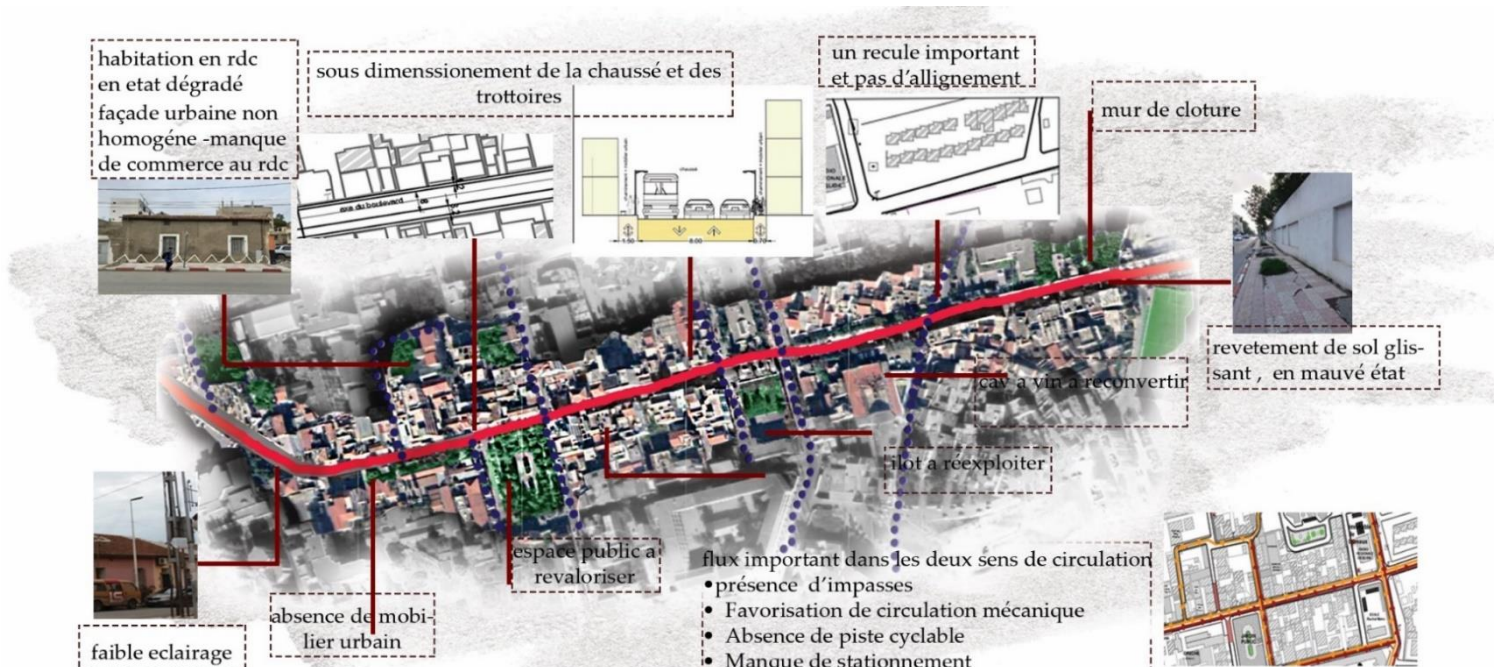


Figure III-36- identification des points noirs du boulevard avant l'intervention


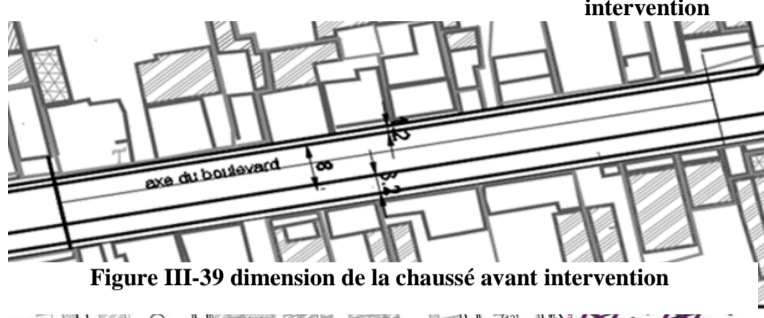
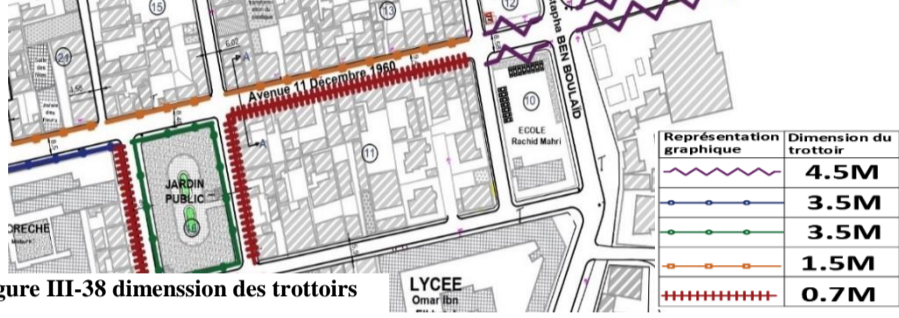

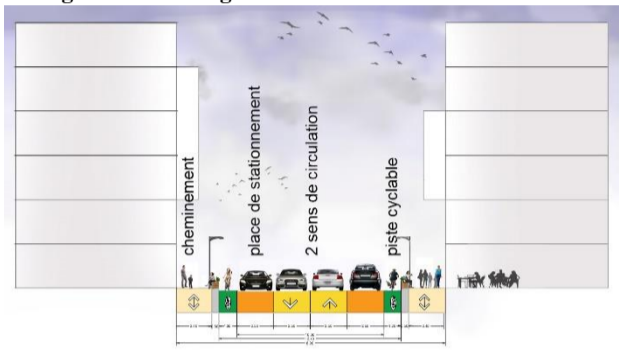





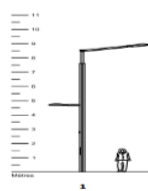


### 6. L'intervention sur La place

Elle est aujourd'hui un jardin public, qui était à la base une place publique. Le diagnostic de son état a été fait selon des critères précis, et cela en se basant sur l'enquête établie à Montréal illustrée dans l'analyse thématique, et pour identifier des besoins des citoyens dans les places publiques.



Figure III-37- identification des points noirs de la place avant intervention

**A. Action établie sur le boulevard**

Problématique	Illustration	Réponse a la problématique	Illustration												
<p><b>Dimens- ionnement</b></p> <p>Le boulevard est sous dimensionné causant des problèmes de circulations trottoirs sous dimensionnés ils varient de 0.7m a 4.5m , perçu comme un handicap pour personne à mobilité réduite</p>	 <p>Figure III-40 coupe du boulevard avant intervention</p>  <p>Figure III-39 dimension de la chaussée avant intervention</p>  <p>Figure III-38 dimension des trottoirs</p> <table border="1" data-bbox="913 964 1144 1142"> <thead> <tr> <th>Représentation graphique</th> <th>Dimension du trottoir</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>4.5M</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.5M</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.5M</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.5M</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.7M</td> </tr> </tbody> </table>	Représentation graphique	Dimension du trottoir		4.5M		3.5M		3.5M		1.5M		0.7M	<p><b>Élargissement des voies :</b></p> <p>Élargir la chaussée et les trottoirs en expropriant de 1m a 2m des parcelles donnant sur le boulevard tout en leur permettant de construire 3 niveaux de plus en hauteur prescrit dans un cahier de charge de construction futur</p> <p>-Un alignement d'arbre et de plantes</p>  <p>Figure III-42 élargissement de la chaussée et trottoirs</p>  <p>Figure III-41 coupe du boulevard après intervention</p>	<p>Retravailler la circulation des voitures</p> <p>Favoriser la mobilité douce</p> <p>Prescrire dans le cahier des charges des parkings sous terrains</p>  <p>Figure III-43 plan de mobilité avant intervention</p>  <p>Figure III-44 plan de mobilité après intervention</p>
Représentation graphique	Dimension du trottoir														
	4.5M														
	3.5M														
	3.5M														
	1.5M														
	0.7M														
<p><b>La mobilité :</b></p> <p>flux important dans le boulevard qui est en deux sens de circulation</p> <p>-Des rues avec un seul sens de circulation et des impasses</p> <p>-Favoriser la circulation mécanique</p> <p>-Absence de pistes cyclables</p> <p>Manque de stationnement</p>	<p>La sécurité des piétons n'est pas assurée</p>  <p>Figure III-45 passage piéton état actuel</p>	<p>Retravailler les passages piétons en les surélevant pour diminuer la vitesse et aider les personnes à mobilité réduite à les repérer.</p> <p>Assurer le confort et la sécurité des piétons.</p>  <p>Figure III-46 passage piéton prévu</p>	<p>On a choisi un nouveau type de lampadaire dans le but d'assurer un éclairage adéquat de la chaussée DN-3550 (grand - côté chaussée) DN-3551 (petit - côté trottoir)</p> <p>Le luminaire citadin a une forme de disque mince et discrète apportant une touche urbaine et contemporaine aux lieux.</p>  <p>Figure III-47 éclairage actuel</p>  <p>Figure III-48 éclairage prévu</p>												
<p><b>l'éclairage</b></p> <p>On constate que l'éclairage actuel est faible</p>	<p>Le revêtement actuel est un simple carrelage dans un mauvais état, il est aussi dérapant</p>  <p>Figure III-49 revêtement de sol actuel</p>	<p>Pour cela il est prévu un nouveau type de revêtement qu'il soit anti dérapant pour faciliter la circulation aux piétons ainsi aux personnes à mobilité réduite</p> <p>On a choisi les enrobés colorés et de synthèse « Enrobé beige : Avantage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Applicables sur toute surface, coulés, ils autorisent les découpes.</li> <li>• Teinte finale peut être travaillée par le choix des oxydes ou la couleur des granulats si liant transparent</li> <li>• Mise en œuvre maîtrisée</li> </ul>	 <p>Figure III-50 revêtement de sol prévu</p>												




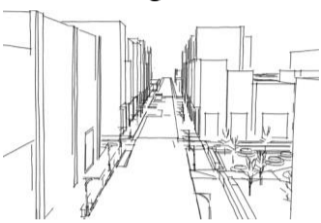


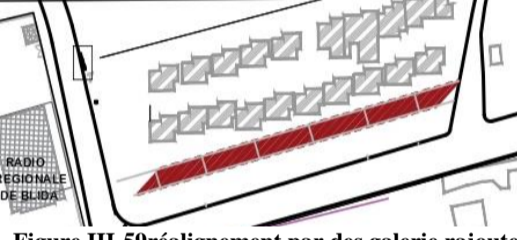
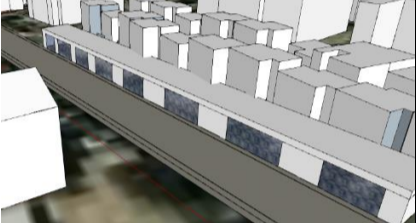

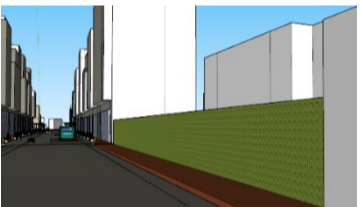

<p><b><u>mobilier urbain</u></b></p>	<p>-Absence totale de mobilier urbain</p>	<p>1-Positionner des bancs tout le long du boulevard Les bancs proposés composés de deux parties : celle qui donne sur le trottoir est un banc, l'autre destinée à l'implantation. 2-l'installation de support à vélo 3- l'installation des abribus 4- l'installation des poubelles Leur emplacement est défini dans le plan d'aménagement</p>	 <p>Figure III-51 support à vélo prévu [I-52]banc prévu pour le boulevard</p>  <p>Figure III-53 représentation 3d du boulevard</p>
<p><b><u>Les parois du boulevard</u></b></p>	<p>-Façade urbaine non homogène -Grande Différence de gabarit -De l'habitat au rez-de-chaussée et quelques commerces dans une petite partie</p>  <p>Figure III-54 habitat individuel a rdc sur le boulevard</p>	<p>-Réalignement des constructions créant une perspective -Revoir les gabarits et affectation des activités</p>  <p>Figure III-55 croqui de réalignement sur le boulevard</p>	 <p>Figure III-56 perspective du boulevard</p>
<p>Pas d'alignement des constructions et manque de commerce et manque de service</p>  <p>Figure III-57 habitat en retrait du boulevard qui rompe l'alignement</p>	<p>Pas d'alignement des constructions et manque de commerce et manque de service</p>	<p>Commerce obligatoire en rez-de-chaussée en plus des services en 1<sup>er</sup> afin de garantir une mixité fonctionnelle</p>  <p>Figure III-59réalignement par des galerie rajouter</p>	 <p>Figure III-58 3d representatif des galerie</p>
<p>-Présence de murs de clôture dans quelque partie</p>  <p>Figure III-60clôture le long de l'urbab</p>	<p>-Présence de murs de clôture dans quelque partie</p>	<p>une amélioration visuelle par des parois végétales à la place des murs de clôture</p>  <p>Figure III-62représentation de la paroi végétale proposée</p>	 <p>Figure III-61exemple de parois végétale</p>

Tableau III-5 action établie sur le boulevard

**G. La façade urbaine avant intervention**



Figure III-63façade urbaine avant intervention



Figure III-82 Skyline avant intervention

Critères	État actuel		<b>B. Action établie sur la place</b>		Action proposer	
	Problématique	Illustration	Réponse a la problématique		Illustration CH 3 : cas d'étude	
<b>Fonction</b>	Détente et loisir limité parmi les problèmes perçus : un manque de mixité fonctionnelle	 Figure III-64 état actuel de la place	Rapporter plus de fonction dans la place afin de garantir une mixité fonctionnelle et générationnelle, des jeux pour toute tranche d'âge, aménagement de table pour consommation		 Figure III-65-représentation de la place en 3d	
<b>Parois</b>	Clôturé par des barres en fer ce qui abaisse de sa valeur Par de fonction autour d'elle qui l'anime	 Figure III-66 parois actuel de la place	Enlever la clôture et l'entouré de banc a double utilisation, un coté assise, l'autre côté pour plantation -l'entourer par des galerie		 Figure III-67parois prévus pour la place	
<b>Constructio ns alentours</b>	Elle est entourée d'habitations et quelques commerces de proximité, Les constructions sont en état de vétusté.	 Figure III-68 alentours actuel de la place	<b>Un cahier des charges :</b> pour toutes les constructions alentours dans lesquelles on fixe les fonctions et l'aspect des façades . <b>-Pour les fonctions :</b> les rez-de-chaussée occupés par des activités qui animent la place ,restauration et toute sorte de consommations , artisanats ,des activités de loisir comme salles de jeux ,de sport ainsi que théâtre ,bibliothèques ou librairies , fleuristes . <b>Intégration de parkings</b> sous terrains obligatoires. <b>Pour les façades :</b> des façades végétalisées.		 Figure III-69représentation des constructions alentours de la place en 3d	
<b>Accessibilité</b>	Circulation mécanique de deux sens dans ces trois cotés avec une impasse du côté de la crèche. Accès piéton sur un seul côté ; une seule entrée-Trottoirs utilisés pour stationnement par manque de parkings.	 Figure III-70schéma actuel d'accessibilité au alentour de	Revoir la circulation autour de la place avec un seul sens de circulation sur ses trois côtés et deux sens sur le boulevard. -Élargir et redimensionner les territoires. -Prévoir 4 accès des quatre cotés .		 Figure III-73schéma de circulation proposé	
		 Figure III-71coupe de la place avant intervention			 Figure III-72coupe de la place après intervention	
<b>Éclairage</b>	L'éclairage actuel est insuffisant pour éclairer toute la surface		rajouter d'autres lampadaires pour assurer la sécurité vue que la place est destinée à rester ouverte au contraire de son cas actuel			
<b>Végétation</b>	Conservation des arbres existants, tout en rajoutant de la pelouse sur des parties. Le tout est illustré dans le plan d'aménagement.					
<b>Mobilier</b>	Un seul mobilier de jeux avec 8 bancs. On constate un manque important de mobilier à l'intérieur comme à l'extérieur.	Prévoir des bancs circulaires autour des arbres ; Entourer la place de bancs ayant un coté qui permet l'implantation -Installer des jeux pour tous âges « labyrinthe géant ; jeux d'échec géant ; babyfoot, tennis de table, des balançoires et toboggans, on a aussi conservé l'espace de jeux de boule. -Au centre on a installé des terrasses avec des tables pour consommation -On a rajouté du mobilier sur le trottoir.			 Figure III-75 simulation du mobilier intégré à la place en 3d	
	 Figure III-74- mobilier existant	 Figure III-77 conservation de jeux de boule en mémoire de la place	 Figure III-78 jeux géant pour tout age	 Figure III-81le centre de la place couvert par une pergolat		
		 Figure III-76 intégration d'un labyrinthe géant	 Figure III-79-des bancs circulaire autour des arbres existant	 Figure III-80implantation de jeux d'enfant		

Tableau III-6 actions établies sur la place

Représentation sur plan de l'intervention sur le boulevard 11 décembre

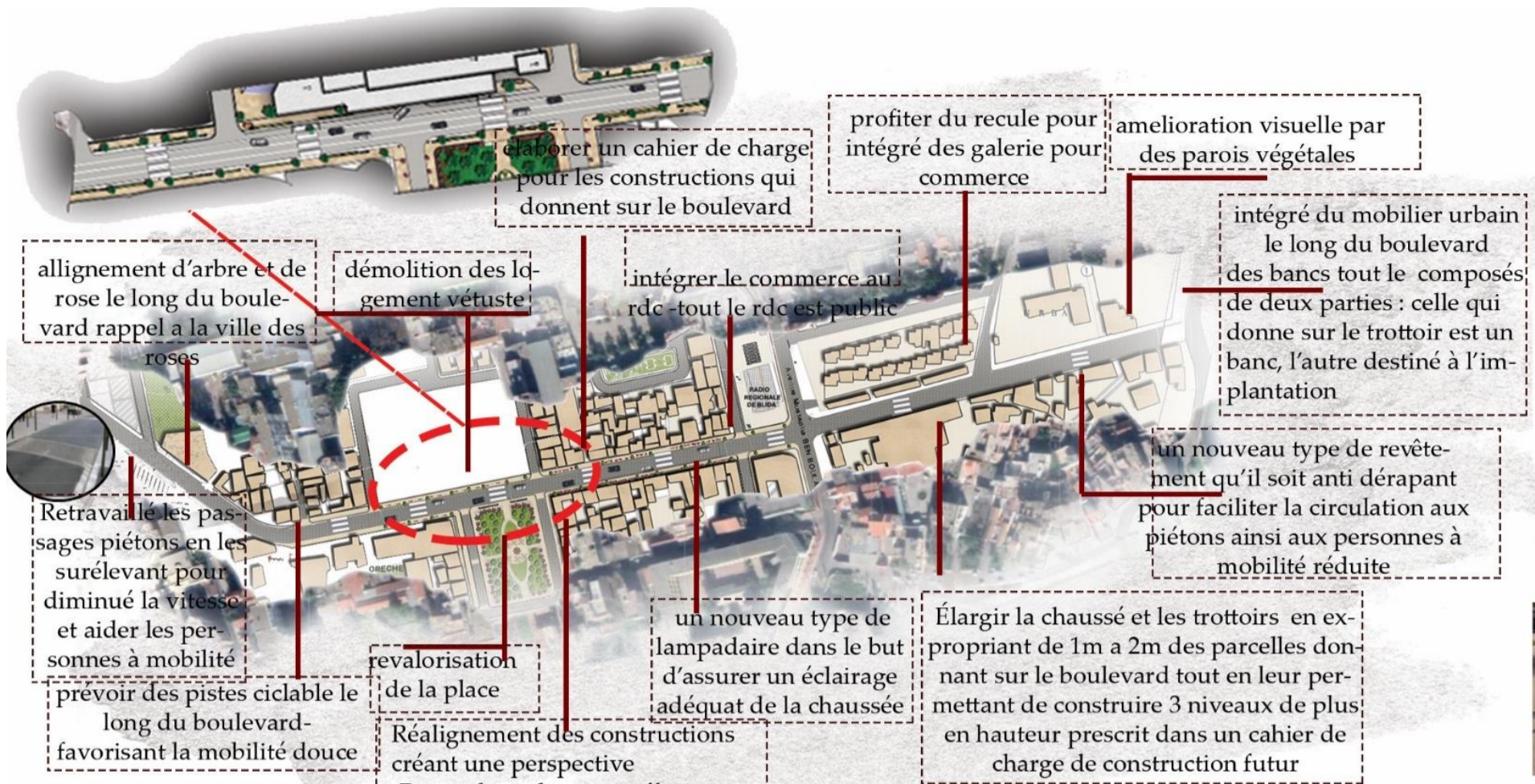


Figure III-83 plan des différentes actions effectuées sur le boulevard

Représentation sur plan de l'intervention

sur la place publique



Figure III-84 plan des actions effectuées sur la place

Façades urbaines après intervention



Figure III-85 façade urbaine après intervention

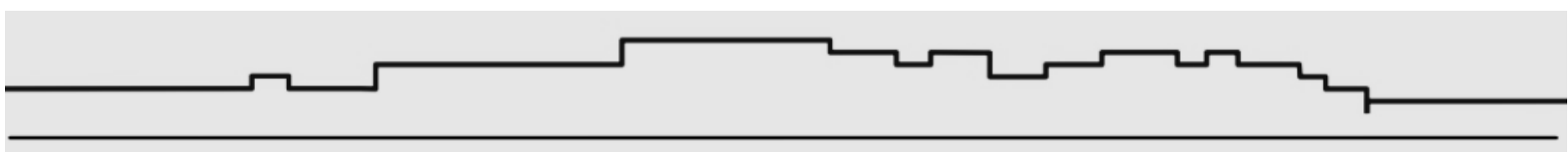


Figure III-86 Skyline après intervention

Le résultat de l'intervention urbaine nous a mené à l'élaboration du plan d'aménagement et de composition.

