

Université de Blida 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**Requalification urbaine d'un quartier périphérique
à Ain benian**

Etudiants :

CHEBOUTTI YASMINE
BOULKABOUL MUSTAPHA

Encadreur:

Mr. Bitam Abdelkrim

Co-Encadreur:

Mme. Benhamza Nawel

2014-2015

Sommaire :

Chapitre 1:Chapitre Introductif

- 1- Introduction à la thématique générale du master
- 2-Introduction la thématique
- 3-Présentation de la Problématique
- 4-Hypothèses
- 5-Objectif
- 6-Présentation de la démarche méthodologique
- 7-Présentation succincte du contenu de chaque chapitre
- 8-Présentation du cas d'étude, le choix de la ville

Chapitre 2 : Etat de l'Art.

- Mémoire de Magistère: Option : Urbanisme.

Thème : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles

- Article 1 : Ville et Environnement : impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains

Auteur : Gérard Beaudet.

- Article 2 : La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques

Auteur : Aba SADKI Urbaniste – INAU

- Article 3 : Composition urbaine, projets et territoires. Congrès national des Sociétés Historiques et Scientifiques Serge Thibault

- MEMOIRE DE MAGISTER :APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS : CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

Mr. AMIRECHE Toufik

Analyse d'exemples :

- Exemple 1 : Le projet urbain de l'île de Nantes

- Exemple 2 : UN PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE SUR LE QUARTIER DES AGNETTES / GENNEVILLIERS

Chapitre 3 -1- Analyse du cas d'étude : Ain Benian

1- Introduction

2- L'évolution historique

3-Analyse typologique

3-1-Lecture typologique du noyau colonial

3-1-2-Implantation

3-1-3-Implantation du bâti / non bâti

3-1-4- Lecture dimensionnelle et rapport bâti/ non bâti du noyau colonial :

3-1-5-Synthèse

3-2-Lecture d'une Typologie Actuelle

3-2-1-Situation par rapport à la commune d'Ain Benian

3-2-2-Implantation du bâti

3-2-3-Implantation du non bâti

3-2-4-Rapport entre espace bâti et non bâti

3-2-5-Délimitation de non bâti par rapport aux bâtis

3-2-6- synthèse

3-3- Quel choix d'une typologie de référence ?

Vers quelle typologie ?

3-4- Synthèse de la typologie choisie

4- Définition de l'échelle d'appartenance

4-1-La structure existante de la ville

4-2-Les instruments d'urbanisme

4-2-1-Document du P.U.P

4-2-2-Découpage des POS

4-2-3-Proposition CNERU 2008

4-2-4-Proposition de la DUC 2010

4-3-Synthèse générale

5- Elaboration de L'ébauche de structure

6-L'entité de référence

6-1-Objectif

6-2-Délimitation de l'entité de référence

6-3-Etat de fait de l'entité

6-4-La requalification urbaine de l'entité

7-Choix du site d'intervention :

8- Le projet urbain

8-1- Schéma de principes:

8-2-Schéma du processus d'élaboration de la composition urbaine

8-3-Réglementation des espaces publics

8-3-1-Objectif

8-3-2-Le terrain d'intervention

8-4-hiérarchisation des voies et nœuds

8-4-1-Réglementation des voies

8-5-plan de structure urbaine

8-6- plan de composition urbaine

8-7- Le Plan d'aménagement

9- Choix de l'ilot

9-1-Principes d'aménagement de l'ilot choisi

10-La composition architecturale

10-1-Choix de la thématique

10-1-1-Objectif

10-1-2-Étymologie

10-1-3-Définitions de l'hôtel

10-1-4-Les différents types d'hôtels

10-2- analyse d'exemple:

Exemple 01 : Hôtel « Sheraton Dameisha »

Exemple 02 : Hôtel « L'AURASSI » (ALGER)

Organigramme spatiale

10- 3- principes

10-3-1 Flux et accessibilité:

10-3-2-Affectation des entités

10-3-3 Principe de distribution

10-4-4-Principe de répartition du programme

10-4-5 La volumétrie

10-4-6-Affectation spatiale : description des plans

conclusion

Bibliographie

annexe

Remerciements :

« L'ingratitude attire les reproches, comme la reconnaissance attire de nouveaux bienfaits. » Madame de Sévigné ; Lettre à Mme de Grignan (sa fille).

Comme coutume, et avant toute chose, nous nous devons de remercier Allah le tout puissant pour nous avoir donné la volonté, la patience et la possibilité d'arriver là où nous sommes.

Ce modeste travail doit Beaucoup à de nombreuses personnes, qui de par leurs encouragements, leur soutien et leur appui ont fortement contribué à son achèvement

On remercie tous ceux qui de loin ou de près y ont contribué.

I - CHAPITRE INTRODUCTIF

« L'architecture ne doit pas être comme une grammaire, comme un système d'articulation minimal, mais comme un texte, un texte dont font partie de manière difficilement séparable l'édifice, le paysage, le tissu urbain ». ¹

¹ David el alouf. Laramand cloni .Paris 2005.p11& p13.

1- Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

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

Elle privilégie le fonds territorial comme fondement de la planification des ensembles urbains et support (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

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

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication

de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire. Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel » 1.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente.²

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects 3 :

- Le premier concerne une théorie de la forme urbaine : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais

des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers,

Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le

projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme oeuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

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

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

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

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

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

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

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master.

⁴ Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture... construit la ville.

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

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

A travers le thème du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'
Mai 2015

2 -Introduction de la Thématique : la requalification urbaine

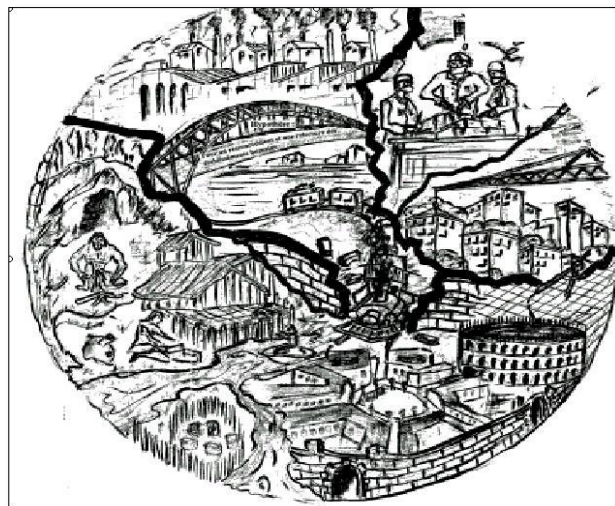
La thématique de la construction de la ville sur elle même, ou refaire la ville dans la ville n'a jamais été aussi pertinente, C'est une question d'actualité qui vise essentiellement à La reconquête et la revalorisation spatiale et sociale.

Introduction à la Problématique générale de l'atelier :

Dans le passé, la ville était quelque chose de défini, de mesurable, de relativement stable, elle pouvait donc facilement être ramenée à une représentation à l'échelle de l'homme mais aussi elle était le reflet de civilisations qui l'ont marqué à travers l'histoire.

Au 19^{ème} siècle, la civilisation industrielle ne pouvait pas imaginer une ville sans production industrielle. A cette situation les villes suivirent une impressionnante poussée démographique, et un drainage des campagnes au profit d'un développement urbain jamais connu auparavant.

La vitesse de la croissance a tellement augmenté qu'on s'est préoccupé essentiellement des problèmes de quantité « *Produire vite et beaucoup* ». Cette urbanisation rapide a provoqué un éclatement des villes générant pauvreté, maladies, problèmes d'hygiène...



Le mouvement moderne a, par la suite, proposé un mode qui repose sur une décomposition des fonctions urbaines traduites en terme de zonings rigoureux. Les besoins humains universels sont donc analysés dans le cadre de quatre grandes fonctions (***Habiter, travailler, circuler, se récréer***) qui doivent être rigoureusement séparées et ne sont reliées que par la circulation.

De nos jours, on a souvent une image chaotique de la ville traduite par un grand manque d'organisation et de cohérence spatiale, un constat primordial montre que la ville actuelle vit une crise profonde ; insatisfaction croissante engendrée par le rythme de vie moderne, la perte de l'espace public, la désorientation, l'anonymat des implantations d'édifices publics, la rupture avec l'histoire et enfin l'éclatement des villes qui est pour nous l'un des facteurs primordiaux de cette crise.

En résumé, et en paraphrasant Christian de Portzamparc :

« ...un âge I caractérisé par la lenteur, l'accumulation, la continuité urbaine autour des places, la ville industrielle a inventé la révolution de l'âge II, fascinée par la technique et l'idéale table rase ; l'âge III quant à lui prend compte ce double héritage contradictoire et essaye de le repenser avec **une nouvelle approche et une nouvelle philosophie Urbaine** »². Nous devons trouver des solutions, adopter une stratégie de reconquête urbaine, mettre en place des opérations profondes et durables, penser à la question de la requalification de la ville existante.

² Christian de Portzamparc, Paris-rue nationale (remodeler par densification légère), in Projets Urbains en France, Ed le moniteur, Paris, 2002. P : 192.

• 3- Problématique :

La crise de la ville, générée par la révolution industrielle, et accentuée par le mouvement moderne, est marquée par l'anéantissement du dialogue entre la partie et le tout, la perte d'articulation d'échelle. La ville est devenue un ensemble de fragments et une addition d'édifices fonctionnels indépendants, ce qui a engendré la rupture entre architecture et ville, l'absence de références historiques, de rythme, la disparition d'espace public qui devrait constituer un élément central et essentiel dans la composition urbaine.

L'étalement urbain a ainsi fait du bâtiment un objet, et de la ville une collection de simples juxtapositions additionnelles de bâtiments isolés, de projets objets.

En Algérie, le problème est similaire, c'est la ville éclatée qui prime.

A partir de cette perte de signification de la ville, notre problématique s'énonce principalement comme suit :

Les villes pourront-elles, sur le long terme, poursuivre leur développement sur un territoire grandissant, tout en assurant leur pérennité? Tel est le principal défi posé par l'étalement urbain.

Comment peut-on réinstaurer la relation entre les différentes entités de la ville ? Et Comment assurer que celle-ci travaille comme un tout cohérent?

Comment redonner un sens à la notion perdue de l'espace public, lui réaffirmer son rôle et son identité, le revaloriser, comment le produire, et lui attribuer une réglementation ?



4-Hypothèses :

L'espace public constitue une composante fondamentale du tissu urbain, joue le rôle d'élément d'articulation et de jonction indispensable entre les différentes fonctions urbaines.

Malgré les dysfonctionnements que ses espaces extérieurs génèrent (Lamraoui, 2001). Pourtant Des actions se sont succédées pour améliorer ces espaces (requalification, rénovation...), mais elles sont restées vaines car réduites à la seule préoccupation formelle, négligeant toute relation de l'usager envers son environnement. Nous Sommes persuadées que leur conception est un vrai sujet de création (Bassand,2001) Au même niveau que les volumes bâtis, devant rallier développement des qualités architecturales, valeurs sociales et environnementales de nos villes. Créer De beaux espaces est la volonté de tout architecte."
Lamraoui.S

« Il est l'un des avantages que peut apporter la composition urbaine à la ville. Son rôle est l'agencement des constructions qui constituent l'espace urbain. On peut ajouter à cela son impact sur l'image, valorisante ou repoussante, de la ville. Il met en scène sobrement l'identité historique, culturelle ou paysagère »³

Le projet urbain peut prendre différents aspects d'interventions : rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social.

-Toute opération urbaine doit se rattacher à une structure d'ensemble de la ville.
-Rechercher l'échelle d'appartenance de chaque site est indispensable afin de trouver son adéquation à l'environnement, (par rapport à l'échelle qui la précède), l'intégrer à une entité.

5-Objectif :

Créer un projet urbain flexible et durable, qui s'intègre avec le tout, réconcilier ville et architecture, trouver la logique de cohérence d'ensemble. Rechercher la plus petite unité de composition urbaine, dispositif de la croissance urbaine. *“recoudre cette ville traumatisée demande de la délicatesses, donc du temps”*⁴

Faire la ville à partir d'espaces publics, les définir et les réglementer.

