

**UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA 01  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

**MEMOIRE DE MASTER II EN ARCHITECTURE**  
Option : Architecture et Habitat

**Ain Benian : Restructuration d'une ouverture maritime**  
**Ilot urbain résidentiel au carrefour de la madrague**

Etudiantes

- BENOKBA Wissam
- BRAHIMI Malika.

Porteur du Master

- M. Hocine AIT SAADI

Equipe pédagogique

- M. Omar BENKARA.
- M. Zakaria ZOUGGARI
- Melle Yasmine SALHI

-Septembre 2016-

## Dédicace

Tout d'abord, louange a « Allah » qui ma guide sur le droit chemin tout au long du travail et m'a inspire les bons pas .sans sa miséricorde ce travail n'aurait pas abouti.

En suite j'ai l'immense plaisir de dédier ce travail :

A ceux qui j'adore le plus au monde mon père et ma mère que dieu les protège qui ont été toujours a mes cotes pour me soutenir, m'encourager et m'apprendre a me battre sans jamais m'arrêter a mi-chemin

A mes frères Marwane, Taher et mes sœurs Amina, Fatiha pour leur soutien dans les moments difficiles de mon travail et surtout pour leur patience.

A mes enseignants depuis mon passage chez eux n'ont cesse un jour de me soutenir et de m'aider tout au long de mon cursus universitaire.

A tous mes amies surtout Amina, Mouna, Yasmine, Selwa, Assia, Nihed, Nahla, Hanane Sans oublie mes chères cousines et cousins.

A mon binôme Wissam, merci de m'avoir partagé les idées, les moments forts de travail, merci de m'avoir partage tout ces souvenirs.

Au final, je m'adresse a tous ceux qui ont fait partie de ma vie le temps d'une minute et tous ceux qui m'ont aide à terminer ce travail de proche ou de loin.

**Malika**

## Dédicace

Tout d'abord, louange a « Allah » qui ma guide sur le droit chemin tout au long du travail et m'a inspire les bons pas .sans sa miséricorde ce travail n'aurait pas abouti.

En suite j'ai l'immense plaisir de dédier ce travail :

A ceux qui j'adore le plus au monde mon père et ma mère que dieu les protège qui ont été toujours a mes cotes pour me soutenir, m'encourager et m'apprendre à me battre sans jamais m'arrêter a mi-chemin

A mes frères Riadh, Walid et mes sœurs Yasmine, Malek pour leur soutien dans les moments difficiles de mon travail et surtout pour leur patience.

A mes enseignants depuis mon passage chez eux n'ont cesse un jour de me soutenir et de m'aider tout au long de mon cursus universitaire.

A toute ma famille paternel et maternel Sans oublie mes chères cousines et cousins en particulier Mouna et Medjda, Walid et Ayoub.

A tous mes amies surtout Amina, Yasmine, Selwa, Assia, Nihed

A mon binôme Malika, merci de m'avoir partagé les idées, les moments forts de travail, merci de m'avoir partage tout ces souvenirs.

Au final, je m'adresse a tous ceux qui ont fait partie de ma vie le temps d'une minute et tous ceux qui m'ont aide à terminer ce travail de proche ou de loin.

**Wissam**

## Remerciements

*Avec l'aide et par la grâce de dieu,*

Nous remercions tous les enseignants qui nous ont suivis le long de notre cursus universitaire, particulièrement notre promoteur monsieur BENKARA Omar pour tout le savoir qu'il nous a apporté ainsi que pour nous avoir encadré et dirigé au cours de notre projet de fin d'études.

Nous tenons aussi à remercier nos assistants Mr ZOUGARI Zaki et Melle Salhi.Yasmine. Pour leur disponibilité, leurs conseils, leurs suggestions et leurs encadrements qui nous ont été d'un grand apport.

Sans oublier de remercier les membres de jury qui ont procédé à l'évaluation du travail élaboré.

Un hommage appuyé revient à nos chers parents, frères, sœurs pour leur soutien moral et matériel durant notre carrière.

Nos remerciements vont également à nos amis, à toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

## Résumé

La politique d'aménagement menée dans la ville d'Ain Benian a entraîné une dégradation du centre historique de la ville entre temps une nouvelle centralité induite par les pratiques des citoyens au carrefour de la madrague avec dégradation de l'interface ville-mer donc il n'y a pas une véritable vitrine de la ville qui ressort ces potentialités en tant que ville côtière et a vocation touristique

Notre projet est une collaboration pour tenter d'apporter des solutions à ces problèmes. Il consiste à une expérience de requalification urbaine de la nouvelle centralité avec une restructuration d'une ouverture maritime

## Les mots clé

**Ain Benian, centre ville, centralité, friche urbaine**

## ملخص

قد أدت سياسة التخطيط في مدينة عين البنيان إلى تدهور المركز التاريخي للمدينة في هذه الأثناء تمركز جديد للمرافق العامة حول مفترق طرق ناجم عن ممارسات من طرف سكان المدينة مع تدهور الواجهة البحرية للمدينة لذلك ليس هناك واجهة تبرز جمال المدينة الساحلية والسياحية.

مشروعنا هو محمول إيجاد حلولاً لهذه المشاكل. وهو تجربة إعادة المناطق الحضرية مع إعادة فتح وهيكل الواجهة البحرية.

## الكلمات المفتاحية

عين البنيان, وسط المدينة, مركزية, القفار الحضرية.

## LA LISTE DES ILLUSTRATIONS

### ➤ LISTE DES FIGURES

#### CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

N°	TITRE	PAGE
1.01	Situation de la commune d'Ain Benian dans la wilaya d'Alger	03
1.02	vue aérienne sur l'aire d'intervention	03
1.03	Situation de l'aire d'intervention dans le quartier el Djamila	03
1.04	Le collier des perles « la grande promenade »	04
1.05	Le grand territoire de projet	04
1.06	la nouvelle façade maritime du centre historique	04
1.07	Les axes structurants de la ville D'Ain Benian	05
1.08	Présentation de la partie de la ville d'Ain Benian	06
1.09	Port de plaisance	06
1.10	Nouveau point d'émergence	06
1.11	APC d'Ain Benian	06
1.12	Organigramme méthodologique	09

#### CHAPITRE II : CHAPITRE ETAT DE L'ART

N°	TITRE	PAGE
2.01	Situation du projet par apport à la nouvelle centralité urbaine de la ville d'Ain Benian	11
2.02	model du paysage urbain	12
2.03	Schéma de définition d'une centralité urbaine	13
2.04	Esquisse des trois formes	18
2.05	Schéma îlot ouvert	19
2.06	situation de projet	20
2.07	Projet arribat center	20
2.08	3D du projet	20
2.09	3D du projet	21
2.10	Plan de composition	21
2.11	Plan de masse	21
2.12	Présentation du site	22
2.13	Plan de masse	22
2.14	stratégie de développement urbain du site	22
2.15	aménagement paysage révélant le contexte	23
2.16	3d du projet	23
2.17	mixité des programmes dans le projet	23

## CHAPITRE III : CHAPITRE CAS D'ETUDE

N°	TITRE	PAGE
3.01	présentation du site par rapport à la ville d'Alger.	25
3.02	présentation du site par rapport à la ville d'Ain Benian.	25
3.03	délimitation de l'aire d'intervention.	25
3.04	Dolmen de Beni Messous.	26
3.05	Création de la ville.	26
3.06	La ville vers 1910.	27
3.07	Groupe Scolaire.	27
3.08	la place de la république.	27
3.09	Le Port de la Madrague.	28
3.10	Le Port de la Madrague.	28
3.11	La Mosquée El Ibrahimi (Ex Eglise).	28
3.12	La Route national 11.	29
3.13	Le port.	29
3.14	L'extension de la ville d'Ain Benian au détriment des terres agricoles.	29
3.15	l'environnement immédiat de notre site d'intervention.	46
3.16	Diagramme.	47
3.17	Schéma de principe.	49
3.18	schéma de structure.	49
3.19	Trace régulateur de la géométrie urbaine.	50
3.20	Plan de masse.	51
3.21	Maquette.	51
3.22	Boucle de la plage du Casino a la plage de l'Ilot	51
3.23	Dimension du site.	54
3.24	Occupation actuelle du site.	54
3.25	Habitat individuel.	54
3.26	Rue Saidi Rabah.	54
3.27	CEM.	54
3.28	Rue si M'Hamed.	54
3.29	Vue en 3D.	57
3.31	Coupe schématique sur le projet.	59
3.32	Maquette	59
3.32	Géométrie de la façade.	59
3.33	Le plein et le vide de la façade.	60
3.34	Plan de structure.	63
3.35	3D de la structure.	63

### ➤ Liste des planches

N°	TITRE	PAGE
PL 3.01	Carte de la restructuration de processus de formation de la partie de la ville d'Ain Benian.	30
PL 3.02	Carte d'évaluation des propositions des instruments d'urbanisme de la partie de la ville d'Ain Benian.	31
PL 3.03	Carte des pos de la partie de la ville d'Ain Benian.	32
PL 3.04	Carte d'occupation du sol de la partie de la ville d'Ain Benian.	33
PL 3.05	Carte des permanences de la partie de la ville d'Ain Benian.	34
PL 3.06	Carte des équipements de la partie de la ville d'Ain Benian.	35

PL 3.07	Carte de conformation de la partie de la ville d'Ain Benian.	36
PL 3.08	Carte de trace régulatrice de la forme urbaine de la partie de la ville d'Ain Benian.	37
PL 3.09	Carte de tendance a l'aménagement et au développement de la partie de la ville d'Ain Benian.	38
PL 3.10	Carte de structure des équipements et polarité urbaine de la partie de la ville d'Ain Benian.	39
PL 3.11	Carte du régime foncier de la partie de la ville d'Ain Benian.	40
PL 3.12	Carte de découpage des zones homogènes de la partie de la ville d'Ain Benian.	41
PL 3.13	Carte des zones homogènes réglementaire de la partie de la ville d'Ain Benian.	42
PL 3.14	Carte de système de circulation de la partie de la ville d'Ain Benian.	43
PL 3.15	Carte de réseau de transport de la partie de la ville d'Ain Benian.	44
PL 3.16	Carte des commerces existants de la partie de la ville d'Ain Benian.	45

➤ **Liste des tableaux**

N°	TITRE	PAGE
01	Représentation des trois âges	18
02	Synthèse	24

## Sommaire

REMERCIEMENTS

DEDICACES

TABLE DES MATIERES

LISTE DES ILLUSTRATIONS, GRAPHIQUES ET TABLEAUX

RESUME

### CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

I.1. Introduction A La Thématique Du Master « Architecture Et Habitat ».....	01
I.2. Présentation succincte du cas d'étude .....	03
I.3. Problématique .....	04
I.3.1. La Reconquête Du Front De Mer De La Baie d'Alger .....	04
I.3.2. Ain Benian dans le processus de transformation.....	05
I.3.3. le rapport entre le centre et la périphérie.....	06
I.4.Objectif.....	07
I.4.1.Le but de l'intervention.....	07
I.5. présentation de la démarche méthodologique.....	08
1.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre .....	10

### CHAPITRE II : CHAPITRE ETAT DE L'ART

II.1. Introduction.....	11
II.2. Le centre .....	12
II.2.1.les dimensions ou indicateurs du centre.....	12
II.2.2. les types de centre .....	12
II.2.3. les différents concepts d'un centre.....	12
II.3.La centralité.....	13
II.3. 1.les formes de la centralité. ....	13
II.3. 2.les dimensions de la centralité.....	13
II.3. 3.la centralité est marquée par trois types de centre .....	13
II.4. friche urbaine .....	14
II.4.1.qu'est-ce qu'une friche?.....	14
II.4.2. évolution sémantique d'une notion agricole .....	14
II.4.3.typologies des friches .....	14
II.4.4.deux dynamiques pour appréhender les friches .....	15
II.4.5.Renouveau urbain et friches urbaines.....	15
II.4.6.La friche comme résultat d'une inadéquation entre forme et contenu.....	16
II.4.7.Autres éléments caractéristiques des friches urbaines.....	16
II.4.8.Un retour des friches sur le devant de la scène ? .....	16
II.4.9.Définitions des actions entreprises sur les friches.....	17
II.5.ilot ouvert de Christian de Portzamparc .....	18
II.5.1. les trois âges urbains .....	18
II.5.2.son but .....	18
II.5.3.Définition de l'ilot ouvert .....	19
II.5.4.les principes de son ilot ouvert.....	19
II.6. EXEMPLES .....	20
II.6.1. Exemple 1: «Centre multifonctionnel : Arribat Center».....	20

II.6.1.1. Situation du projet.....	20
II.6.1.2. Descriptif du projet.....	20
II.6.1.3. Fiche Technique.....	20
II.6.1.4.Le programme.....	21
II.6.2. Friche ferroviaire .....	22
II.6.2.1.Situation du projet.....	22
II.6.2.2.Le programme.....	22
II.6.2.3.Stratégie de développement urbain du site à l'étude.....	22
II.7. SYNTHÈSE.....	24

### CHAPITRE III : CHAPITRE CAS D'ETUDE

III .1.PARTIE ECRITE .....	25
III .1.1.Contexte d'étude de l'aire d'intervention .....	25
III.1.2. Analyse diachronique .....	26
III .1.3.Environment Immédiat.....	46
III .1.4.Diagramme.....	47
III .1.5.Concepts de compositions urbaines à l'échelle de l'aire de référence.....	48
III .1.6.Principes du tracé.....	50
III .1.6.1.La trame verte et bleu.....	51
III .1.7.Potentialité Du Site.....	54
III .1.8.LA Pratique Actuelle De L'espace .....	54
III .2.PARTIE GRAPHIQUE .....	55
III .2.1.Genèse de la forme « Sur le plan géométrique » .....	55
III .2.2. Genèse de la forme « sur le plan formel ».....	56
III .2.3. Description du projet .....	57
III .2.4. L'affectation des espaces et Système de distribution.....	58
III .2.5. Coupe Schématique.....	59
III .2.6. la façade .....	59
III .2.6.1. « Expression des façades».....	59
III .2.6.2.La géométrie de la façade.....	59
III .2.6.3.Lecture des façades.....	60
III .2.6.4. Principes de composition des façades .....	60
III.2.10. Programme spécifique .....	61
III.2.11. Le choix de la structure.....	63
III.2.12. Joint .....	63
III.2.14. Les fondations.....	63
III.2.16. Le choix de plancher .....	63
III.3.partie projet.....	64
III.3.1.plan de masse.....	64
III.3.2. FAÇADES .....	65
III.3.3. COUPES .....	66
III.3.4. les vue en 3D.....	67

### CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION.....	68
BIBLIOGRAPHIE	
ANNEXES	

**CHAPITRE I**  
**CHAPITRE INTRODUCTIF**

**CHAPITRE II**  
**CHAPITRE L'ETAT DE L'ART**

**CHAPITRE III**  
**CHAPITRE CAS D'ETUDE**

## **CONCLUSION GENERALE**

## **LA BIBLIOGRAPHIE**

# **ANNEXE**

### III .1.PARTIE ECRITE

#### III .1.1.Contexte d'étude de l'aire d'intervention

##### Localisation

Notre périmètre d'intervention se situe dans la ville côtière d'AIN BENIAN. Il se trouve dans le quartier El Djamila

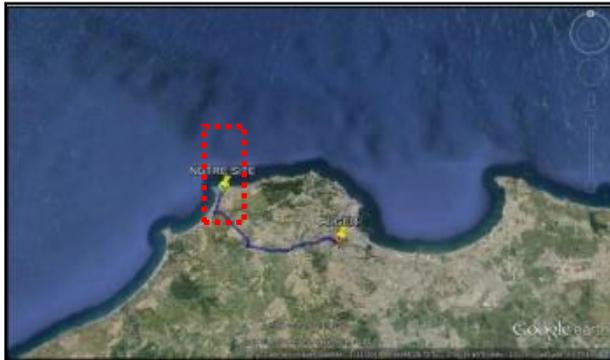


Fig.3.01.présentation du site par rapport à la ville d'Alger  
Srce: www.Google earth.com 2016



Fig.3.02. présentation du site par rapport à la ville d'Ain Benian  
Srce:www.Googleearth.com 2016



Fig 3.03.délimitation de l'aire d'intervention  
Srce: www.Google earth 2016

L'aire d'intervention a une superficie 151506 m d'environ il est desservi :

**Au Nord** par : la mer méditerrané.

**Au Sud** : carrefour de la madrague.

**L'Est**: habitat individuelle ancien, habitat collectif.

**A l'Ouest**: habitat collectif, lotissement.

### III .1.2.Analyse diachronique

#### Période précoloniale

##### A/La période Troglodyte

Toute une série de grottes témoigne de l'existence d'une ancienne population troglodyte:

- Grotte du Grand rocher à l'Est de la ville, découverte en 1869.
- Grotte des carrières Anglade et Sintés, à 500m à l'Est du village.
- Grotte de La Pointe Pescade, au-dessus du « port au mouches » découverte en 1868.
- Grotte des Bains Romains, découverte en 1900 en exploitant une carrière.