**H. Plan d'aménagement**

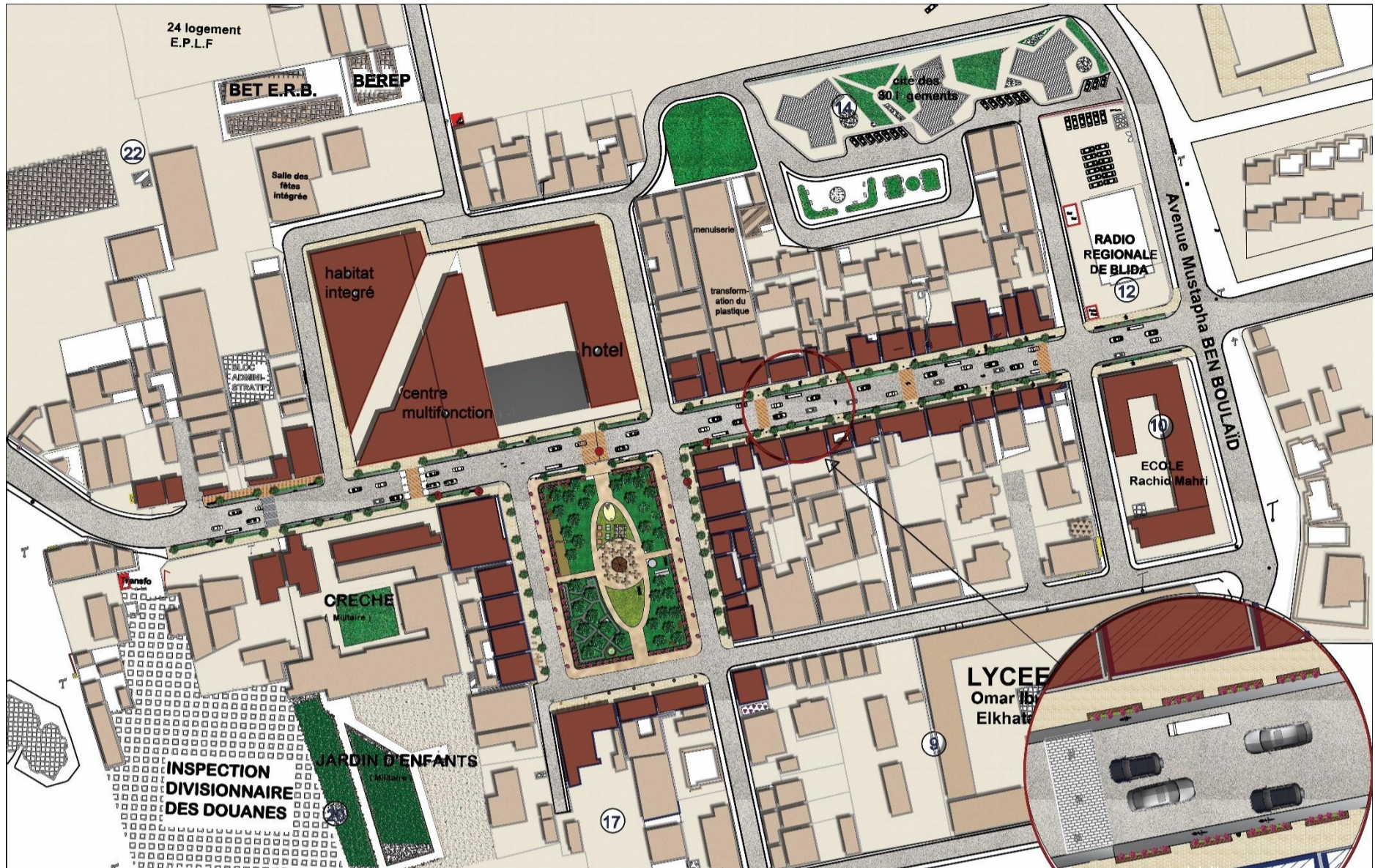


Figure III-89 plan d'aménagement

**I. Plan de composition**



Figure III-91 simulation du boulevard



Figure III-90 plan de composition -vue de haut



Figure III-88-plan de composition vue en axonométrie 1

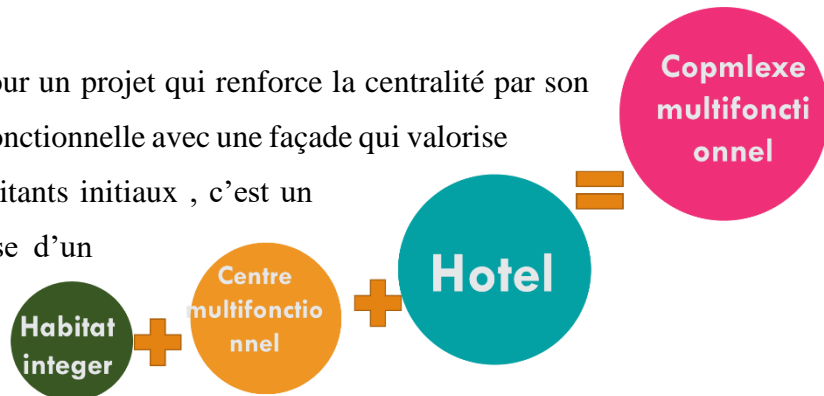


Figure III-87-plan d'aménagement vue en axonométrie 2

## J. Projet architectural

### 1. Présentation

Pour le projet d'architecture, on a opter pour un projet qui renforce la centralité par son attractivité, un projet qui garantit la mixité fonctionnelle avec une façade qui valorise la place publique tout en relogant les habitants initiaux, c'est un complexe multifonctionnel qui se compose d'un hôtel de 4 étoiles, d'un centre multifonctionnel et d'un habitat intégré.



Ce sont des fonctions tirées de l'analyse thématique afin d'assurer les différentes formes de mixité, l'attractivité et le renforcement de la centralité.

### 2. L'idée du projet



Concevoir un édifice qui dialogue avec la ville à travers son espace public

Le projet a été conçu en rassemblant des fonctions différentes dans un même édifice référence à toutes formes de mixité,

Cela sera exprimé par le concept de **l'emboîtement**

### 3. Principes utilisés dans le projet

- 1- Faire pénétrer l'espace public dans le projet
- 2- retisser l'image de la ville par son espace public
- 3- faire un projet qui répond aux besoins de la ville
- 4- favoriser la mobilité douce.
- 5- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- 6- Profiter des vues panoramiques sur la place publique et créer

### 4. Objectifs

Pour la conception du projet, on doit fixer des objectifs, se représentant en :

#### Urbains :

- Renforcer la centralité
- Travailler l'espace public
- Réserver le rdc au grand public
- Créer de nouveaux intérêts pour attirer les gens

#### Architecturaux :

- Offrir une façade apte à être une paroi de la place
- Garantir une mixité fonctionnelle
- Hiérarchisation des accès et fonctions
- Favoriser le développement des pratiques culturelles

## 5. Implantation

### 1- Ilot après démolition, et remembrement



Figure III-92 schéma de l'ilot après démolition

### 2- Principe d'implantation

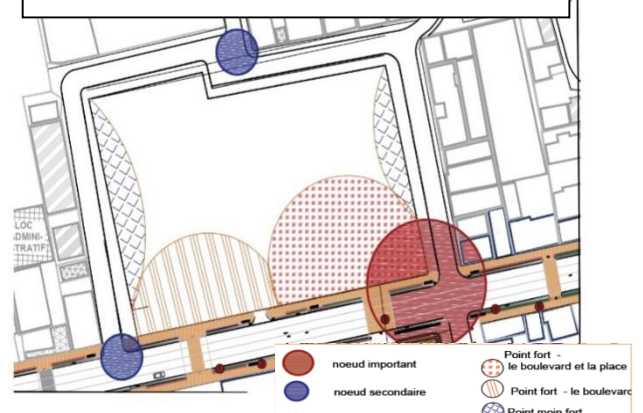


Figure III-93 schéma représentant les points forts et faibles du site

### 3-Schéma de structure

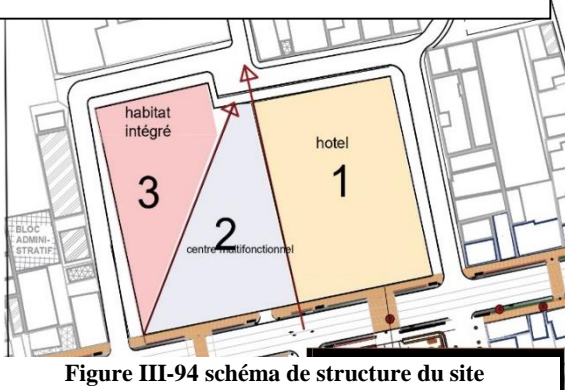


Figure III-94 schéma de structure du site

### 4-Géométrie générale

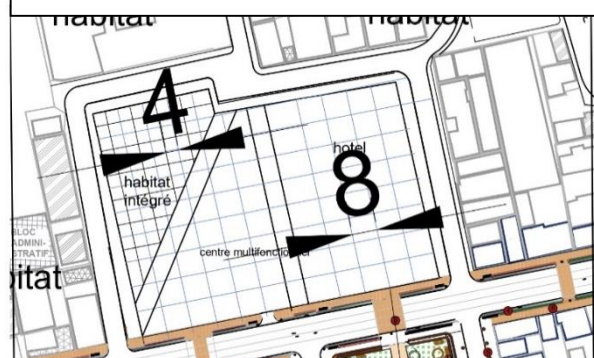


Figure III-95 schéma de tracé géométrique

Prolongement de la rue et création d'un passage piéton. qui relie les deux nœuds secondaires

Le module général du terrain est 8 le choix de ce dernier s'est fait en se basant sur les parcelles existantes qui varient entre 8 et 15 m, aussi on juge que le 8 est le module parfait d'une chambre d'hôtel ainsi que son sous module qui est le 4 correspond à l'habitat

### 5-Implantation et forme initiale

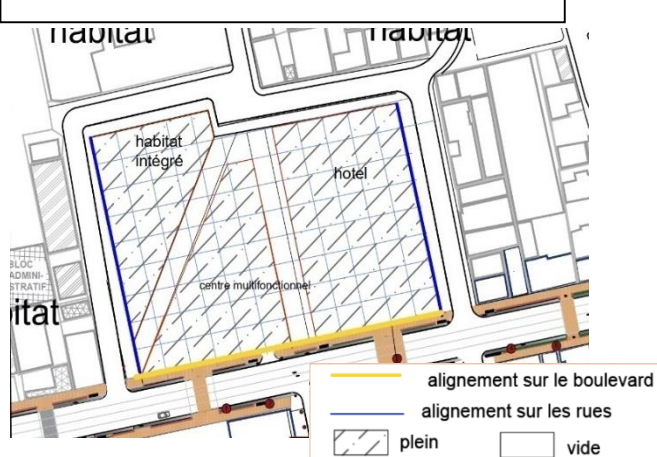


Figure III-97 forme initiale

La forme initiale commence en respectant l'alignement sur le boulevard et en suivant les passages créés.

### 6-Concept directeur d'aménagement du rdc



Figure III-96 schéma d'aménagement du rdc

Créer une relation directe entre la place et le projet c'est la continuité de l'espace public - faire pénétrer la ville dans le projet



## 6. Genèse de la forme

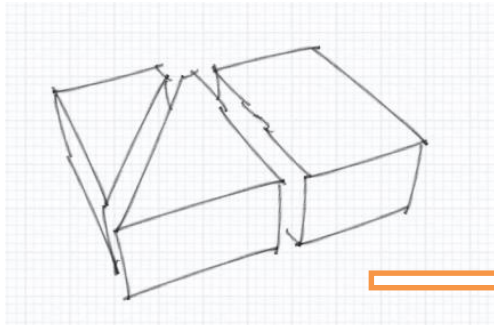


Figure III-100 forme initiale

Forme initiale obtenue par l'implantation et les exigences de la ville .

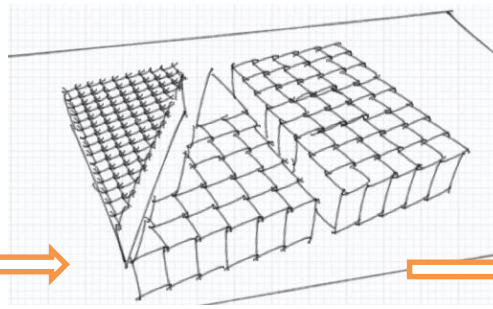


Figure III-99 tracé géométrique sur la forme initiale

On a tracé une trame de 8 sur 8 qui fait rappel et correspond aux dimensions des parcelles qui existé auparavant

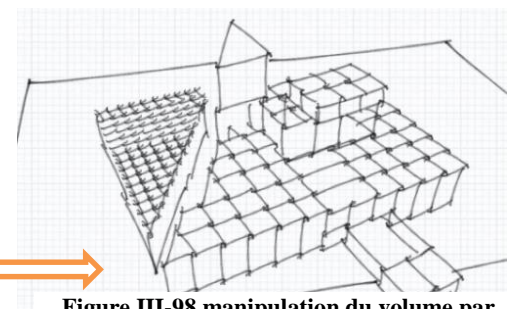


Figure III-98 manipulation du volume par soustraction

On a établie une manipulation du volume par soustraction pour créer l'espace public

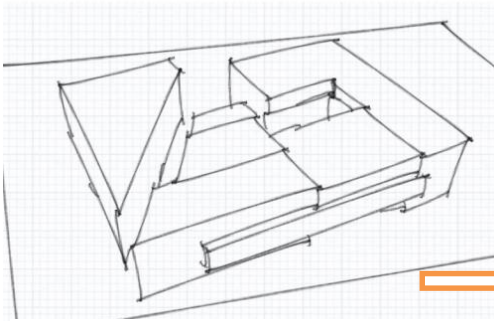


Figure III-101 manipulation du volume par addition

Une autre manipulation du volume par addition, on a ressorti un volume horizontal afin de marquer l'importance de la place et un autre vertical qui marque le nœud du nœud de l'angle

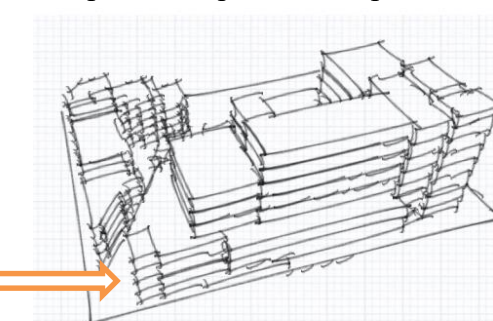
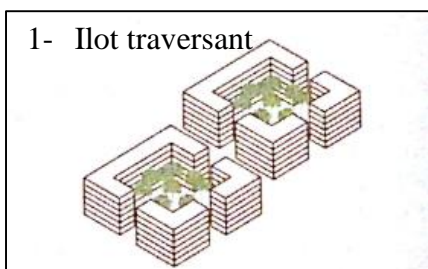


Figure III-102 forme finale

Le résultat est la forme finale avec un rdc ouvert et des volumes emboîter référence a toute forme de mixité

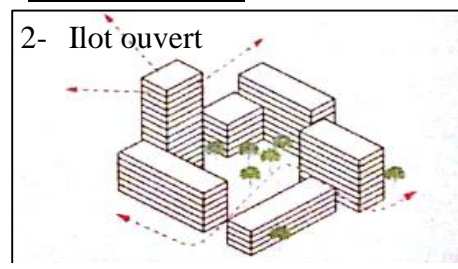
## 7. Typologie d'ilot



1- Ilôt traversant

Figure III-103- ilôt traversant- ou vas la ville aujourd'hui ? LUCAN

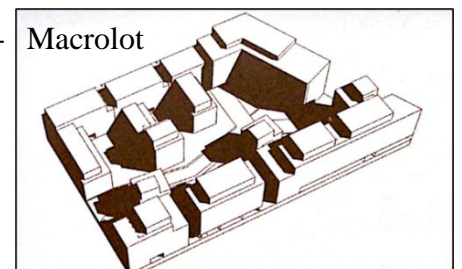
Caractérisé par un passage qui traverse l'ilot



2- Ilôt ouvert

Figure III-104 ilôt ouvert- source livre ou va la ville aujourd'hui ? LUCAN

-Alignement des façades sur les rues.  
-Des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire « lesfenêtres urbains » -Des cours intérieurs ouvertes



3- Macroîlot

Figure III-105 macroîlot - source livre: ou vas la ville aujourd'hui ? LUCAN

La mixité sociale est un objectif  
-une mixité fonctionnelle  
Effacement du parcellaire, le tout est posé sur un socle

on a opté pour **une mixture** entre ilôt ouvert , macro lot et ilôt traversant .Ceci vient en réponse à la situation ponctuelle du site « c'est ce que veut la ville ». Le résultat est **un ilôt mixte** qui nous a permis d'intégrer les différentes fonctions dans un même projet, c'est ce qu'on trouve dans le centre ville de Blida .A l'opposé des nouvelles promotions immobilières

### 8. Programme et organisation

Le programme va démontrer et déterminer les exigences quantitatives et qualitatives.

<b>Hôtel + centre</b>	
<b>Fonction</b>	<b>Espace</b>
Hébergement	55Chambres–21 suites + 5 chambres pour personnes a mobilité réduite
Affaires	Salle de conférence – atelier de travail – bureaux - salle de réunion Agence bancaire –agence touristique –salle informatique
Détente et loisirs	Salle de jeux enfant – salle de jeux adulte- piscine – cinéma –salle de sport – spa –salle de lecture –salons de coiffure homme et femme
Commerce	Boutiques – librairie –fleuriste -
Culture	Médiathèque – salle d'exposition –atelier de création

Tableau III-7 programme de l'hotel et le centre

<b>Habitat intégré</b>	
<b>Fonction</b>	<b>Espace</b>
Hébergement	32 Appartement simplex f4 ,f5
Commerce	Surface commerciale

Tableau III-8 programme de l'habitat intégré

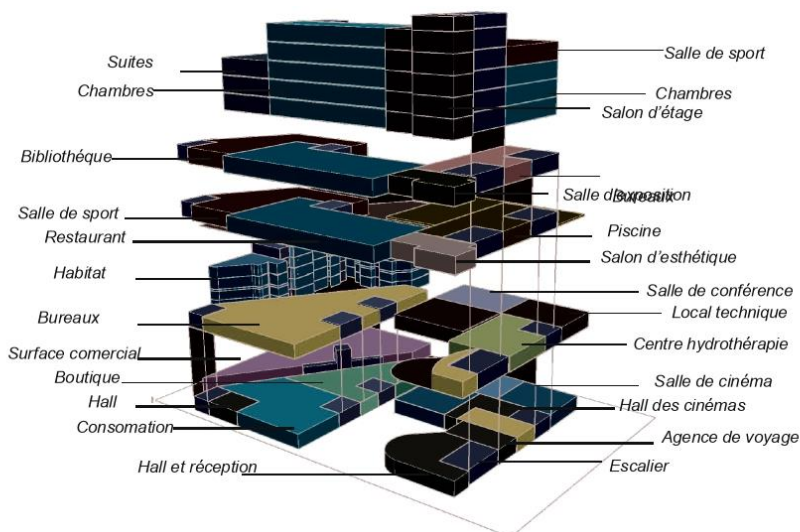


Figure III-107-3d fonctionnelle détaillé par niveaux

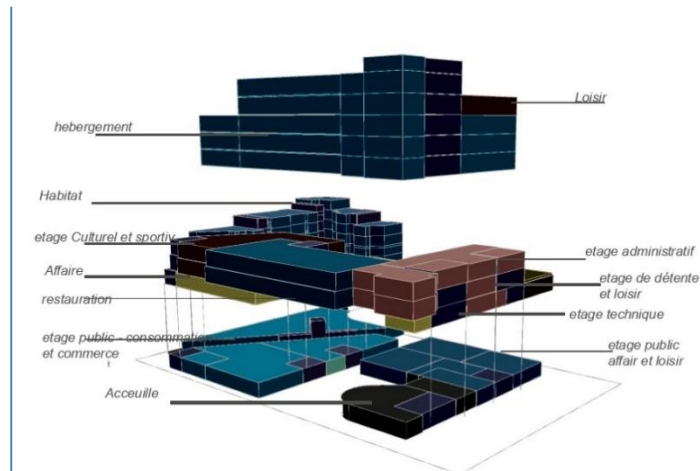


Figure III-106-3d fonctionnelle

### 9. Circulation et hiérarchisation



Figure III-108 schéma de distribution des accès

Le rdc est destiné à la ville et dialogue avec la place en ayant des fonctions pour le grand public « cinéma -salle de conférence- commerce- consommation ainsi qu'une reception pour l'hotel »

ses accès sont disposés pour assurer la hiérarchisation des espaces .