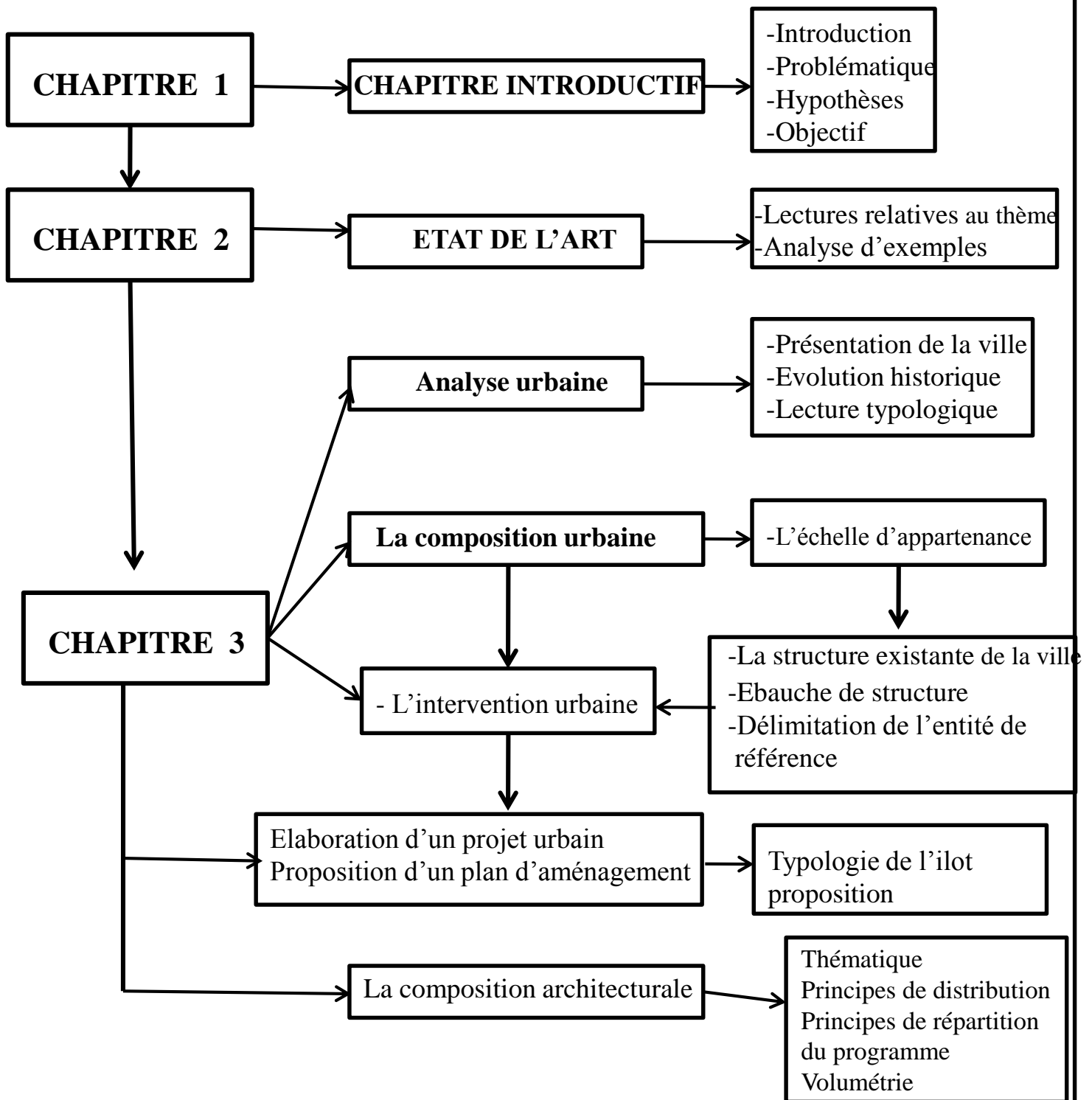
« Le plan de la ville se manifeste d'abord par le tracé de ses espaces publics ; ceux-ci s'organisent en réseaux continus et hiérarchisés, deux qualités qui apparaissent fondamentales »⁵

³ La composition urbaine note et essai bibliographique. Centre de documentation de l'urbanisme. Octobre1996

⁴ Amiens, recomposer une cohérence urbaine, Projets Urbains en France, Op.Cit, P :58

⁵ Philippe panerai analyse urbaine espace parenthèse 2002

6- Méthodologie de travail :



7-Présentation du contenu des chapitres:

CHAPITRE 1 : Introduction à la Thématique

Présentation de la Problématique, des hypothèses et de l'objectif .

Présentation du cas d'étude : choix de la ville et sa problématique spécifique

Présentation de la démarche méthodologique

Présentation du contenu de chaque chapitre

CHAPITRE 2 : Etat de l'Art

lectures relatives au sujets traités : la requalification urbaine, la composition urbaine, le projet urbain, la mixité urbaine, les espaces publics .

Analyse thématique d'exemples ou de référence.

CHAPITRE 3 : Analyse urbaine

Notre travail consistera d'abord en une lecture urbaine de la ville qui permettra la compréhension de sa morphologie, sa structure, son évolution historique, aussi une lecture typologique des différentes évolutions historiques existantes.

Chapitre 4 : La composition urbaine.

• Définir dans un premier temps l'échelle d'appartenance, la démarche avec laquelle nous avons travaillé c'est :

- de trouver d'abord le **schéma de structure actuelle** (éléments naturels, structure viaire, équipements, typologies, servitudes, et le découpage agraire).

- Ensuite faire **une lecture et critique du découpage des POS** –instruments d'urbanisme-délimitation.

- trouver le rythme des espaces publics

-le choix du site d'intervention.

- **proposition d'une ébauche de structure** : (trouver la plus petite unité de découpage) trouver l'échelle d'appartenance dont l'importance est de trouver l'adéquation de notre site à son environnement, l'intégrer à une entité.

• En second lieu: L'intervention urbaine :

Schéma de principes, proposition d'une structure urbaine, hiérarchisation des voies et des nœuds

Réglementation des espaces publics, plan de composition urbaine, Principes d'aménagement de l'ilot choisi, Proposition d'aménagement de l'ilot.

Chapitre 5 : La composition architecturale.

Choix de la thématique

Analyse d'exemple

Élaboration du programme

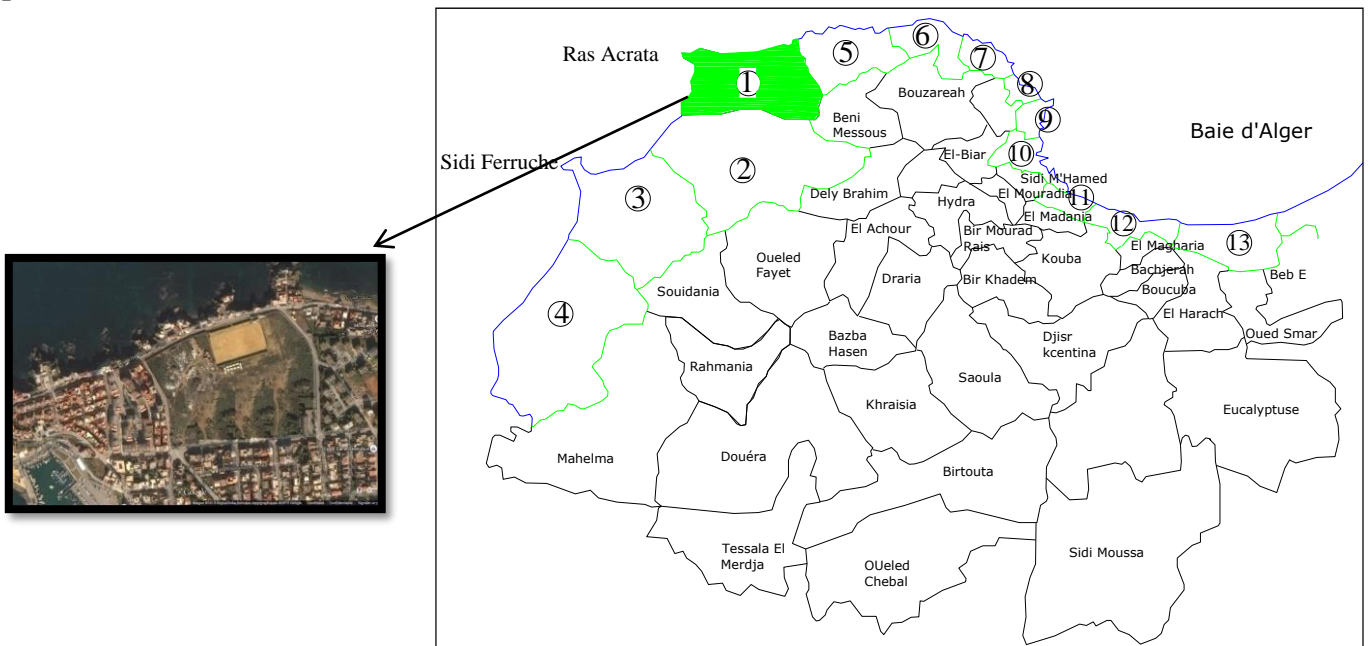
Le projet

8- Choix du site:

Pour le choix du site d'expérimentation et vu la complexité du sujet, nous avons opté pour la ville de **AIN BENIAN**, qui a connu une croissance urbaine assez spécifique le long de l'histoire de sa *formation et sa transformation*, c'est un prétexte idéal permettant de mettre en pratique et de donner une assise plus concrète à notre problématique.

Ce choix étant motivé également par plusieurs raisons justificatives à savoir :

- La ville de Ain Benian constitue la porte urbaine d'Alger sur la baie ouest, cela revient à dire que cette dernière est une articulation entre la baie est et la baie ouest.
- Elle est située dans un site très riche de toutes *ressources naturelles* indispensable à l'établissement d'une ville.
- La ville montre donc un dysfonctionnement, une absence d'homogénéité, un besoin de requalification urbaine



Guyotville - Vue générale prise de la mer

Chapitre II: Etat de l'Art.

- Mémoire de Magistère. Option : Urbanisme.

Thème : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles

- Article 1 : Ville et Environnement : impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains

Auteur : Gérard Beaudet.

- Article 2 : La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques

Auteur : Aba SADKI Urbaniste – INAU

- Article 3 : Composition urbaine, projets et territoires. Congrès national des Sociétés Historiques et Scientifiques Serge Thibault

- MEMOIRE DE MAGISTER : APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS : CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

Mr. AMIRECHE Toufik.

Analyse d'exemples :

- Exemple 1 : Le projet urbain de l'île de Nantes

- Exemple 2 : UN PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE SUR LE QUARTIER DES AGNETTES / GENNEVILLIERS

1- Objectif : à travers ce chapitre nous allons faire le point sur des articles, ouvrages, publications, ainsi que des lectures d'exemples traitant la thématique développée. En nous basant sur nos lectures relatives à ce sujet, on essaiera donc de bien cerner le sujet traité, en tirer des conclusions, des définitions, des recommandations

2-Définition :

Selon le dictionnaire Larousse :

Requalifier : donner une nouvelle qualification, aptitude, qualité ou valeur .

Requalification: Acquisition d'une qualification nouvelle.

Après l'étalement urbain et la période de l'après guerre, on s'est lancé dans des projets de requalification urbaine et de rénovation, afin d'améliorer les zones « dégradées » de la ville, Et de reconquérir des espaces urbains délaissés, les pratiques urbaines telles que « la régénération urbaine » et « le renouvellement urbain » se sont développées.

Le terme "requalification urbaine" est souvent utilisé pour définir des projets très différents. La réhabilitation urbaine peut à la fois représenter des projets initiés par des habitants, par des acteurs privés ou par les pouvoirs publics; elle peut concerner de petites interventions (réaménagement d'une rue ou réhabilitation d'un vieux bâtiment) ou de grands projets (réaménagement de zones de friches, quartiers anciens ou dégradés, ou encore des projets qui ont comme but l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier et d'autres qui visent plutôt au développement économique de la ville.

-Principes :

-Désenclavement .

-la diversification des fonctions urbaines.

-la transformation des formes architecturale et urbaine (remodelage, réhabilitation, démolition, reconstruction).

-la cohésion sociale, la création de pôles d'innovation et de développement, l'introduction de nouvelles activités économiques ou culturelles.

Les enjeux de la composition urbaine : ⁶

La requalification des lieux stratégiques

Les aménagements d'aujourd'hui portent d'avantage sur la requalification que sur la création d'espaces. Les actions ne doivent négliger aucun quartier, ne pas survaloriser le centre au détriment de la banlieue. Chacun doit accéder aux fonctions et services de la ville.

Les lieux privilégiés d'intervention aujourd'hui sont:

- le centre ville (requalification de l'espace public)

- les grands ensembles

-les lieux en jachères (entrées de ville, friches industrielles, recomposition d'un tissu urbain autour de voies...)

⁶ La composition urbaine, NOTE ET ESSAI BIBLIOGRAPHIQUE Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme - Centre de Documentation de l'Urbanisme

Mémoire de Magistère: Option : Urbanisme.

**Thème : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles.
Boucherit Sihem - UNIVERSITE MENRTOURI –CONSTANTINE.**

- L'auteur tente dans un premier temps de faire quelques définitions :

Un Projet Urbain peut prendre différents aspects d'interventions : rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social.

Projet de requalification urbaine : Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnement spatiaux et qui nécessitent une revalorisation, un rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions afin de les réadapter aux réalités du site et à la conjoncture urbaine.

Les questionnements posés concernent le devenir de la ville dans la démarche du Projet Urbain :

Comment le Projet Urbain définit sa stratégie de requalification urbaine ? quels sont ses enjeux et ses approches ? et enfin quelle démarche va-t-il adopter et développer pour refaire la ville sur elle-même ?

Résultats obtenus

- Défini comme étant un projet global de développement, intégrant à la fois les dimensions : social, économique et urbaine. Le « *Projet Urbain* » essaye de réinsérer les quartiers périphériques dans leurs agglomérations par la mise en œuvre d'opérations de requalification, revalorisation et reconquête spatiale. Ces opérations visent, essentiellement, à améliorer les conditions de vie des habitants et essayent d'apporter en profondeur et de manière durable une transformation de l'image et de la perception du quartier.