##### B/Période Préhistorique

Cette période est marquée par l'existence de dolmens sur la rive droite de l'Oued Beni Messous.

##### C/ Période Romaine

Il existe des vestiges romains implantés autour la route romaine, à l'îlot et au bord d'El Djamila (surtout à la Ras-Arcata). Ces derniers ont été détruits lors de la construction du village colonial en 1847. Ajouté à cela, les vestiges romains implantés autour d'une source d'eau indiquent les



Fig.3.04. Dolmen de Beni Messous  
Srce : Chez nous à Guyot ville p 08

premiers faits urbains qui ont donné la naissance à la ville, ainsi que les deux parcours : le parcours reliant Alger - Cherchell et le parcours reliant Ain-Benian -Chéraga.

##### D/Période Ottomane

La présence d'un palais turque d'été, qui a appartenu au trésorier du Bey d'Alger (Dar Sidi M'Hamed El-Khaznadj).il se trouve à cheval sur le plateau du grand Chéraga et sur celui d'Ain-Benian. On l'appelait la maison de repos, puisqu'elle est plus ombrée, fraîche et pleine de verdure.

#### 2. Période coloniale

##### A/Période 1830-1853 Création du village

le Maréchal Soult ministre de la guerre, adresse le 28 janvier 1843 au conte Guyot (directeur civil de l'intérieur à Alger), des instructions formelles pour faire explorer le Sahel, d'Alger à Sidi Fredj, son but est d'y faire construire deux villages de pêcheurs et d'ouvrir une route littorale.

Le 19 avril 1845, l'arrêté de création du village d'Ain Benian est signé par le Maréchal Bugeaud, le gouverneur de l'Algérie. Mr Tardais, le 1er Entrepreneur du village, Propose au conte Guyot de donner son nom au premier village maritime algérien "Guyot ville", avec 20 maisons le 19 avril 1845.L'échec du projet de village de pêcheurs permet de créer un village agricole. Le 20 avril 1852

L'implantation du village en forme de "U", s'est faite en trois parties suivant le réseau hydrographique entre les deux oueds (Ch'bel et Bainem). A cette époque 73 familles (53 françaises, 19 espagnoles et une seule algérienne) s'installent pour bénéficier des avantages donnés par l'autorité locale.



Fig.3.05. Création de la ville.  
Srce : Chez nous à Guyot ville p10

**B/Période 1853-1869: Formation du village**

En 1856 Ain Benian quitte la tutelle de la commune de Dely-Brahim, pour être annexée à la commune de Chéraga, l'étendu de Guyot ville était vouée à l'agriculture. En 1852 à cause du manque d'eau, la question de quitter Guyot-ville se pose, une autre fois la ville semble devoir être rayée de la carte, mais c'est le nouveau préfet Latour-Mezeray qui va sauver Guyot ville avec une série d'importantes mesures:

- Six hectare sont ajoutés aux six déjà concédés.
- De nombreuses fermes isolées sont créés: 31 fermes sont dans la campagne plateau, et 8 fermes au bord de la mer

**C/Période 1869-1910:Développement urbain**

Vingt ans depuis les premières tentatives de création du village maritime. Le 28 Novembre 1874 à un décret du général Chanzy qui érige la ville en commune d'une superficie de 1.725 hectares, Guyot ville demeurera toujours sous la dépendance juridique de Chéraga. La première école fût fondée le 12 octobre 1870.

En 1900, la création d'une ligne de tramway reliant Alger à Koléa a permis Guyot ville a devenir un important centre de culture des primeurs. Il est considéré comme un parcours matrice et ordonnateur de la croissance. Dans cette période le cimetière était déplacé vers la porte Est de la ville.

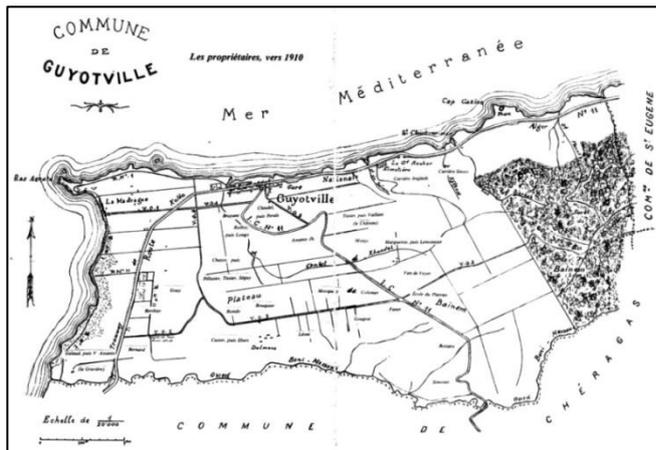


Fig.3.06. La ville vers 1910.  
Src: Chez nous à Guyot ville p11.



Fig.3.07. Groupe Scolaire  
Src: Algerroi.fr/Alger/Guyot ville/

**D/Période 1910-1932: Occupation du rivage côtier**

Grâce aux opportunités qu'offre la ville aux nouveaux colons qui s'installent, en effet le nombre d'habitants passe de 3 507 en 1906, à plus de six mille en 1935. Ceci a induit :

- La distribution de nouveaux terrains agricoles sur le plateau du côté Sud, aux nouveaux colons installés dans la région.
- L'extension du village au-delà de la barrière naturelle (Oued Chabel) et vers l'Ouest, suivant le chemin de fer.
- Densification du noyau urbain existant et l'apparition de nouveaux quartiers et des faits urbains le long du parcours romain.



Fig.3.08. la place de la république.  
Src: Algerroi.fr/Alger/Guyot ville/

- L'aménagement de la place de la république.
- La construction de la première jetée du futur port de pêche en 1920, ainsi que la construction de restaurants, villas et cabanons, ce qui a guidé la ville vers une vocation touristique. C'est d'ailleurs dans cette période qu'on a commencé à parler d'exploitation des capacités paysagères.
- L'élargissement du parcours Alger - Cherchell et abandon du tramway.
- Construction de plusieurs cités de recasement pour les Algériens.

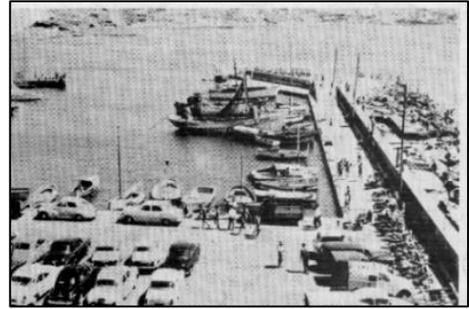


Fig.3.9. Le Port de la Madrague.  
Srce. Algerroi.fr/Alger/Guyot ville/

### E/Période 1932-1962: Formation de l'espace périphérique

Le projet de Constantine prévoit la réalisation de La Cite Belle Vue et la cité évolutive en 1958. Ces deux projets ont renforcés la présence des algériens à Ain-Benian devenant pour la première fois majoritaire par rapport aux colons, ce qui amenait le nombre de la Population en 1960 à 21000 habitants dont 13000 algériens.

Autres faits marquants entre 1932 et 1962 :

- La transformation de la place de la république en perdant sa forme initiale.
- Le remblaiement de l'Oued qui a permis l'élargissement du parcours de liaison territoriale (Alger -Cherchell).
- L'ouverture d'une voie d'évitement « Boulevard Parmentier », au sud de la ville parallèle au boulevard "Raymond Poincaré" à cause de la hausse démographique et au développement des moyens de transport.
- Une grande occupation de la Madrague : les jolies plages étaient surplombées de villas, de cabanons et de restaurants et la ville s'est construit une agréable ambiance balnéaire.



Fig.3.10. Le Port de la Madrague.  
Srce. Algerroi.fr/Alger/Guyot ville/

### 3. Période post colonial :

#### A/ Période 1962-1986: Réaménagement et réappropriation du village :

Après l'indépendance on assiste à un triplement de la population avec une croissance faible de l'urbanisation et des transformations fonctionnelles, à titre d'exemple l'église fût reconvertie en mosquée (mosquée Bachir Ibrahim)

La place Marguerite, fût transformée en stade de handball, la construction d'une annexe de l'A.P.C et d'un bâtiment de l'état civil. Plus tard, la création d'un village socialiste à Belle Vue, dans le but de fixer la population sur place au service de l'agriculture, en leur offrant les équipements d'accompagnement La route nationale qui passait par le centre-ville est déplacée plus loin de celui-ci.



Fig.3.11. La Mosquée El Ibrahim  
(Ex Eglise)  
Srce. Algerroi.fr/Alger/Guyot ville//

La politique urbanistique a pris une toute autre orientation, avec le développement de la population ce qui a engendré le lancement d'un programme d'urbanisation qui n'était pas très important, tel que l'opération des 42 logements à l'Est, près de mosquée Bachir Ibrahimi. Ceci avait ouvert la voie à l'auto construction à Belle Vue, à Djenane El- Louz, à la cité du 11 Décembre et le long de la route nationale.

L'urbanisation s'accroît sur le front du littoral avec l'implantation de lotissements le long de la RN11, sur El-Djamila et au niveau des quartiers de Belle vue et du Grand Rocher.

### **B/ Période 1986 - 1990: Densification de l'espace résidentiel**

Le rythme d'urbanisation proliféra durant cette période, la commune a connu une extension démesurée composée de programmes additionnels et d'urgence, afin de répondre aux besoins pressants de la capitale. Elle a connu également une promotion de lotissements à un rythme accéléré, sans schéma directeur préalablement conçu. Aussi, une densification opérée entre le centre-ville et La Madrague, entre le centre-ville et la cité du 11 Décembre.

### **C/ Période 1990 jusqu'à nos jours : Expansion et explosion urbanistique**

La ville d'Ain Benian connaît aujourd'hui, une stagnation d'urbanisme à l'intérieur de son périmètre urbain, ainsi que la modification et la reconversion de quelques faits urbains. Cette structure a pris un tracé linéaire suivant le grand axe routier, en partant du noyau initial du centre-ville. En plus la perte du rôle et caractère de la place de la république, il y a eu le début de la fragmentation et l'éclatement de la ville en secteurs monofonctionnelles, ainsi qu'une expansion rapide incontrôlée, ceci a engendré la dégradation de la structure urbaine et du bâti. Notant aussi que l'occupation anarchique du littoral par des habitations illicites, provoque la dégradation de ce patrimoine maritime et l'existence des activités industrielles au milieu des habitations pose d'innombrables problèmes.



Fig.3.12. La Route national 11  
(RN 11)

Srce. Algerroi.fr/Alger/Guyot ville//

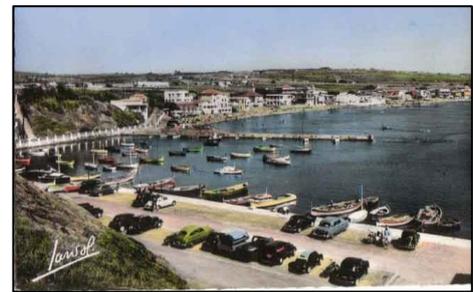


Fig.3.13. Le port

Srce. Algerroi.fr/Alger/Guyot ville//



Fig.3.14. L'extension de la ville de Ain Benian au détriment des terres agricoles

Srce: <http://alger roi.fr/Alger/guyot ville>

III .1.3. Environnement immédiat



Fig.3.15.l'environnement immédiat de notre site d'intervention  
Srce.Auteurs 2016

### III .1.4.Diagramme

L'étude urbaine de notre site d'intervention nous a mené a agir selon la situation de chaque zone  
 Donc les actions menées afin de répondre au besoin de la requalification de la nouvelle centralité  
 dans l'interface ville mer d'Ain Benian.

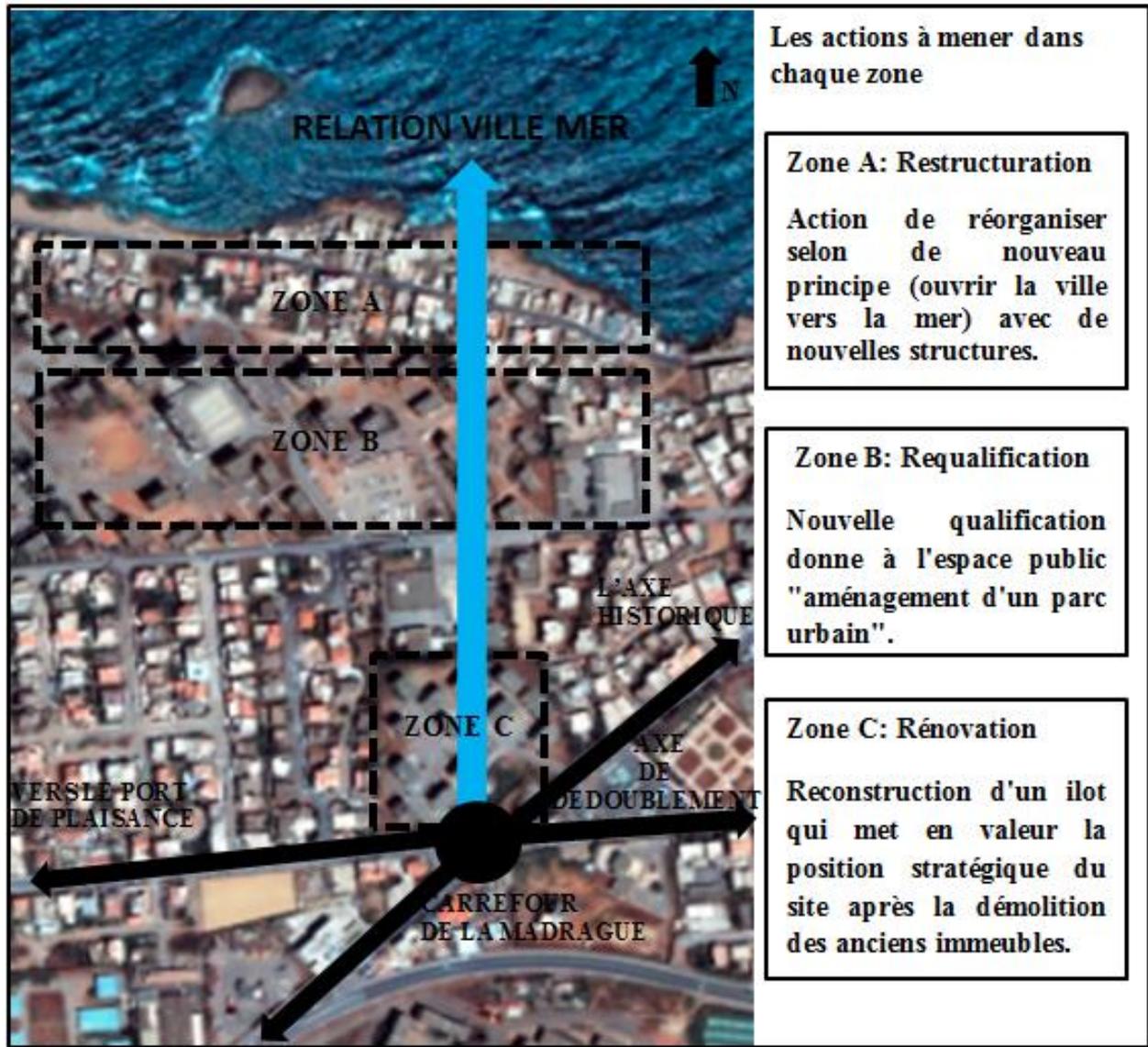


Fig.3.16.Diagramme  
 Srce.Auteurs 2016

### III .1.5.Concepts de compositions urbaines à l'échelle de l'aire de référence

#### 1. Concepts liés à l'urbain

##### a) La centralité

- Le but de notre intervention dans le centre d'AinBenian consiste à élaborer un projet qui s'intègre dans son environnement tout en exprimant un langage différent de celui des Bâtiments déjà existants.
- Notre idée constitue à développer un projet sous le thème institutionnel en prenant compte de la nouvelle centralité de la ville qui est considéré comme un espace drainant un lieu d'intérêt collectif, de savoir et d'échange.
- un projet qui soit ouvert, vivant et accessible au public.
- un projet qui va apporter une nouvelle vision et dimension à l'information et au service du public.
- un projet émergent qui va être un élément de repère et de référence pour la ville.<sup>1</sup>

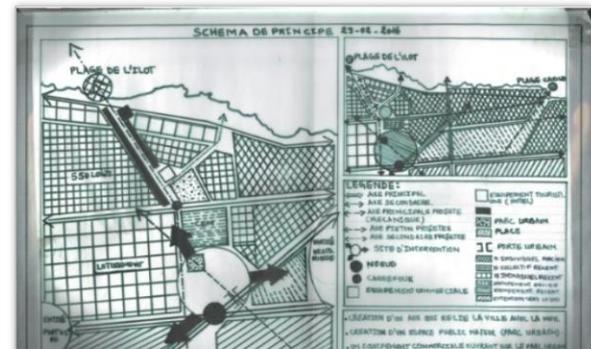


Fig.3.17.Schéma de principe  
Srce.Auteurs 2016

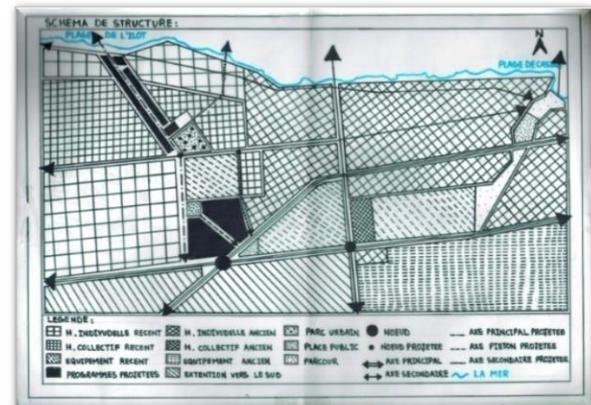


Fig.3.18.schéma de structure  
Srce.Auteurs 2016

##### b) Relation ville mer

Durant l'analyse que l'on a faite sur la ville de AIN BENIAN surtout au niveau de noyau historique on a remarqué qu'il n'y a pas d'ouvertures vers la mer sauf quelques percées étroites, donc la ville a besoin d'aménagement des ouvertures pour dégager et pour relier la ville avec la mer, donc le nouveau projet doit implanter autour des différents espaces parc urbain, placettes et esplanade pour réaliser la relation ville-mer. Pour la revalorisation de l'axe structurant de la ville on a renforcé ses extrémités par des projets attractifs une porte urbaine au niveau du carrefour de la madrague et interface ville mer au niveau de plage de l'ilot.