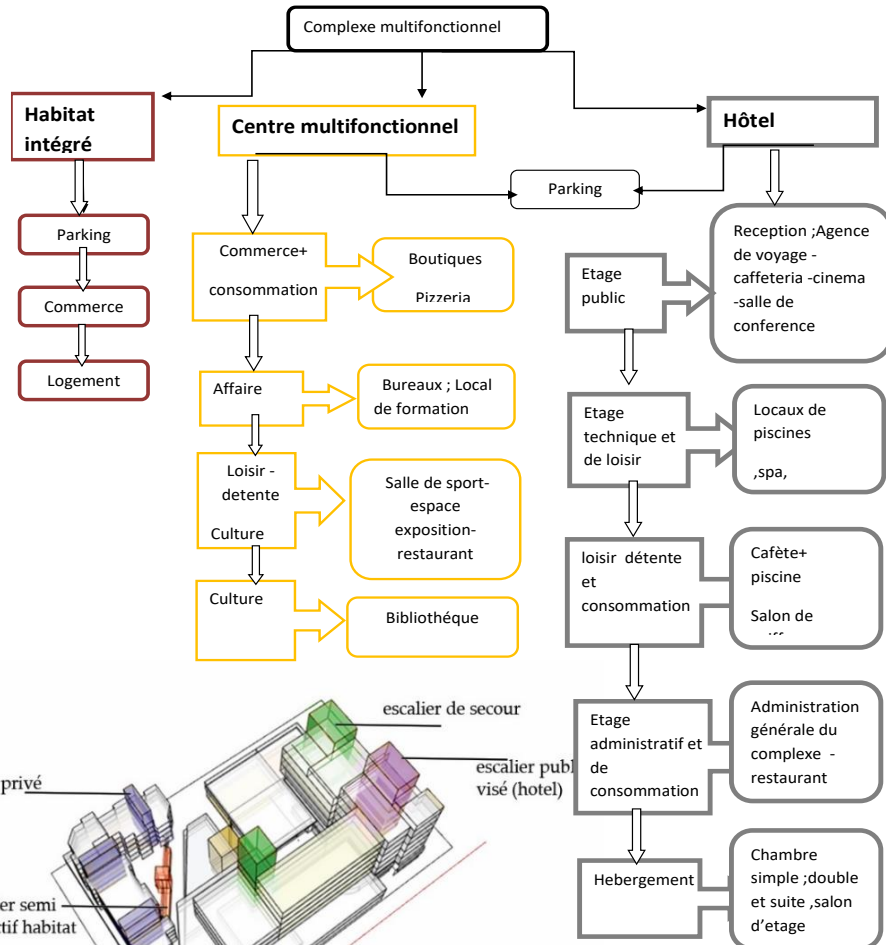


Figure III-110 schéma d'organisation du complexe

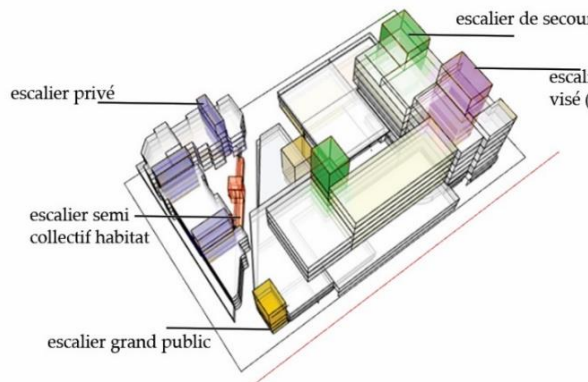


Figure III-109 circulation verticale

### 10. Typologie

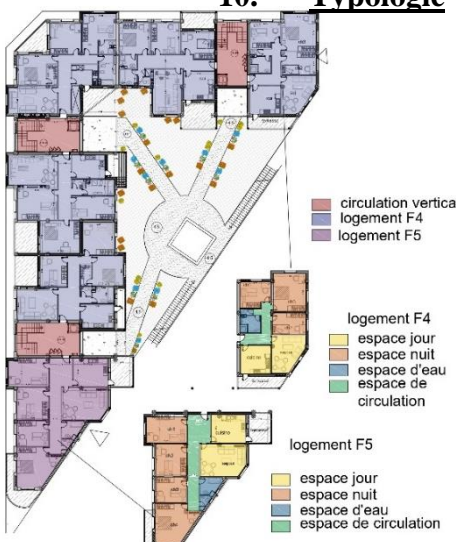
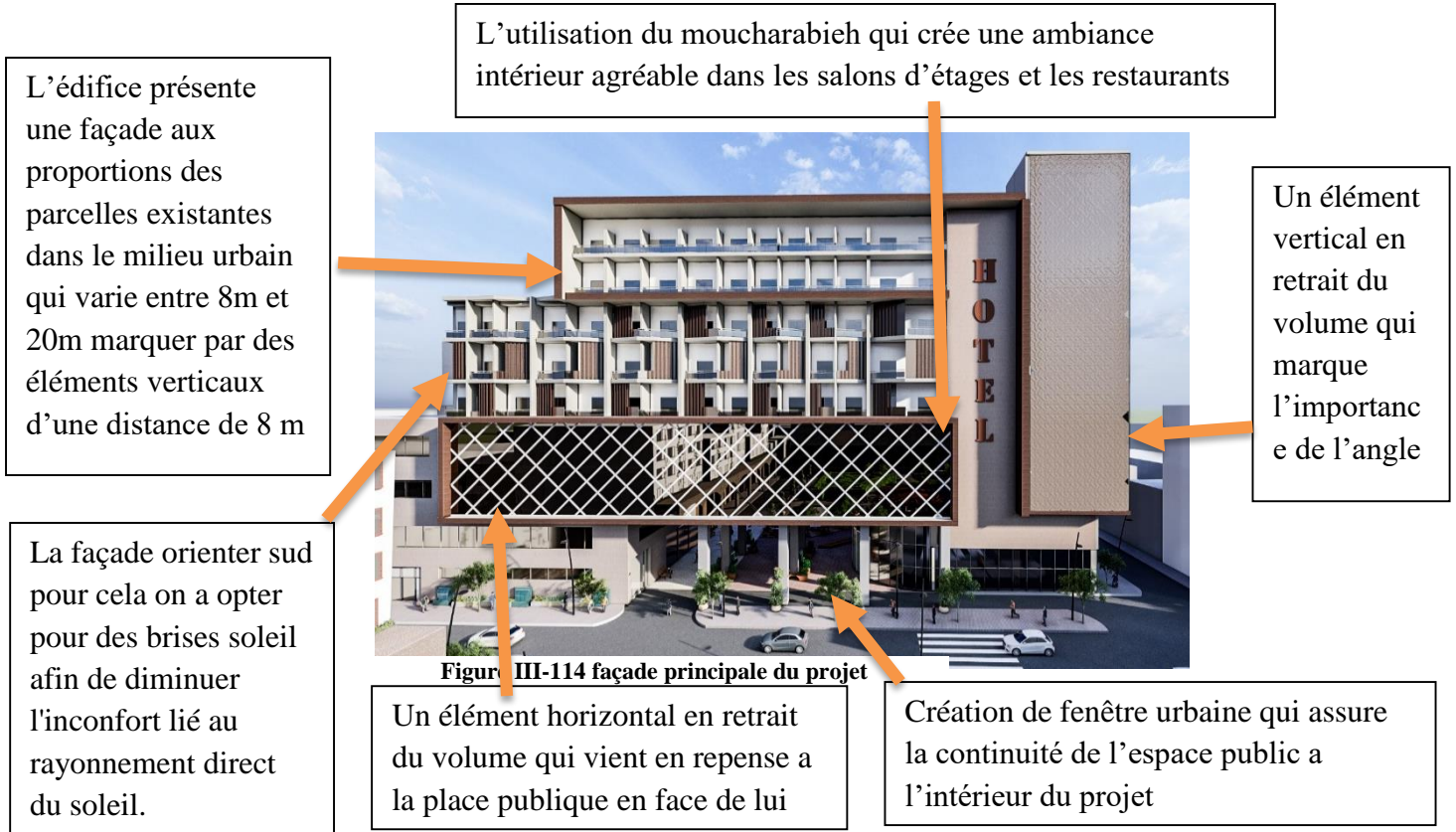


Figure III-111 schéma de typologie de logement



Figure III-113 schéma de typologie de chambre d'hotel

## 11. Étude de la façade



## 12. Système structurel

Afin d'assurer la stabilité de notre bâtiment, on a opté pour une structure en béton armé poteaux-poutre avec des plancher a corps creux pour l'ensemble du projet Avec des système de contreventement. Sauf le rdc ou le plancher est à caisson

Ainsi que l'utilisation de portique en béton armé et des poutre préfabriquer de portée de 14 m pour la salle de conférence

Pour La structure de la piscine on a utilisé des voiles qui repose sur une dalle pleine qui sera conçue et dimensionnée pour jouer le rôle de support à la piscine.

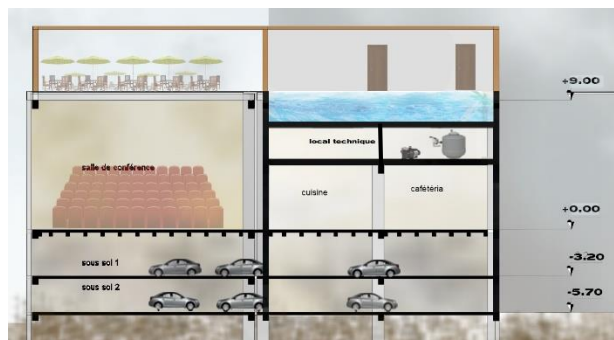
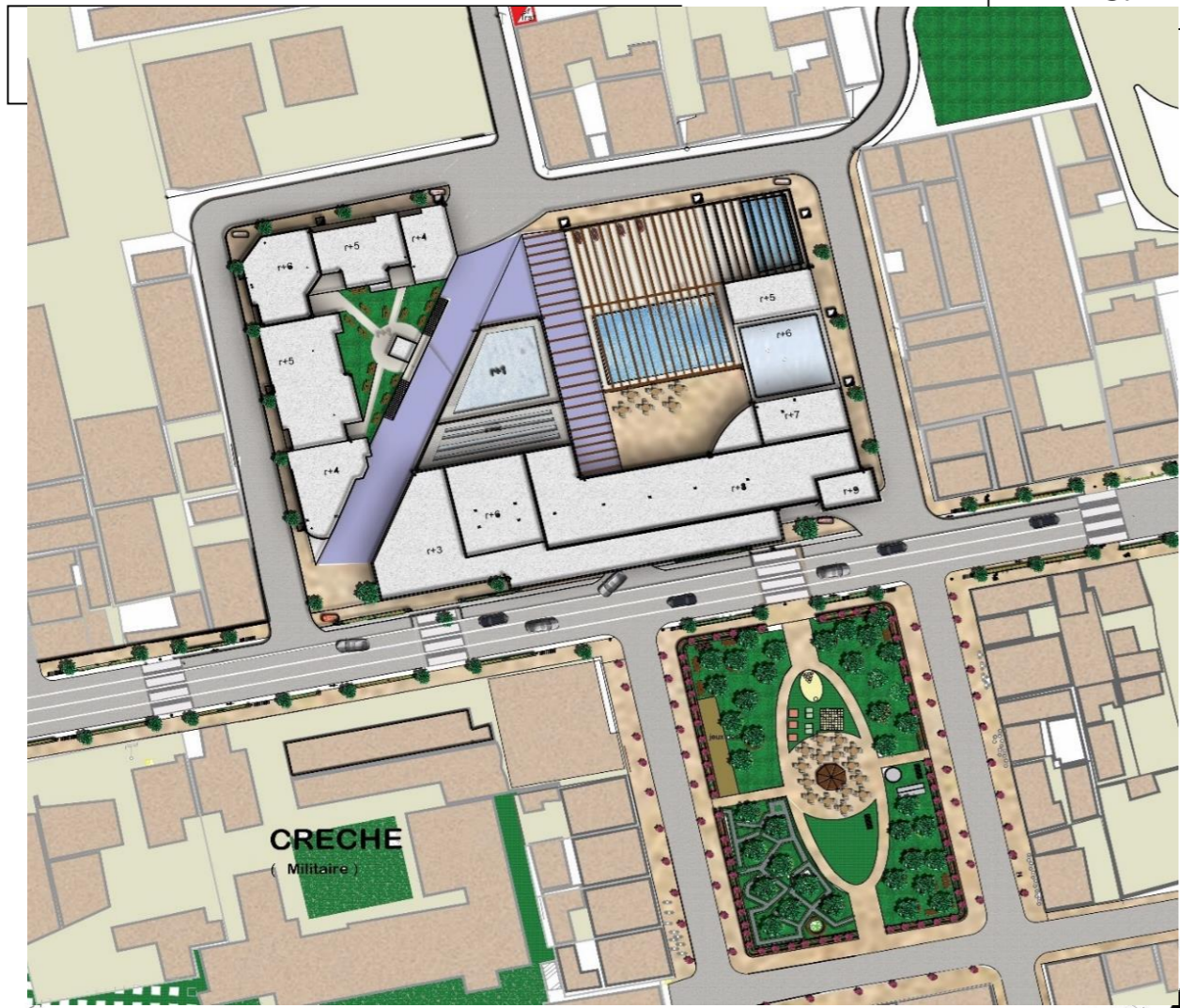
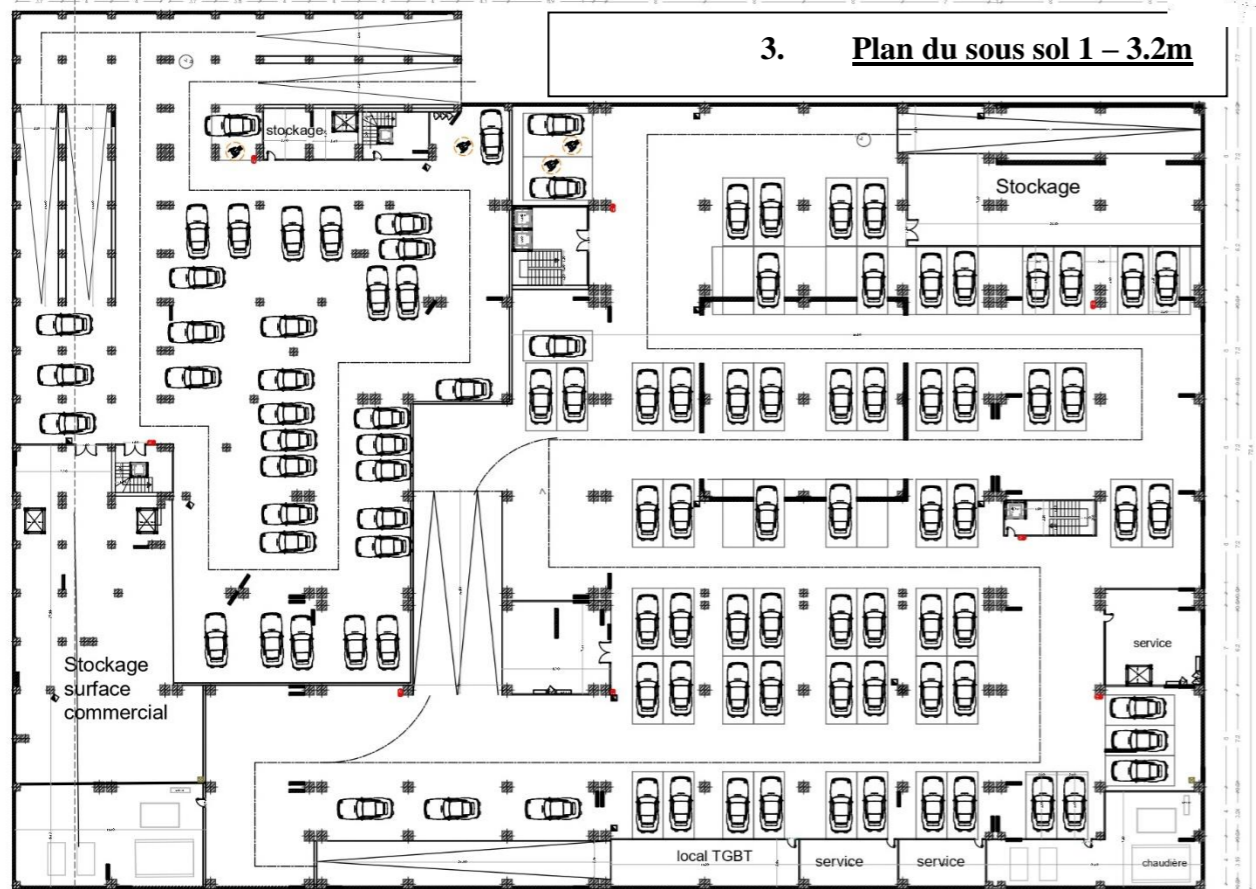