- Pour sa réussite la stratégie de requalification doit être définie dans le temps, selon une durée précise, et elle doit avoir des objectifs précis à atteindre. Cette opération a une approche globale, qui s'articule autour de plusieurs thèmes:

- La reconquête de l'esprit du quartier, du bout de ville.
- L'aménagement urbain.
- Le paysage et l'architecture.
- La revalorisation des espaces public.
- La redynamisation économique du quartier.
- La densification et la diversification, mixité urbaine et sociale
- Le désenclavement
- Et enfin l'intégration sociale des habitants à la ville.

En résumé et en conclusion :

A travers l'application d'actions de revitalisation, requalification et de revalorisation sociale le projet urbain essaye d'abord de redonner une valeur économique à ces territoires afin de rehausser la qualité et le niveau de vie des habitants.

La finalité recherchée est la réalisation de programmes d'une importance stratégique pour la ville

Article 1 : Ville et Environnement : impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains

Septembre 2009

Auteur : Gérard Beaudet.

Professeur, Institut d'urbanisme, Faculté de l'aménagement Université de Montréal,

L'objectif de cet article est de faire un constat sur l'évolution urbaine depuis le dernier quart du 19^{ème} siècle, de soulever les difficultés de la requalification de sites suite à la dissociation de l'espace urbain et de faire état des multiples dimensions de cette réappropriation des espaces urbains.

Il cherche à faire ressortir les rapports entre la spécialisation des espaces et la requalification à partir des lieux dégradés par les précédentes occupations (désindustrialisation, déspecialisation, etc.)..

Les études de cas et les réflexions présentées apportent une meilleure compréhension des impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains et surtout les différents aspects de la requalification qui se conjuguent différemment selon le lieu considéré.

Conclusion : prendre conscience de l'évolution urbaine, l'émergence de la requalification urbaine, ses aspects, impacts et défis.

Article 2 : La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques

Décembre 2010

Auteur : Aba SADKI Urbaniste - INAU

zizvalley.com revue électronique (marocaine).

Depuis quelques années le discours sur la nécessité de « refaire la ville » est à l'ordre de jour des opérations portant sur l'amélioration des espaces urbains. Comme pour tous les autres concepts passe-partout, à ne citer que le Développement durable, l'Etat de droit, la Justice sociale, il est très rare qu'on se pose la question sur la signification de mot « requalification » ou « réhabilitation » qui guident pourtant les politiques de la ville aujourd'hui.

l'auteur s'interroge : Mais qu'est ce que la qualification ? C'est une opération de repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. De cette définition se dégage une grande carence dans les opérations de requalification urbaine quand elles se limitent aux aspects purement techniques de l'urbanisme et de l'aménagement. Les opérations de requalification ratent effectivement leurs objectifs quand elles tournent le dos à la qualification des ressources humaines nécessaires à la mise en œuvre des travaux.

Conclusion : l'auteur souligne le fait que la participation accrue et responsable des citoyens à la mise en œuvre des programmes de réhabilitation urbaine est indispensable .Cela dit, l'intervention en quartiers vivants ne peut se passer du dialogue avec les populations résidentes qui doivent être considérées comme « les acteurs de la réhabilitation ».

**Article 3 : Composition urbaine, projets et territoires. Congrès national des Sociétés Historiques et Scientifiques Avril 2012, Tours, France. <hal-00692616>
- Serge Thibault, professeur d'aménagement de l'espace et d'urbanisme**

La composition urbaine est bien souvent définie comme étant un mode de conception engagé dans le projet urbain, entendu comme représentation dessinée de ce qui devra être réalisé. C'est une pratique et un ensemble de connaissances et de savoir-faire qui font partie des sciences du projet si cet ensemble désigne celles qui visent à aider, à concevoir et organiser un projet. Mais la composition urbaine ne peut pas faire l'économie de ses relations aux sciences sociales de l'espace, tant la complexité des situations est grande.

Fondée sur la notion d'unité qui en constitue un véritable paradigme, la composition urbaine n'est guère éloignée de la notion d'organisation, notion au centre des sciences contemporaines de la complexité. Elle peut alors désigner tout mode de faire qui vise à fabriquer de l'unité, c'est-à-dire à relier et non pas additionner, au sein d'un plus vaste ensemble. Selon cette définition, la composition urbaine est un mode de faire le projet qui ne se résume pas aux seuls projets qui visent à concevoir et représenter ce qui devra être réalisé. Elle peut être transversale à différents niveaux de projet et notamment ceux à visée stratégique, mais selon des modalités spécifiques.

**MEMOIRE DE MAGISTER : APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS :
CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI
Mr. AMIRECHE Toufik juin 2012**

Le mémoire débute par une Définition du concept des espaces publics, ses Caractéristiques et Formes, ainsi que ses Fonctions et usages. Suivi d'un aperçu historique et d'un chapitre traitant les typologies et rôles des espaces publics urbains.

La deuxième partie développe le support de recherche : le cas d'étude **LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI DE CONSTANTINE (SON ESPACE PUBLIC ET LE COMPORTEMENT DES USAGERS)**).

A travers l'histoire, les espaces publics urbains ont toujours été le support de pratiques sociales et lieux d'échanges entre les personnes. Conçus de diverses formes, leurs usages reflétaient les cultures locales. Aujourd'hui, les espaces publics urbains s'assimilent à de simples vides résiduels entre les constructions, le plus souvent dédiés à la voirie. Il en résulte des conflits d'usages déstructurant ainsi l'espace public et dégradant le cadre de vie.

L'image de La ville nouvelle Ali Mendjeli, conçue pour offrir aux habitants un meilleur cadre de vie et un environnement sain, reflète une autre réalité. Elle a abouti au final à l'image des grands ensembles connus dans les années 70 remis en question aujourd'hui.

L'espace public est généralement du à l'indigence de la conception et l'incohérence de leur gestion, ceci a conduit à la naissance d'espaces vagues, anonymes et indéterminés. Marginalisés, loin des aspirations des usagers Ils ne répondent plus à leur vocation se transformant de fait en espaces dénués de toute sécurité.

L'autre constatation révèle l'appropriation et les détournements d'usages, extrapolation des activités commerciales (terrasse de café, exposition de denrées alimentaires)...

2- Analyse d'exemples :

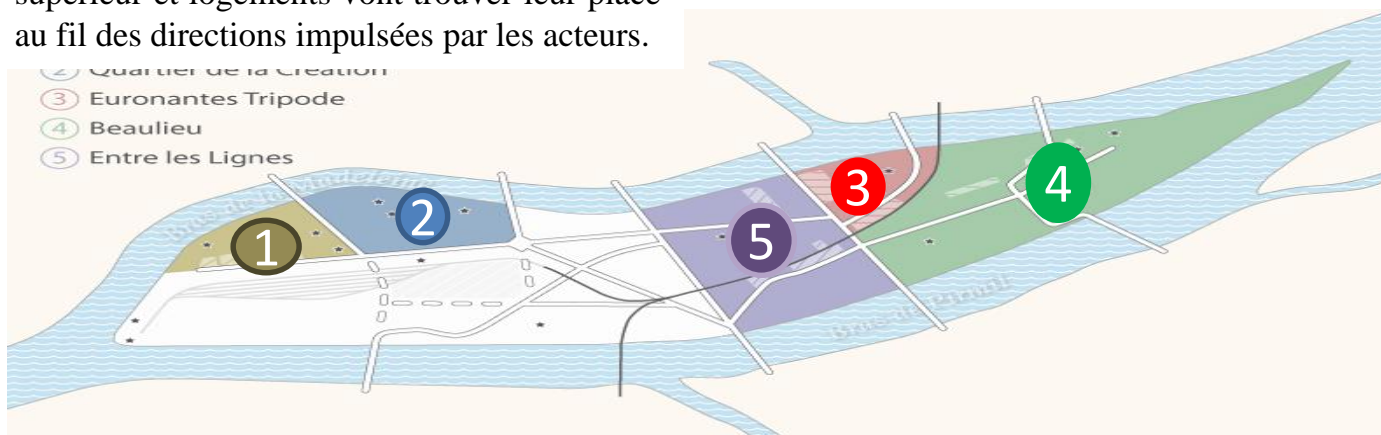
Exemple 1: Le projet urbain de l'île de Nantes

Le projet urbain de l'île de Nantes est né de la volonté de fabriquer une ville qui répond aux besoins de tous les habitants de la métropole : habiter, travailler, se déplacer, se divertir, créer, étudier...

Les objectifs du projet :

- Un nouveau centre métropolitain, au cœur de la ville, confortant le centre historique
- Retrouver la Loire et son estuaire, axe de développement de la ville et de la métropole
- Fabriquer la ville dans la diversité des populations et des usages :
 - un projet global de transformation qui concerne toutes les fonctions urbaines : espaces publics, logements, activités économiques, enseignement supérieur, grands équipements, culture et loisirs...
 - un projet qui s'adresse à toutes les populations, des plus modestes aux plus aisées, des jeunes aux plus âgées.

Dans les différents secteurs de l'île, ce nouveau tissu urbain dessiné par les espaces publics va se compléter de programmes immobiliers. Locaux d'activités, commerces, services, établissements d'enseignement supérieur et logements vont trouver leur place au fil des directions impulsées par les acteurs.



Ouvrir la ville sur la Loire

des Immeubles de bureaux pour renforcer l'activité

Un Pôle des Arts Graphiques à l'entrée de la ville

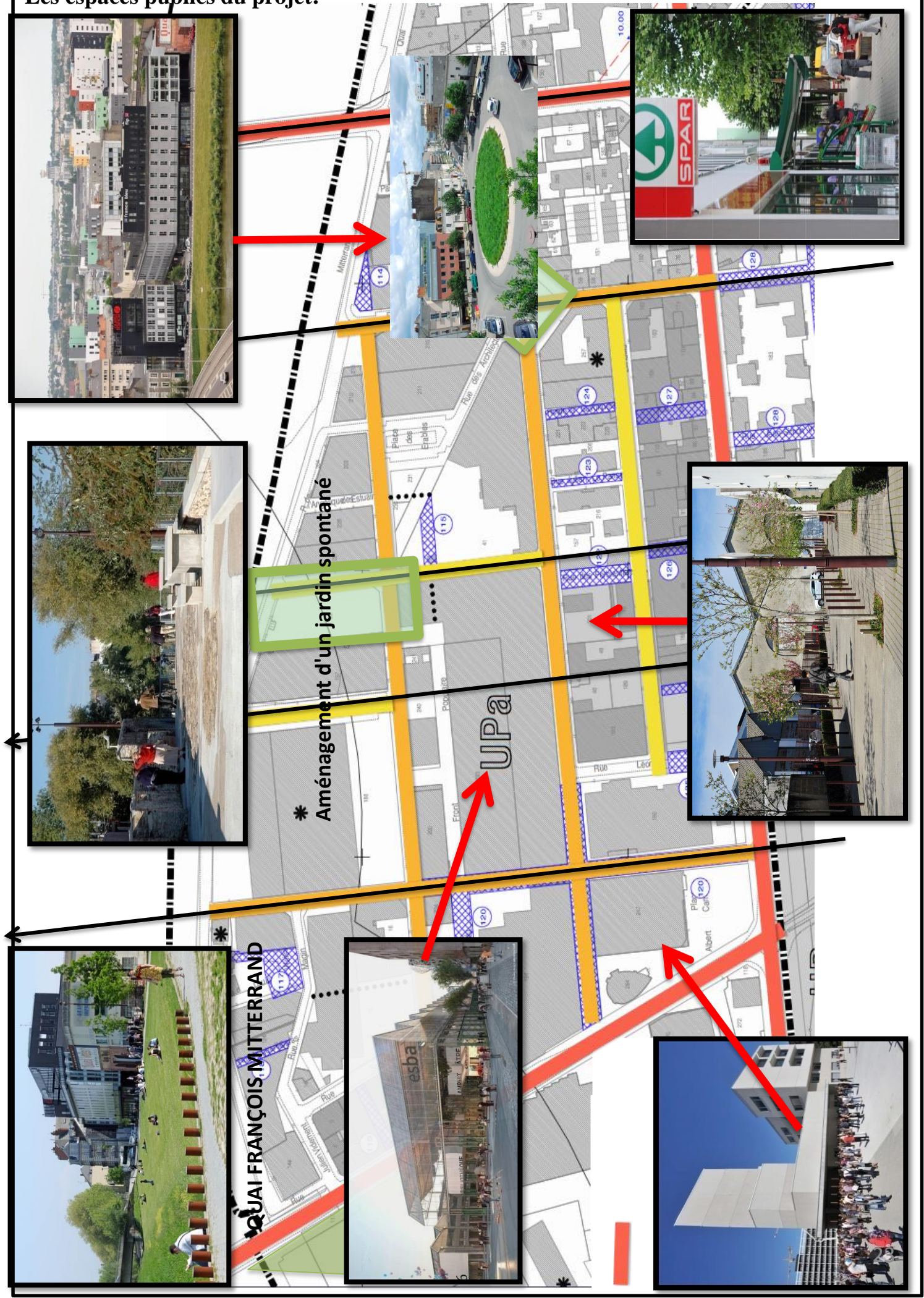
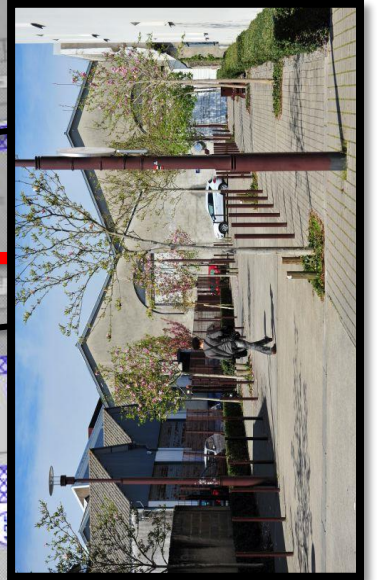
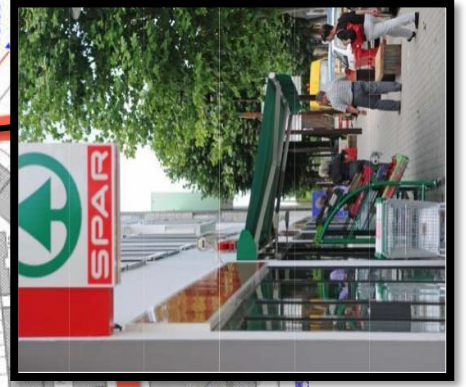
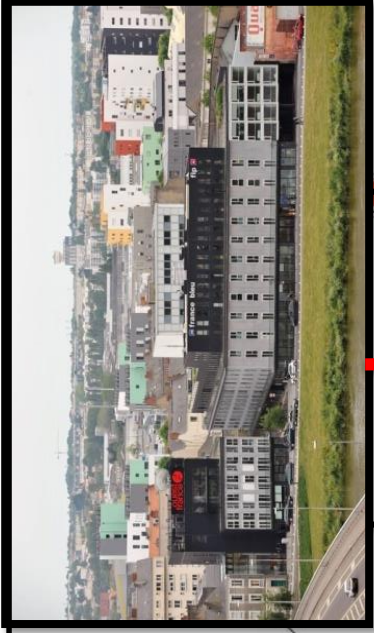
Rqualifier les friches industrielles

Requalifier les rues et les espaces publics



- Le site contient:
- Des problèmes de rupture entre la ville et la Loire.
- Un héritage important d'anciennes constructions
- Cette partie englobe un programme mixte pour renforcer l'attractivité du site .