##### c) La perméabilité

Le projet dans son environnement doit assurer une perméabilité physique et visuelle qui facilite l'accès, l'orientation et la circulation entre le projet et son environnement et entre les différentes entités qui l'entourent. (EZZIANE Yazid).

<sup>1</sup>EZZIANE Y KENNAI M « Recomposition et Emergence de la centralité urbaine dans l'interface ville-mer-Palais de Justice à Ain Beniane » PROJET DE FIN D'ETUDE BLIDA 2012 PP 73.

#### d) Connexion avec le système réseau urbain

Notre projet doit s'installer dans le site en se connectant à tous les réseaux mécaniques et piéton d ou la mise en place de connexion à tous les niveaux en rappel que l'aire d'intervention est desservi par le bd si m'HamedSaidiRabah et AisseteIdir .....

#### e) Trace régulateur de la géométrie urbaine

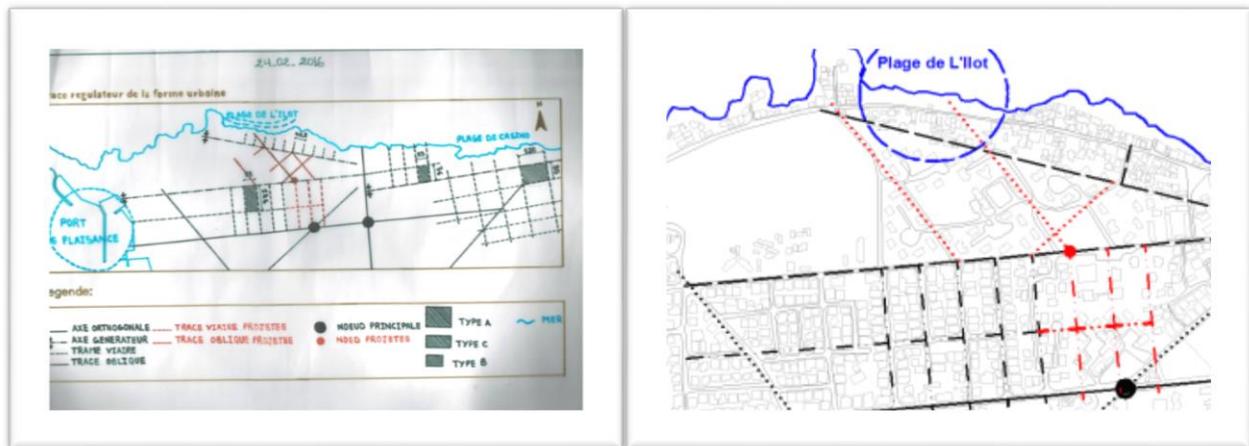


Fig.3.19. Trace régulateur de la géométrie urbaine  
Srcce.Auteurs 2016

L'étude du processus de formation et de transformation de la ville de Ain Benian nous a permis d'identifier les 4 tracées régulateurs de la forme urbaine de la ville de Ain Benian.<sup>2</sup>

- 1- Tracé en damier modulaire (le centre historique).
- 2- Tracé composé (les lotissements de la madrague).
- 3- Tracé oblique et parallèle (système de triangulation).
- 4- Absence de tracées

L'aire d'intervention est tramée en se basant sur le trace géométrique de module C du centre historique pour connecter cette partie aux quartiers qui l'entourent et le trace oblique de la ville pour créer une interface ville mer.

## 2. Concept liée à l'architecture

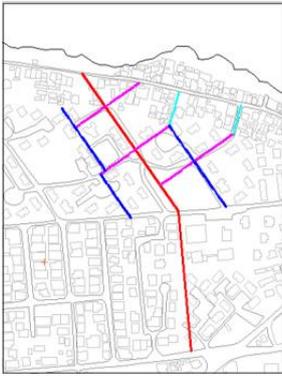
**L'alignement :** L'alignement et son édification doivent se faire par des parois urbaine .C est l'alignement sur l'axe structurant mécanique afin d assure un ordonnancement et une continuité visuelle.il permet une clarté dans la lecture des formes et de la façade.

## 3. Concept liée au programme

La hiérarchisation et la diversification des différentes fonctions résidentielles, commerciales, touristique, services, sportives, détente et loisir.

<sup>2</sup>HAMZAOUI S et AII «ALTERNATIF DE PROJET DE Z.E.T» Mémoire du fin d'étude. Université Saad Dahleb. Blida 2011.P 22.

### III .1.6.Principes du tracé

Etape	Description	Schema	
01	Création d'un axe qui relie la ville avec la mer, du carrefour de la madrague jusqu'à la plage de l'ilot. donc le nouveau projet doit implanter sur cet axe structurant pour revaloriser l'identité de la ville avec son littoral. Ce projet doit être un pôle attractif dans la ville.		
02	La restructuration et le Prolongement des voies existantes qui sont parallèles à la trace oblique et perpendiculaire à l'axe structurant afin de connecter ce dernier avec les entités qui l'entoure		
03	Cette procédure nous a donné un découpage d'ilot régulier.		
04	Densification du bâti le long de l'axe structurant projeté		

### III .1.6.1.La trame verte et bleu

L'ouverture de la ville vers la mer : cela à travers la création des espaces de transition visant à renforcer les relations visuelles belvédères et percées attractives...<sup>3</sup>

Notre aire d'étude a grandement besoin d'un peu de cette vivacité qui est quasiment absente. Nous avons répondu à ce manque par la création de nouveaux espaces publics parc urbain, places au centre de la zone d'intervention, qui relie la ville à la mer et une esplanade sur le front de mer.

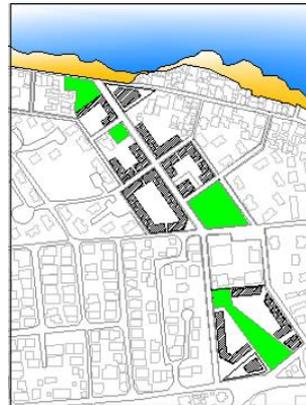


Fig.3.20.Plan de masse  
Srce.Auteurs 2016



Fig.3.21.Maquette  
Srce.Auteurs 2016

D'une autre part, et afin de renforcer la notion du paysage l'intégration de la notion paysagère sera marquée dans notre future intervention.



Fig.3.22.boucle de la plage du Casino a la plage de l'Ilot  
Srce.Auteurs 2016

<sup>3</sup>BELGUET H. BOUCHERIT M « RECOMPOSITION ET OUVERTURE MARITIME – CONCEPTION D UN CONDOMINIUM » MEMOIRE DE MASTER II BLIDA 2015PP 52.

### III .1.7.Potentialité Du Site

#### Dimensions et surface du site

Notre terrain d'intervention a une superficie de 2,06622 ha Dont **800 m** de façade donnant sur la rue Saidi Rabah Et **1083 m** sur la rue colonel si m'Hamed.

#### Avantage du site

Sa position stratégique dans la nouvelle centralité de la ville d'Ain Benian.

A proximité de la gare routière.

#### Accessibilité

Notre site d'intervention est accessibles par l'axe historique colonel « si m'Hamed » et la rue « Saidi Rabah » menant au port de plaisance Djemila.

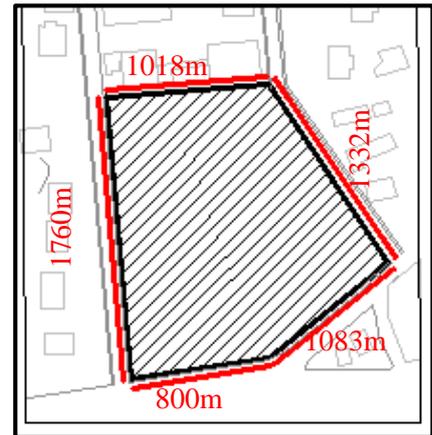


Fig.3.22.dimension du site  
Srce.Auteurs 2016.

### III .1.8.La Pratique Actuelle De L'espace

Notre assiette d'intervention englobe une seule activité résidentielle : habitat collectif (R+4).

#### Délimitation du site d'intervention:

Le terrain d'assiette est desservi:

- Au Nord par : CEM
- A l'Est par : habitat individuelle et rue colonel si M'Hamed
- A l'Ouest par: habitat individuelle
- Au Sud par: rue Saidi Rabah



Fig.3.23.occupation actuelle du site  
Srce.Auteurs 2016.



Fig.3.24.habitat individuel  
Srce.Auteurs 2016.



Fig.3.25. Rue Saidi Rabah  
Srce.Auteurs 2016.



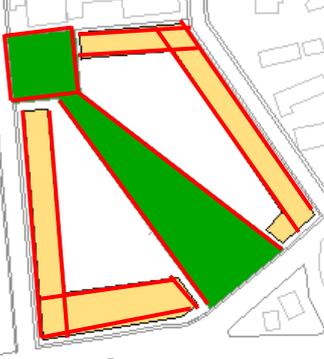
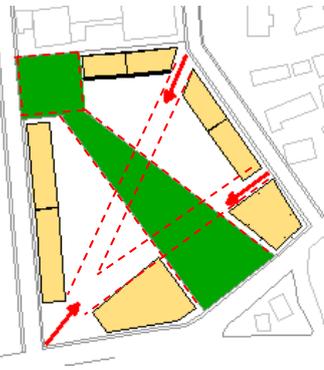
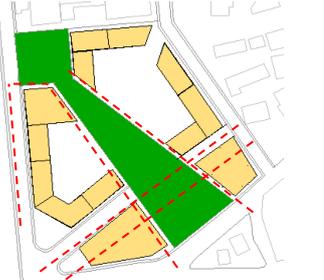
Fig.3.26.CEM  
Srce.Auteurs 2016.



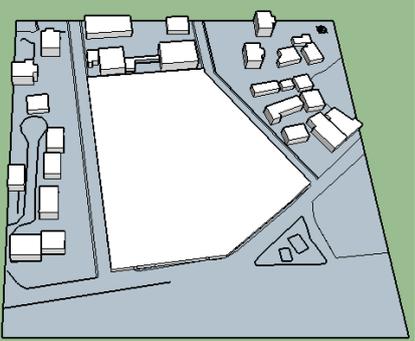
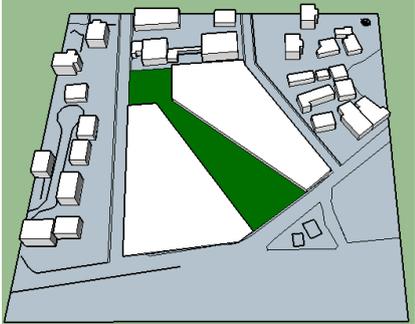
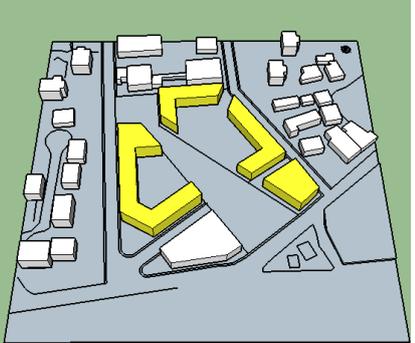
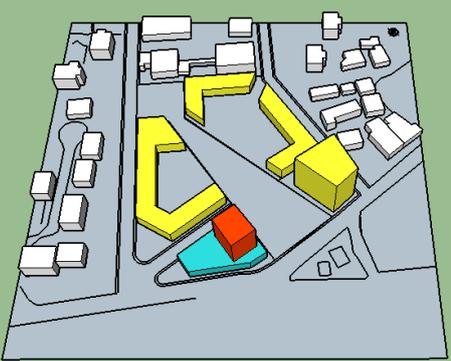
Fig.3.27.Rue si M'Hamed  
Srce.Auteurs 2016.

## III .2.PARTIE GRAPHIQUE :

### III .2.1.Genèse de la forme « Sur le plan géométrique »

Étape	Description	Schemas
1	<p>On a projeté un axe suivant la placette pour montrer la direction vers la mer (comme une flèche)</p> <p>Le module carre (25*25) de la placette est pris de la tour existante de l'environnement immédiat.</p> <p>Pour concrétiser le concept d'ilot ouvert, qui soit ouvert, vivant et accessible au public et loin de l'architecture de clôture.</p>	
2	<p>C'est l'alignement des façades sur les trois voies mécaniques afin d'assurer un ordonnancement et une continuité visuelle.</p>	
3	<p>Des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire « les fenêtres urbaines ».</p>	
4	<p>On a clôturé la placette pour mieux l'identifier</p>	

## III .2.2.Genèse de la forme « Sur le plan formel »

Etape	Description	Schemas
1	Notre projet a suivi la forme du terrain	
2	La soustraction de la partie intérieure Ce cœur a été réservé pour un parc urbain un espace collectif commun à l'ensemble de la ville	
3	Le soubassement du bâti  Il permet une clarté dans la lecture des formes et de la façade	
4	L'addition de deux tour afin de marquée la porte urbaine  un projet émergent qui va être un élément de repère et de référence pour la ville	

### III .2.3. Description du projet

Notre projet comprend

1. Un centre commercial.
2. Une tour de service pour redynamiser le boulevard Saidi Rabah.
3. Un parc urbain au cœur de l'îlot.
4. une tour d'habitation.

Des boutiques.

Une cafeteria et restaurant.

Des services complémentaires.

Crèche.

Bureau d'avocat.

Bureau du notaire.

Des bureaux.

Cabinet médicale.