Figure III-115 coupe piscine

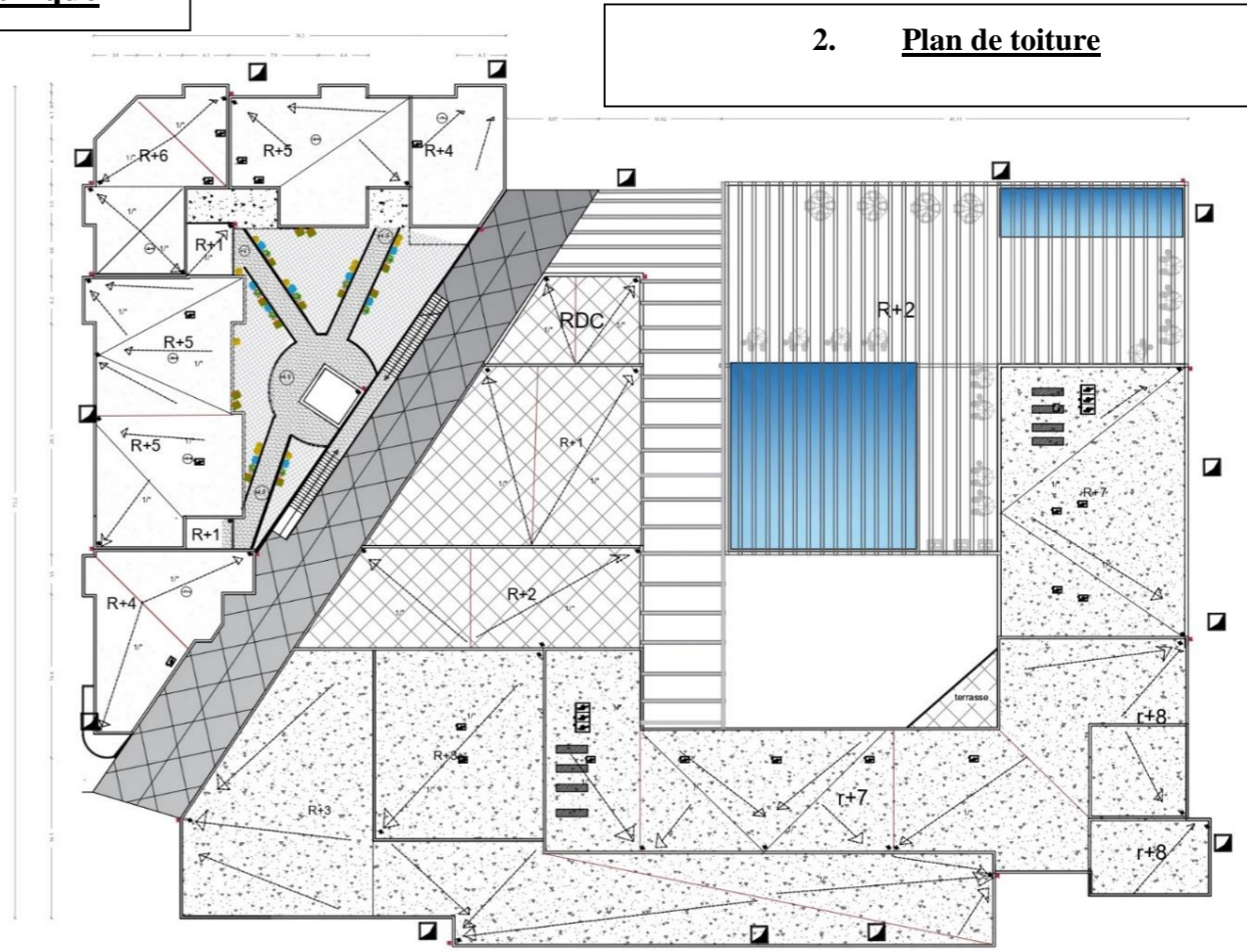
C. Dossier graphique



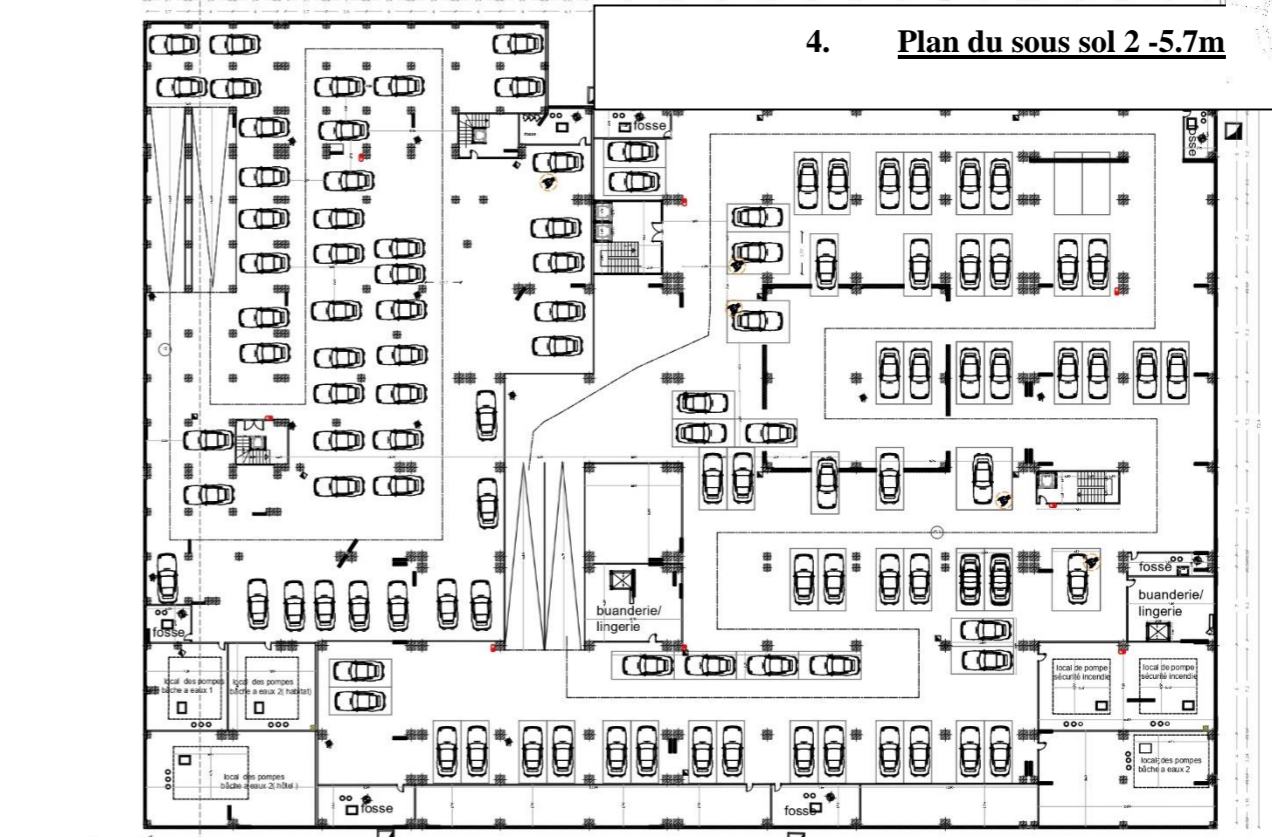
A



A



A



A

5. Plan du rez de chaussée +0.00

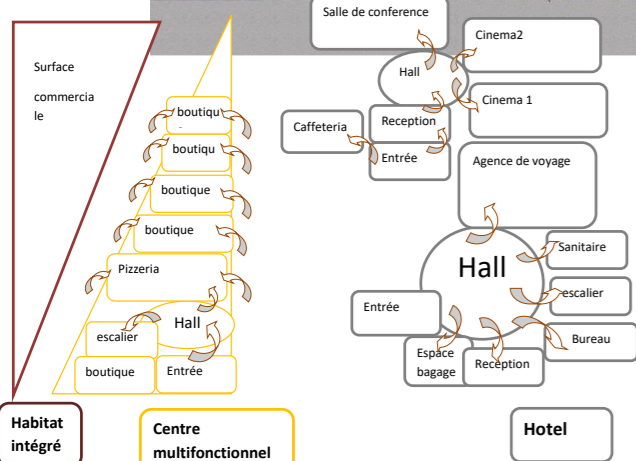
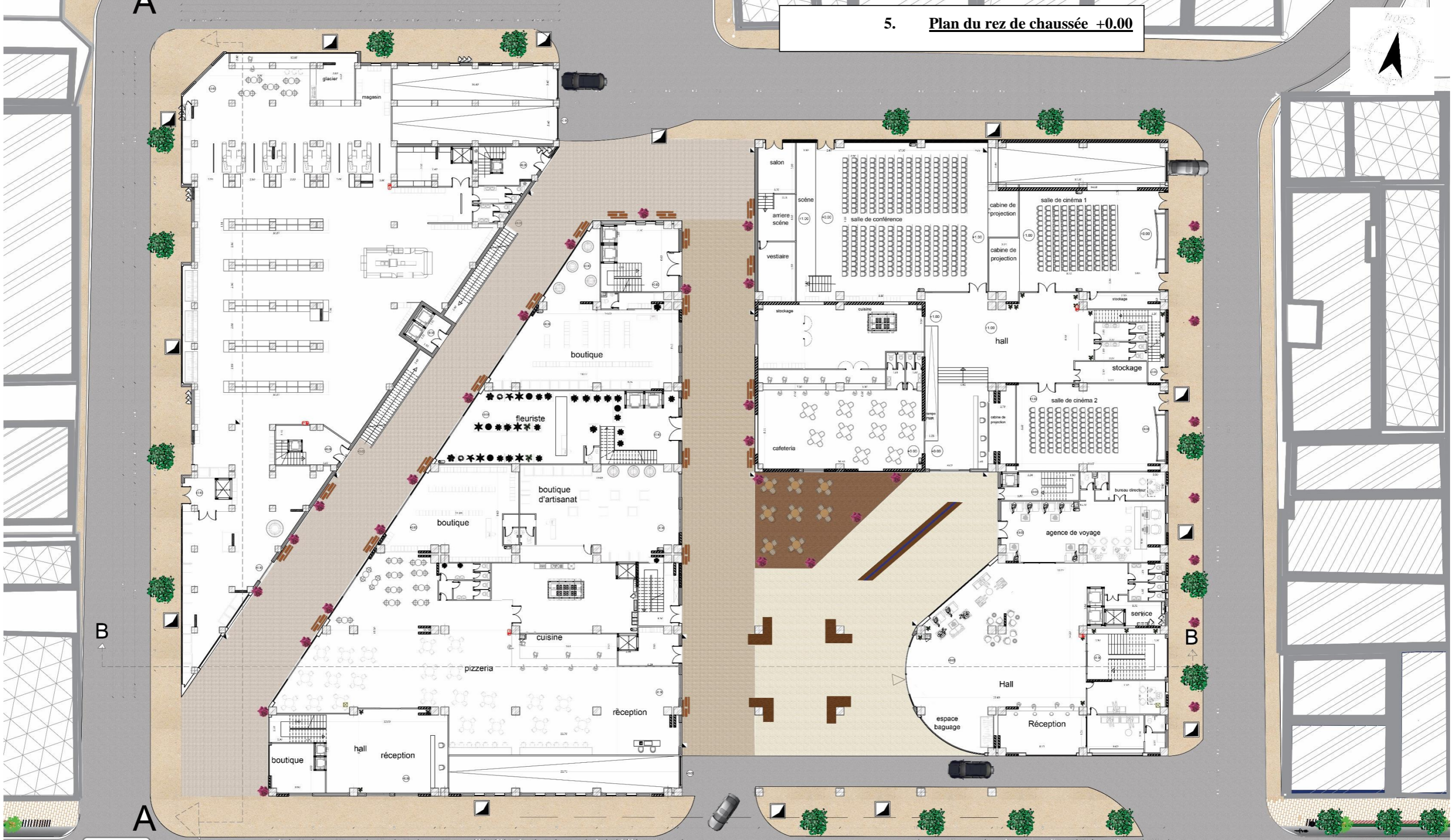
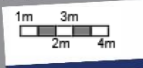
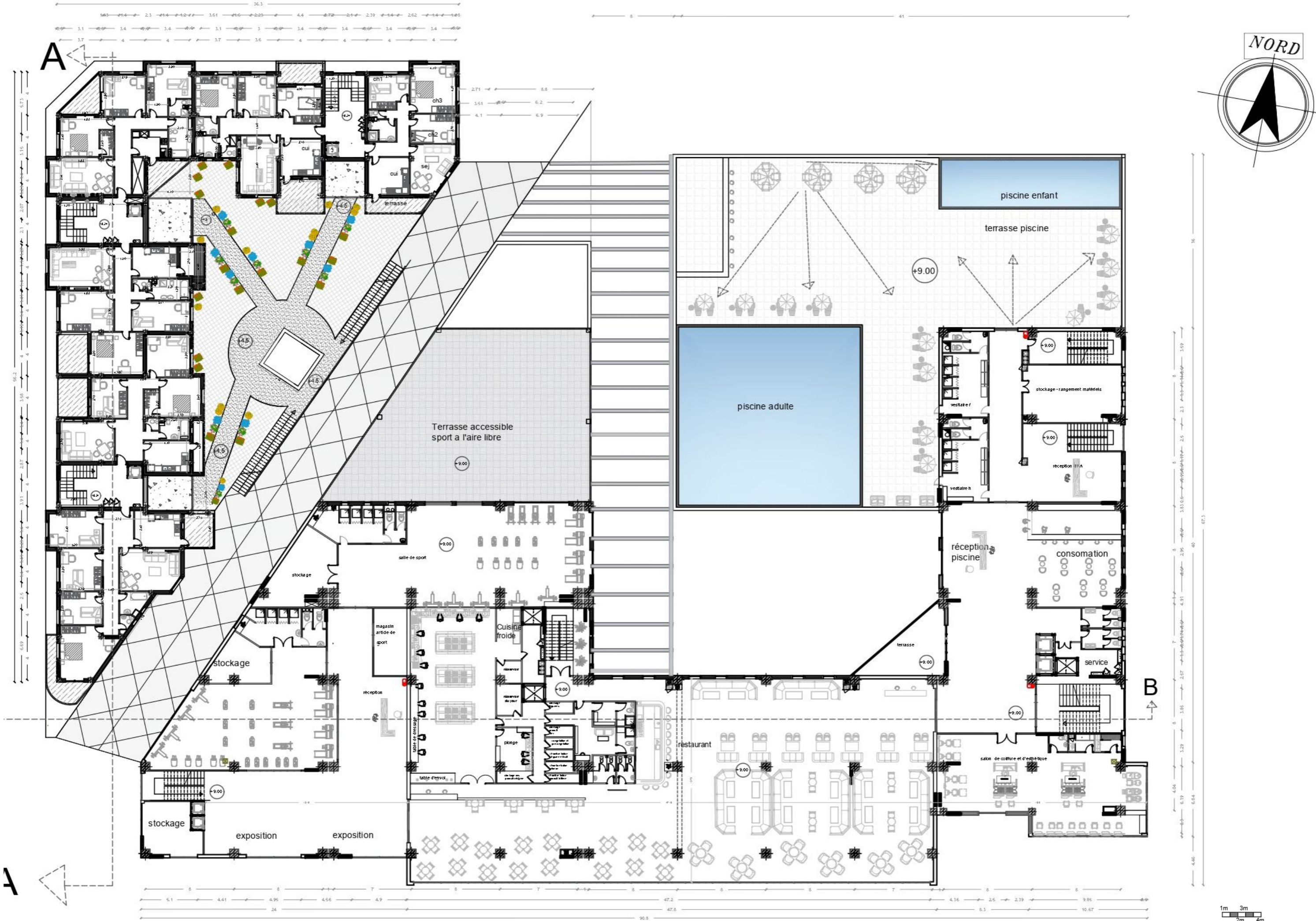