Les espaces publics du projet:



le système non bâti :

La spécificité de ce projet est que toute surface non bâtie est considérée comme un espace public qui doit être aménagé et ouvert sur la ville.

Aménagement de l'espace public.

un véritable quartier de centre-ville qui émerge grâce aux transformations effectuées sur l'espace public. Aujourd'hui, sur les trottoirs aménagés, les terrasses des cafés s'étendent et les habitants retrouvent le plaisir d'une vue sur la Loire le long des berges du quai François Mitterrand.

Aménagement d'un jardin spontané



Ce jardin naturel aménagé en square est ouvert au public.

Des caillebotis métalliques créent un chemin de découverte au cœur de la végétation.

Des plaques botaniques et des espaces de jeux agrémentent ce parcours ludique.

le système bâti :



- un socle largement vitré pour l'accueil d'activités commerciales au rez-de-chaussée, ouvertes sur le quai au Nord et sur la place François II au Sud.

- libérant un espace public face à la Loire, à l'angle du Quai et de la rue Barbe Tort.

Réhabilitation des anciennes halles pour créer le quartier de la création au cœur de la ville

- Ouvrir le site sur la ville et favoriser les échanges
- connecter les acteurs entre eux ainsi qu'à leur environnement
- créer des interstices et des lieux d'intensité .
- Démolition des halles pour créer deux nouvelles circulations piétonnes

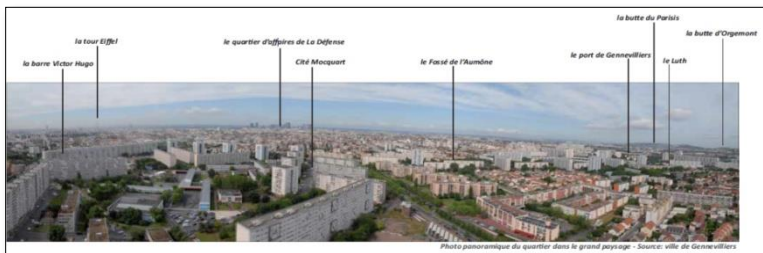
L'organisation du bâtiment, autour d'une cour centrale et d'équipements partagés, Ouvert sur une vaste esplanade au sud, le Pôle des Arts Graphiques disposera en rez-de-chaussée d'un lieu d'exposition et de valorisation, ouvert sur la ville.

Ce projet a permis de créer :

- une offre résidentielle attractive et abordable,
- Aménager deux nouvelles rues qui viennent remailler la trame urbaine, assurant des perméabilités renforcées et favorisant les circulations douces et de desserte locale.
- conforter l'offre de logements et offrir de nouvelles surfaces d'activité.

- Exemple 2 : UN PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE SUR LE QUARTIER DES AGNETTES / GENNEVILLIERS

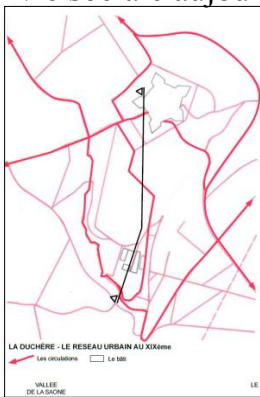
Situation : C'est sur l'une des trois collines de Lyon en France que le quartier de La Duchère a été construit. A proximité immédiate de l'autoroute A6, du périphérique nord et du métro Gare de Vaise.



Evolution historique du site :

Le quartier de La Duchère a été construit dans les années 60 en réponse à une crise aiguë du logement au sein de l'agglomération lyonnaise.

Des milliers de familles s'y installent (20 000 habitants en 1970), tissant une vie sociale aujourd'hui encore très riche.



Le réseau viaire existant :

un quartier ceinturé par 3 grandes avenues, mais quasiment impénétrable

De ces grandes avenues, on ne rentre que très peu dans le quartier:

- depuis la rue des bas : -une entrée (rue basly) qui ne dessert que la rue basly
- aucune entrée desservant les tours et les barres. -une sortie rue Victor Hugo.

• depuis la rue Calmel :

-une entrée/sortie rue des agnettes

• depuis l'avenue Gabriel Péri: -une entrée/sortie avenue du 8 mai 1945

-trois entrées rue M.lamour/rue V.hugo/E.darbois

-deux sorties av.libération/rue Basly



Le bâti existant :

Trois trames du quartier :
implantation nord-sud sur d'anciennes parcelles agricoles, orientées selon la trame originelle, une 3ème qui ne correspond à aucune autre.



Mode d'occupation du sol et implantation



L'habitat dans le quartier

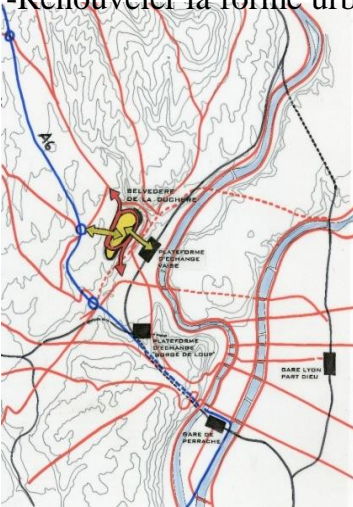


Les équipements du quartier

Le projet de requalification :

Principes conceptuels du projet urbain :

- Réunir autour d'un centre de quartier
- Améliorer les liens entre La Duchère et les communes avoisinantes
- Renouveler la forme urbaine en renouant avec la ville



↑ La Duchère, lieu majeur de liaison entre les plateaux de l'ouest et Vaise

↑ Le belvédère de La Duchère, lieu majeur de liaison entre la plateforme d'échange de Vaise et les plateaux de l'ouest

↑ Un réseau à hiérarchiser et à réorganiser à travers le belvédère de La Duchère

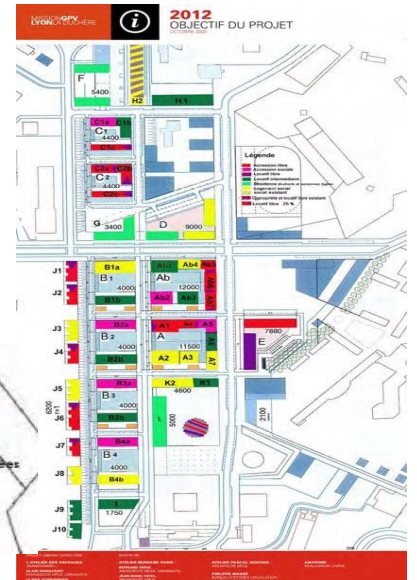
↑ Proposition de nouveaux territoires de projets issus de la géographie et des principes urbains

Programme prévu :

- La démolition de 1 600 logements d'ici à 2012.
- recomposer la partie centrale du quartier et de constituer des îlots grâce à un nouveau maillage urbain
- désenclaver la Duchère depuis l'autoroute A6 (création de plusieurs axes)
- La reconstruction de 1 600 nouveaux logements en accession, en location ou en résidences services.
- Un rééquilibrage de la part du logement social, ramené de 80 % à 60 % sur le quartier.
- Plusieurs équipements y seront construits en grande partie dans des espaces libérés par les démolitions
- La reconstruction sur la ville de Lyon de l'ensemble des logements sociaux démolis à La Duchère.

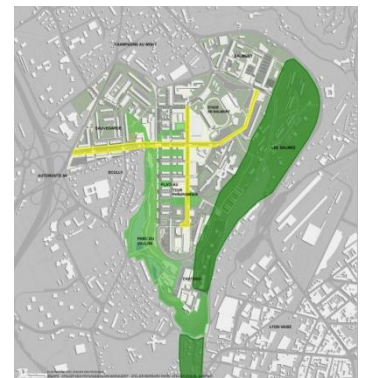
Légende

Accession libre
Accession sociale
Locatif libre
Locatif intermédiaire
Résidence étudiants et personnes âgées
Logement social social existant
Copropriété et locatif libre existant
Locatif libre 25 %



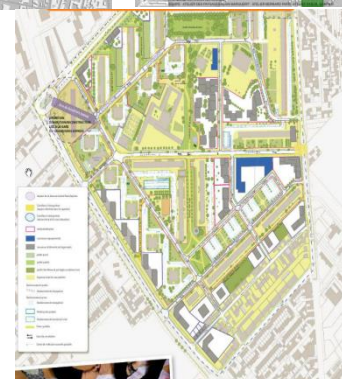
Mode d'action :

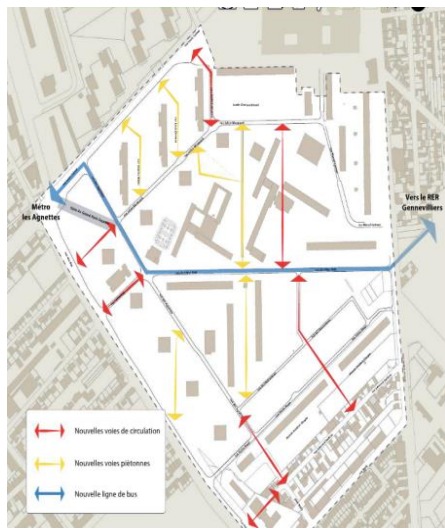
- Conception durable.
- Ouvrir le quartier sur son environnement .
- Mixité fonctionnelle.
- Valoriser les qualités paysagères du site



Objectifs du projet de requalification:

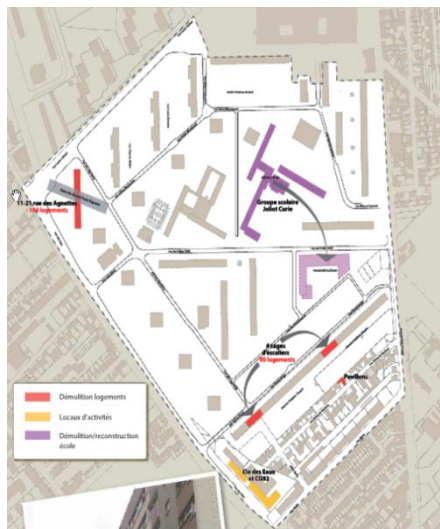
- Un rééquilibrage entre espaces résidentialisés et espaces public
- un quartier plus ouvert sur la ville
- un projet impliquant peu de démolitions
- un quartier plus mixte et actif
- un quartier mieux équipé
- un quartier à l'espace public restructuré
- un quartier aux intentions environnementales fortes





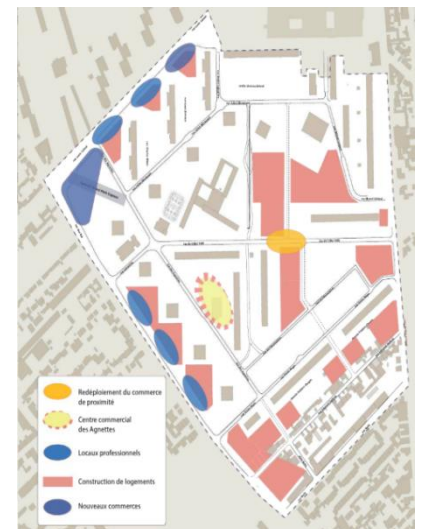
Système viaire :

- Meilleure desserte et meilleur maillage
- Disparition des voies en impasses
- Création de nouvelles voies
- Réaménagement des carrefours d'entrée.
- Création des voies piétonnes en accompagnement de la trame verte
- nouvelle ligne de bus
- une nouvelle gare.
- Un reequilibrage entre espaces résidentialisés et espaces publics.
- Une trame verte participe à la recomposition de l'espace public sur un axe nord-sud, elle permettra de créer des espaces de rencontres, des jardins, des places...