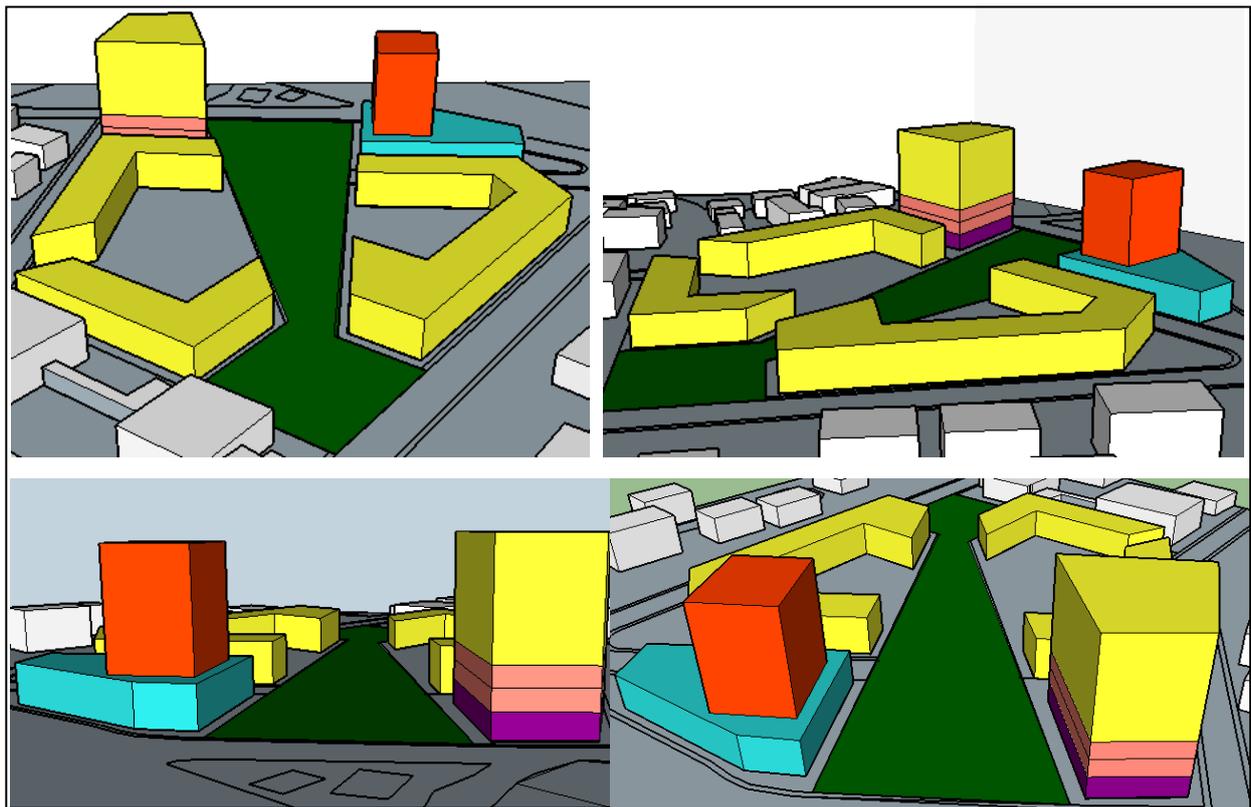


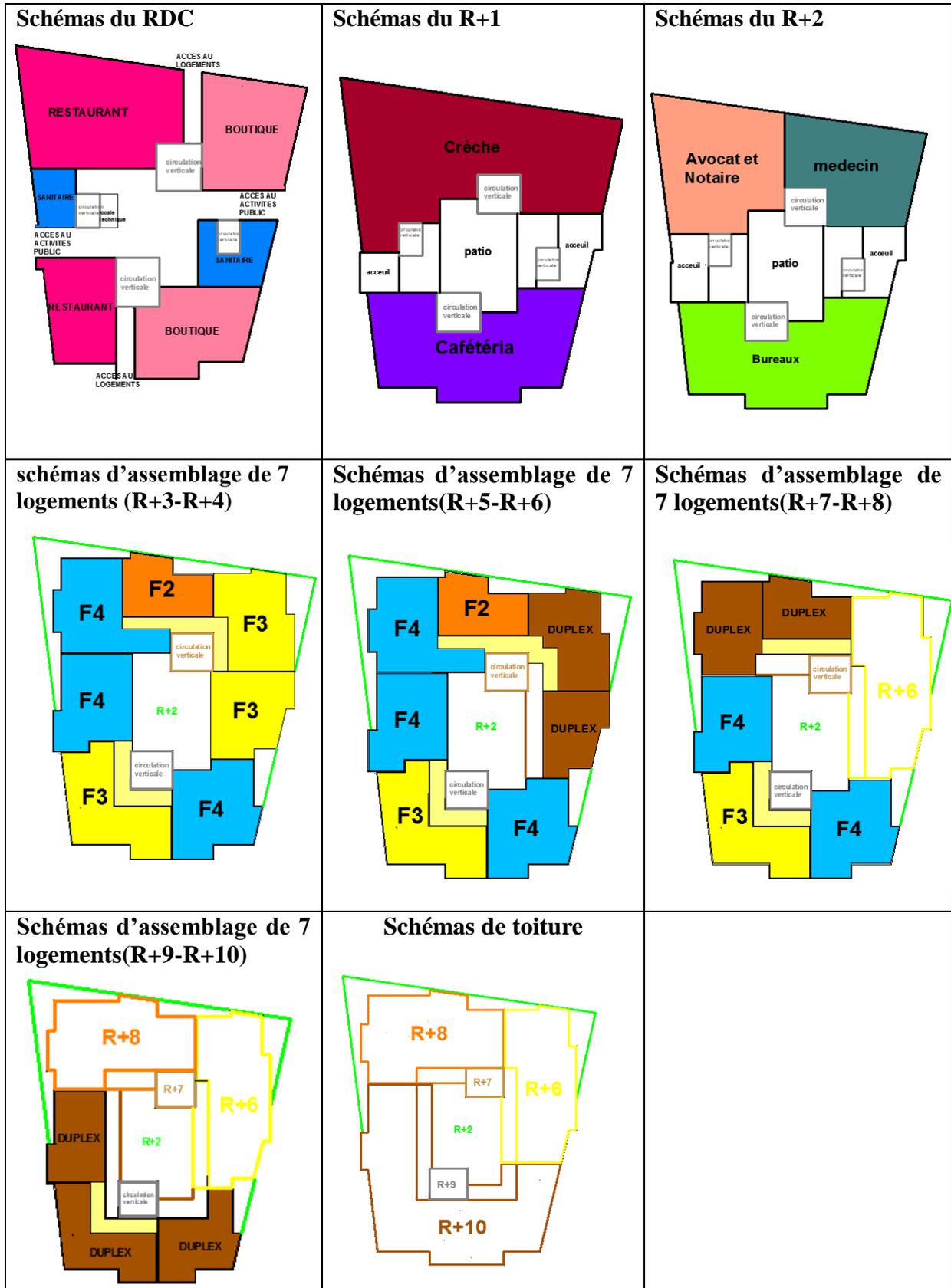
Fig.3.29.vue de 3D

Srcce.Auteurs 2016.

	Habitation		Restauration		Services complémentaires
	Un centre commercial		Tour de service		Parc urbain

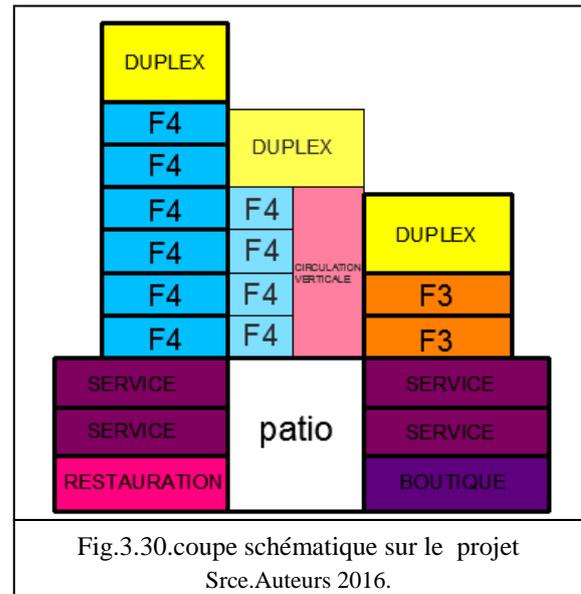
### III .2.4. L'affectation des espaces et Système de distribution

Les schémas suivants montrent les deux types de circulation horizontale et verticale avec l'affectation des espaces.



### III .2.5. Coupe schématique

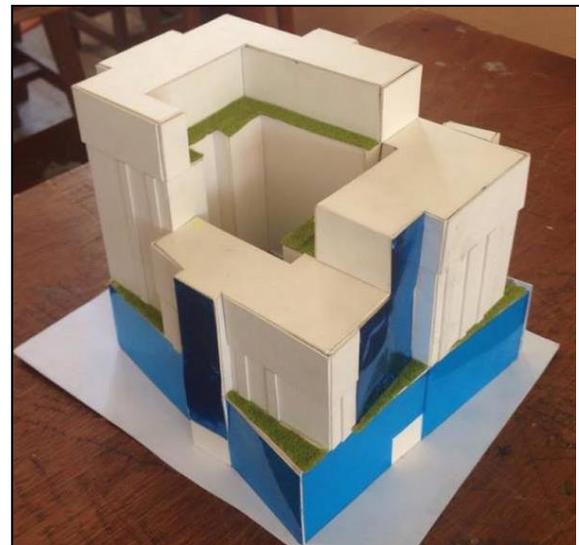
Notre projet présente une imbrication riche en volumétrie, avec une variation dans le rapport des hauteurs, donc variation du rythme de l'enveloppe la présence d'épaisseurs rapport des ombres créant une dynamique dans le volume.



### III .2.6.La façade

#### III .2.6. 1. « Expression des façades»

L'architecte quant il compose sa façade, avance, recule, balance sa tête, soliloque, il peint a sa manière le tableau (la façade) comportement qu'il n'utilise pas avec le plan et encore moins avec la coupe.il dessine la façade pour la facade.il cherche à choisir l'habille et la manière .quelle expression veut il lui porter : l'enjeu de la façade est un élément majeur, c'est elle qui rehausse le projet ou l'amoindrit.<sup>1</sup> (Hammou A/Hakim)

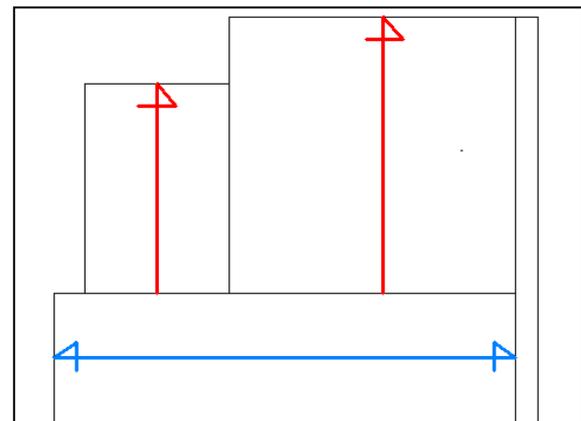


#### III .2.6.2. La géométrie de la façade

Notre projet s'organise en deux parties

Effet d'horizontalité se matérialisent par le soubassement .

Effet de verticalité se matérialisent par les ouvertures et la modénature.



<sup>1</sup> Hammou A/Hakim(a propos de la composition architecturale. P180

### III .2.6.3. Lecture des façades

« La façade est le résultat final d'un processus; sa forme, sa couleur comme la forme et la couleur d'une fleur, résultat des forces physiques qui sont intervenues pendant la génération »<sup>2</sup> (Mario botta)

### III .2.6.4. Principes de composition des façades

**Transparence** : elle permet la continuité visuelle entre les différents espaces (intérieurs et extérieur) du projet et renforce la fluidité et la lisibilité des espaces. C'est un moyen de communications visuelles avec le contexte.<sup>3</sup> (Memoire2015,Oukrif)

**Rythme** : est une répétition d'éléments de composition avec une récurrence déterminée pour obtenir un effet visuel, il est obtenu en architecture par la répétition ordonnée de volumes, formes, lignes et détails.

**Modénature** Il y a des éléments en relief dans la façade pour exprimer la modénature

**Proportion** en architecture est une relation entre deux dimensions tel que le rapport hauteur/largeur ou plein/vide.<sup>4</sup> (Cour master 1)

**Couleur** : blanche renforce la protection solaire, rappelant la baie d'Alger Le blanc est aussi culturel. Les villes méditerranéennes ont toujours utilisé le blanc L'architecture moderne en général est symbolique du blanc. Le blanc exprime la pureté, les idées nouvelles, la modernité, la nouveauté.<sup>5</sup>

L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides

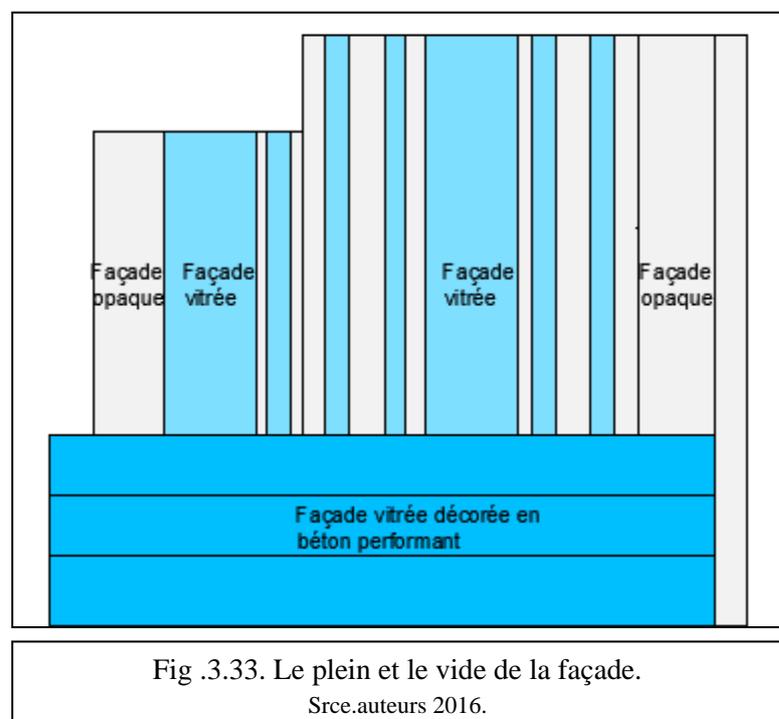


Fig .3.33. Le plein et le vide de la façade.

Srcce.auteurs 2016.

<sup>2</sup> Mario Botta

<sup>3</sup> Oukrif, *Requalification de la porte ouest d'Ain Benian, conception d'un condominium* Mémoire 2015, P51.

<sup>4</sup> (Cour master 1).

<sup>5</sup> <http://meaux.over-blog.net/article-27459426.html>.

**III .2.7.Programme****III .2.7.1 .Fiche technique :**

Tour d'habitation	
Circulation	8%
Restauration	6.65%
Commerce	3.64%
Habitation	67%
Administration	2.91%
Service	10.13%

Surface terrain	23231m <sup>2</sup>
Surface bâtis	7291m <sup>2</sup>
Surface planchers	28393m <sup>2</sup>
Surface libre	5940m <sup>2</sup>
C.E.S	31%

**III .2.7.2. Programme spécifique :**

Fonction	Espace	Surface d'espace	Surface total en (m <sup>2</sup> )
Service	Bureau de notaire Bureau d'avocat Agence immobilière Agence touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau d'avocat (22m<sup>2</sup>)</li> </ul> Secrétariat (16 m <sup>2</sup> ) Bureau de notaire (23m <sup>2</sup> ) Secrétariat (13 m <sup>2</sup> ) Bureau d'agence immobilière (30 m <sup>2</sup> ) Secrétariat (19 m <sup>2</sup> ) Bureau d'agence touristique (17 m <sup>2</sup> ) Secrétariat (17m <sup>2</sup> )	260 m <sup>2</sup>
	Crèche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direction (19 m<sup>2</sup>)</li> </ul> Secrétariat (14m <sup>2</sup> ) Salle d'attente (15 m <sup>2</sup> ) Cuisine (28 m <sup>2</sup> ) Salle à manger (94 m <sup>2</sup> ) Salle de jeux (69m <sup>2</sup> ) Dortoir (50 m <sup>2</sup> ) Infirmière (13m <sup>2</sup> ) WC / douche (16m <sup>2</sup> ) Stockage (18 m <sup>2</sup> )	455m <sup>2</sup>
	Cabinet de Médecin	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Cabinet de médecine (21 à 22 m<sup>2</sup>)</li> </ul> 4 Salle d'attente (h /m) (13 à 22m <sup>2</sup> ) 2 infirmières ((5 à 7 m <sup>2</sup> )	180m <sup>2</sup>



### III .2.8.Le choix de la structure

Nous avons choisi une structure poteau poutre en béton armé pour les raisons suivantes :

- ✓ Haute résistance à la compression et à la traction.
- ✓ Le béton est un matériau durable.
- ✓ Avec le béton nous avons la possibilité de faire plusieurs formes du fait de sa maniabilité.
- ✓ Il présente une bonne résistance au feu.
- ✓ Une mise en œuvre facile et ne nécessite pas une main d'œuvre très qualifiée.
- ✓ Économiquement abordable et disponible sur le marché algérien.