Figure III-116 schéma d'organisation spatiale du rdc



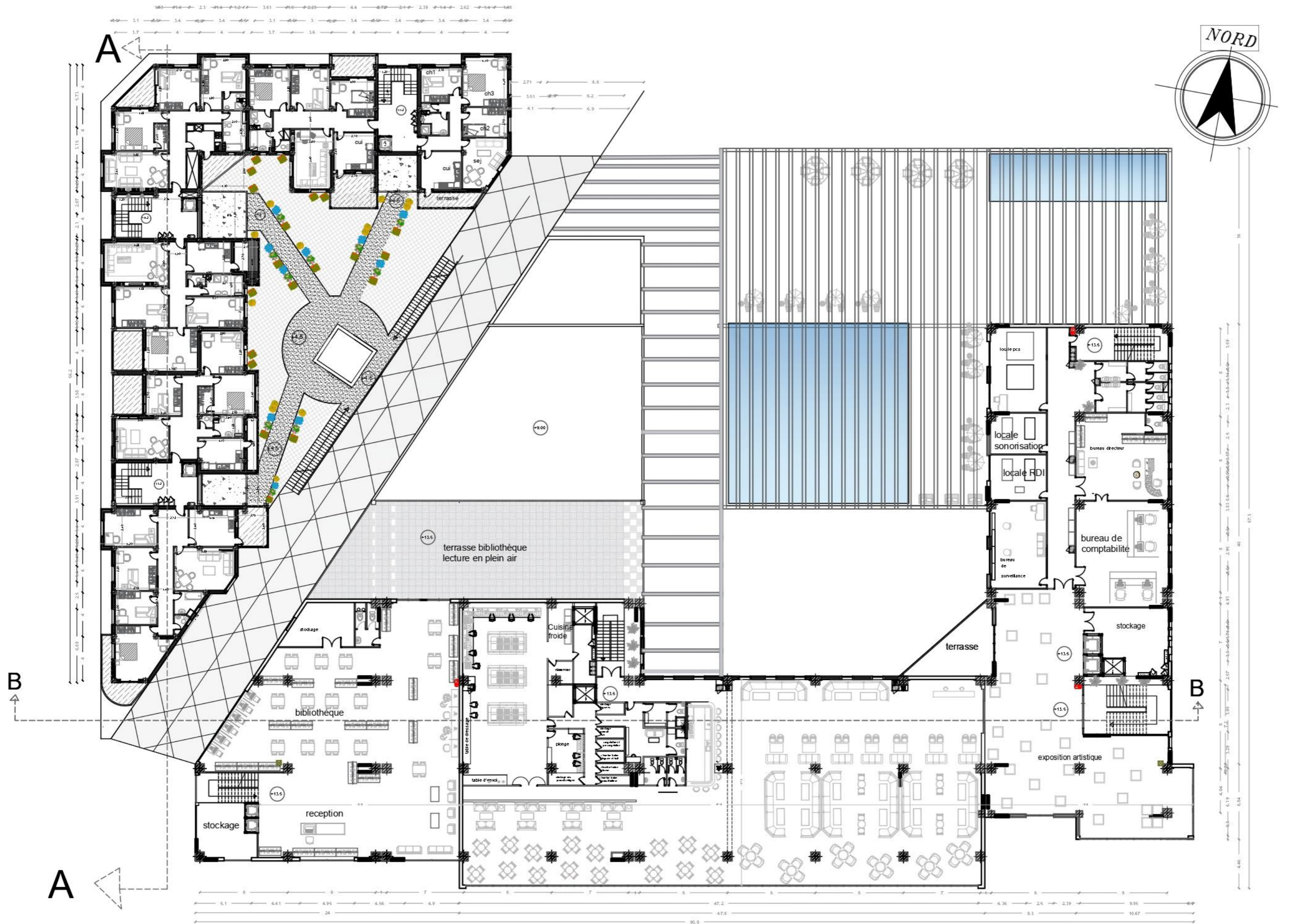


6. Plan du 1er niveau +4.5m

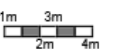


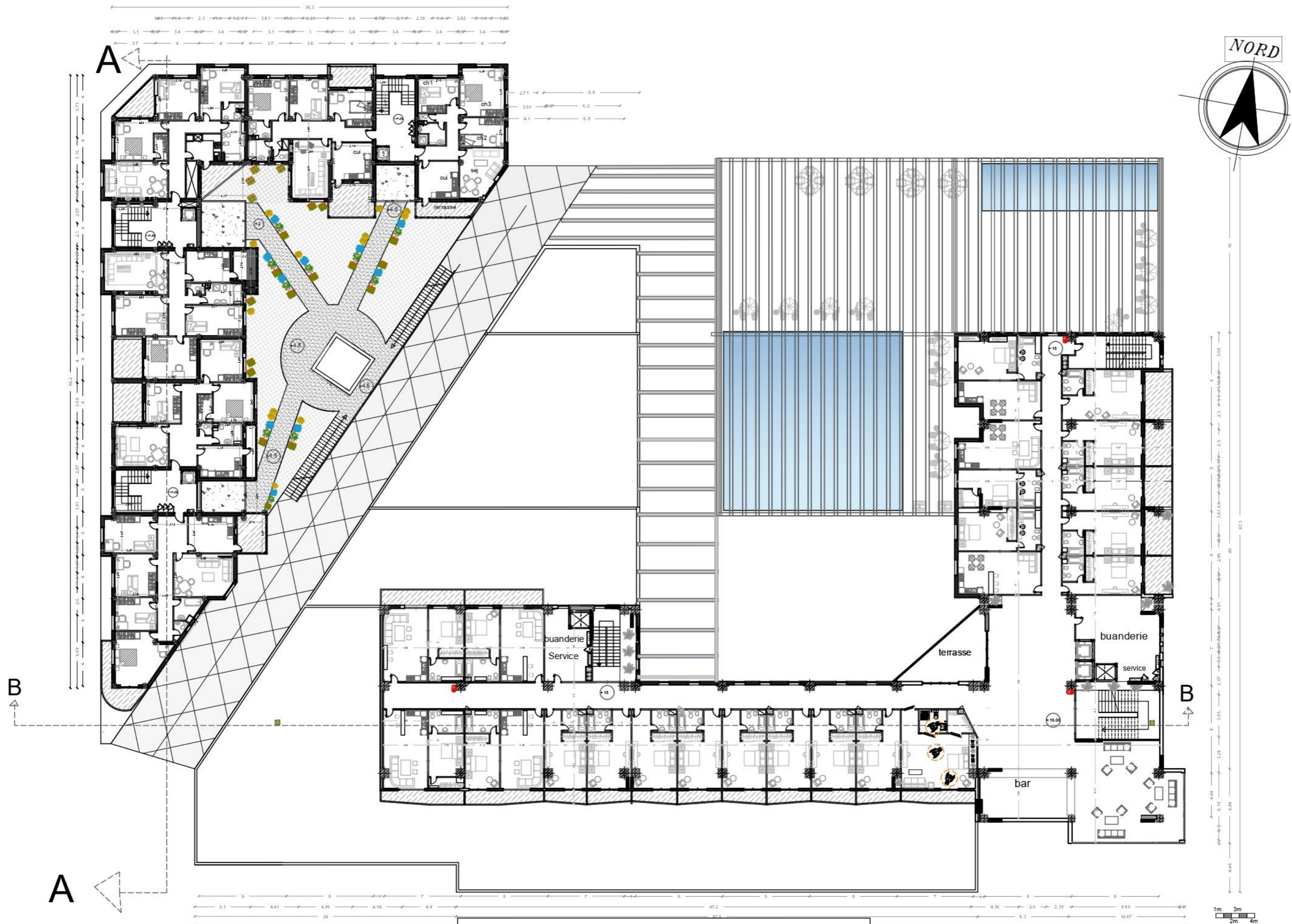
7. Plan du 2eme niveau +9 m





8. Plan du 3eme niveau +13.5 m





9. Plan du 4eme niveau +18 m



Figure III-117 façade Est



Figure III-119 façade Ouest



Figure III-120 façade Nord

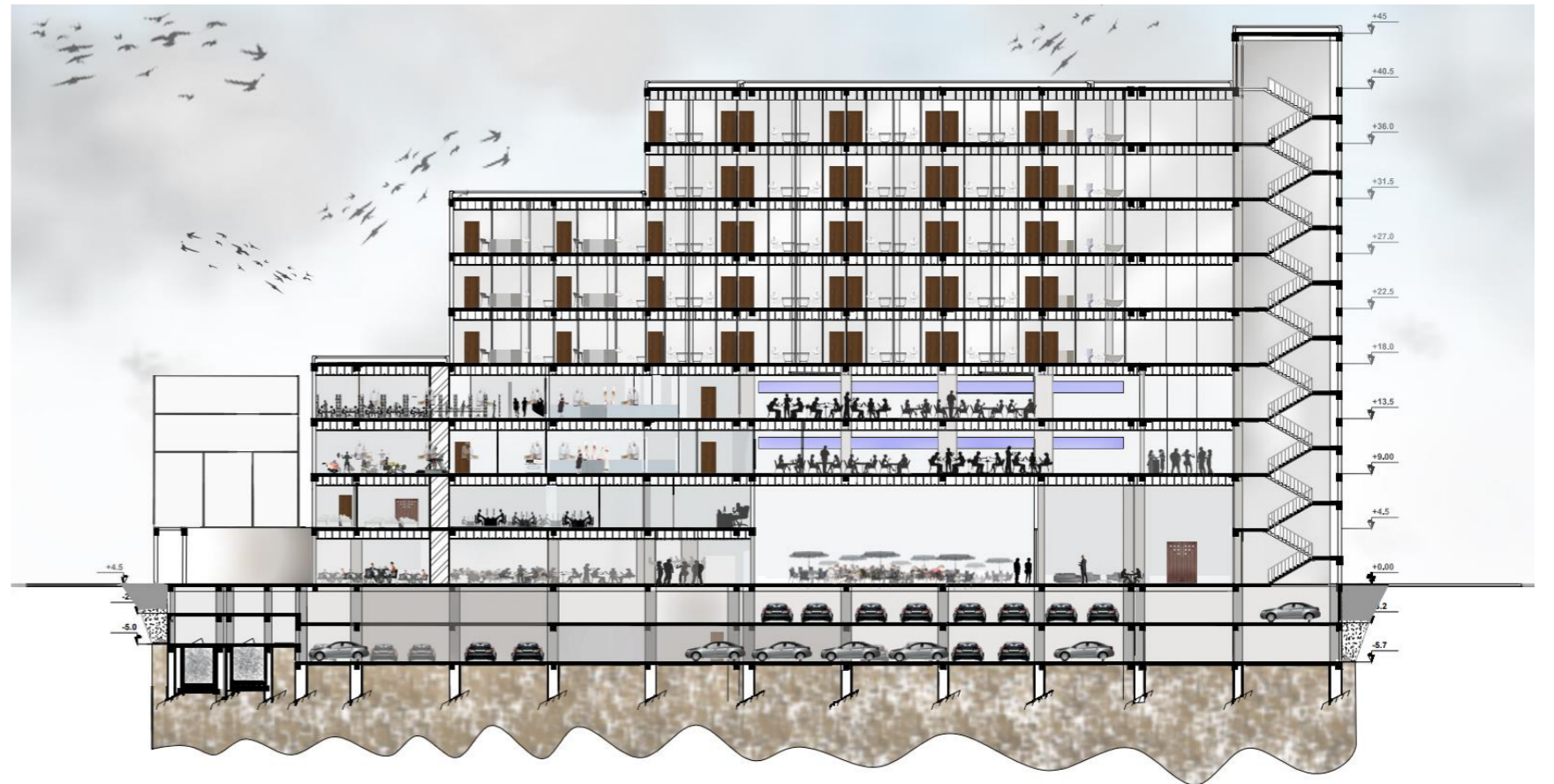


Figure III-118 coupe B-B



Figure III-121 coupe A-A



Figure III-122vu 3d de l'habitat



Figure III-123 façade Sud



Figure III-126axonométrie du projet



Figure III-127 passage piéton de l'habitat



Figure III-125 vue 3d des logements



Figure III-124 vue 3d de la façade principale a partir de la place

## **IV. Conclusion générale**

À la fin de cette recherche, il est indispensable de rappeler la problématique des villes en générale qui s'étalent sans limite, négligeant la prise en charge de l'espace public résultat de l'échec des instruments de l'urbanisme en vue de la disponibilité des terrains et de la facilité dont il est indispensable de densifier les territoires, chose qui est problématique dans le cas de la ville de Blida vu qu'elle est constituée principalement par des terrains de statut privé , ceci nous a mené à chercher à connaître comment allons-nous intervenir face à cette problématique complexe. Tout en prenant en charge l'espace public.

L'objectif principal est de connaître les notions de construire la ville, notion de projet urbain ,de renouvellement urbain plus précisément dans les centralités urbaines. De l'espace public et de partenariat .

Le second objectif était de proposer un projet urbain qui vient en réponse à la problématique. Après avoir développé ces notions dans une première partie, on s'est intéressé à la centralité du boulevard 11 Décembre qui est composée principalement de terrain de statut privé. Ce qui a engendré la problématique de comment construire la ville et son espace public quand le statut du terrain est privé, et surtout en état de vétusté.

Nous avons d'abord identifié les actions nécessaires dans cette centralité, donnant exemple de revalorisation du boulevard par un redimensionnement et un nouvel aménagement, revalorisation de la place publique ainsi qu'une démolition-reconstruction de deux ilots .Le choix de ces actions a été fait après une analyse de l'état des lieux .

Afin d'assurer la faisabilité de l'intervention dont le souci est de créer l'espace public on a élaborer un cahier des charges pour contrôler les constructions futures dans lequel on trouve les prescriptions d'aménagement .

Certes, l'intervention n'est pas aussi simple, elle nécessite le partenariat du privé et du public avec tout un processus, des mécanismes et des montages administratifs, juridiques et financiers. Dans la seconde partie on a conçu un projet architectural qui vient en reponse à la problématique de la ville ,de l'espace public par la contribution de l'habitat individuel privé.

Au terme de ce parcours on peut affirmer que l'hypothèse de renouvellement dans une centralité en formation dans la ville de Blida par la démarche du projet urbain en prévoyant un mécanisme qui permet la contribution de la propriété individuelle privée à la revalorisation de l'espace public par le remembrement est vérifié et possible .Tout en sachant qu'il existe d'autres pistes afin de stopper le phénomène de production de ville sans limite ,de renforcer les centralités urbaines ,de travailler l'espace public ainsi que de faire face à la vétusté et dégradation continuelle du bâti et de le traiter autrement.

Ce travail nous a permis d'exploiter nos capacités d'analyse et de synthèse afin d'intervenir dans un milieu urbain et comprendre le phénomène de la ville qui se transforme à travers le temps; de rendre sa valeur à l'espace public dans cette dernière et plus spécialement dans le cadre des centralités urbaines tout en assurant une mixité urbaine ,fonctionnelle et la qualité paysagère nécessaires à l'urbanité et qui fait particulièrement défaut dans l'approche urbanistique règlementaire en vigueur.

## **V. Liste bibliographique**



## Ouvrage

- ANTONI J-P. OCTOBRE 2009, LEXIQUE DE LA VILLE, EDITION ELLIPSES.
- BENEVOLO .L, 1995, L'HISTOIRE DE LA VILLE , PARIS : PARENTHÈSE
- BEREZOWSKA-AZZAG, E. 2012 , COMPRENDRE LA DÉMARCHE, LE PROJET URBAIN .
- BENTAYOU .G, LE RENOUVELLEMENT URBAIN-2006, ENJEU ET ENSEIGNEMENT D'UN PROGRAMME DE RECHERCHE, PUCA.
- CAMILO SITTE ,1996, L'ART DE BATIR LES VILLES ,SEUIL
- CHOAY.F ,2014, URBANISME UTOPIE ET RÉALITÉ, POINTS
- DECLERCK.J,FÉVRIER2012« CONSTRUIRE BRUXELLES ARCHITECTURES - ET ESPACES URBAINS, 44 PROJETS EN EUROPE . ED Parenthèse .
- DEVILLERS.C, 1994 ;LE PROJET URBAIN, PARIS, ÉD. UN PAVILLON DE L'ARSENAL, PAGES 12-13
- DELUZ I. 1988. « Urbanisation en Algérie .Blida-Processus et formes», Eds Maison de l'Orient et de la Méditerranée, Jean-Pouilloux.
- GIOVANNONI .G,1998, L'URBANISME FACE AUX VILLES ANCIENNES, SEUIL
- GUIDE MÉTHODOLOGIQUETOME 2, ALGER.ÉD. SYNERGIE,
- JOUVE B. (DIR), LEFEVRE C. (DIR), VILLES, MÉTROPOLIS : LES NOUVEAUX TERRITOIRES DU POLITIQUE, COLLECTION VILLES, PARIS, ÉDITIONS ANTHROPOS
- K. LYNCH ,1998 ; L'IMAGE DE LA CITÉ, DENOT
- LEVY.A ET SPIGAL.V 1989, « LE PLAN ET L'ARCHITECTURE DE LA VILLE » , HYPOTHÈSES POUR DE NOUVEAUX INSTRUMENTS, , VENISE ,ÉD CLUVA, P139.ET 147
- LUCAN.J,2012, OU VA LA VILLE AUJOURD'HUI ? FORMES URBAINES ET MIXITÉS, LA VILLETTE

- MASBOUNGI .A, 2002 ; PROJETS URBAINS EN FRANCE, PARIS,ED : LE MONITEUR,
- TRUMELET C. 1887. « Blida, Récits, selon Légendes, La tradition & Histoire .Tome 1 » . Eds Adolphe Jourdan, Librairie- Editeur.
- TRUMELET C. 1887. « Blida, Récits, selon Légendes, La tradition & Histoire .Tome 2 » . Eds Adolphe Jourdan, Librairie- Editeur.
- P. PANERAI, J.CASTEX, J.DEPAULE ,1997, FORMES URBAINES : DE L' ILOT À LA BARRE ,PARENTHÈSE
- PANERAI.P – MANGIN. D1999, Projet urbain, Marseille Éditions Parenthèses

### **Thèse :**

- BOUZAHZAH.F 2015 ,DYNAMIQUE URBAINE ET NOUVELLES CENTRALITÉS CAS DE BISKRA-THÈSE DE DOCTORAT -OPTION: AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE , <https://bu.umc.edu.dz/theses/amenagement/BOU6810.pdf>
- Gamblin.A , 2017 « Quel rôle de l'espace public dans les quartiers en renouvellement urbain : l'exemple du territoire stéphanois » thèse de doctorat université Grenoble Alpes- institut d'urbanisme de Grenoble ,domaine : science de l'homme et société, architecture, aménagement de l'espace <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01588963>
- KEBIR.B ET ZEGHICHE.A, 2014 ,-ENTRE MORPHOLOGIES ET POLITIQUES URBAINES.VERS UN RENOUVELLEMENT?- Thèse DOCTORAT EN SCIENCES Option: Urbanisme UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR ANNABA, <http://biblio.univ-annaba.dz/wp-content/uploads/2019/11/These-Kebir-Bahia.pdf>

### **Mémoire de magistère**

- Agnès Berland-B, 2014. DE LA VILLE-SUJET À LA VILLE-PROJET. La tentation de la règle. Architecture, aménagement de l'espace. Université Bordeaux Montaigne. Disponible : <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01564547> soumis le 18 Juin 2017,consulté :07/05/2020.
- GHERZOULI.L, 2007 « RENOUVELLEMENT DU CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE TÉBESSA, UN PROJET DE RÉFÉRENCE» MÉMOIRE DE MAGISTÈRE EN

URBANISME , UNIVERSITÉ MENTORI CONSTANTINE , <http://www.univ-tebessa.dz/fichiers/masters/st160031.pdf>

- Naidja.A-2014- La croissance urbaine, et son influence sur la continuité, et la discontinuité typomorphologique Cas des tissus urbains de la ville de Biskra-magister en architecture -BISKRA [http://thesis.univ-biskra.dz/148/1/archi\\_m3\\_2014.pdf](http://thesis.univ-biskra.dz/148/1/archi_m3_2014.pdf)
- RAHALA.K, 2011-2012 « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ,STRATÉGIE DES ACTEURS PRIVÉS DANS LES TISSUS COLONIAUX» MÉMOIRE DE MAGISTÈRE EN ARCHITECTURE UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR –ANNABA-, <http://biblio.univ-annaba.dz/wp-content/uploads/2014/05/m%C3%A9moire-pdf>

### **Article et Revue :**

- BONNEAU.M.2012 /2013 –, Benoit SEBILLE, Laure BELLON-SERRE, Clément JAVOURET, Grégory PAGE Revue-Centralités Atelier international Tokyo [https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod\\_folder/content/0/2013\\_1T\\_Centralites.pdf?fforcedownload=1](https://educnet.enpc.fr/pluginfile.php/39068/mod_folder/content/0/2013_1T_Centralites.pdf?fforcedownload=1)
- BADARIOTTI D, 2006. « LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN FRANCE DU TRAITEMENT MORPHOLOGIQUE À L'INTERVENTION SOCIALE », HAL-SHS, 22 <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>
- CAVALLIER .G, 1999, NOUVELLES RECOMMANDATIONS POUR LA NÉGOCIATION DES CONTRATS DE VILLE (2006), FRANCE, 108P. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/004000252/index.shtml>, CONSULTÉ 12/03/2020 ROBERT MAX .A ,2010, VOCABULAIRE FRANÇAIS DE L'ART URBAIN, CERTU
- DIND,J-P,2011 , « DÉFINITION DU PROJET URBAIN » ,OBSERVATOIRE UNIVERSITAIRE DE LA VILLE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, LAUSANNE . [https://villedurable.org.files.wordpress.com/2012/09/memento\\_final\\_allege.pdf](https://villedurable.org.files.wordpress.com/2012/09/memento_final_allege.pdf)
- Gaudin J-P. Jouve B., Lefèvre Ch 2000.. : Villes, métropoles. Les nouveaux territoires du politique. In: Pôle Sud, n°12, Partenariats contre l'exclusion. pp. 123-125 [www.persee.fr/doc/pole\\_1262-1676\\_2000\\_num\\_12\\_1\\_1074](http://www.persee.fr/doc/pole_1262-1676_2000_num_12_1_1074)
- Hadji.L 2013 –politique de l'espace public - Cahiers de géographie du Québec - Laboratoire Ville Urbanisme et Développement Durable, École Polytechnique et

d'Urbanisme,Algérie-<https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2013-v57-n160cgq0770/1017803ar/>

- HURIOT.J-M / PERREUR.J,2009 ,A LA RECHERCHE DE LA CENTRALITÉ PERDUE-;HALL <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00453859/document>
- Kebir .B et Zeghiche, A « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », Cybergeo : European Journal of Geography Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 20-02-2020. URL : <https://journals.openedition.org/cybergeo/26597#authors>
- L.ROY-2016-RENFORCER LA CENTRALITÉ URBAINE POUR UN COMMERCE ATTRACTIF-DIRECTION.CENTRE.VILLE<https://directioncentreville.wordpress.com/2016/08/19/renforcer-la-centralite-urbaine-pour-un-commerce-attractif/>
- LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT 2003; DOSSIER N°06 « RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉFINITION, ORIGINES,ENJEUX », P.6[http://www.crpve91.fr/Habitat,\\_Cadre\\_de\\_vie/Renovation\\_urbaine/Productions\\_du\\_CRP\\_VE/pdf/Jour1B.pdf](http://www.crpve91.fr/Habitat,_Cadre_de_vie/Renovation_urbaine/Productions_du_CRP_VE/pdf/Jour1B.pdf)
- PUMAIN.D, PAQUOT,T et KLEINSCHMAGER, R (2006) Dictionnaire La ville et l'urbain. Paris, Economica.
- Rachel .T 2007 L'accessibilité des piétons à l'espace public urbain -hall archive ouvert . <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00143380/document> ZUCHELLI .A ,1984, INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONEL ,ALGER , OFFICE DES PUBLICATIONS UNIVERSITAIRES
- REY , 1992, DE LA FRICHE URBAINE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ARTICLE : FRICHE.
- Robert-Max A2010–centralité - Vocabulaire français de l'Art urbain, association pour l'art urbain Éditions du Certu, <https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/pdf/vfau.pdf>
- (ZUCKER, P1959 ,“Town and Square from the Agora to the Village Green”, edité par Columbia University Press, New York,), Traduction approximative du texte disponible

<https://doi.org/10.1177%2F000271626032900157> ,consulté:112/04/2020.

### **Webographie :**

- JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N 07 PUBLIÉ 7 FÉVRIER 2016 ARTICLE N 3 « RÉNOVER LES QUARTIERS ANCIENS A TRAVERS LA RESTRUCTURATION, LA RÉHABILITATION OU LE RENOUVELLEMENT DE L'ÉTAT DES RÉSEAUX ,DES IMMEUBLES ET CONSTRUCTIONS ,DES INFRASTRUCTURES ,DES ÉQUIPEMENTS,ET DES ESPACES PUBLIC »  
<http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg166420.pdf>

### **COURS**

- DJELLATA ,2020, PROJET ET CONTEXTE URBAIN, ESSAI DE DÉFINITION , -- ARCHITECTURE URBAINE , UNIVERSITÉ BLIDA 1

### **CONFÉRENCE :**

- CHRISTIAN DE PORTZAMPARC-2015- INTERVIEW ILOT OUVERT -AECDP -  
[https://www.youtube.com/watch?v=\\_91k7CMCFW4](https://www.youtube.com/watch?v=_91k7CMCFW4)
- Masbouni .A lucan.j. 2012 Historique de l'évolution de la forme urbaine- ville et aménagement <https://www.youtube.com/watch?v=lg7Cbt9P7Bc>
- Masbouni. A 2018- Le rôle privé dans les métropoles  
<https://www.youtube.com/watch?v=GpMUK40Mcs0>
- Mansouri- Ali conférence webinaire avec Médina fondation 2020, -une nouvelle politique de renouvellement de nos anciennes villes.cas de Bouira, projet Ben-Abdallah,

## **VI. Annexe**

A. **Annexe 1** Fiche bibliographique n 1 ouvrage où va la ville aujourd'hui ?

- Nom de l'auteur : Jacques Lucan
- Titre de l'ouvrage : Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités
- Préface : Jaques Lucan
- Edition : La Villette
- Collection : Marne
- Lieu d'édition : la ville de Paris
- Date d'apparition : 7 juin 2012
- Date de lecture : 30 septembre 2019
- Type de document : livre
- Localisation du document : Bibliothèque de l'Epau

**Fiche de résumé**

Lucan a essayé de comprendre ce qui s'est passé en matière d'aménagement urbain dans la ville de Paris ,il a analysé plusieurs opérations en cours d'étude et en cours de réalisation en s'intéressant à l'ilot ,son évolution avec le temps et ses différents modèles . Dans son ouvrage il décrit les nouvelles manières de fabriquer la ville en parlant des mutations qui sont parmi les principes du Macrolot

**Fiche de citation**

« Apprendre à trouver une beauté dans la diversité d'architectures qui se côtoient car c'est notre condition inévitable » 10 page 44 Christian de Portzamparc

**Fiche commentaire**

L'ouvrage est intéressant,il nous permet de comprendre chaque événement architectural et historique qui a contribué à la fabrication de la ville jusqu'au jour d'aujourd'hui et les conséquences sur l'évolution de la ville, l'auteur donne sa vision pour la ville future .