Le Bâti :

- l'implantation du Grand Paris Express
- L'immeuble Victor Hugo, percé en deux endroits.
- Deux pavillons démolis pour la création d'une voie nouvelle entre la rue du 8 mai et la rue E.Darbois.
- La démolition/reconstruction du groupe scolaire Joliot Curie permettant de libérer du foncier



Equipements et commerces :

- Des commerces et locaux professionnels implantés en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sur les grands axes.
- De nouveaux logements et une mixité d'habitat

AVANT

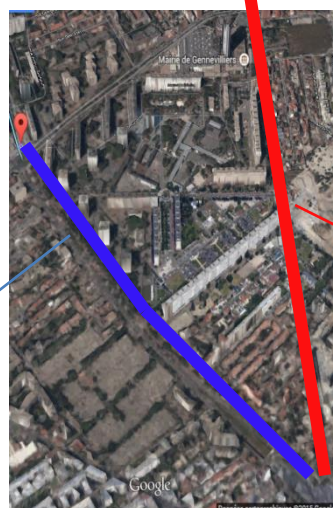
Dans sa configuration actuelle, l'espace à usage public aux Agnettes représente 70% de la superficie du quartier alors que l'espace privé n'en représente que 30%

APRÈS

Une inversion de ce rapport est prévue avec la résidentialisation de tous les immeubles. Elle permettra une meilleure lisibilité des cheminements dans le quartier, une gestion facilitée des encombrants, des déchets et du stationnement sans remettre en question le caractère aéré et verdoyant du quartier.

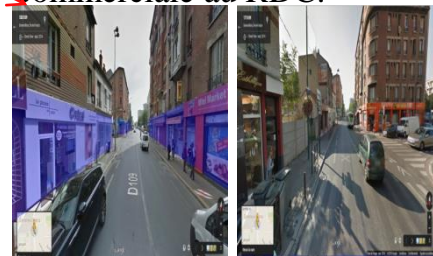
Réglementation de la Rue D19 :

rue des bas: Largeur de la voie 20m.
 Quartier résidentiel, gabarit R+4, R+6. Monofonctionnel, absence d'activité commerciale. présence de quelques espaces verts à l'intérieur



Réglementation de la Rue D109 :

Avenue Gabriel Péri.:
 Largeur de la voie 20m
 Présence de barres
 Gabarit R+8, R+12 activité commerciale au RDC.



Synthèse :

Spécificités du projet urbain :

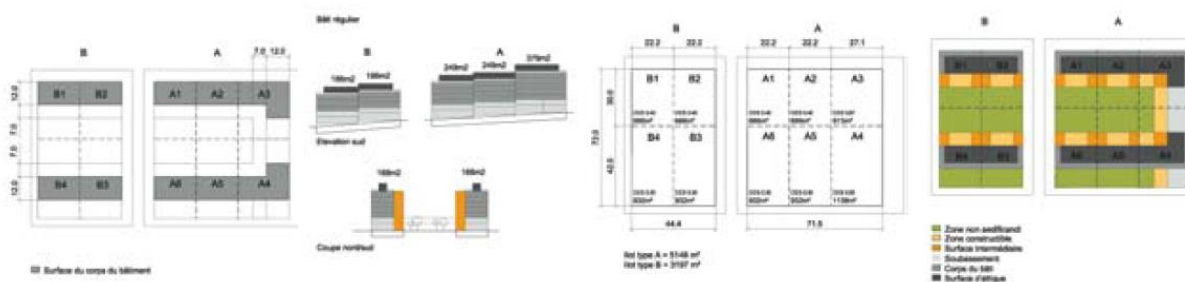
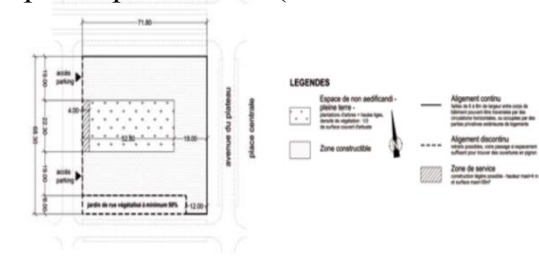
Le projet urbain du Plateau est le « 1er acte » de la requalification urbaine durable de la Duchère et de sa « banalisation » dans la ville.

Les objectifs urbains peuvent se définir ainsi :

- Définir les possibilités de décomposition de l'îlot en parcelles pour une meilleure capacité de mutation de la ville.
- Définir les droits à construire sur chaque parcelle en déclinant des principes pour le soubassement, le corps de bâtiment, l'attique, les zones non-aedificandi...
- En complément de ces principes généraux, il est transmis pour chaque îlot un plan des contraintes urbaines qui schématise la composition et les prescriptions spécifiques à l'îlot (zone non-aedificandi, zone constructible, type d'alignement...).

Synthèse des principes de composition des îlots :

- La révélation des principes de composition des espaces publics, de la topographie du site.
- L'utilisation maximale des potentialités du site.
- La composition des îlots et le découpage parcellaire.
- La présence de règles d'alignements continus ou discontinus en accompagnement du plan de composition d'ensemble.
- Le traitement en harmonie et en continuité avec les espaces publics des alignements,
- La réflexion sur la mixité des fonctions et des formes.
- L'articulation entre public et privé.
- La qualité des coeurs d'îlots comme élément du programme à part entière.
- Le souci du respect de l'ensemble des règles du PLU.
- L'affirmation d'un objectif de Haute Qualité Environnementale.
- L'édiction de prescriptions architecturales.



Chapitre III :

La composition urbaine

Et L'espace Public Créa la ville ...

Partie 1 :

1- Analyse du cas d'étude : Ain Benian

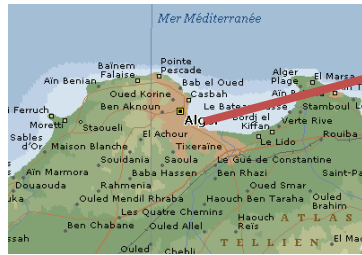
1- Introduction :

L'analyse surpasse le stade de simple lecture du lieu de type descriptive, elle est avant tout d'ordre **prospective**, c'est à dire que l'on va analyser dans l'intention première de projeter. . .^[1]

Elle sera partagée en deux parties, l'analyse historique, et l'analyse typologique

1-1 l'échelle du territoire

- Alger, capitale du pays, limitée par: La mer Méditerranée au Nord, La wilaya de Blida au Sud, La wilaya de Tipaza à l'Ouest
La wilaya de Boumerdès à l'Est.



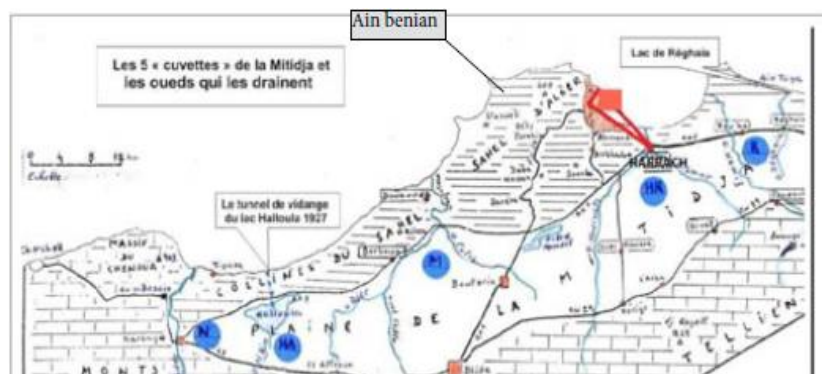
Alger, source : google



Carte d'Algérie, , source : google

1-2 L'échelle du Sahel:

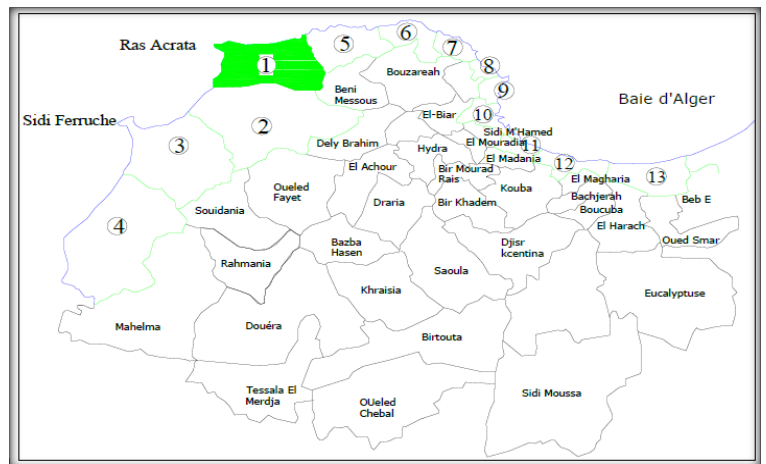
La ville d'Ain Benian, située dans le Sahel ouest d'Alger sur la couronne périphérique littorale de la métropole d'Alger est en phase de mutations par sa position stratégique au piémont nord-est du massif de Bouzaréah elle constitue la porte urbaine d'Alger sur la baie ouest du sahel en continuité des grands pôles touristiques Club des Pins, Moretti



Situation par rapport au sahel, Source : les auteurs

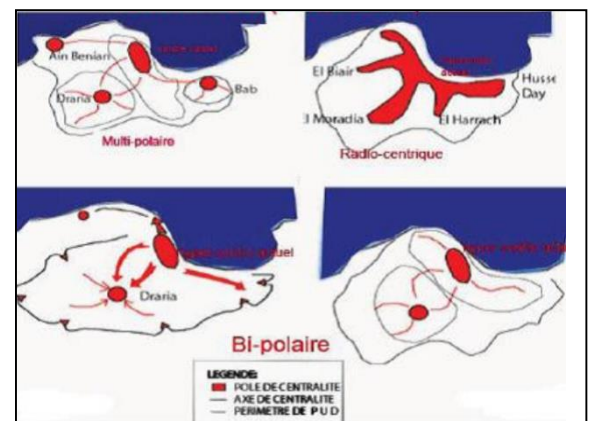
1-3 L'échelle régionale :

AIN BENIAN est située sur la bande côtière Algérienne, à 15KM à l'Ouest d'ALGER, et à 54km au Nord Ouest de TIPAZA. Sur le plan administratif, AIN BENIAN est une commune de 1326.5HA Elle partage des frontières avec « Hammamet » et « Beni Messous » à l'Est et « Chéraga » au Sud, la Mer Méditerranéenne au Nord et à l'Ouest, Le contexte régional de la ville de Ain Benian se trouve riche par rapport aux autres villes avoisinantes en raison de l'ouverture vers la Mer au Nord et à l'Ouest, elle constitue un point de relais entre la zone Ouest et la zone Est de la cote algéroise à travers la route national N11



Commune Ain benian, source : google

Le pole de centralité au niveau territoriale ainsi que les axes de centralités avec différentes variantes selon le PUD de 1983. On peut voir Ain Benian devenir un pole de centralité à l'Ouest



PUD 1983, Source Alger, métropole

Accessibilité :

La RN 11 qui relie Alger à Ain Benian jusqu'à Cherchell, traverse la localité dans sa partie Sud et se prolonge d'Est vers l'Ouest. Elle connaît un trafic important, surtout pendant la période estivale, puisqu'elle mène vers les grands centres et complexes touristiques (Club Des Pins...)

Une autre route à caractère secondaire : le chemin de Wilaya 111 qui relie Ain Benian à Cheraga dans la partie Sud, rejoignant la RN11 au nord. L'accessibilité d'Ain Benian vient d'être renforcée par une nouvelle autoroute récemment ouverte qui démarre de Douira et communique avec la R.N.11

Mode de déplacement Mobilité et transport urbain

Sur le plan des transports et accessibilité, la commune est bien desservie, de plus, le pdau d'Alger prévoit des grands équipements et infrastructures de transports, ceci dit à l'échelle intra communale la question du transport est très problématique vue la densité de celui-ci par rapport à la demande de la population et à la taille de la ville.

Potentialités agricoles :

Classe 1: potentialités du milieu naturel excellentes, très haute productivité

Classe 2: très bonne potentialités du milieu naturel malgré les contraintes, bonne productivité

Classe 3: présence de contraintes importantes limitant la potentialité, productivité moyenne.

Potentialités Touristiques :

La Madrague constitue la zone touristique actuelle, Elle est composée par un ensemble d'équipements touristiques et de détente, notamment des restaurants de renommée internationale et un port de pêche et de plaisance.