#### III .2.8.1. Joint

On a opté des joints (5 cm) le but est de :

Séparer les différentes structures entre elles.

Séparer les blocs pour éviter tout tassement différentiel

Séparer les blocs entre eux lors d'un changement de direction.

#### III .2.8.2.Les fondations semelle filante

III .2.8.3. Le choix du plancher s'est porté sur un plancher avec corps creux et des dalles pleines.

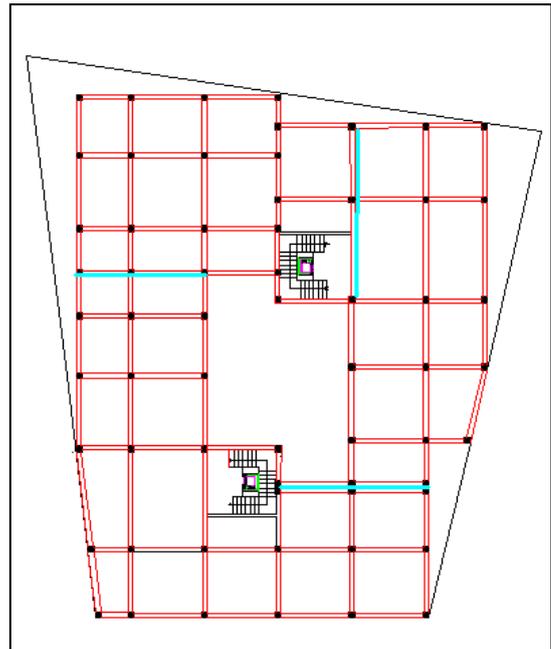


Fig .3.34.Plan de structure  
Srce.Auteurs 2016.

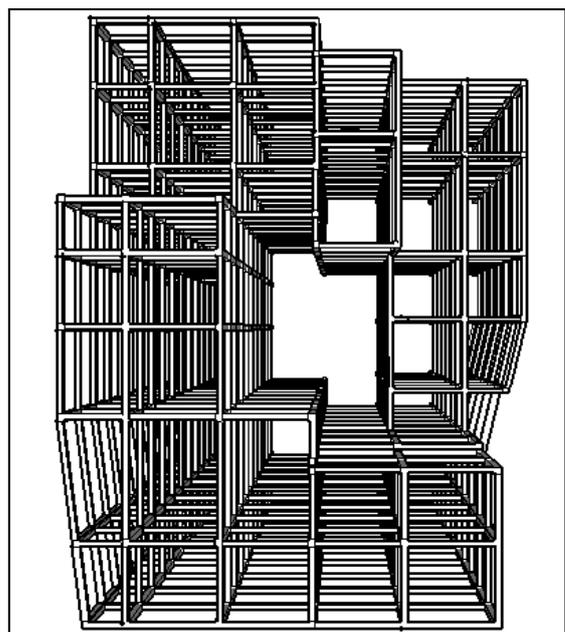
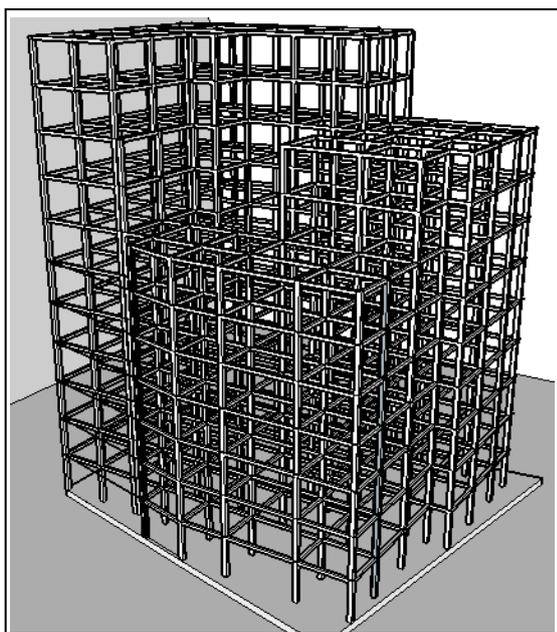


Fig .3.35.3D de la structure  
Srce.Auteurs 2016.

## II.1.Introduction

La ville est le lieu de l'énergie, du commerce, de la création et du progrès. Elle est pour toutes ces raisons le rendez-vous des ambitieux et de l'ascension sociale. « *A nous Deux ! Maintenant !* »<sup>1</sup>(Rastignac)

Or la nouvelle vision, à travers le monde tend vers l'intégration de la façade maritime dans tout projet de renouvellement urbain des centres villes côtières. La Réconciliation de la ville avec la mer passera obligatoirement par un projet qui prendra En charge cette relation étroite mais conflictuelle entre deux entités en contact. Alors, une opération de renouvellement urbain du centre pourrait préconiser La Conquête des friches urbaines, et instaurer un dialogue direct entre la ville et la mer. <sup>2</sup>(Bruttomesso, 1993)

Les friches urbaines concentrent la plupart des problématiques liées à la « **ville durable** » : alors que la lutte contre l'étalement urbain est clairement affiché comme un objectif à poursuivre pour la « **construction de la ville sur elle-même** ». <sup>3</sup>(Gérard Collomb)

Ce mémoire a pour objet la requalification de la nouvelle centralité urbaine de la ville d'Ain Benian en mettant en relation la ville avec son littorale à considérer d'un œil nouveau les sites désaffecté mais souvent idéalement places



Légende :  aire d'étude.  nouvelle centralité urbaine.  nouveau point d'émergence.

Fig.2.01.Situation du projet par apport à la nouvelle centralité urbaine de la ville d'Ain Benian  
Srce: photo satellite, travail auteurs 2016.

La présence de la nouvelle centralité au niveau de notre aire d'étude nous a permis de faire plusieurs recherche tel que : centre, centralité, friche urbaine, ilot ouvert .....

<sup>1</sup>Rastignac à Paris.

<sup>2</sup> BRUTTOMESSO, Rinio (ed.), - Waterfronts. A new frontier for cities on water, Venice: International center cities on water, 1993.-351 p.

<sup>3</sup>Gérard Collomb Président du Grand Lyon Président de l'Association des communautés urbaines de France .Le traitement des friches pose la question de la redynamisation d'espaces en déshérence.

## II.2. Le centre

« Le centre-ville existe autant par des programmes que par son accessibilité, la liaison rapide et facile avec les zones à forte densité est une nécessité vitale. la structure d'accueil des visiteurs doit être particulièrement bien soignée »<sup>4</sup>. (Duthilleul)

Le centre est « Le milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces... »<sup>5</sup>(Le petit Larousse)

« Ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace »<sup>6</sup>.(A.Zuchelli, 1984)

Barthes le souligne à juste titre que « le centre de nos villes est toujours plein : lieu marqué, c'est en lui que se rassemble et condense les valeurs de la civilisation : la spiritualité ( avec les églises ), le pouvoir ( avec les bureaux ), l'argent ( avec les banques ), la marchandise ( avec les grands magasins), la parole ( avec les agoras : cafés et promenades )»<sup>7</sup>.(Barthes, 1970, 2000)

En d'autres termes le centre serait le lieu où les habitants reconnaissent leur ville, et s'identifient à elle à travers les symboles qu'elle expose .A ce propos, dans sa définition du centre, JP Lévy confirme que « le centre n'est donc pas que cet espace fonctionnel que le XXème siècle féru de zonage s'est plu à voir. Il est un espace chargé de signes et de symboles que lui donnent un contenu bien peu fonctionnel, ou qui va largement au-delà ».

« Le milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces»<sup>8</sup>.(Lévy. JP, 1987)

### II.2.1. Les dimensions et/ou indicateurs du centre

- ✓ L'accessibilité.
- ✓ Densité et/ou concentration.

### II.2.2. Les types de centres

- ✓ Le centre ancien / centre historique.
- ✓ Le centre des affaires CBD (centrale business district).
- ✓ Le centre-ville, le centre de la période coloniale.

### II.2.3. Les différents concepts d'un centre

- ✓ **Accessibilité** : c'est la facilité d'accès au centre, réseau de transport, infrastructure.
- ✓ **Animation** : c'est la capacité d'attirer des biens et capitaux à travers l'animation.
- ✓ **Fluidité** : c'est la facilité de circulation et de transit e un temps le plus court possible.
- ✓ **Flexibilité** : c'est la capacité du centre de répondre et de subir des transformations.
- ✓ **Imbrication** : le centre n'acquière ce caractère de centre qu'à travers sa mémoire collective et donc par la stratification des différents tissus ayant constitué la ville.

<sup>4</sup>Duthilleul ; « villes nouvelles : évolution des centres ».

<sup>5</sup>le petit Larousse

<sup>6</sup>Zuchelli. A, 1984 ; « Introduction à l'urbanisme opérationnel », Ed.OPU, Alger, 1984.

<sup>7</sup>Barthes, 1970, 2000; « cité par Monet », p.409, p.43.

<sup>8</sup> Lévy. JP, 1987 ; « centres villes en mutations », Ed du CNRS, Paris, 1987, p.71.

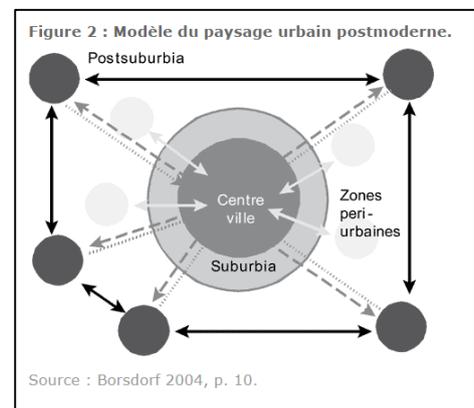


Fig.2.02.model du paysage urbain  
Srce.Borsdorf 2004, P10

### II.3.La centralité

« La propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure »<sup>9</sup>.(Christaller .W ,1933)

« La centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, *qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* »<sup>10</sup>.(Castells Manuel ,1972)

« La centralité doit s'appuyer sur de bonnes fonctionnalités mais aussi sur l'image, le bien-être et le plaisir visuel. Faire centralité, c'est travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et le respect de l'environnement. Cela passe par la qualité de l'architecture, de l'espace public et du paysage. La « logique de scène » doit devenir une préoccupation majeure des maîtres d'ouvrage, pour que la centralité soit synonyme d'art urbain »<sup>11</sup>.(Gallety. J.C)

« La centralité est la qualité attribuée à un espace »<sup>12</sup>.(Jérôme Monnet, 2000)

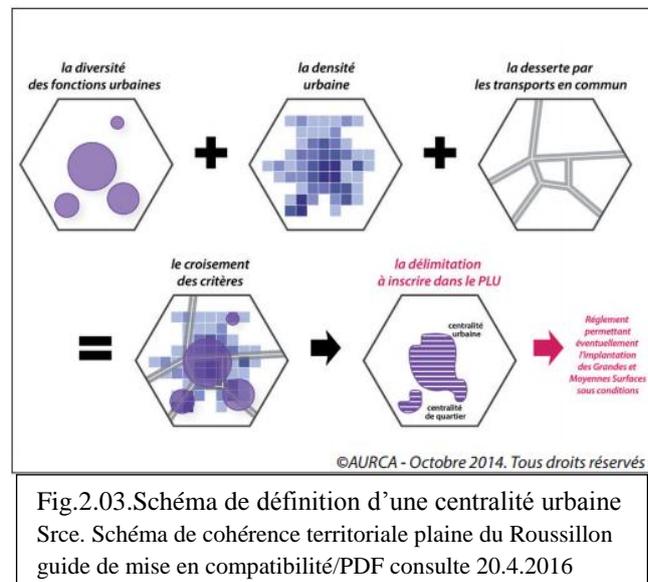
« Un lieu où le mouvement est présent, un lieu qui diffuse, qui rayonne, qui provoque des échanges, qui permet une communication, visuelle, de parole ou de mouvement. Il ne peut pas y avoir d'activités sans les individus et pas de centralité sans concentration d'individus dans un espace précis »<sup>13</sup>.(En 1999)

#### II.3.1.Les formes de centralité

- ✓ Centralité planifiée.
- ✓ Centralité induite par les pratiques des citadins.

#### II.3.2.Les dimensions de la centralité

1. Centralité politique.
2. Centralité économique.
3. Centralité commerciale.
4. Centralité d'accessibilité.
5. Centralité sociale.



#### II.3.3.La centralité est marquée par trois types decentres

1. **Centre intégrateur et symbolique** : ce sont les centres anciens.
2. **Centre échangeurs et coordinateur** : un centre économique-administratif et commercial.
3. **Centre ludique** : un centre qui se rattache aux loisirs et spectacles.

<sup>9</sup>Christaller .W ,1933 ; « la théorie des lieux centraux ».

<sup>10</sup>Castells Manuel ,1972 ; « La question urbaine », Maspero, Paris, 1972.

<sup>11</sup>Gallety. J.C.

<sup>12</sup>Jérôme Monnet, 2000 ; « Cahiers de Géographie du Québec », Volume 44, n° 123, « Les dimensions symboliques de la centralité », Pages 399-418, décembre 2000.

<sup>13</sup>En 1999 ; « Le Centre Français d'études sur les réseaux, les transports, et l'urbanisme », Ed (CERTU).

## II.4.Qu'est-ce qu'une friche ?

La « friche urbaine » est une notion doublement complexe. Elle est à la fois un lieu et une dynamique.

### II.4.1.Evolution sémantique d'une notion agricole...

L'acception de « friche urbaine » est le fruit d'une dérive historique d'une notion originellement agricole, « friche » désignant au départ une terre agricole non exploitée. L'expression a peu à peu connu une évolution sémantique sur la base de son sens figuré. En tant qu'espace suggérant l'abandon, le manque d'entretien la friche urbaine se définit par sa localisation dans le tissu urbain, indépendamment du type d'activité d'origine.

### II.4.2.Définitions des friches

Le terme de « friche » apparaît au XIII<sup>ème</sup> siècle .il désigne depuis l'ancien français « une terre que l'on laisse reposer »<sup>14</sup>, notamment dans l'expression en friche c'est donc à l'agriculture que s'appliquait d'abord le terme en friche.

« Terrains laissés à l'abandon en milieu urbain »<sup>15</sup>.(Choay et Merlin)

« *Les friches sont de vastes emprises foncières, brutalement vidées de leur fonction primaires, abandonnées et demeurant pour un temps plus au moins long, dans l'attente de nouveaux desseins* »<sup>16</sup>.(Rodrigues Malta)

« Les friches sont plus spécifiquement caractérisées par une situation de déséquilibre entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroule et par une durée prolongée sans investissement qui tend à réduire de manière significative sa valeur d'usage »<sup>17</sup>.(Ray)

A partir de ces définitions, on peut dire en générale que les friches « sont des sites ayant eu une fonction auxquelles cette dernière ne répond plus, et où d'autres activités peuvent être temporairement installées, sans pour autant exploiter le potentiel du site ».

### II.4.3.Typologie des friches

- ✓ Les friches industrielles.
- ✓ Les friches militaires.
- ✓ Les friches ferroviaires.
- ✓ Les friches d'habitat.
- ✓ Les friches portuaires.
- ✓ Les friches commerciales et tertiaires.
- ✓ Les friches administratives et d'équipements publics.

---

<sup>14</sup>Le dictionnaire historique de la langue française.

<sup>15</sup>Choay et Merlin ; Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, l'article « *friche urbaine et industrielles* ».

<sup>16</sup>Rodrigues Malta.

<sup>17</sup>Ray.

#### II.4.4. Deux dynamiques pour appréhender les friches

La notion de friches urbaines peut être envisagée de manière synthétique sous deux angles d'attaque, en fait complémentaires. Le premier aborde la friche de manière statique, comme une surface d'une nature particulière et caractérisée par son délaissement. Le second apporte une vision dynamique, et envisage la friche comme un phénomène « frictionnel » résultat de l'inadéquation entre la structure urbaine et ce qu'elle est censée contenir. Les friches comme espaces de transition sont alors intrinsèquement liées au processus perpétuel de renouvellement des villes. Elles peuvent être considérées comme des espaces résiduels, à caractère nécessaire.

##### a) Vision statique : la friche comme espace identifié et quantifié

Une définition statique consiste à proposer des critères d'identification des espaces en friche. Trois éléments sont à la base de toute définition.

1. La dimension : c'est la surface couverte par le terrain en friche (avec éventuellement une précision sur la surface bâtie).
2. Le temps de vacance : c'est la durée minimale de non-occupation/sous occupation à partir de laquelle le terrain est considéré comme une friche. La question de la sous-occupation, voire d'une occupation informelle.
3. La nature du terrain : elle est définie par la dernière activité officielle exercée sur le site.