Il nous pousse à toujours poser des questions sur chaque acte urbain ou architectural fait par l'architecte ou l'urbaniste ,car chaque acte a des conséquences sur la fabrication de la ville et son paysage urbain

## **B. Annexe 2 Fiche bibliographique n 2: Centralités -Atelier international 2012/2013 -**

- Nom de l'auteur : Atelier international 2012/2013 – Tokyo
- Intervenants : Mathilde BONNEAU, Benoit SEBILLE, Laure BELLON-SERRE, Clément JAVOURET, Grégory PAGE
- Titre de la revue : Centralités
- Lieu d'édition : Tokyo
- Date de parution : 2012/2013
- Date de lecture : octobre 2019
- Type de document : revue
- Localisation du document : internet pdf

### **1. Fiche de résumé**

L'étude prétexte à l'élaboration d'une réflexion sur la notion de centralités urbaines, leurs conditions d'émergence, leur localisation, et leur articulation entre elles à différentes échelles : locales et métropolitaines. L'objectif de cette étude est de mettre en lumière les enjeux qui se portent autour de la notion de centralité, au regard des différentes théories développées dans la littérature universitaire et scientifique, ils ont traité des exemples occidentaux et orientaux et analysé des grandes tendances dans l'organisation et l'encadrement de la croissance urbaine.

### **2. Fiche de citation**

- Françoise Choay montre que la centralité repose davantage sur **l'accessibilité** que sur la **localisation** et « dépend du **pouvoir d'attraction** ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc...). L'accessibilité est une condition majeure ».
- « La centralité des activités urbaines est liée au degré selon lequel les activités tendent à se rassembler autour d'un point unique dans l'espace », Webber affirme

3. **Fiche commentaire** Cette revue parle de centralité en décrivant ses différentes formes ,qu'elle soit pôle d'échange ,centralité linéaire ou centralité par lieu de prestige .Elle nous permet aussi de comprendre qu'il y'a deux types de centralité planifiée et spontanée ,en les définissant et en donnant des exemples . Enfin ,elle parle aussi de l'hyper centralité ,de ses problèmes et ses solutions ,toujours en mettant la lumière sur les enjeux qui se portent autour de la notion de centralité .



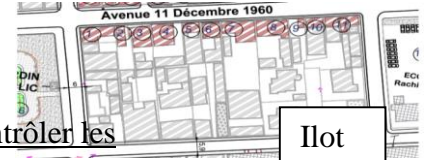


Figure VI-1: les parcelles d'ilot 1

### C. Annexe 3 Cahier des charges

1. CAS A: Elaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur le boulevard

Ilot 1	Parcelle	Surface totale m <sup>2</sup>	Surface bâti m <sup>2</sup>	Affectation	Nombre de niveau	Hauteur du RDC	Reculé	Surface exproprié de la parcelle m <sup>2</sup>
	01	154.5	113.8	Equipement	R+6 /R+8	4m	9m	60
	02	316.4	130	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	21
	03	415	197	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	38
	04	358.7	159	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	54
	05	218	200	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	32
	06	220	180	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	35
	07	643	204	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	58
	08	445	214	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	52
	09	187	71	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	25
	10	222	167	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	30
	11	181	174	Habitat+ commerce	R+6 /R+8	4m	9m	56

Tableau VI-1 représente la surface exproprié de chaque parcelle afin de redimensionner le boulevard

Ilot 2	Parcelle	Surface totale m <sup>2</sup>	Surface bâti m <sup>2</sup>	Affectation	Nombre de niveau	Hauteur du RDC	Reculé	Surface exproprié de la parcelle m <sup>2</sup>
	01	183	151	Équipement	R+6/R+8	4m	9m	29
	02	105	85	Habitat+commerce	R+6 R+8	4m	9m	15
	03	1140	878	Habitat+ commerce	R+6 R+8	4m	9m	37
	04	478	276	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	33
	05	162	83	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	14
	06	299	230	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	53
	07	184	130	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	29
	08	82.5	60	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	19
	09	191	70	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	28
	10	632	338	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	30

Tableau VI-2 surface exproprié de chaque parcelle de l'ilot 2

	12	227	200	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	46
--	----	-----	-----	-------------------	---------	----	----	----

## 2. 2. Cas B:démolition construction

Dans le cas de la non-adhésion des habitants au :les constructions donnant sur le boulevard vont suivre les prescriptions d'aménagements du cas A

Parcelle	Surface totale m <sup>2</sup>	Surface bâti m <sup>2</sup>	Affectation	Nombre de niveau	Hauteur du RDC	Reculé	Surface exproprié de la parcelle m <sup>2</sup>
1	406	207	Habitat+ commerce	R+6/R+8	4m	9m	19
2	124	54	Habitat + commerce	R+6/R+8	4m	9m	33
3	366	141	Habitat + commerce	R+6/R+8	4m	9m	41
4	108	81	Habitat + commerce	R+6/R+8	4m	9m	32
5	177	114	Habitat + commerce	R+6/R+8	4m	9m	19
6	80	62	Habitat + commerce	R+6/R+8	4m	9m	20

Tableau VI-3surface exproprier dans le cas de la non adhésion des habitants – ilot1

Parcelle	Surface totale m <sup>2</sup>	Surface bâti m <sup>2</sup>	Affectation	Nombre de niveau	Hauteur du RDC	Reculé	Surface exproprié de la parcelle m <sup>2</sup>
1	582	560	Habitat + commerce	R+6 /R+8	4m	9m	50
2	469	409	Habitat + commerce	R+6 /R+8	4m	9m	31
3	164	95	Habitat + commerce	R+6 /R+8	4m	9m	28
4	148	53	Habitat + commerce	R+6 /R+8	4m	9m	

Tableau VI-4surface exproprier dans le cas de la non adhésion des habitants

## 3. Cas C : Élaborer un cahier des charges pour contrôler les transformations des constructions avec façades sur la place

### Prescriptions d'aménagement :

#### Article 1:

C'est une entité à vocation mixte constituée essentiellement de construction destinée à l'habitat et aux commerces en plus des équipements

#### Article 2 :

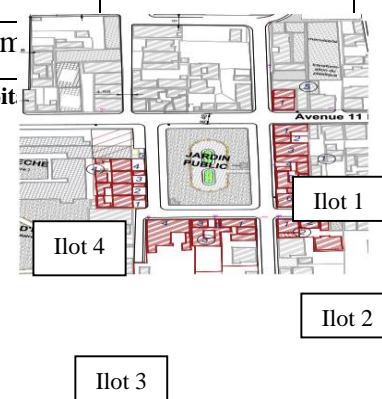


Figure VI-2:les parcelles donnant sur la place publique

Le RDC de toutes les constructions doivent être conçus et réalisés pour recevoir des activités qui répondent aux besoins de la place publique : des restaurants, Des cafétérias, salon de thé, salle de jeux, librairies, magasins d'artisanat.

Un alignement commercial est obligatoire parallèlement a la place

### **Article 3 :**

Sont interdit dans cette entité tous les établissements qui ne repondent pas aux besoins de la place notamment autre que ceux indiqués dans l'article précédent

### **Article 4 :**

La hauteur maximale est de R+4 et minimale de R+2

Hauteur maximum de 4 ,50 m pour le rez-de-chaussée et 03 m pour les autres étages

### **Article 5 :**

Le recule par rapport à l'axe de la chaussée sera de 9 m selon le plan

### **Article 6 :**

RDC des ilots qui entourent le jardin public sous forme de galerie

Chaque ensemble de construction doit présenter une homogénéité de volume, de teinte, de matériaux de construction et de façades.

Les façades au tour du jardin comporteront des éléments participants à la composition paysagère de l'environnement urbain. Elles doivent être des façades végétalisées.

Des jeux de volumes sont vivement recommandés dans la conception architecturale.

Toutes les façades d'un même bâtiment feront l'objet d'un traitement architectural

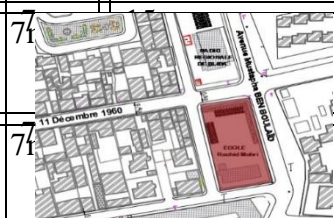
Les vitrines des commerces doivent être intégrées, de manière articulée, dans le plan de façade du rez-de-chaussée, afin de transmettre une image claire et avoir une façade urbaine .

### **Article 7:** Pierre obligatoire au RDC

Les matériaux de remplissage des étages destinés à être enduits ne peuvent rester apparent (briques creuses... plâtre ....)

Ilot 3	01	600	149	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	36
	02	516	188	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	5
	Tableau VI-6 surface exproprié des parcelles qui ont une façade sur la place							
	03	75	39	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	26

	Parcelle	Surface totale m <sup>2</sup>	Surface bâtie m <sup>2</sup>	Affectation + Activité au RDC	Nombre de niveau	Hauteur du RDC	Recul	Surface exproprié de la parcelle m <sup>2</sup>
Ilot 4	01	237	149	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	38
	02	248	148	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	37
	03	248	136	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	37
Ilot 1	04	235	165	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	37
	05	431	197	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	29
	05	208	130	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	33
	06	240	135	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	35
Ilot 2	01	500	290	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	22
	02	77	77	Habitat + Activité au RDC	R+4	4m	7m	18



4. **4.Cas D : Récupérer l'ilot et intégrer l'école dans les fonctions d'un équipement qui renforce la centralité**

**Prescriptions d'aménagement :**

**Type d'occupation et d'utilisation du sol autorisé**

-Équipement culturel avec commerces et services avec intégration de l'école -médiathèque-bibliothèque –centre culturel.-- Un alignement commercial est obligatoire **Figure VI-3:l'ilot à récupérer**

**Caractéristiques du terrain :** Les terrains ne peuvent recevoir un programme autre que celui qui est mentionné dans le document.

Les constructions envisagées doivent respecter les marges de recule et l'alignement imposé.

**D. Annexe 4 : programme détaillé**

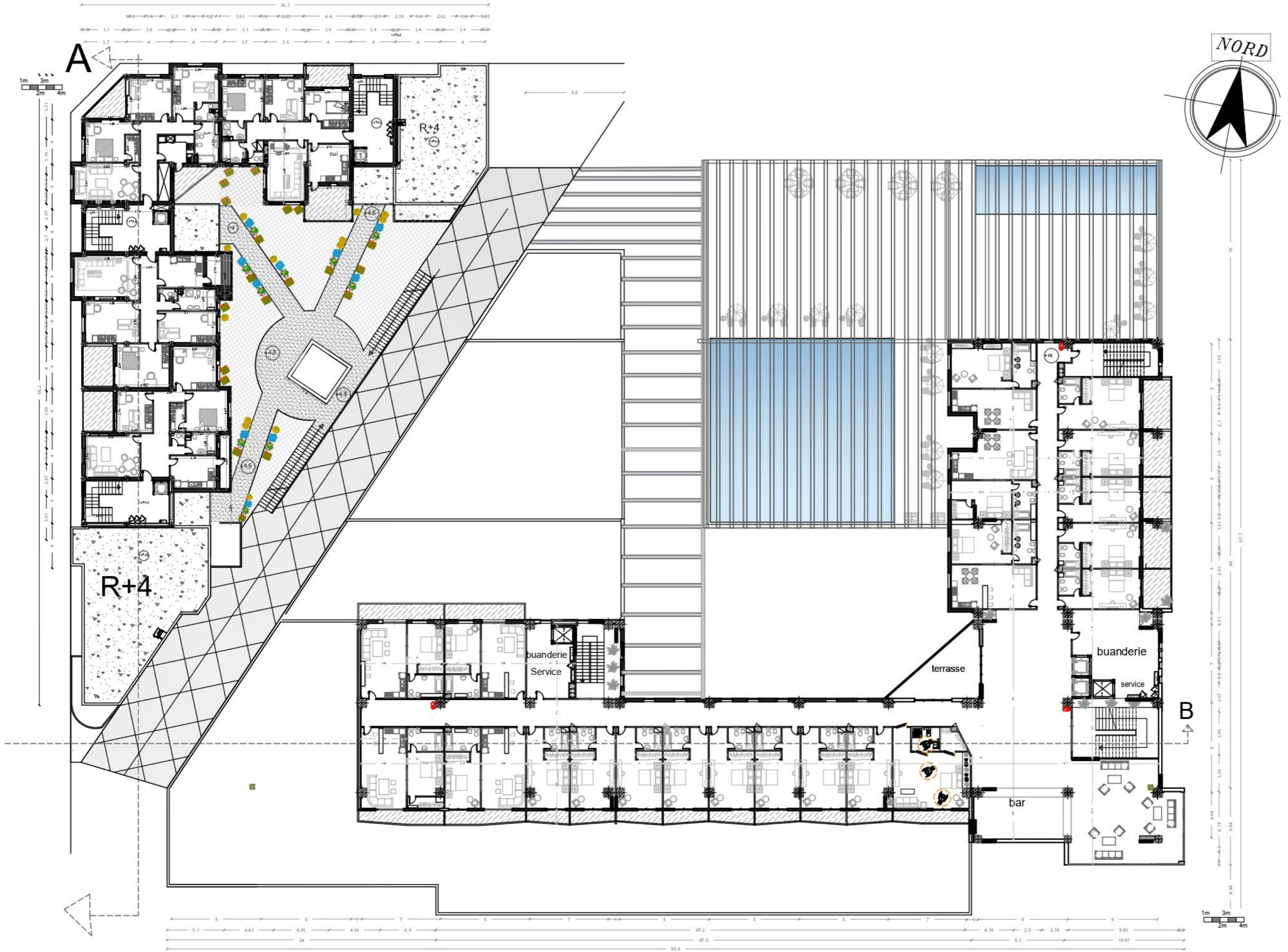
Niveau	Composante	Fonction	Espace	nombre	Surface
		Stationnement	Parking public	-	4490m <sup>2</sup>
		Stockage	Dépôt	2	120m <sup>2</sup> -29m <sup>2</sup>

Sous sol 1	Hôtel+ centre	Service	Local Chauffage climatisation	2	25m <sup>2</sup> 40m <sup>2</sup>	
			Local d'Électricité	1	58m <sup>2</sup>	
			Buanderie	2	64-69m <sup>2</sup>	
		Circulation	Escalier + ascenseur	2	36m <sup>2</sup> -64m <sup>2</sup>	
	Habitat	Stationnement	Parking public	-	1354m <sup>2</sup>	
		Stockage	depot	2	476m <sup>2</sup>	
		Service	Local technique	1	33m <sup>2</sup>	
		Circulation	Escalier ascenseur	2	25m <sup>2</sup> -25m <sup>2</sup>	
	Sous sol 2	Hotel +centre	Stationnement	Parking hotel	-	4490m <sup>2</sup>
			Locaux technique	Reserve d'eau	4	64
service			Buanderie	2	64m <sup>2</sup> -69m <sup>2</sup>	
Circulation			Escalier + ascenseur	2	36m <sup>2</sup> -64m <sup>2</sup>	
Habitat		Stationnement	Parking habitat	1	1679m <sup>2</sup>	
		Locaux techniques	Locaux bache a eau	2	47-50m <sup>2</sup>	
		Circulation	Escalier + ascenseur		36m <sup>2</sup> -64m <sup>2</sup>	
Rdc 0.00m	Hotel	Accueil hotel	Hall d'accueil	1	218m <sup>2</sup>	
			Reception	1	26m <sup>2</sup>	
			Espace bagage	1	26m <sup>2</sup>	
			Sanitaire	2	12m <sup>2</sup> -12m <sup>2</sup>	
		Administration	Bureau du responsable	1	54m <sup>2</sup>	
		Circulation	Escalier +ascenseur	1	28m <sup>2</sup>	
		Service	Agence de voyage	1	81m <sup>2</sup>	
			Bureau directeur	1	20m <sup>2</sup>	
			Sanitaire	1	14m <sup>2</sup>	
		Loisir	Reception	1	64m <sup>2</sup>	
			Hall	1	112m <sup>2</sup>	
			Salle de Cinema	2	192m <sup>2</sup> -132m <sup>2</sup>	
			Salle de conference	1	365m <sup>2</sup>	
			Sanitaire	2	19m <sup>2</sup> -19m <sup>2</sup>	
		Consommation	Cafeteria	1	266m <sup>2</sup>	
			Stockage	1	64m <sup>2</sup>	
			Espace de préparation	1	64m <sup>2</sup>	

	Le Centre	Consommation	Pizzeria salle	1	544m <sup>2</sup>
			Cuisine	1	95m <sup>2</sup>
			Sanitaire	2	11m <sup>2</sup> -11m <sup>2</sup>
		Commerce	Boutique	5	25m <sup>2</sup> a 62m <sup>2</sup>
		Aceuil	Reception +hall	100m <sup>2</sup>	
	Habitat	Commerce	Surface commerciale	1	1078m <sup>2</sup>
		Circulation	Escalier-ascenseur	2	36-64m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> etage	Hotel	Administration	Bureau	1	60m <sup>2</sup>
			Secrétaire	1	20m <sup>2</sup>
			Salon d'attente	1	57m <sup>2</sup>
		Locaux Technique	Local piscine	2	251m <sup>2</sup> -381m <sup>2</sup>
		Loisir	Spa	1	325m <sup>2</sup>
	Centre	Affaire et service	Local de formation	1	320
			Bureaux	8	
			Circulation vertical	2	
	Habitat	Hébergement	Logement 5f4- 1f5	6	137-160m <sup>2</sup>
		Circulation	Escalier -ascenseur	3	35m <sup>2</sup>
Détente-loisir		Espace extérieur	1	285m <sup>2</sup>	
2eme	Hotel	Accueil	Hall + terrasse	1	80m <sup>2</sup>
		consomation	Buvette	1	123m <sup>2</sup>
		Loisir	Salon de coiffure	1	130m <sup>2</sup>
			Piscine	2	200m <sup>2</sup> -68m <sup>2</sup>
			Terrasse piscine	1	450m <sup>2</sup>
		Service	Vestiaire et sanitaire	2	35m <sup>2</sup> -35m <sup>2</sup>
		Circulation	Escalier ascenseur	3	50-18-25m <sup>2</sup>
	Centre	Loisir	Espace Exposition	1	44m <sup>2</sup>
			Restaurant	1	975m <sup>2</sup>
			Salle de sport	1	471m <sup>2</sup>
			Terrasse sport en plein air	1	257m <sup>2</sup>
	Habitat	Hébergement	5f4 -1f5	6	--137160m <sup>2</sup>
	3eme	Hôtel	Administration	Bureaux	6
Culture			Espace exposition	1	132m <sup>2</sup>
Loisir			Restaurant	1	965m <sup>2</sup>