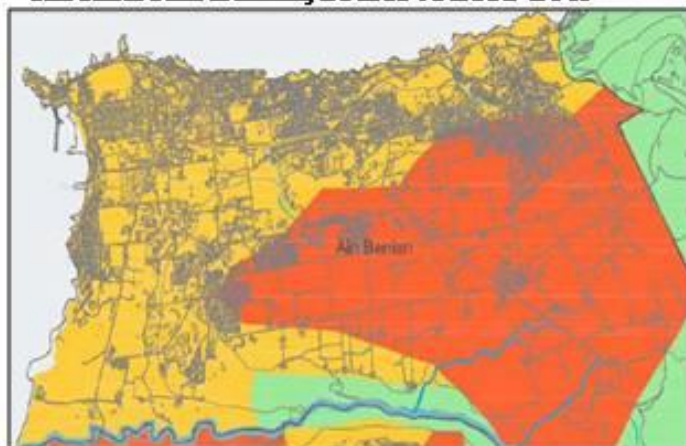
La région représente une multitude de sites touristiques de natures diversifiées, on rencontre la Mer et la montagne. Aussi, l'ouverture d'une ligne de transport maritime urbain



PUD 1983, Source Alger, métropole



Mobilité Ain Benian, Source : PDAU 2009



Classification des classes agricoles, Source : FDAU2009



Vue sur la madrague, Source Google

2- L'évolution historique :

« L'étude de la structure urbaine d'une ville ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réactions et de croissance, à partir d'un état antérieur »²



Vue Guyotville _Le Casino
Source :Google image. Internet.



Guyotville -La Madrague- Le petit port
Source :Google image. Internet



Guyotville -Vue prise de la mer
Source :Google image. internet



Vue Guyotville _le Cap Oaxine
Source :Google image. internet.

Ain Benian a connu le passage de plusieurs civilisations à travers le temps mais l'absence des documents graphiques et littéraires fait que l'histoire s'est tournée vers les données archéologiques qui ont été faites pendant la période coloniale

I- PERIODE PRECOLONIALE :

1- Période Troglodyte :

découverte de plusieurs grottes:

A/-Grotte de la pointe pescade

B/-Grotte de Cap Caxine

C/-Grotte de Grand Rocher

D/-Grotte de carrière anglade

2- Période Antique :

-L'existence de 250 dolmens sur la rive droite de l'Oued Beni Messous,.

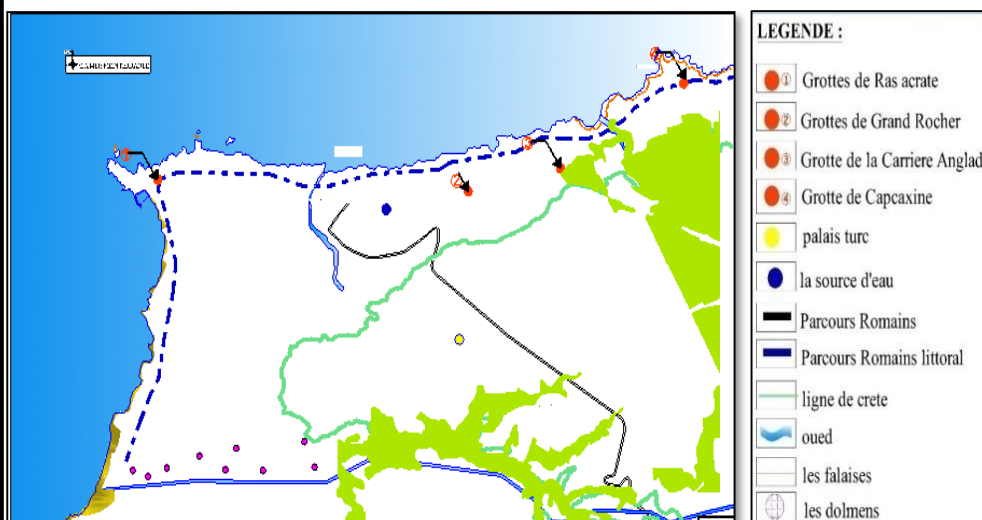
-Découverte de nombreux objets: Poteries, Bronzes.

3- Période romaine

établissement de la ville s'est fait autour d'une source d'eau qui est considérée comme élément inducteur de la croissance. Les Romains ont créés un parcours littoral reliant Ecosium – Sole (Alger – Cherchell)

4- Période Médiévale (Turc):

Présence du palais turc d'été, cette demeure du trésorier du Bey d'Alger se trouve sur le plateau du grand Chéraga et sur celui d'Ain Benian.



Carte de l'évolution historique. Source: Institut national des cartographies



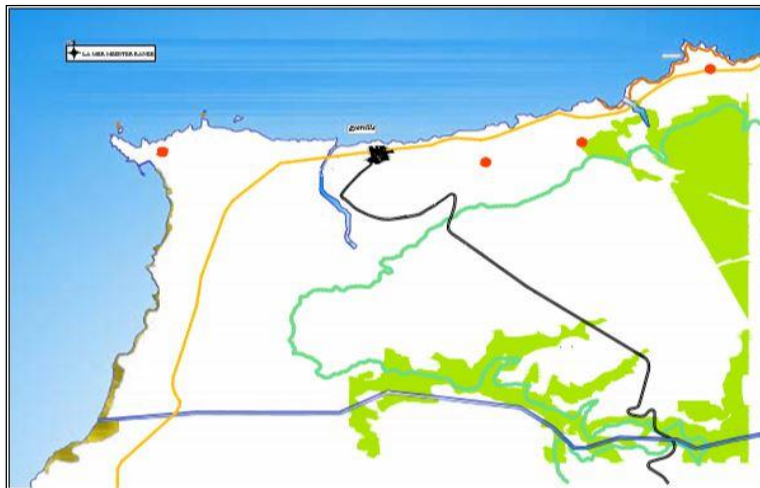
Dolmen de Beni Messous.

II. PERIODE COLONIALE 1830 -1853 :

implantation du village :

-La découverte d'une source d'eau dans une région nommée Ain Benian a encouragé les colons a créer un village de pêcheurs le 08 Août 1845.

-Ce premier village de pêcheurs contenant 20 maisons fut un échec et deviendra par la suite un village agricole. La forêt de Bainem (339 ha) fut implantée après par un décret ainsi que des facilités et avantages pour les familles d'agriculteurs tels que la distribution des terres agricoles (12Ha chacun)



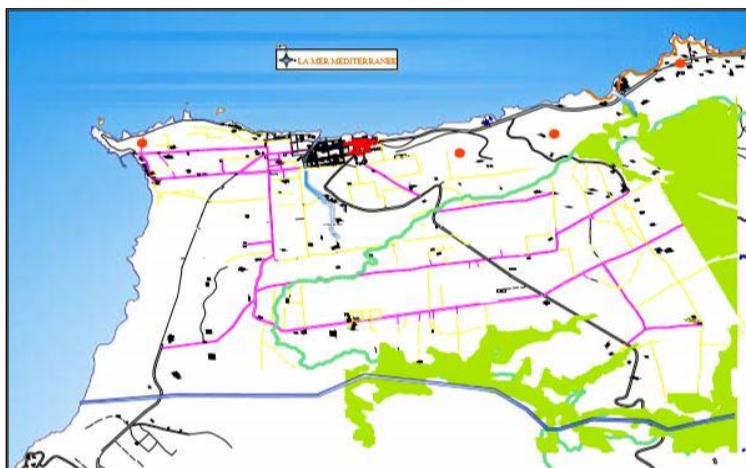
LEGENDE :

- Forêt
- Oueds
- La mer méditerranéenne
- Les dunes
- Les falaises
- Ligne de crête
- les Grottes

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

-Le dessin du tracé viarie et le découpage du sol qui initie l'urbanité ; montre un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlot, presque toujours carrés. la place sur laquelle donne les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons riches »

- Période coloniale 1853 – 1869



LEGENDE :

- Forêt
- Oued beni missous
- La mer méditerranéenne
- Les chemins d'exploitations
- découpage agricole
- Les falaises
- Ligne de crête
- l'extension
- la 1^{ère} implantation
- les Grottes

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

-La réussite enregistrée par les premiers colons dans l'agriculture a encouragé et drainé un nombre considérable de nouveaux colons d'où la nécessité de nouveaux espaces et équipements tels que la

place de la république, l'école Saint Joseph, le marché, et de nouvelles infrastructures de communication telle que le tramway reliant Alger- koléa vers les années 1900

-Cette période est marquée par l'apparition de nouveaux quartiers (Espagnol, Européen), ainsi que la présence d'un tracé agricole.



Fig : source atlas archéologique d'Alger, Stephane Gsell, traité par l'auteur



Cadastre 1853 . Source: institut national du cadastre



Monument aux morts et église source: google images

- Période coloniale 1869 – 1910 :



LEGENDE :

- Forêt
- Le grand rocher
- Oueds
- La mer mediterranee
- Les falaises
- Ligne de crété
- Etalement de la ville en longueur
- La ligne du tramway
- Les Grottes

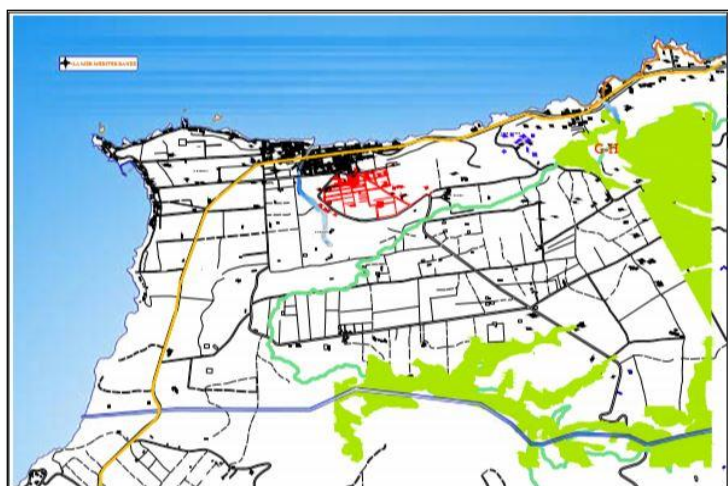


Source: google images

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

Cette période est marquée par le franchissement de l'oued et l'Etalement de la ville en longueur vers l'ouest, suivant la ligne du tramway, à cause de la présence du grand rocher vers l'est qui forme une barrière naturelle.

- Période coloniale 1910 - 1932



LEGENDE :

- Forêt
- Le grand rocher
- Oued beni missous
- La mer mediterranee
- Les falaises
- Ligne de crété

- L'extension de la ville représente par un dédoublement du centre-ville vers le sud suivant le parcours romain historique (Chéraga / Ain Benian)

- Traçage d'un parcours de liaison à la place de la voie du tramway.

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

-Période coloniale 1932 – 1962



LEGENDE :

- Forêt
- Le grand rocher
- Oued beni missous
- La mer mediterranee
- Les falaises
- Ligne de crété
- le dedoublement du centre ville
- parcours de liaison
- parcours romain historique (cheraga/ain benian)
- les Grottes

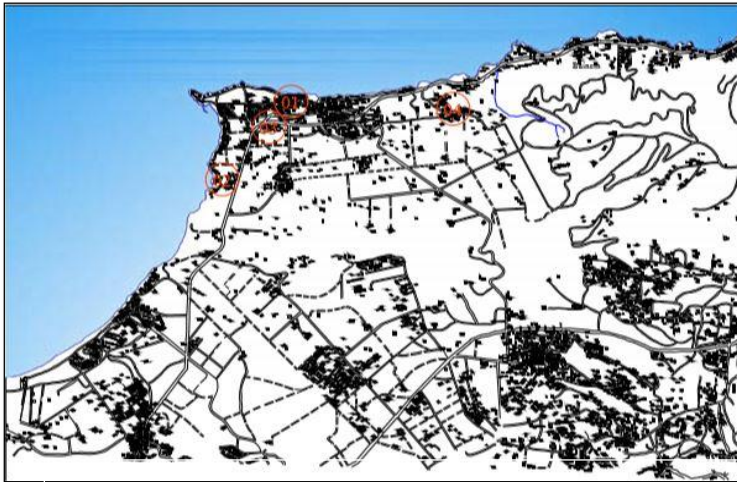


L'école de la gare. Source: google images

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

Durant cette période la commune d'Ain Benian fut l'objet de plusieurs transformations tant au niveau voiries qu'au niveau bâti. Concernant les voiries le parcours Romain Alger Cherchell fut élargi ainsi que l'ouverture d'une voie d'évitement boulevard Parmentier parallèle à l'ancien boulevard Poincaré, des parcelles agraires furent remplacées par des parcelles urbaines, et la voie du tramway fut abandonnée pour laisser place à un parcours de liaison à l'échelle territoriale. Quant au bâti un certain nombre d'édifices vit le jour à savoir la construction d'une école à la place de la gare, et la construction en 1945 d'une caserne en haut de la ville ainsi que de grands ensembles et des cités de recasement des algériens (Belle vue, Cité française).

III- Période post coloniale 1962 – 1986



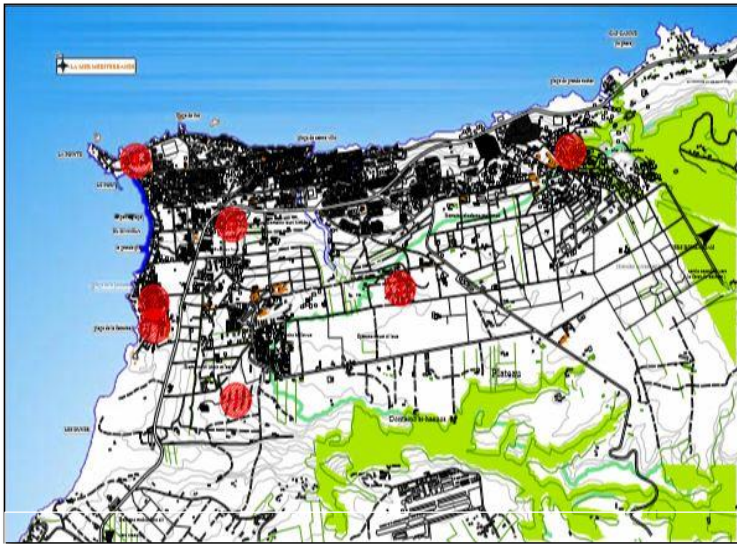
Cité 500 logements - Source: d'auteur.