##### b) Vision frictionnelle et prospective : la friche comme espace transitoire dans Le processus de renouvellement urbain

Si la définition précédente peut être qualifiée de statique, c'est parce qu'elle n'intègre pas les mécanismes générateurs de friches en milieu urbain. Une définition plus « **dynamique** » s'avère également nécessaire, non pas pour améliorer le traitement des friches existantes mais bien dans une optique de prospective et d'anticipation afin d'assurer une maîtrise à long terme du territoire, au service de son développement. Il semble stratégique que les gouvernements locaux, en tant qu'aménageurs du territoire, passent d'une vision de la friche comme espace abandonné à une stratégie d'anticipation des friches potentielles et de priorisation des sites à transformer.<sup>18</sup>

#### II.4.5. Renouveau urbain et friches urbaines

- 1) Le nécessaire repli de l'urbanisation vers l'intérieur, la reconstruction de la ville sur la ville, la densification sont affirmés comme des crédos de la ville durable dans lesquels les friches tiennent une place privilégiée.
- 2) Les friches sont alors explicitement considérées comme des « chances uniques pour un développement de la ville vers l'intérieur ». <sup>19</sup>(Conseil fédéral, 2003)
- 3) « Freiner l'étalement urbain et corrélativement de favoriser le retour au centre, plus encore de réutiliser tous les espaces vacants, préservant de surplus les divers héritages propres à maintenir la mémoire de la ville » <sup>20</sup>(Chaline 2001)

<sup>18</sup>Communauté urbaines de France, les friches, cœur du renouveau urbain les communautés urbaines face aux friches: état des lieux et cadre pour agir

<sup>19</sup>Conseil fédéral, 2003.

#### **II.4.6. La friche comme résultat d'une inadéquation entre forme et contenu**

« La friche peut être envisagée comme un état transitoire dans le processus de renouvellement urbain qui caractérise les villes depuis leurs débuts. L'espace urbain connaît en permanence des phénomènes de restructuration et de réaffectation, afin de garantir l'adéquation de la forme urbaine à l'activité qui s'y déroule. Idéalement, la ville présenterait à chaque moment de son évolution une cohérence parfaite entre son contenant formé par l'armature urbaine et son contenu formé par l'activité qui est censée s'y dérouler »<sup>21</sup>(Rey, 2006)

La friche est donc cet espace transitoire, plus ou moins prolongé. Elle est aussi une potentialité dès lors qu'il s'agit des sites identifiés comme accueillant des activités que la collectivité souhaiterait relocaliser, ou des espaces dans l'attente d'un projet d'aménagement.

#### **D'autres critères Beckmann relève notamment :**

1. La surface déjà bâtie.
2. La taille et le morcellement du terrain.
3. La position dans l'agglomération et l'affectation des terrains aux alentours.
4. L'accessibilité.
5. La valeur foncière.

#### **II.4.7. Autres éléments caractéristiques des friches urbaines**

1. Des verrues urbaines « contagieuses » dents creuses.
2. Un gaspillage de sol dans un contexte de pression foncière et de lutte contre l'étalement urbain
3. Un enjeu de sécurité.
4. Des espaces sous-occupés ou occupés temporairement (une sous occupation formelle/une sous occupation informelle, voire illégale de la friche).
5. Un enjeu de dépollution.
6. Un enjeu de patrimoine.
7. Un enjeu environnemental et de biodiversité.
8. Une multitude d'acteurs concernés : un enjeu de gouvernance qui s'accompagne d'une nécessaire refonte organisationnelle en interne à la collectivité.

#### **II.4.8. Un retour des friches sur le devant de la scène ?**

1. De nouvelles mutations dans l'industrie et la structure des entreprises.
2. La rationalisation du patrimoine de l'État dans le contexte de RGPP (révision générale des politiques publiques).
3. De la périurbanisation galopante à la densification.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup>Chaline (in Rerat 2001:62)

<sup>21</sup> Rey, 2006

<sup>22</sup>Communauté urbaines de France, les friches, cœur du nouveau urbain les communautés urbaines face aux friches: état des lieux et cadre pour agir.

#### II.4.9. Définitions des actions entreprises sur les friches

- **Reconversion** : adaptation à des conditions économiques, techniques, politique nouvelle.
- **Régénération** : action de renouveler en redonnant les qualités perdues.
- **Réhabilitation** : action de restaurer et moderniser un immeuble, un quartier ancien, remise en état d'habitation.
- **Rénovation** : reconstruction d'un îlot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens.
- **Requalification** : nouvelle qualification donnée à quelque chose ou quelqu'un.
- **Restructuration** : action de réorganiser selon de nouveaux principes, avec de nouvelles structures, un ensemble que l'on juge inadapté. action de donner une nouvelle structure, une nouvelle organisation à quelque chose.
- **Revalorisation** : action de rendre son ancienne valeur ou une valeur plus grande.<sup>23</sup>

Un terme ne suffit souvent pas à définir les actions qui doivent être entreprises sur les friches. Selon la définition de **Valda et Westermann** :

« *La reconversion désigne toute modification introduite par rapport à l'affectation initiale* ».

Ray parle des caractéristiques plus en plus en rapport avec l'urbain et le développement durable, il introduit trois actions significatives à ces caractéristiques :

- l'étalement des villes correspond à une utilisation peu rationnelle du sol, qui constitue non seulement un certain gaspillage de la ressource que ce dernier représente, mais aussi une pression potentiellement dommageable sur le paysage.
- la ségrégation spatiale des fonctions urbaines conduit à des dégradations environnementales croissantes, liées notamment à l'augmentation des distances et à l'importance des transports individuels, la dissociation des zones d'habitat, d'activités, de commerce et de loisirs rend en effet bon nombre d'habitants fortement dépendants de leur voiture particulière, ce qui se traduit par une consommation énergétique accrue, associée à des problèmes de congestion urbaine, de nuisance sonore et de pollution atmosphérique.
- l'extension urbaine se traduit par une augmentation des impacts environnementaux et des dépenses liées à la construction des réseaux d'infrastructures malgré les efforts réalisés pour l'extension des réseaux d'assainissement, de transport et d'approvisionnement certaines zones périphériques demeurent moins bien desservies que d'autres, d'où la naissance de disparités économiques et de fragmentation sociales.<sup>24</sup>

<sup>23</sup>Dictionnaire classique de la langue française.

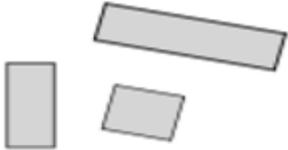
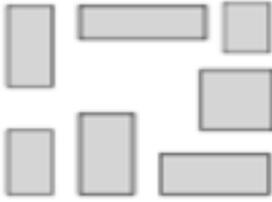
<sup>24</sup>Mémoire, 2015 ; « Restructuration d'un site en état de friche par le projet urbain durable, création d'une nouvelle centralité urbaine Hussein Dey Alger ».

## II.5.L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc

### II.5.1.Les trois âges urbains

Portzamparc décide de formaliser des méthodes d'urbanisation. Il distingue alors trois âges urbains qui sont caractérisés chacun par un type d'îlot :

Tableau : représentation des trois âges

L'âge	Type d'îlot	Caractéristique	Schéma
L'âge I celui de la ville traditionnelle	Îlot ferme	Le bloc Haussmannien est caractérisé par une façade continue sur la rue et une cour intérieure fermée.	
L'âge II avec le mouvement moderne	Pas d'îlot	De nombreuses tours et barres sont construites, autonomes, sans disposition particulière, sans relation avec le site ou la ville dans lesquels ils se trouvent. Le mouvement hygiéniste, apparaissant alors que les préoccupations liées à l'hygiène se systématisent, appartient à cet âge.	
L'âge III celui de la ville actuelle	Îlot ouvert	Retour vers une structure urbaine plus traditionnelle, plus dense, mais en prenant en compte les acquis de l'âge II notamment la lumière, les réseaux de circulation et les espaces.	

### II.5.2.Son but :

Était de démontrer que l'architecture contemporaine doit tisser une continuité avec la ville existante et non essayer de la détruire. Les critiques sont très positives, et il oriente ses recherches sur l'îlot, une sorte d'échelle intermédiaire entre le bâtiment et le quartier, dont il a la conviction que l'importance est cruciale. C'est ainsi que naît son concept d'îlot ouvert, que nous développerons plus en détail par la suite.<sup>25</sup>

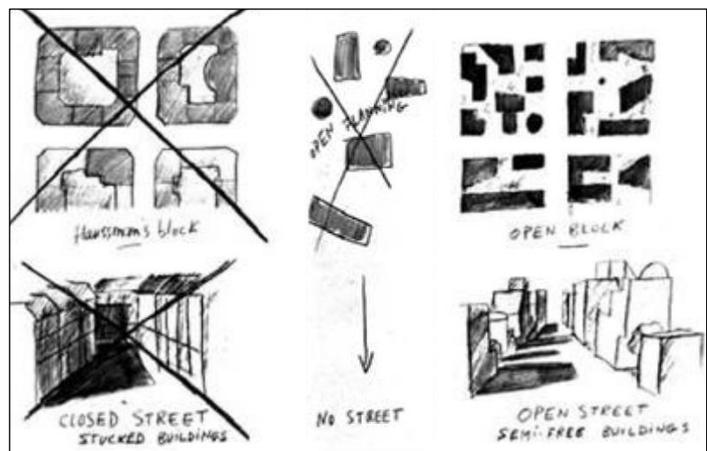


Fig.2.04.Esquisse des trois formes

Srcce.www.pss-arch.eu

<sup>25</sup>Ilot\_ouvert\_de\_Portzamparc\_Rapport\_GE12\_Bellego\_Cazin\_Fournier.pdf.

### II.5.3. Définition de l'îlot ouvert :

L'îlot ouvert est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques, autour d'une rue traditionnelle. Les hauteurs des bâtiments sont limitées, mais non généralisées. Il en est de même pour les façades, alignées, mais sans continuité d'une construction à une autre. La mitoyenneté est évitée afin de créer des bâtiments aux expositions multiples et de privilégier la création d'échappées visuelles au sein de l'îlot.

Son îlot ouvert est un 'entre deux'. Il retient de l'Haussmannien la hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics et privés. Il regrette la perte de la rue multifonctionnelle d'autrefois, remplacée par l'architecture de tours et de barres des années 50.

Il retient donc la rue de l'âge I, et des immeubles de l'âge II. En plus de la diversité des usages, il cherche à favoriser une diversité des constructions. Il n'est pas convaincu par l'urbain diffus, et souhaite à sauver la ville. Il conçoit l'urbanisme comme une œuvre d'art, et s'intéresse plus à la forme et au style de la ville qu'à la ville en elle-même. Il ne supporte pas les îlots fermés et veut ouvrir la ville.

### II.5.4. Les principes de son îlot ouvert

On retrouve sur le schéma suivant les principes de son îlot ouvert :

- Un alignement des façades sur les rues.
- Des hauteurs de bâti aléatoire, mais définies par des lois sur les dimensions.
- Des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire « les fenêtres urbaines ».
- Des cours intérieurs ouvertes, même si closes par un grillage ou un portail.<sup>26</sup>

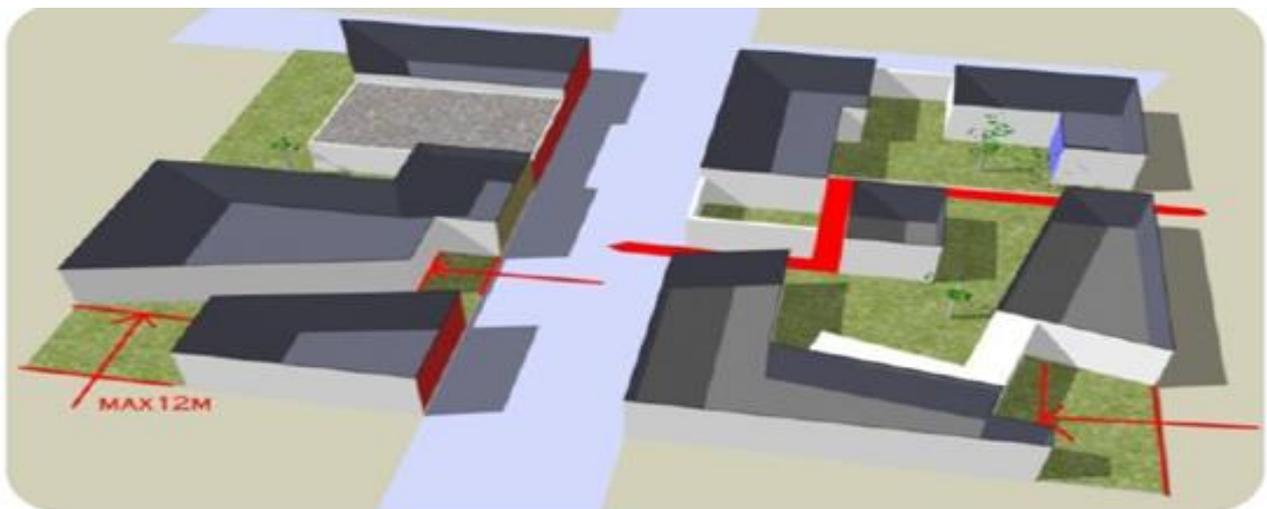


Fig.2.05.Schéma îlot ouvert

Source: Ilot\_ouvert\_de\_Portzamparc\_Rapport\_GE12\_Bellego\_Cazin\_Fournier.pdf

<sup>26</sup>Ilot\_ouvert\_de\_Portzamparc\_Rapport\_GE12\_Bellego\_Cazin\_Fournier.pdf.

## II.6.ETUDE D'EXEMPLES

### II.6.1.Exemple 1: «Centre multifonctionnel : Arribat Center»

#### II.6.1.1.Situation du projet

Arribat Center est un projet majeur de centre multifonctionnel. Il est situé au cœur du quartier de l'Aghdal à Rabat Il crée une nouvelle centralité urbaine.. Fort d'une identité visuelle remarquable avec sa double peau en moucharabieh revisité. Le complexe sera construit sur un terrain de 5,34 ha, entre la place Ibn Yassine et l'Avenue des Nations Unies.<sup>27</sup>

#### II.6.1.2. Descriptif du projet

Le projet est conçu sous forme d'un îlot ouvert avec en périphérie des façades alliant modernité et respect de la forme urbaine du quartier. L'objectif est d'ajouter une touche marocaine aux façades avec des éléments architectoniques de l'artisanat et de l'architecture marocaine On prévoit qu'une partie des terrasses du complexe soit recouverte de jardins. Car Rabat, à travers son histoire, est considérée comme une ville jardin.

#### II.6.1.3.Fiche Technique

<b>Maître d'ouvrage</b>	CGI (Compagnie Générale Immobilière)
-------------------------	--------------------------------------



Fig2.06.Situation de projet  
Src: www.skyscrapercity.com



Fig2.07.projet arribat center  
Src: www.leblogimmobilier

<b>Superficie</b>	45 000 m <sup>2</sup> .
<b>Parking</b>	1800 places.
<b>Localisation</b>	Rabat
<b>Architecte</b>	Nouredine Basset Youssef Hajhouj Chapman Taylor France.
<b>Quartier</b>	Aghdal.

Fig2.08. 3d de projet

Src:www.foncierechellah.ma/actifs/arribat-center

<sup>27</sup><http://www.foncierechellah.ma/actifs/arribat-center/arribat-center-bureau>

### II.6.1.4. Le programme

Le projet sera construit sur un terrain de 5. Au menu de ce projet :

- un parking en 2 niveaux de sous-sol d'une capacité d'environ 1.000 places, 76380 m<sup>2</sup>.
- un hôtel (5\* en R+4).
- un centre commercial.
- centre de conférence (R+1) : 17100m<sup>2</sup>.
- des bureaux (R+1 à R+4) : 35 240 m<sup>2</sup>.
- des activités de loisir.<sup>28</sup>

Le centre s'articulera autour de 3 axes :

#### 1-Côté loisirs

Le Centre sera doté de:

- L'hypermarché et la galerie commerciale qui s'étendront sur plus de 31.000 m<sup>2</sup> constituent le cœur de l'offre marchande.
- Un multiplex cinématographique comprenant 9 salles d'une capacité globale 1.600places.
- Un Food court (espace de restauration).
- Un spa/fitness, Un bowling.

Le tout au milieu d'une végétation parcourue de bassins et de fontaines, pour assurer un confort hygrothermique aux visiteurs.