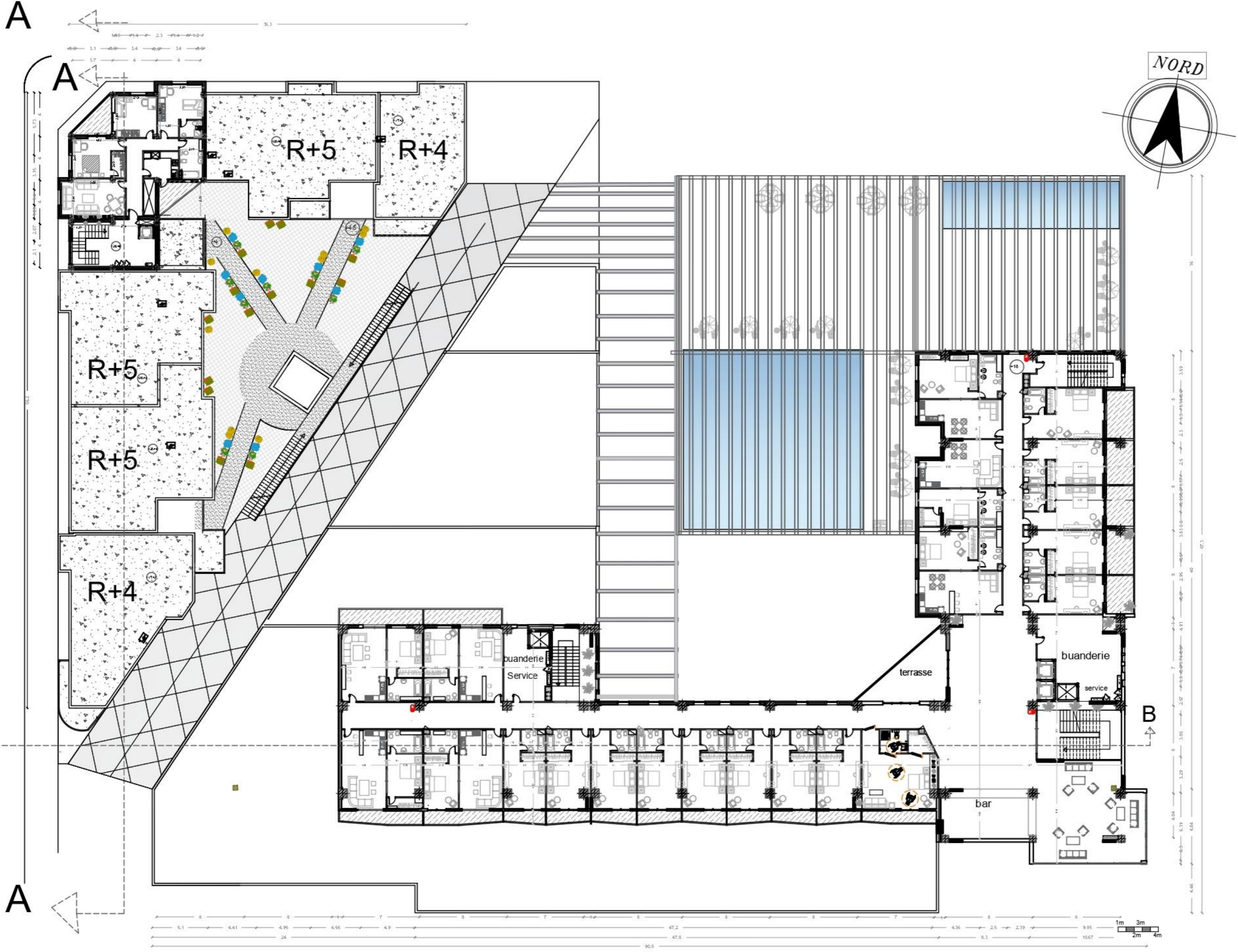
	Centre	Culture	Bibliothèque	1	390m <sup>2</sup>
			Terrasse de lecture	1	221m <sup>2</sup>
	Habitat	Hébergement	5f4 -1f5	6	137-160m <sup>2</sup>
4eme - 5eme- 6eme	Hôtel	Hébergement	Chambre simple	10	33m <sup>2</sup>
			Chambre double	7	49m <sup>2</sup>
			Suite	4	59m <sup>2</sup>
		Service	Buanderie	2	54m <sup>2</sup>
		Circulation	Escalier ascenseur	3	54-24-24m <sup>2</sup>
		Détente	Salon d'étage	1	85m <sup>2</sup>
			Buvette	1	34m <sup>2</sup>
	Habitat	Hébergement	5f4 -1f5	6	137-160m <sup>2</sup>

Tableau VI-7 programme détaillé du projet

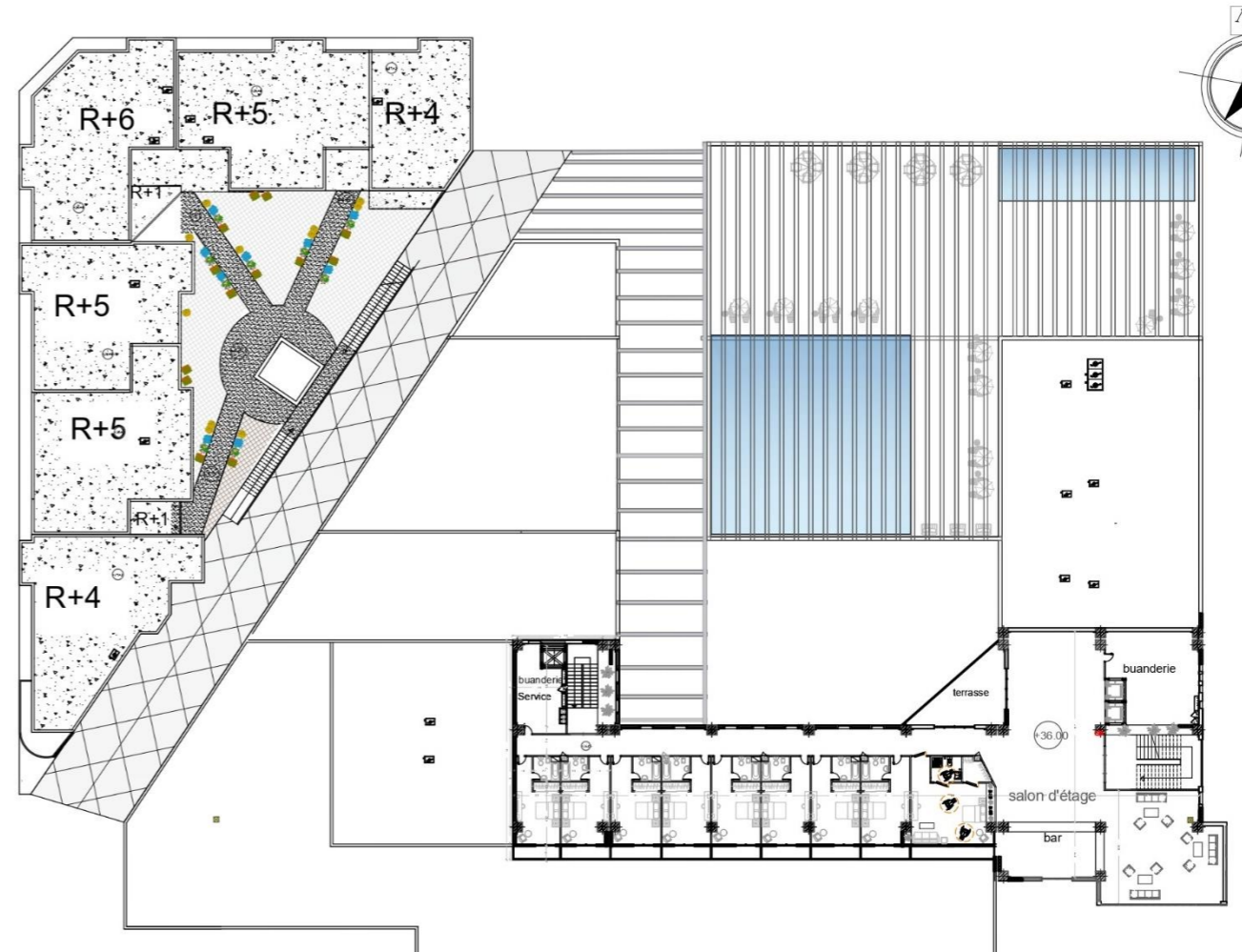


**D. Annexe 5- plan du 5eme étage + 22.5m**



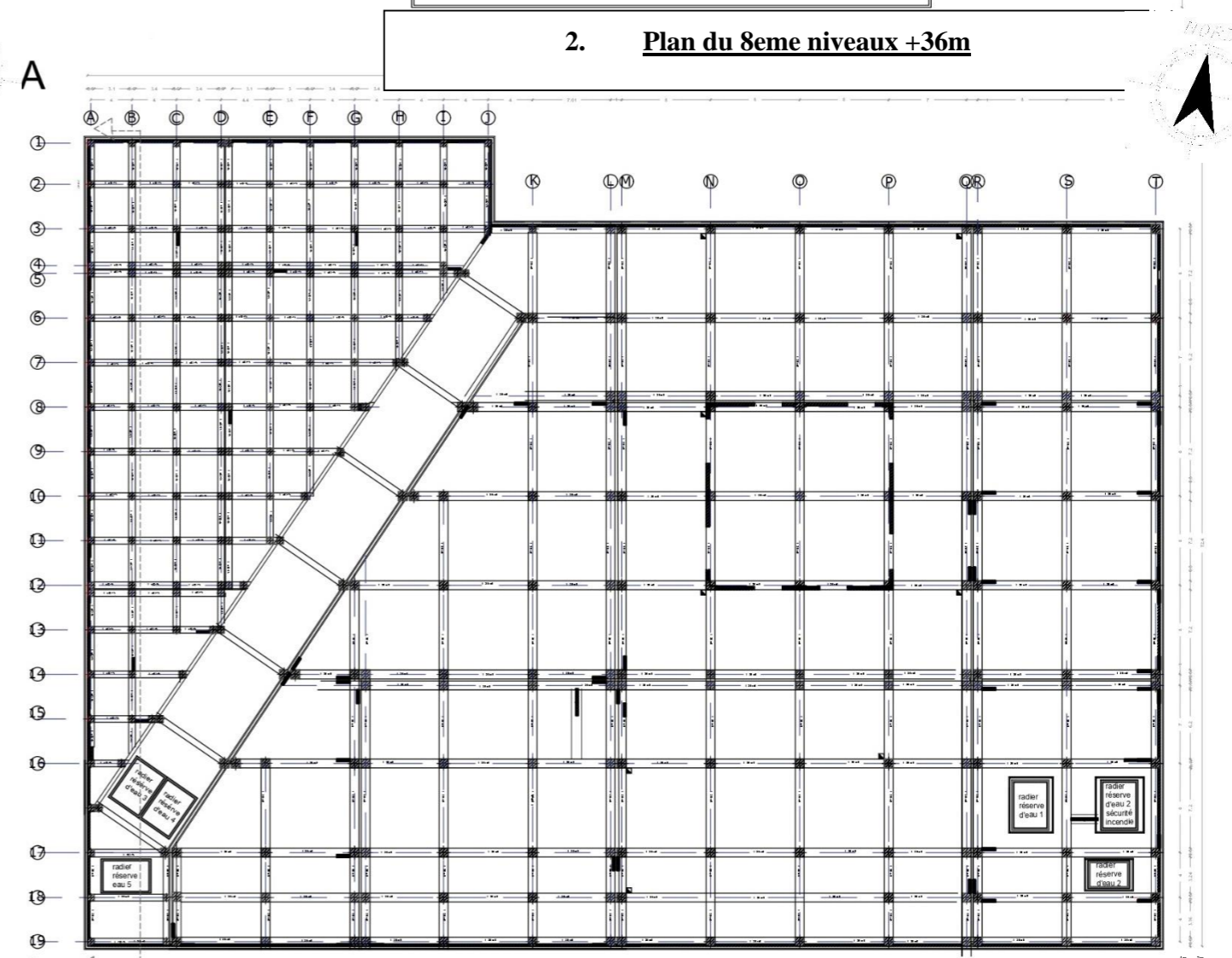
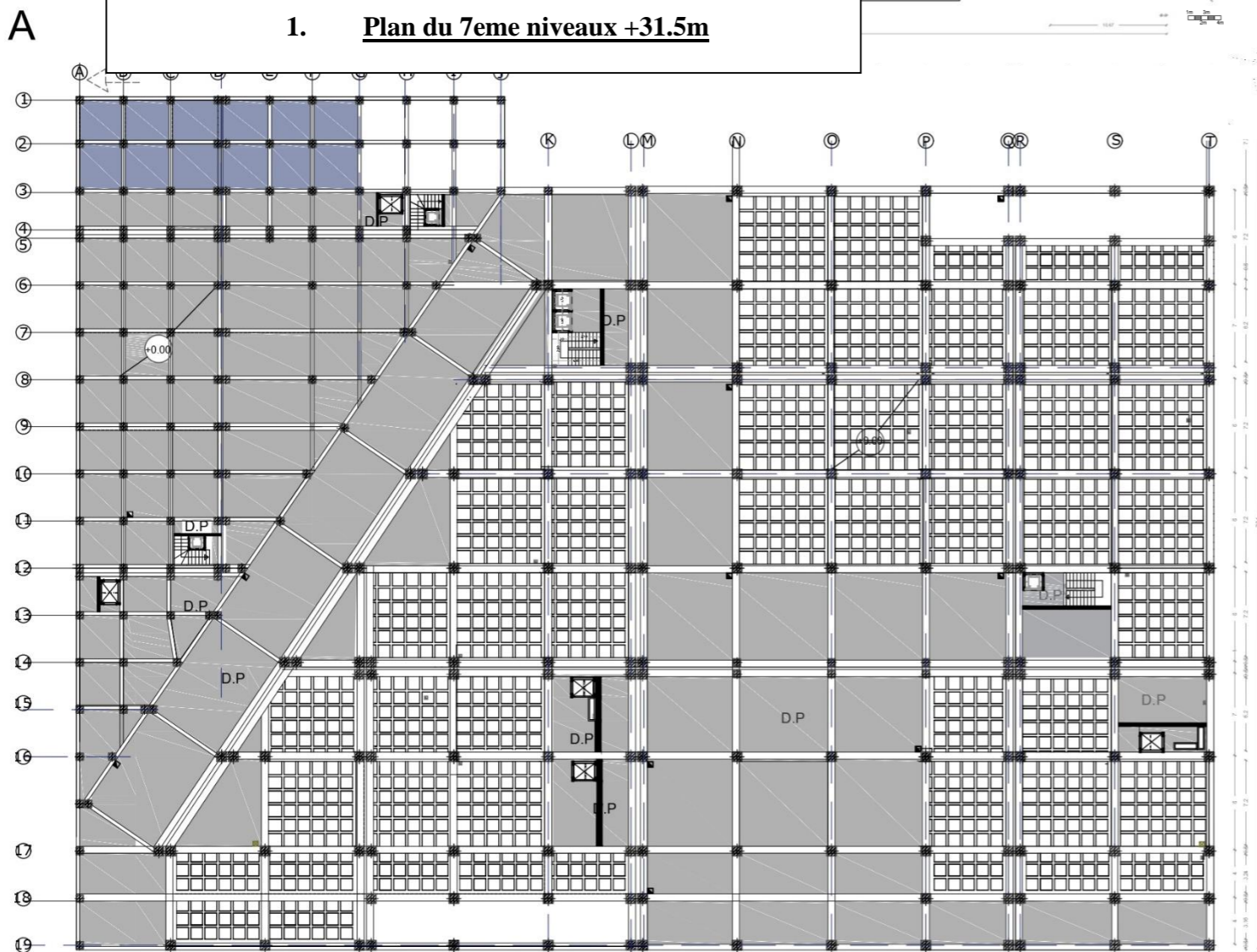


**E. Annexe 6- plan du 6 eme étage +27m**



1. Plan du 7eme niveaux +31.5m

2. Plan du 8eme niveaux +36m

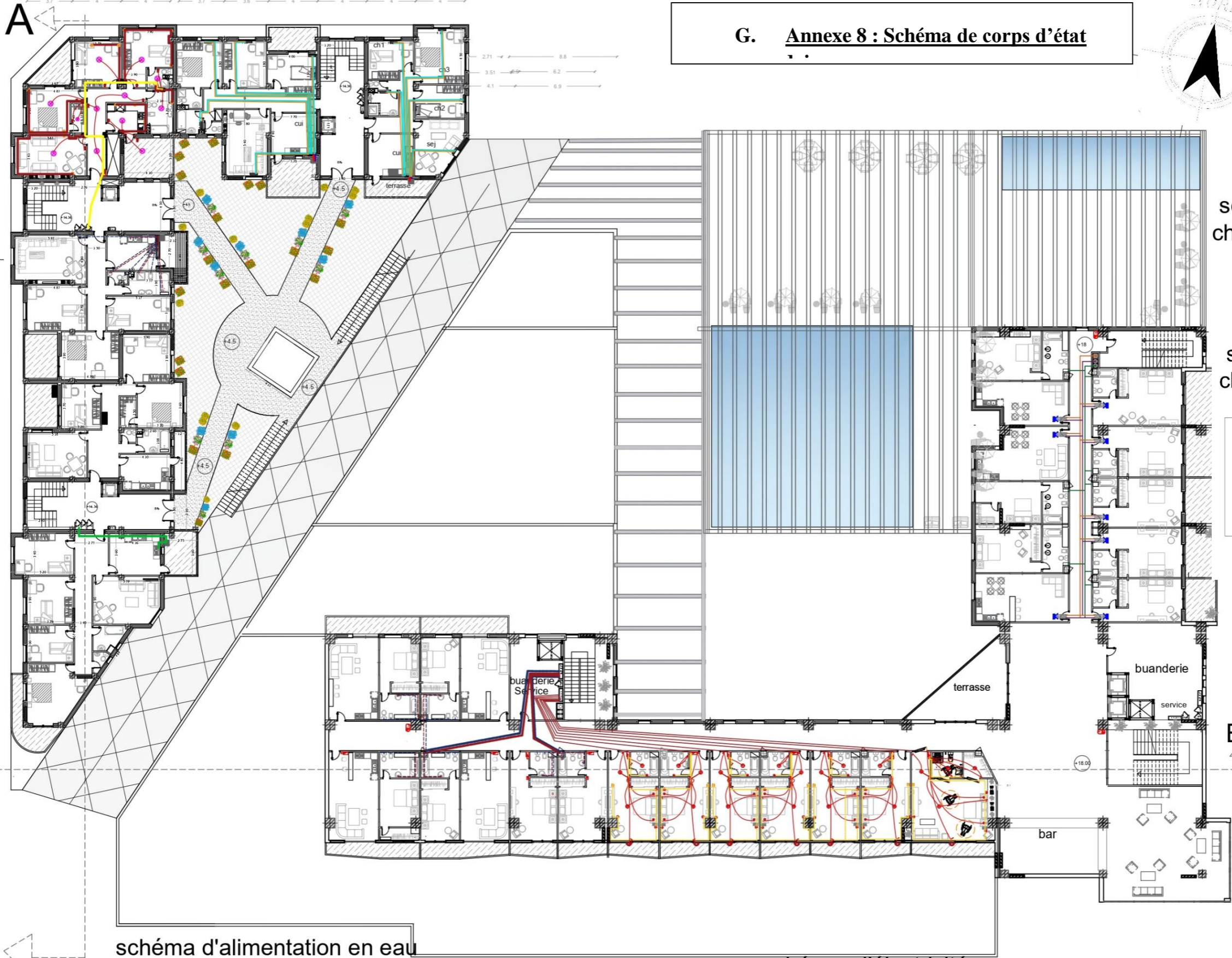
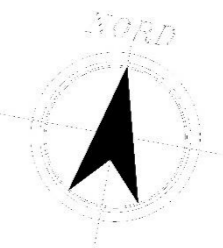


1. Plan de plancher 0.00

4 Plan de fondation (radier général)

**F.** Annexe 7- plan de 7 et 8 eme étages -plan de plancher et fondation

# G. Annexe 8 : Schéma de corps d'état



- Habitat**
- cable électrique
  - point lumineux
  - interrupteur
  - boîte de dérivation
  - disjoncteur

- chaudière
- gaz
- nourrisse eau froide
- nourrisse eau chaude
- conduite eau froide
- conduite eau chaude
- radiateur

## schéma de climatisation chaufferie et ventilation

- Légende
- gaine d'air rentrant
  - gaine d'air sortant
  - gaine de ventilation
  - Air rentrant
  - Air sortant
  - Air vicié
  - souffleur
  - extracteur

## schéma d'alimentation en eau

- Légende
- N.P.E.F nourrice principale
  - N.S. nourrice secondaire
  - eau froid
  - eau chaud

## schéma d'électricité

- Légende
- OCF gaine d'électricité
  - tableau électrique tableau électrique
  - circuit d'alimentation
  - circuit des prises
  - tableau de distribution
  - boîte de dérivation
  - ⊕ lampe
  - câbles
  - interrupteur
  - ⊙ prise simple
  - ⊙ Prise TY
  - ⊙ prise réseau
  - ⊙ téléphone

## schéma d'alimentation en eau

- Légende
- N.P.E.F nourrice principale
  - N.S. nourrice secondaire
  - eau froid
  - eau chaud