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

-L'abandon de plus de 1000 habitations par les colons

- * Création de la cite 500 logements (01)
- * La cite de 138 logements et Coopémad (02)
- * Création de la cites des 42 logements (03)
- * La cité du 20 / 08/1956 (04)

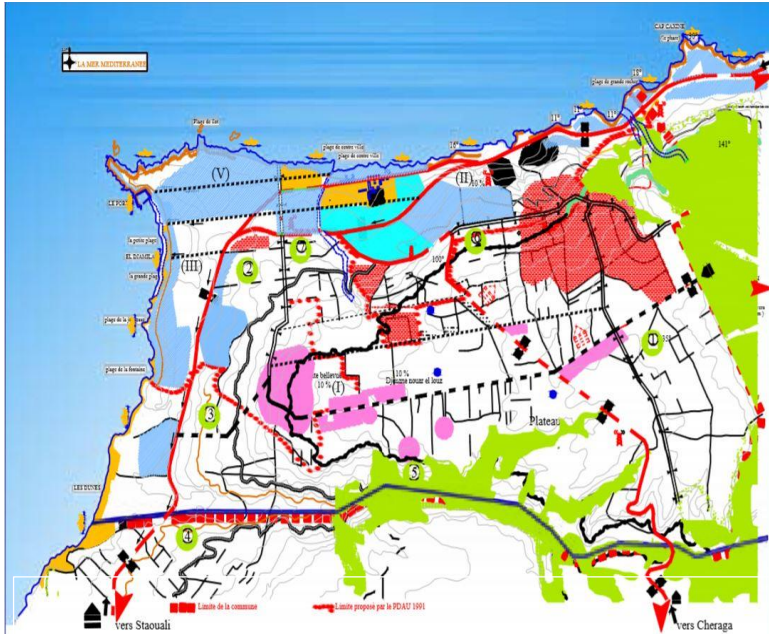
-Période post coloniale 1990 – 2005



Le nouveau transport maritime Source: google image

.Carte de l'évolution historique. Source: travaux Benkara

Carte de synthèse :



nous distinguons 05 modes de croissance urbaine:

- 1- Croissance homogène du centre ville.
- 2- Extension du centre.
- 3-Croissance linéaire de littoral en forme de "L".
- 4-Croissance informelle (cite belle vue).
- 5-Croissance fragmentaire :ellea participé à la formation récente de la périphérie de Ain Benian (djanan nouar ellouz) .

synthèse de croissance. Source: travaux Benkara

3-Analyse typologique :

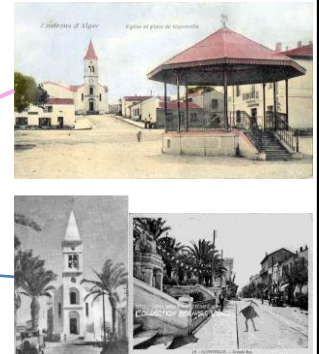
La typologie, au sens le plus général du terme, est le classement suivant les caractéristiques communes qu'on peut identifier, La typologie est l'un des outils majeurs de l'analyse urbaine, les systèmes qu'on prendra en considération seront: le système bâti, le non bâti, ainsi que la relation dialectique entre eux.

3-1-Lecture typologique du noyau colonial :

Présentation : C'est l'ancien tissu urbain de la ville, formé essentiellement d'habitat mixte ne dépassant pas les R+2, son état est en perpétuelle dégradation. C'est la base de formation de la ville.



Le noyau colonial.



Photos noyau colonial

Source: google images

Le noyau est composé d'habitats (individuels et semi-collectifs) et d'équipements.

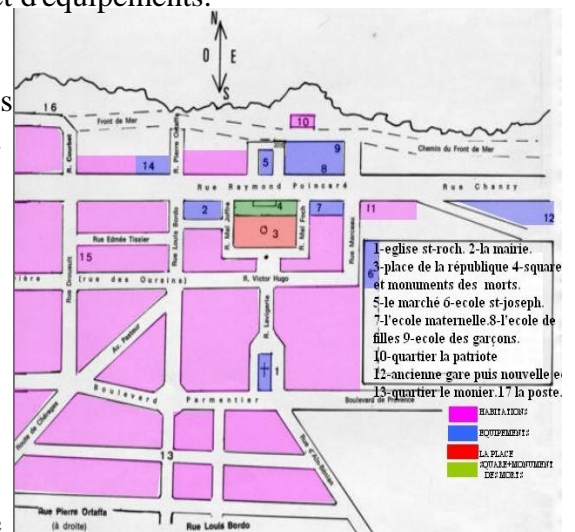
3-1-2-Implantation

A son origine le village était représenté par 20 demeures (1846). Les maisons se groupant autour et en contrebas de l'église (vers la mer). Le centre du village fut initialement la zone englobant l'église, la place, la mairie, l'ancienne poste, le lavoir (futur marché), l'abreuvoir (monument aux morts), les écoles.

-Tous les équipements (à proximité du centre) donnent sur une voie principale, et le centre lui-même se trouve limiter horizontalement par deux voies principales, et verticalement par deux voies secondaires.

-Trame orthogonale en damier, caractérisée par la croisée des voies qui se coupent en un angle droit.

-Position privilégiée de l'église : entourée d'habitations et ayant une continuité visuelle (percée) vers la mer, dans le même alignement que la place de la république et le marché.



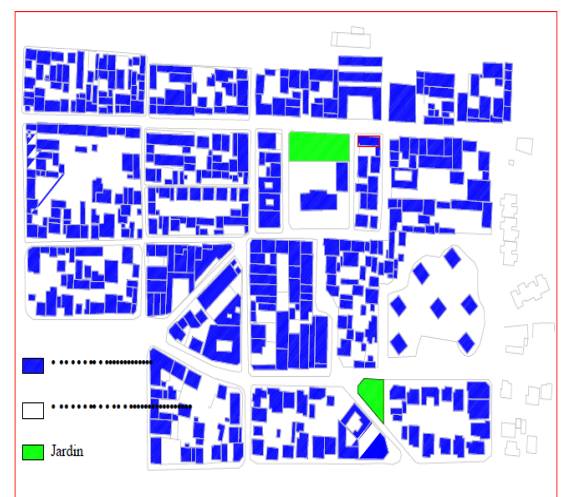
3-1-3-Implantation du bâti / non bâti

Les bâtis sont implantés dans des îlots de formes et dimensions régulières qui s'organisent autour de l'ancienne place de la république (actuelle mairie)

Le Non bâti:

A l'échelle du noyau: l'espace non-bâti est bien délimité, son organisation définit celle du bâti.

A l'échelle de l'îlot : l'espace non-bâti est la résultante de l'implantation du bâti.



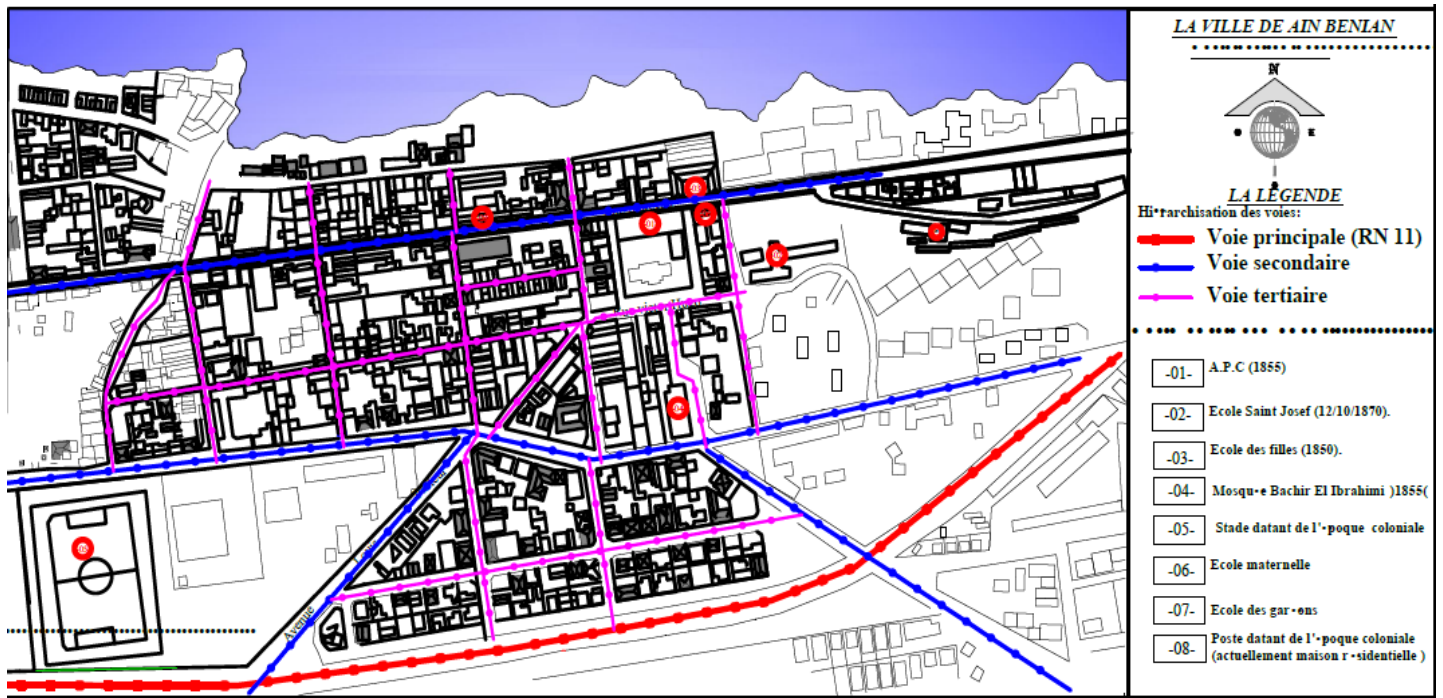
Carte actuelle du noyau colonial

3-1-4- Lecture dimensionnelle et rapport bâti/ non bâti du noyau colonial :

ILOTS	FORMES ET DIMENSIONS	PROPRIETES ASSOCIATIVES	RAPPORT BATI / ESPACE PUBLIC	ILOTS	FORMES ET DIMENSIONS	PROPRIETES ASSOCIATIVES	RAPPORT BATI / ESPACE PUBLIC
	Type A Forme régulière de 118,5*45 S=5332,5 m ²		Les bâtis sont alignés le long de la route et il y a une certaine harmonie visuelle puisque les bâtis sont de gabarit maximum R+2 dont le RDC est affecté au commerce avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses. 		Type D Forme triangulaire S=6825 m ² chacun		 Alignement le long de la route avec des rangés d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2 - l'entrée en général est positionnée sur les rues tertiaires
	Type B Forme régulière de 144*45 S=6480 m ²		Exemple de coupe de façade sur rue 		Type E et F Forme régulière S=1764 m ² S=1087,5 m ² S=687,5 m ²		 Même principe Alignement le long de la route avec trottoir plantés de rangés d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2
	Type C Forme régulière de 118,5*45 S=5332,5 m ² Alignement avec la route Elle correspond à 2 fois le type A suivant la verticale Hauteur: C=2A Vitesse: C=2A Aire: SC=2SA		Alignement le long de la route avec des rangés d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2 		Forme de la mairie S=1200 m ² S=1200 m ² S=2400 m ²		 Mairie Se trouve au milieu de la parcelle et fait directement face à une percée pour être perçu de loin.

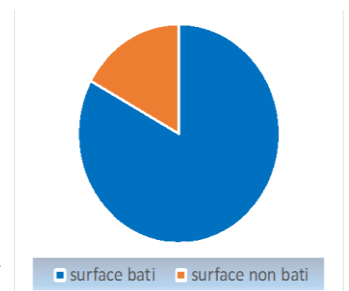
3-1-5-Synthèse :

L'extension du noyau a suivi la même trame régulière jusqu'à l'oued (obstacle naturel) et c'est à partir de là qu'il y a eu des formes irrégulières



Rapport bâti/ non bâti :

- Bonne hiérarchisation des voies.
- Bonne occupation du sol :
Bâti=83% Non bâti=17%.
- Alignement des bâtis le long des voies
- Harmonie visuelle avec un gabarit max de R+2 dont le RDC est affecté aux commerces, avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.
- L'alignement des maisons constitue les parois de la rue.
- Les équipements sont sur les voies principales.



3-2-Lecture d'une Typologie Actuelle :

Cité AADL Das Chaabane :

La prolifération des cités AADL dans toutes les villes Algériennes y compris à Ain Benian nous a conduit à prendre l'une d'elle comme exemple. D'autant plus que la construction de ces cités est toujours d'actualité dans les opérations de logements et de relogement.

Définition du Logements AADL :

L'Agence AADL a été créée en 1991, en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière

Fiche technique:

Nombres de logements : 705 lgts

Site : Das chaabane

Commune : Ain benian

Circonscriptions : Cheraga

Estimation de la population 56 007

Superficie : 15 HA



Photos de la cité, source : google.