#### 2-Côté hôtelière

Il est prévu un hôtel 5 étoiles de 200 chambres, couplé à un centre de conférences de 2.800m<sup>2</sup>(soit aux alentours de 700 places) à un centre de conférences de 2.800 m<sup>2</sup> (soit aux alentours de 700 places).

#### 3- L'espace bureaux

Situés en bordure du projet sur les rues Al Abtal et Omar Ibn Al Khattab, les plateaux de bureaux offriront plus de 35.000 m<sup>2</sup> aux entreprises souhaitant s'implanter dans la zone.<sup>29</sup>



Fig2.09. 3d de projet  
Src:www.skyscrapercity.com.



Fig. .2.10. Plan de composition  
Src:www.skyscrapercity.com



Fig.2.11. plan de masse  
Src: <http://www.foncierechellah.ma/actifs/arribat-center/>

<sup>28</sup><http://www.arribatcenter.net/> consulté en ligne 08-03-2016

<sup>29</sup>[www.maghress.com/fr/leconomiste/102849un-nouveau-projet-structurant-pour-aghdal](http://www.maghress.com/fr/leconomiste/102849un-nouveau-projet-structurant-pour-aghdal)



En réponse aux aménagements banals de lotissements, le projet propose un urbanisme durable, écologique et plus rentable

Le projet utilise le contexte urbain pour révéler le paysage de la commune. La mise en valeur de l'axe historique permet de libérer les vues sur la colline des Avaloirs, étant le point culminant de l'Ouest. Les voies de circulations ouvrent les points de vue sur le clocher de l'église. Pour avoir un espace sécurisé et convivial, les rues de véhicules sont limitées et les voies piétonnes sont multipliées.

La place de marché y est déplacée, elle permettra d'accueillir l'ensemble des événements de la ville. Un centre multiculturel y est développé. Ce centre, accueillant salle de théâtre, salle de concert, espace d'exposition, locaux associatifs et un café wifi, sera un centre de rencontre pour les habitants de la région. Ici, la culture rassemble toutes les générations, redonne une dynamique à la commune, pour qu'elle rayonne le plus loin possible dans la région. Situé sur la RN12, au milieu de l'un des axes

Principaux entre Paris et la Bretagne, cet équipement annonce l'idée d'une Porte de l'Ouest.

Profitant de la proximité du bourg, le reste du site est principalement résidentiel, accueillant une mixité sociale. L'ensemble des habitations, de typologies variées, est mixé avec des équipements sportifs, de loisirs, des espaces verts et des jardins ouvriers.<sup>31</sup>



Fig2.15.Aménagement paysage révélant le contexte  
Srcce:www.atelierpotentiel.com



Fig.2.16..3d du projet  
Srcce: www.atelierpotentiel.com

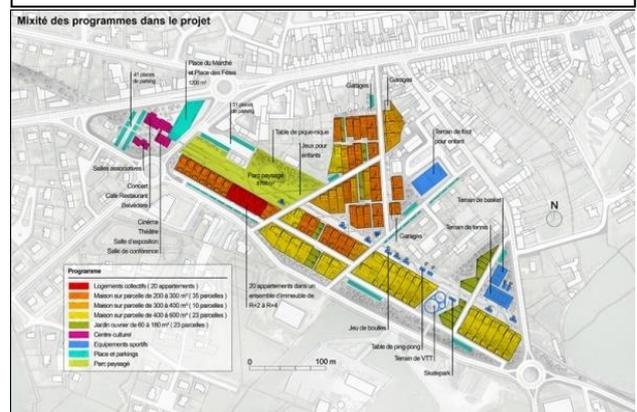


Fig.2.17.mixité des programmes dans le projet  
Srcce: www. atelierpotentiel.com

<sup>31</sup><http://atelierpotentiel.com/?p=359>(Consulter en ligne le 21-05-2015) disponible à l'adresse

## Synthèse

<b>Présentation du projet</b>	<b>Concept retenu de chaque exemple</b>
<b>Rabat center</b>	Concept ilot ouvert. Façade rassemble la modernité et la tradition marocaine. Mixité des programmes dans le projet. Valorisation de l'identité de la ville d'Aghdal comme ville jardin.
<b>Friche ferroviaire a la ville Prés-en-Prail.</b>	L'idée d'une porte de l'ouest. Mixité des programmes dans le projet. Promenade verte. Favoriser la liaison entre les espaces verts pour développer la trame verte. Reconnexion des deux parties de la ville. La mise en valeur de l'axe historique permet de libérer les vues

## **I.1. Introduction à La Thématique Du Master « Architecture et Habitat »**

Architecture et habitat est une option qui s'intéresse à la production architecturale et urbanistique en matière d'habitat avec toutes ces particularités, ses réglementations et ses propres caractéristiques qui s'impliquent dans toutes les situations existantes où ressort le rapport site projet comme critère capital de la réalisation des projets qui diffèrent selon leurs typologies de l'individuel, semi collectif, collectif et d'autres formes qui s'incluent dans notre champ d'étude.

Notre choix pour ce master est basé essentiellement sur les particularités et la complexité de l'habitat et aussi par rapport à ses problèmes majeurs dans le monde entier et particulièrement en Algérie dont on peut citer: la production mal pensée de l'habitat qui répondent juste aux demandes d'urgences et qui présentent peu de considération aux standards de base de la qualité du cadre de vie, et à ce propos on peut citer le problème du manque des espaces d'accompagnement qui suivent en principes tout projet d'habitat à savoir (les équipements de proximité, les espaces verts et les lieux de divertissements).

PORTEUR DU MASTER Mr H.AIT SAADI

## Introduction

La Baie d'Alger est l'une des plus belles baies du monde, un site d'exception comme Hong-Kong, Rio de Janeiro ou encore Istanbul. Aujourd'hui coupée de la mer par le port, les industries, le train et les routes, la ville tourne le dos à son littoral et ne dispose plus de lieux d'urbanité au bord de l'eau : espaces commerciaux et de loisirs, promenades et grandes plages bien aménagées...<sup>1</sup>

Seconde ville en méditerranée après Barcelone en terme de densité humaine elle a depuis l'Indépendance du pays vu croître ses besoins et apparaître un nombre de projets sans réelle cohérence ni vision prospective.

la baie d'Alger est divisée suivant plusieurs axes dits structurants, cela est due aux différents interventions qui se font à son niveau mais qui ne sont pas réfléchis dans l'ensemble de la baie, mais par des séquences le résultat d'une crise de production architecturale et urbanistique qui ne répond pas au concept de la baie d'Alger qui est un système de mosaïque de styles architecturaux et urbanistiques.<sup>2</sup>(Mémoire, 2015)

Le projet d'aménagement de la Baie d'Alger s'inscrit dans le Plan Stratégique de la Wilaya d'Alger à l'horizon 2030, porteur d'ambitions clefs pour la capitale : équilibre entre cohésion et attractivité, développement et durabilité, tradition et modernité...

Il en constitue l'armature principale, la façade maritime et la vitrine avec comme objectif de redonner à Alger le rayonnement qu'elle mérite.

*« Pour le corps et l'esprit de l'homme moderne, la rencontre avec la mer est une nécessité vitale un droit fondamentale pour les hommes parce que c'est une des conditions essentielles non seulement de leur bien-être mais même de leur survie.*

*La mer fait renaître, dans un monde de plus en plus cloisonné et parcellaire (par la division du travail par la dislocation du paysage urbain du aux tours ...), elle restitue la sensation de l'infini : horizon, illimité, rythme éternels des flots, surface physique immense vide de toute présence humaine permanente.*

*Dans une vie confinée, empoisonnée par un cadre de béton, elle fait pénétrer le souffle du grand large pour le corps comme pour l'esprit, l'ouverture sur la mer est l'un des poumons par lequel respire le monde urbain moderne ».*<sup>3</sup> (Philippe Saint Marc)

Au cours de ces dernières années, la baie d'Alger a connu un fort développement urbain sans cohérence ni vision prospective cependant la ville de Ain Benian bénéficiant d'une vocation à caractère touristique mais elle ne profitant en aucun cas de ces richesses naturelles, notamment son littoral très entendu mais encore vierge. La ville, depuis des décennies avait « *tourne le dos à la mer* ».

<sup>1</sup> [http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1430-la\\_baie\\_dalger.html](http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1430-la_baie_dalger.html) date de consultation le 22/03/2016 à 19:30

<sup>2</sup> Mémoire, 2015 ; « *Restructuration d'un site en état de friche par le projet urbain durable, création d'une nouvelle centralité urbaine Hussein Dey Alger* ».

<sup>3</sup> Philippe Saint Marc ; « *L'homme et le littoral* », p49, AA175.

## I.2.Présentation succincte du cas d'étude:

**Ain Benian** est située sur la bande côtière algérienne à 15 km à l'ouest de la capitale d'Alger. Ain Benian avec ses 1326.5ha partage ses frontières: **au nord et l'ouest** par la mer méditerrané, à **l'est** par Hammamet et Béni Messous et au **sud** par Chéraga. Lors du découpage administratif de 1984 .Ain Benian est devenue l'une des communes de la wilaya de Tipazamalgré la 65 km qui les sépare du chef-lieu de Tipaza, Après la création du Gouvernorat du Grand Alger en1997,Ain Bénian rejoint les communes de la wilaya de la capitale etconstitue , avecles communes deChéraga, DelyIbrahim,ElHammamet et Ouled Fayetla daïra de Chéraga.

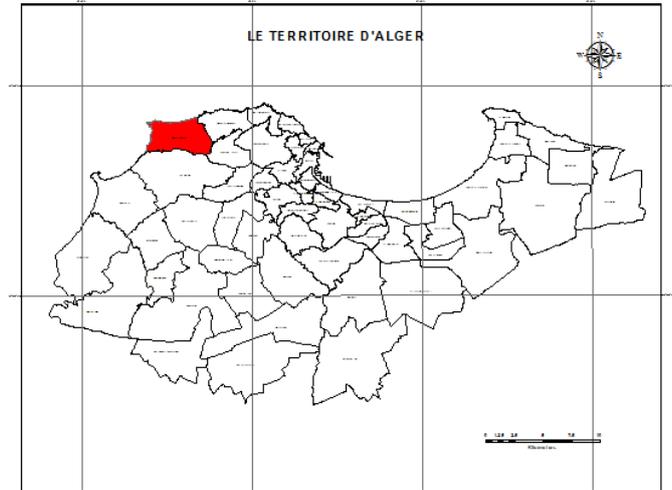


Fig.1.01.Situation de commune d'Ain Benian dans la wilaya d'Alger.  
Src: ARCGIS. Auteurs 2016.

Le contexte régional de la ville d'Ain Benian se trouve isolé par rapport aux autres villes avoisinantes, en raison des obstacles naturels qui l'entourent par le nord et l'est tel que la mer, l'oued de Béni Messous, la forêt de Bainem et le grand rocher malgré cela elle constitue un point de relai entre la zone est et ouest de la côte algéroise à travers la route nationale N°11.

Notre périmètre d'intervention se situe au nord-est du quartier el Djemila dans la ville côtière d'Ain Benian il est à Environ 22,8 km à l'ouest d'Alger.

L'aire d'intervention est desservie: au nord par la mer méditerrané l'est l'entité historique, l'ouestentitéportuaire, au sud carrefour de la madrague et la route RN11.



Fig.1.02.situation de l'aire d'intervention dans le quartier el Djemila  
Src:photo satellite 2016



Fig.1.03.vue aérienne sur l'aire d'intervention  
Src:photo satellite 2016

### I.3.Présentation de la problématique

#### I.3.1. La Reconquête Du Front De Mer De La Baie d'Alger

**Le projet de l'éco-métropolisation d'Alger: 2009/29:** vise la métropolisation d'Alger à partir de la conception de son front de mer à travers le lancement de grands équipements d'envergure (la médina, la grande mosquée, le mémorial..) qui vont représenter les perles d'Alger. Avec ces perles, la ville va former la grande promenade maritime « le collier des perles ».



Fig.1.04.Le collier des perles « la grande promenade »  
 Srce : reportage capitale autre face EntvCoursMr Ben karra.o



Fig.1.05.Le grand territoire de projet  
 Srce: diagnostique et objectif pour convertir à Alger dans les écosystèmes méditerranéens métropole du design du front de mer

La baie d'Alger; l'une des plus belles baies de la méditerranée, est appelée à subir dans ces deux prochaines décennies (2009 à 2029) des grands aménagements à la faveur du projet de l'éco-métropolisation d'Alger. Un développement qui va transformer complètement la façade maritime Algéroise qui a été agressée par le développement urbain anarchique sur le littoral. Ce dernier est inaccessible à cause des infrastructures de communication et des installations portuaires. Le processus de réappropriation du front de mer de la baie d'Alger passe à travers les actions d'aménagement transversales du rapport Ville/Mer, inscrites dans les rectangles des différentes polarités et centralités hiérarchiques urbaines.<sup>4</sup>**Donc comment on peut inscrire la ville d'Ain Benian dans ce processus d'éco-métropolisation d'Alger?**



Fig.1.06.la nouvelle façade maritime du centre historique  
 Srce: diagnostique et objectif pour convertir à Alger dans les écosystèmes méditerranéens métropole du design du front de mer

<sup>4</sup> Communication Mr Benkara.OmarInterface ville-mer dans le processus de restructuration de la ville d'Ain Benian,janvier 2016

### I.3.2. Ain Benian dans le processus de transformation

Ain Benian est une ville côtière en pleine mutation et transformation ce qui entraîne une préoccupation pour ses gestionnaires afin d'ériger de nouveaux programmes.

La ville d'Ain Benian se développe à une vitesse incontrôlable arrivant jusqu'à la côte ouest et se connecte avec la capitale à l'est, D'autre part les implantations anarchiques tout au long de la côte ouest à proximité du port diminuent la qualité urbaine et engendrent une mauvaise exploitation du potentiel foncier.<sup>5</sup>(Mr. BENKARA Omar, avril 2013)

L'extension de la ville a été faite dans un seul sens vers l'ouest cette situation crée un problème de dégradation soit au niveau fonctionnel soit au niveau de bâti surtout avec l'extension anarchique et fragmentaire vers le sud de la ville, en plus la dégradation des capacités touristiques, par la perte de qualité paysagère.

Une relation fragile entre la ville et la mer à cause de la rupture dans la continuité de la logique d'implantation de l'ancien tissu urbain et l'occupation anarchique du littoral par des constructions illicites<sup>6</sup>.

La ville souffre d'un manque d'orientation, elle a perdu son identité au fil du temps

L'absence d'un caractère urbain et d'un schéma d'ordre clair à cause de la fragmentation et l'émiettement du tissu urbain.

#### Comment on renforce l'armature urbain entre la zone est et ouest de la côte algéroise?

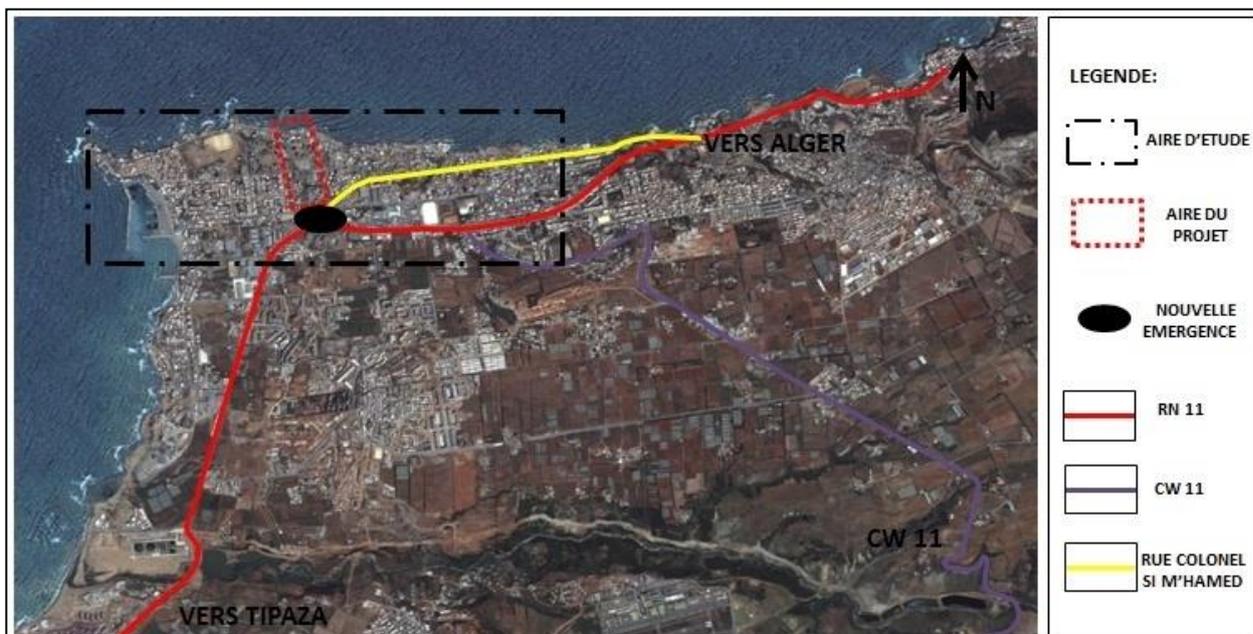


Fig.1.07.Les axes structurants de la ville D'Ain Benian

Src: photosatellite, Googleearth2016

<sup>5</sup>Conférence Mr. Benkara Omar, avril 2013 ; « Interface ville-mer dans le processus de restructuration cas Ain Benian, Rencontre-débat sur le devenir et l'urbanité de la commune de Ain Benian ».