## schéma d'électricité

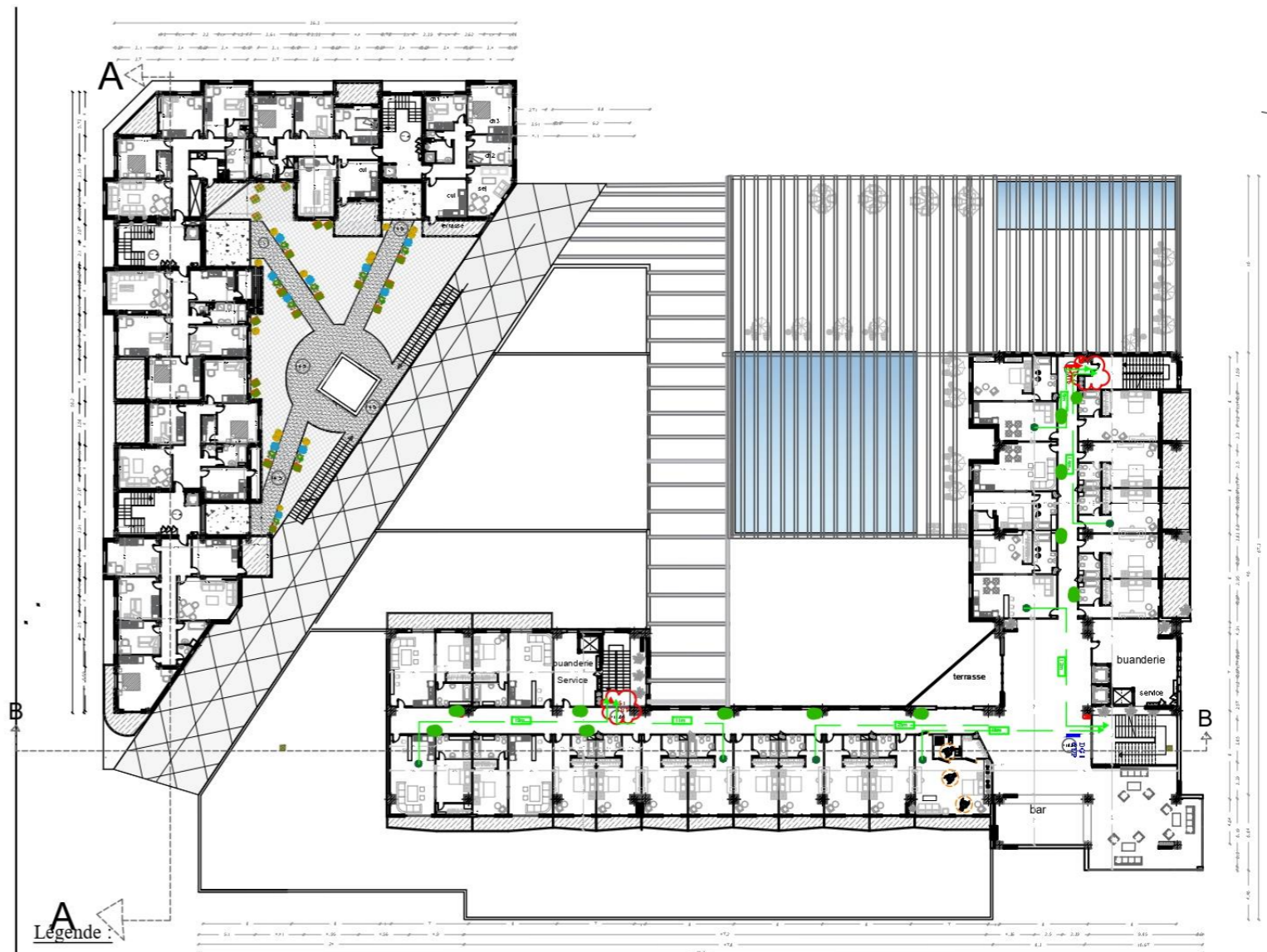
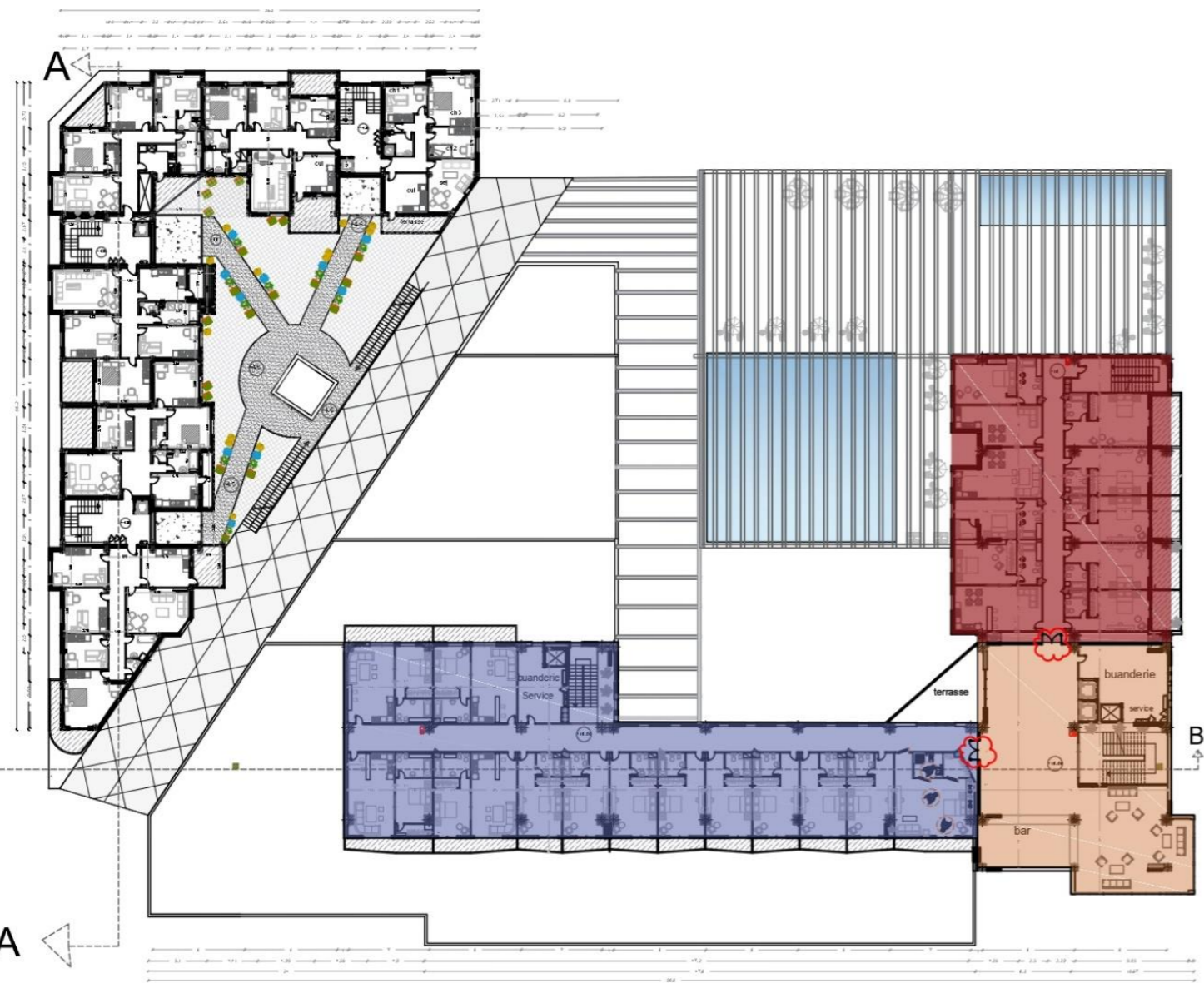
- Légende
- OCF gaine d'électricité
  - tableau électrique tableau électrique
  - circuit d'alimentation
  - circuit des prises
  - tableau de distribution
  - boîte de dérivation
  - ⊕ lampe
  - câbles
  - interrupteur
  - ⊙ prise simple
  - ⊙ Prise TY
  - ⊙ prise réseau
  - ⊙ téléphone

## Hôtel

- Légende
- N.P.E.F nourrice principale
  - N.S. nourrice secondaire
  - OCF gaine d'électricité
  - tableau électrique tableau électrique
  - circuit d'alimentation
  - eau froid
  - eau chaud
  - tableau de distribution
  - boîte de dérivation
  - ⊕ lampe
  - câbles
  - interrupteur
  - ⊙ prise simple
  - ⊙ Prise TY
  - ⊙ prise réseau
  - ⊙ téléphone
  - gaine d'air rentrant
  - gaine d'air sortant
  - gaine de ventilation
  - souffleur
  - extracteur

# H. Annexe 9 : Schéma de sécurité incendie

Annexe



**Légende:**

COMPARTIMENT	TAILLE (longeur) m	Surface globale m²	Issues et remarques
1	12.2	710	1 Issues de secours
2	24.4	434	1 Issues de secours
3	22.2	345	1 Issues de secours

- RIA
- issues
- Porte coupe feu
- Mur par-flamme

- Légende :**
- Chemin à Parcourir
  - Distance à parcourir pour atteindre une Issue de Secours
  - Numéro de l'Issue de Secours avec Nombre d'Unités de Passage
  - Numéro de dégagements avec Nombre d'Unités de Passage
  - Issue vers des escaliers

# I. Annexe 10 : Les autres actions du boulevard

## Reconversion des caves à vin

Pour les caves à vin on a opté pour une reconversion en musée, en vu de leur importance patrimoniale historique



Figure VI-5 etat actuel des caves a vin

Figure VI-4 exemple Centre Culturel - Auneau , par ARCHITECTURE

**Structure :** la base des constructions des caves à vins est des voiles tout autour,

À l'intérieur se sont comme des trous compartimentés au sous-sol. On a gardé la structure initiale en lui rajoutant une structure secondaire afin de créer le plancher de la salle d'exposition .Le sous-sol utilisé pour le stockage.

**La forme :** une forme simple qui est la forme initiale du bâtiment avec une extension linéaire.

le programme est le suivant

Sous-sol	Stockage
RDC	La salle d'exposition du musée A l'extérieur on a fait une extension pour aménager la réception et des bureaux du responsable et d'archive Ainsi que des boutiques le long du boulevard

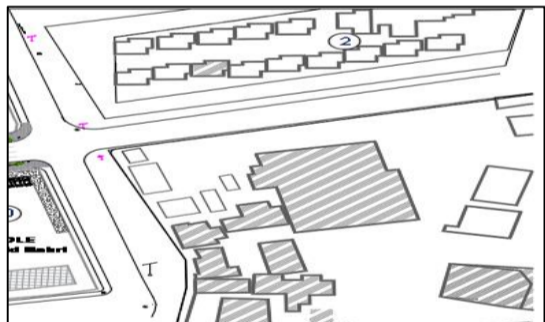


Figure VI-6 plan actuel de l'implantation des caves a vin

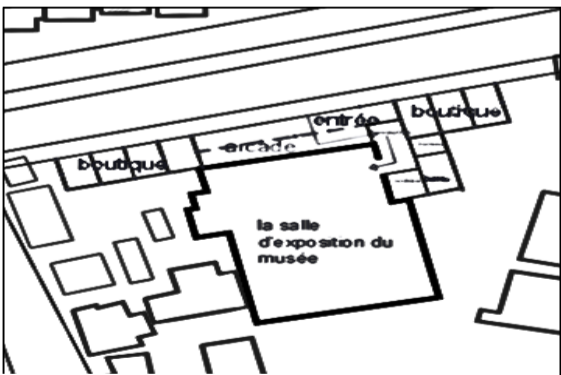


Figure VI-8 plan proposé



Figure VI-7 axonomie proposé

## Reconversion de la crèche

La crèche donnant sur le boulevard et sur la place publique



Figure VI-9 la crèche actuel

créant une impasse avec cette dernière, elle est sur un seul niveau, ce qui mène à sa reconversion en complexe pour enfants tout en réservant le rez-de-chaussée à la ville, au commerce coté du boulevard et à la consommation côté de la place



Figure VI-10 exemple de Nice Meridia: un complexe intergénérationnel



Figure VI-11 simulation 3d de la crèche

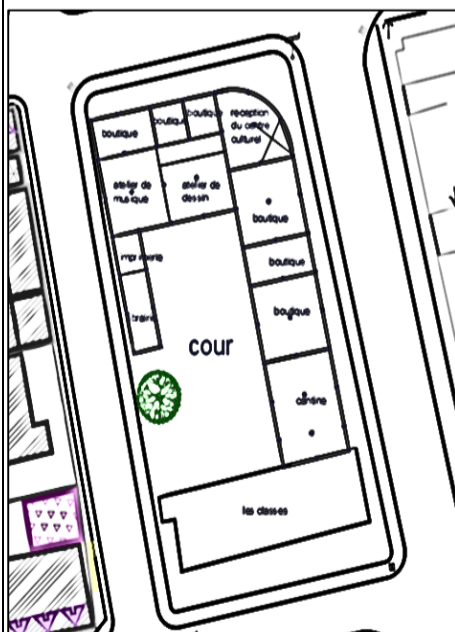


Figure VI-17 plan du rdc du centre proposé

## Intégration de l'école dans un centre culturel

Vu la situation stratégique de l'école dans un nœud important dans la centralité, on a jugé nécessaire de récupérer une parcelle de l'ilot pour un équipement qui renforce cette centralité par ses fonctions,

Sous-sol	Parking
RDC Coté boulevard	3 Boutiques-Accueil du centre -Atelier de dessin - Atelier de musique
Côté rue Benbou laid :	3 boutiques Cantine
Côté rue secondaire	Imprimerie + librairie Les classes + la cour
1 <sup>er</sup>	Salle d'exposition -Stockage -Salle de jeux-Cafeteria
2eme	Bibliothèque :-Salle de consultation sur place -Salle de lecture enfant -Salle de lecture adulte-Salle de travail en groupe

tout en lui intégrant l'école. La fonction principale est l'éducation c'est pour cela qu'on a choisi d'intégrer un centre culturel, dont le programme

est le suivant

**La forme :**

Forme simple en L qui s'accôle avec le volume initial de l'école, il bien implanté de façon a respecté l'alignement avec un angle important travaillé



Figure VI-12 exemple Lycée public de Ploërmel, Frankreich

**Les matériaux :** béton et brique en ajoutant les matériaux d'isolation thermique et phonique « le liège »

**Structure :** poteaux –poutre



Figure VI-14 axonomie de l'école

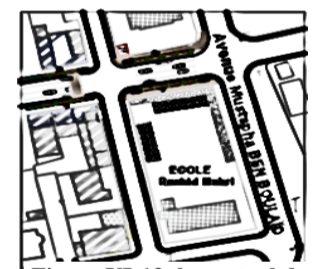


Figure VI-13 plan actuel de l'école

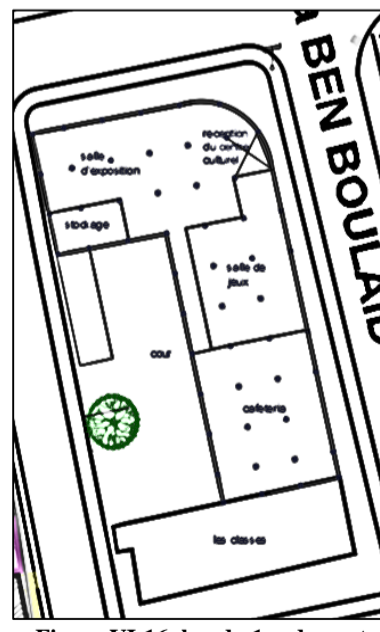


Figure VI-16 plan du 1er du centre proposé

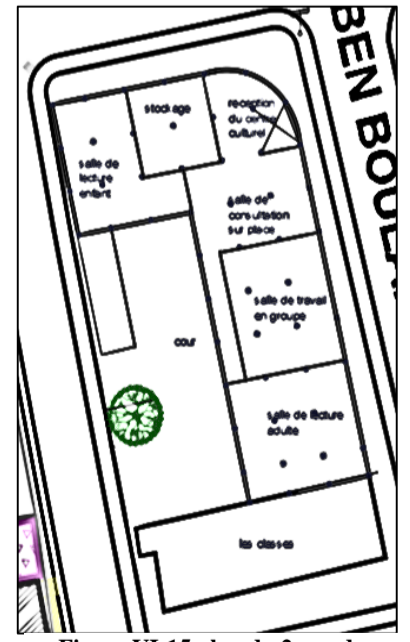


Figure VI-15 plan du 2eme du centre proposé

Tableau VI-8 autre actions établie sur le boulevard



Figure VI-24vue de haut



Figure VI-25 vue du passage piéton



Figure VI-26vue sur la piscine



Figure VI-23vue apartir de la place



Figure VI-21 vu d'ensemble



Figure VI-22 vue interieur d'une chambre d'hotel

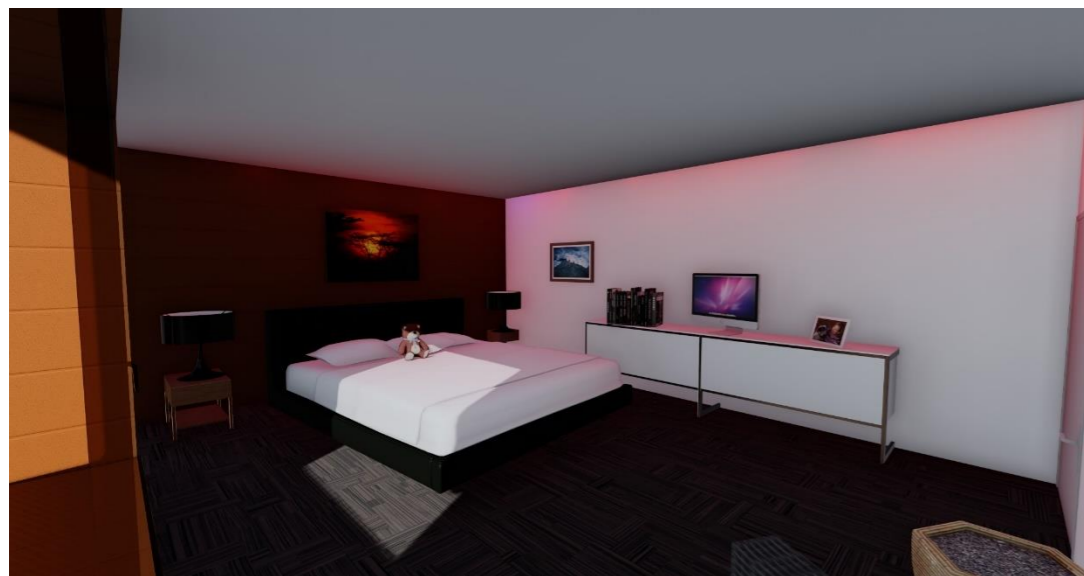


Figure VI-20vue interieur d'une chambre d'habitat



Figure VI-19vue interieur d'un séjour

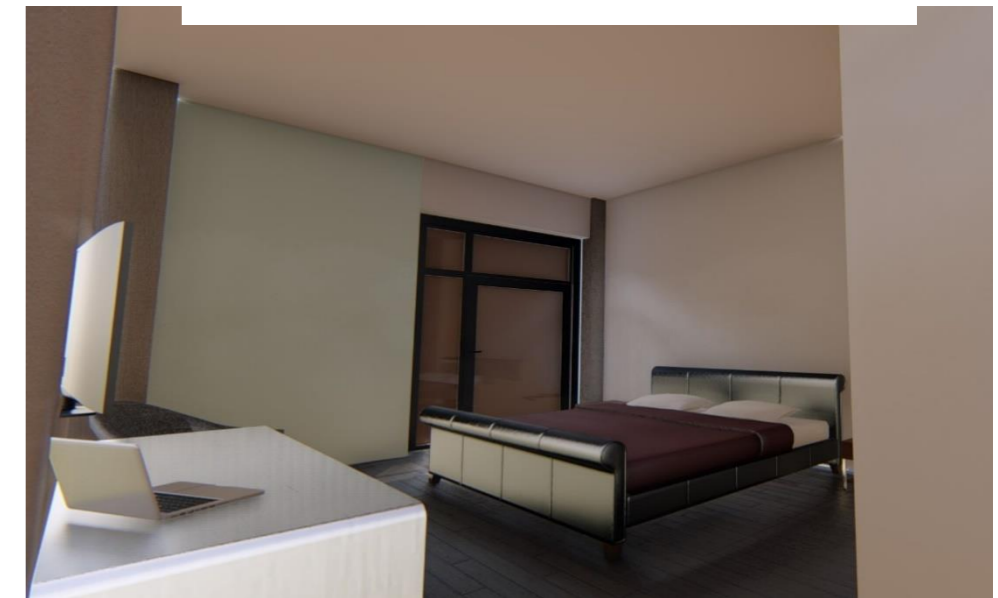


Figure VI-18 chambre d'hôtel