<sup>6</sup> GERARD B, Le littoral: Problèmes et pratiques de l'aménagement; Ed. BRGM ; Coll. Manuels et méthodes, 1999, 351 p

### I.3.3.le rapport entre le centre et la périphérie

Le site d'intervention se trouve au centre-ville d'Ain Benian sur une friche urbaine qui articule deux pôles (noyau historique et le port) et qui est la résultante d'une extension incontrôlée et une conurbation de bâti.



Fig.1.08.présentation de la partie de la ville d'Ain Benian  
 Srce: photo satellite, Google Earth 2016

### Restructuration d'un site en état de friche ; création d'une nouvelle centralité urbaine

Dans cette perspective, le recyclage des friches urbaines se révèle être une stratégie très opportune, c'est pour cela que notre intérêt s'est porté au cas particulier de cette zone.

- Comment créer la liaison entre les deux entités historique et portuaire ?
- Mais surtout comment connecter cette entité aux quartiers qui l'entourent ?
- Quelles actions sont à concrétiser pour la création d'une centralité urbaine ?
- Comment créer une interface ville-mer?



Fig.1.09.port de plaisance  
 Srce auteurs 2016



Fig.1.10.point d'émergence  
 Srce auteurs 2016



Fig.1.11.Apc d'Ain Benian  
 Srce auteurs 2016

### En résumé

- La restructuration de ce site en état de friche peut-elle rétablir la connexion urbaine et favoriser la création d'une nouvelle centralité ?
- Dans notre cas d'étude, on remarque que notre terrain fait partie de deux tissus urbains fragmentés, y'a-t-il une logique dans cette urbanisation ?

## **I.4.L'objectif**

C'est de proposer un schéma de structure et d'aménagement urbain en continuité des structures urbaines limitrophe afin de retisser les liens entre les différents parties en intégrant les actions adaptées à la reconquête des friches urbaines. Il tentera de recréer un tissu dense et mixte qui répond aux demandes ressenties dans cette zone.

Le projet d'aménagement consiste à mettre en relation la ville et le littoral en d'autres termes de créer une interface entre les deux territoires (terrestre et marin).

La reconversion des friches serait de remodeler l'espace urbain de la ville en mettant en valeur des percées visuelles le reliant à la mer.

La requalification de la nouvelle centralité par la création des axes principaux permettront d'une part de renouer la ville avec la richesse patrimoniale et identitaire du littoral pour garantir un environnement de qualité et d'autre part de renforcer la liaison avec le centre d'Ain Benian.

### **I.4.1.Le but de l'intervention**

- Reconquérir les terrains en friche urbaine "construction de la ville sur elle-même "
- Marquer l'entrée de la ville par un repère visuel fort.
- Priorité aux modes doux plutôt qu'à la voiture.
- Créer des parcours à l'intérieur de l'îlot "un espace intérieur perméable.
- Faire pénétrer les espaces verts à l'intérieur de l'îlot.
- Multiplier les vues et les orientations.
- Site en connexion visuelle avec les grands axes de circulation.
- Redéfinition de la trame des centralités.
- Articulation par des espaces publics majeurs et par une trame verte renforcée.
- Franchir la voie et ouvrir la ville sur le littoral.
- Réintroduire la notion de mixité des fonctions et une densité relativement importante assurant une animation urbaine.
- Développer un projet urbain et touristique intégré.
- Parking pour résoudre le manque d'espaces de stationnements et mettre fin au phénomène de parking informel.
- Rendre la région compétitive

La Conception d'un projet articulatoire qui occupera les friches urbaines au centre-ville d'Ain Benian pour assurer une continuité, une homogénéité, une meilleure coordination entre les différentes entités forme au fil du temps et qui répondra au besoin des habitants et qui assurera une mixité urbaine et sociale, un projet à la fois fonctionnel et attractif, qui remplira de ce fait correctement les fonctions de la nouvelle centralité urbaine d'Ain el Benian constitue une solution optimale à la problématique, et les objectifs fixés seront atteints.

## I.5.Présentation de la démarche méthodologique

L'analyse d'une ville se fait selon plusieurs méthodes, et parmi ces méthodes on a choisi l'approche typo morphologie.

L'analyse typo morphologie est une méthode d'analyse apparue dans les années 60 et dont la théorie plus construite a été formulée par l'architecte italien Aldo Rossi dans son livre l'architecture de la ville paru en 1966

**Analyse typo morphologie** est la connaissance de forme urbaine par les types d'édifices la composant et leur distribution dans la trame viaire.

La typo morphologie est la combinaison de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale, selon cette méthode, la voie et l'édifice engendrent dans leur relation dialectique les parties qui constituent la ville

**La morphologie** est l'étude de la forme urbaine dans son développement historique, à partir des éléments la composant

**La typologie** est la classification raisonnée des types, qui implique simultanément, à travers l'analyse d'un corpus exhaustif d'édifices un travail d'identification des types à travers les critères dimensionnels, fonctionnels, distributif, constructif, esthétiques.<sup>7</sup>

**Objectif de l'approche** <sup>8</sup>(Save rio Muratori, 1963)

- ✓ Conserver aux structures territoriales leurs caractères concrets de formes significatives.
- ✓ Garantir aux disciplines du projet la capacité de contrôler ces formes.
- ✓ Cette continuité structurelle peut être appréhendée au niveau de différentes échelles: continuité sur le plan typologique et le plan morphologique, continuité sur le plan fonctionnel, continuité sur le plan des permanences.
- ✓ Redonner à la ville son identité à travers la cohérence de deux échelles d'intervention celle de la morphologie urbaine et celle de la typologie de bâti.
- ✓ Connaître les structures physiques et spatiales, des milieux bâtis.
- ✓ Comprendre le processus de formation et de transformation des structures du milieu bâti à l'échelle des bâtiments, des tissus urbains, des organismes urbains et territoriaux puis d'étudier comment les différents éléments composant la ville sont constitués et transformés.

---

<sup>8</sup>Save rio Muratori, 1963 ; « étude pour une histoire urbaine vigueur de Rome ».

Notre travail est structure en trois parties suivant la notion d'échelle du globale vers local de la baie d'Alger à la ville d'Ain Benian jusqu'à le contexte du projet, afin d'identifier le rapport entre l'architecture et le paysage.

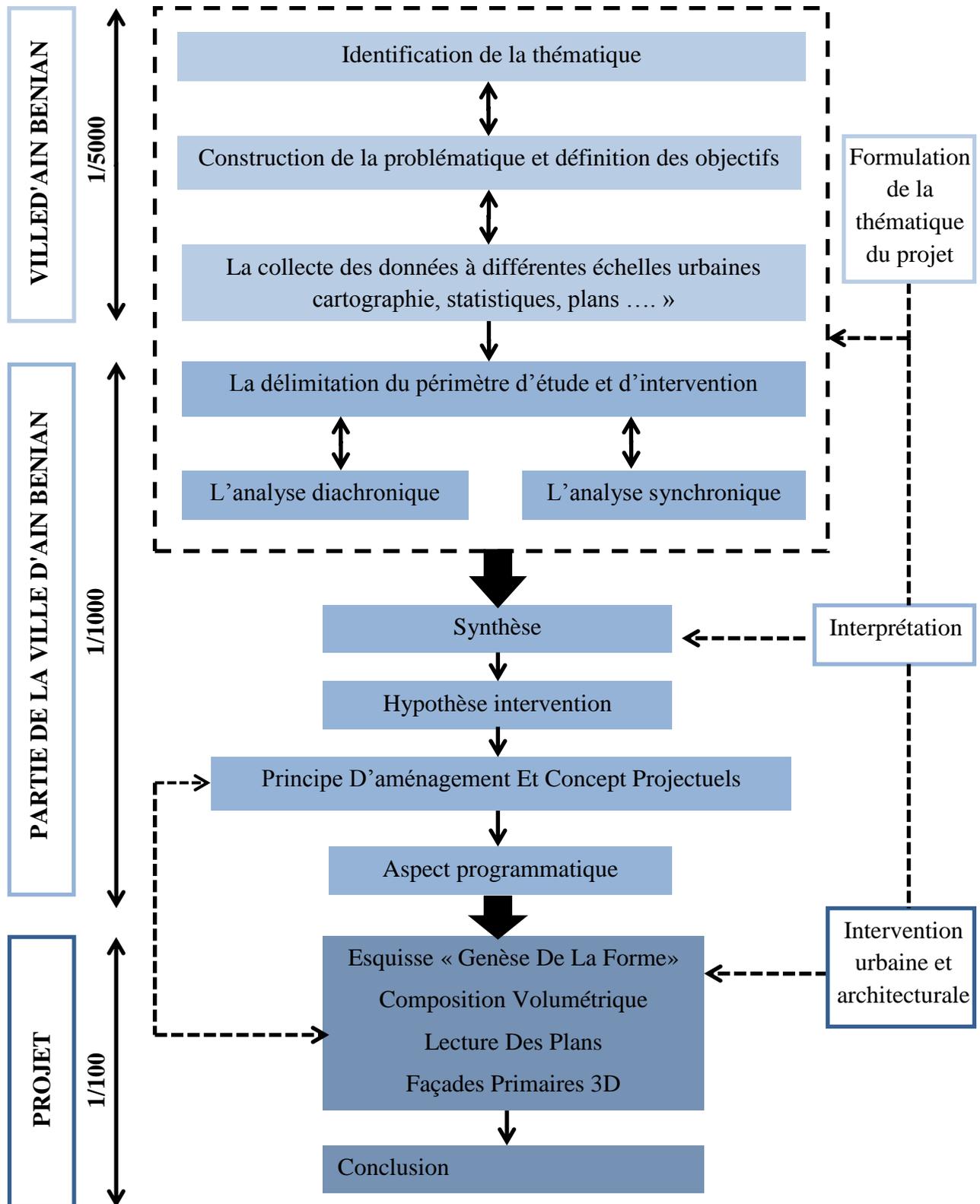


Fig.1.12.Organigramme méthodologique  
Srce: Auteurs 2016

---

## **I.6.Présentation succincte du contenu de chaque chapitre**

Notre mémoire est composé de trois chapitres qui sont par la suite

### **CHAPITRE I: CHAPITRE INTRODUCTIF**

Ce chapitre introductive représente la thématique du master **architecture et habitat** par sa définition et ces objectifs, la présentation du cas d'étude englobe « le choix de la ville d'Alger » par la suite le choix de la partie de la ville Ain Benian et en dernier le choix du site d'intervention qui présente une nouvelle centralité urbaine , D'après l'analyse on a ressortir les problématiques a trois échelles « Alger , Ain Benian , projet » ,démarche méthodologique qui montre le processus pour élaborer le projet architecturale et on clôt ce chapitre par la présentation du contenu de chaque chapitre dans ce mémoire.

### **CHAPITRE II: CHAPITRE ETAT DE L'ART**

Ce chapitre représente les recherche thématiques selon l'étude de la ville et vue les problématiques on a commencé par la définition de centre et la centralité, et comment aborder un site en état de friche, en deuxième lieu recherches des exemples similaires à notre cas d'étude afin de ressortir un principe d'aménagement adéquat a notre site d'intervention.

### **CHAPITRE III: CHAPITRE CAS D'ETUDE**

Ce dernier chapitre est constitué de deux parties une graphique et une autre partie écrite Partie graphique l'analyse diachronique l'historique de la partie de ville, l'analyse synchronique \* l'analyse fonctionnelle \*, et partie écrite la description du projet à l'échelle urbain et partie de ville et sur plan géométrique \*2D\* et formelle \*3D \*.Partie graphique Tous les composants du projet plan de masse, les différents plans de distribution, coupes, façades, 3D.

## CONCLUSION

Ce travail nous a permis d'exploiter nos capacités et d'acquérir de nouvelle connaissance dans le vaste domaine d'architecture et d'urbanisme, Nous avons essayer a travers cette étude de répondre aux objectifs que nous nous étions fixe

A travers notre projet nous avons contribue a la réappropriation de la centralité urbaine de la ville d'Ain Benian qui est maintenant structure par une entrée remarquable, dynamique, attrayante et lisible qui assure une animation urbaine de valeur grâce aux différents fonctions qui l'accueil, la relation entre le carrefour de la madrague et la plage de l'ilot est confronte a travers le boulevard structurant.

A savoir d'offrir à la ville d'Ain Benian l'image d'une ville touristique et côtière qui sera un repère dans le sahel algérois.

## Liste bibliographique

### Ouvrage :

- A.Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.
- Barthes, 1970, p.43 ; cité par Monet, p.409, 2000.
- Castells Manuel, La question urbaine, Maspero, Paris, 1972.
- Communauté urbaine de France Les friches, coeur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches :état des lieux et cadre pour agir.
- Hammou A/Hakim(*a propos de la composition architecturale*. P180
- Philippe Saint Marc ; «*L'homme et le littoral*»,p49, AA175.
- JP Lévy, « centres villes en mutations », Editions du CNRS, 1987, Paris, p.71
- Le petit Larousse.
- J.C. Gallety
- Jérôme Monnet Cahiers de Géographie du Québec • Volume 44, n° 123, Les dimensions symboliques de la centralité,
- Pages 399-418, décembre 2000.
- Le Centre Français d'études sur les réseaux, les transports, et l'urbanisme (CERTU). En 1999
- M-castels la question urbaine, édition Maspero 1986.
- Le dictionnaire historique de la langue française.
- Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement a l'article « friche urbaine et industrielles» Choay et Merlin.
- Ray.ValdaRodrigues Malta
- Save rio Muratori, 1963 ; « *étude pour une histoire urbaine vigueur de Rome* ».
- villes nouvelles : évolution des centresPage1
- W. Christaller dans la théorie des lieux centraux. En 1933

### REVUES :

- Guyot ville chez nous

## Mémoires :

- Mr.Boudra Messaoud, *renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain*, Mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme
- Mémoire, 2015 ; «*Restructuration d'un site en état de friche par le projet urbain durable, création d'une nouvelle centralité urbaine Hussein Dey Alger*».
- Mr Benkara Omar « Interface ville-mer dans le processus de restructuration cas Ain Benian, avril 2013 »
- Reportage « la capitale ...autre face » Entv 2009/cour Mr Benkara Omar.
- Diagnostique et objectifs pour convertir a Alger dans des écosystèmes méditerranéens métropole du design du front de mer.
- EZZIANE Y KENNAI M« *Recomposition et Emergence de la centralité urbaine dans l'interface ville-mer-Palais de Justice à Ain Beniane*» PROJET DE FIN D'ETUDE BLIDA 2012 PP 73.
- HAMZAOUI S et All «*ALTERNATIF DE PROJET DE Z.E.T*» Mémoire du fin d'étude. Université Saad Dahleb. Blida 2011.P 22.
- BELGUET H. BOUCHERIT M « *RECOMPOSITION ET OUVERTURE MARITIME – CONCEPTION D UN CONDOMINIUM* » MEMOIRE DE MASTER II BLIDA 2015PP 52.
- Oukrif, « *Requalification de la porte ouest d'Ain Benian, conception d'un condominium* »Mémoire 2015

## Sites Web :

- <http://www.google.com>
- <http://www.googleimage.com>
- [http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1430-la\\_baie\\_dalger.html](http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1430-la_baie_dalger.html)
- <http://www.pss-arch.eu>
- <http://www.skyscrapercity.com>
- <http://www.leblogimmobilier>
- <http://www.foncierechellah.ma/actifs/arribat-center>
- <http://www.rribatcenter.net>

- <http://www.maghress.com>
- <http://www.atelierpotentiel.com>
- [http://alger.roi.fr/Alger/guyot ville.](http://alger.roi.fr/Alger/guyot_ville)
- [http://meaux.over-blog.net/article-27459426.html.](http://meaux.over-blog.net/article-27459426.html)