3-2-1-Situation par rapport à la commune d'Ain Benian :

Le projet se trouve excentré à la périphérie de la ville à proximité d'une zone résidentielle accessible par une voie mécanique

Equipements avoisinants :

Protection civile à l'Ouest à 2.2 km

Maison de Jeune à l'Ouest 1.9 km

Stade de Football Au Nord à 1.2 km



Plan de la cité, source : les auteurs.

Le terrain avant l'implantation de la cité:

On remarque qu'il y avait un tissu dense d'habitation individuelle Au Nord, aussi le terrain était de nature agricole de classe 2



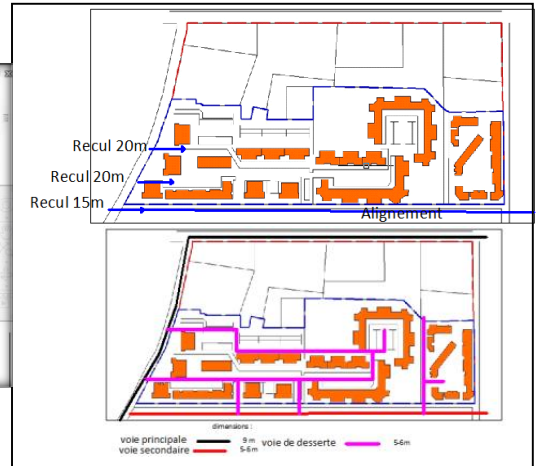
Image aérienne du site, source: google earth.

3-2-2-Implantation du bâti :

Les bâtiments sont implantés en forme de U et de I Pour créer des espaces semi-publics à l'intérieure et pour les protégés. De forme simple, et volume parallélépipédique pas de parcellaire.



Plan de la cité, source : les auteurs.



On retrouve des commerces au RDC au niveau des immeubles sur rue principale et secondaire, hors que les bâtiments qui sont à l'intérieur n'abrite que des logements.

3-2-3-Implantation du non bâti :

Les espaces non-bâties sont la résultante de l'implantation du bâti ils deviennent ainsi des espaces semi-publics protégés et prennent principalement la fonction de parkings ou d'espaces verts, ainsi que des espaces résiduels.



Les espaces non-bâties sont implantés

Et ils ne sont pas bien aménagés, et des espaces perdus aussi on ne retrouve pas une logique commune dans le principe d'implantation

Ces espaces sont des cours et des patios et des jardins la taille de ses espaces et en relation avec l'échelle de l'habitat et l'utilisation de ce dernier.

Ces espaces recouvrent différentes fonctions (parkings, place de détente et air de jeux) ils ont une forme régulière protégée et délimitée par les bâtiments du côté ADDI et par des bardages

La placette est à l'échelle du quartier elle est utilisée par les habitants des logements LSP, la forme est rectangulaire, sa fonction principale est la détente et air de jeux.

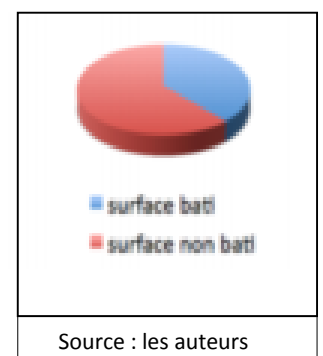
3-2-4-Rapport entre espace bâti et non bâti :

Le rapport d'espace entre les différentes agglomérations est différent dans le cas de l'AADL les espaces non bâtis sont plus grands par rapport au espace bâti (presque le double)

Surface total : 44056

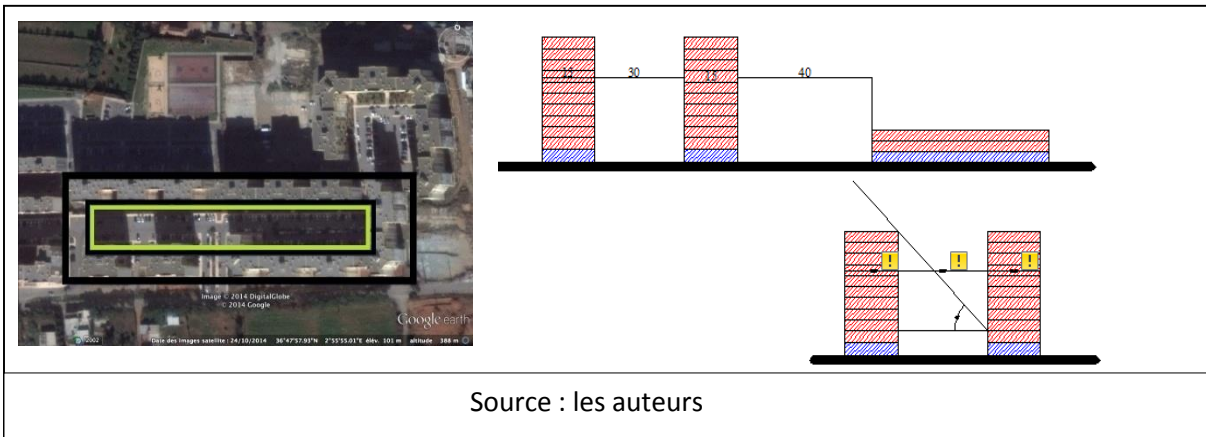
Surface Bâti : 16870

Surface Non-bâti : 27186

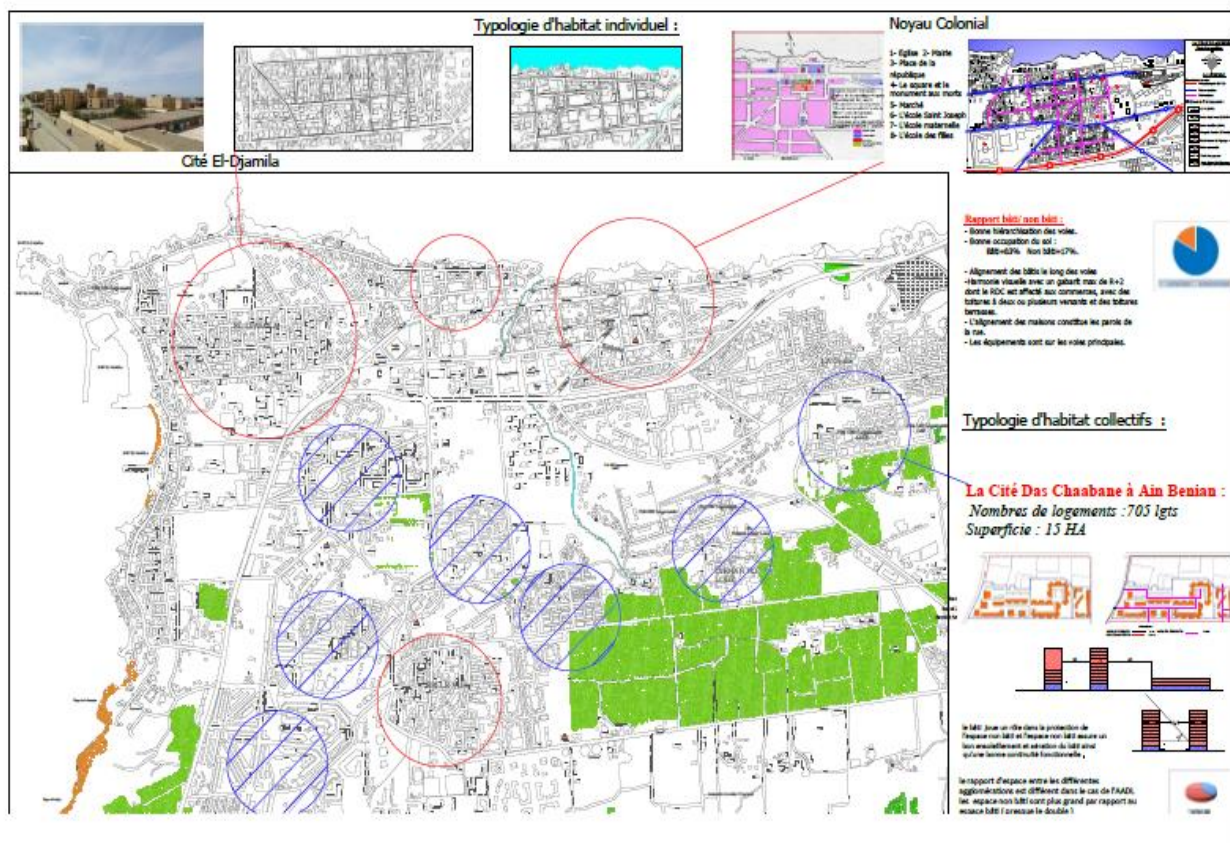


3-2-5-Délimitation de non bâti par rapport aux bâtis :

1- espace non bâti bien délimité par le bâti pour marquer l'espace et préserver l'intimité de cet espace comme espace semi privé



2- espace non bâti non limité et prévu comme espace public (espace de jeux) et ayant un rôle de liaison entre les différents groupements. un grand recule par rapport aux anciennes maisons qui ne dépasse pas R+2 pour assurer la séparation et protection de bâti.



3-2-6- synthèse :

D'après ce que nous avons pu constater, on peut déduire que le projet est ponctuel autocétrées sur lui même c'est à dire l'autonomie des opérations:

- * Les études sur la forme urbaine sont absentes, et les conséquences sont immédiates
- * Perte du caractère de l'urbain et mauvaise qualité des espaces publics
- * Juxtaposition des opérations
- * Projets qui ne communiquent pas entre eux
- * Désorientation

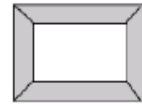
3-3- Quel choix d'une typologie de référence ?

Vers quelle typologie ?

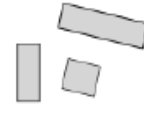
L'îlot ouvert :

Notre recommandation typologique s'est portée sur « îlot ouvert » ou « îlot libre », de Christian de Portzamparc

Il prend de la ville classique « le thème de la rue », il poursuit de l'architecture moderne « le thème du bâtiment autonome »



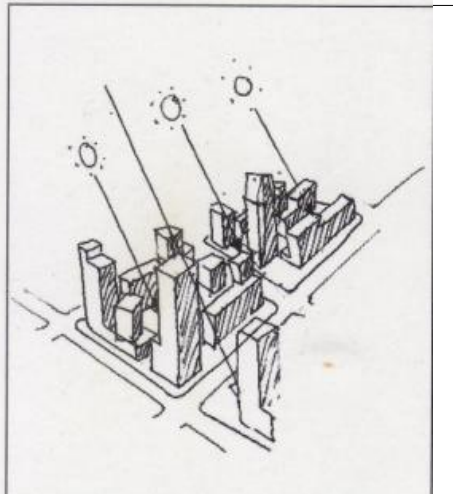
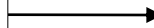
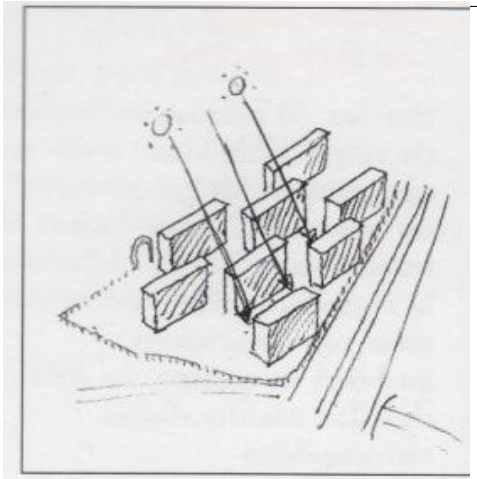
bloc haussmannien



plan libre



bloc ouvert



îlot fermé

pas d'îlot

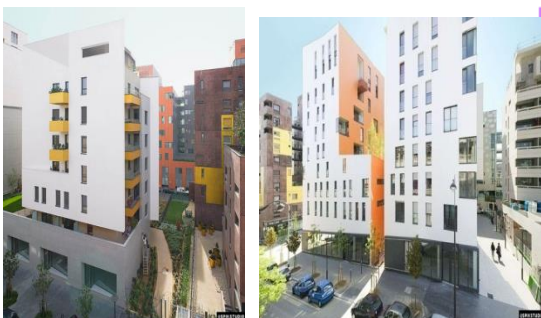
îlot ouvert

L'ouverture à la lumière, des grands ensembles à l'îlot ouvert, Source : grand prix de l'urbanisme 2004

Son objectif est de donner au quartier un caractère basé sur l'alternance de hauteurs, de couleurs, de matériaux et de styles architecturaux.

Est-ce que l'îlot ouvert conçoit la ville à travers l'espace public ?

Selon Jaques Lucan, l'îlot ouvert a provoqué un changement irréversible car « cette ville est conçue beaucoup plus à partir de l'architecture alors que la ville précédente été beaucoup plus conçue à partir de la définition et le dessin de l'espace public » ^[1] Si on prend l'îlot ouvert de Masséna (1995) on retrouve l'autonomie et la singularité du bâtiment. Chaque bâtiment est autonome, c'est-à-dire, il a ses quatre faces libres, son règlement (gabarit), on a fabriqué une île architecturale, des isolats en d'autres termes, car naissant de la contextualité par rapport à la parcelle, les bâtiments ne communiquent pas entre eux.



Vues sur l'îlot ouvert Masséna, Source : grand prix de l'urbanisme 2004

- Logements
- Bureaux
- Equipements
- Ateliers
- Université
- Jardins et esplanades

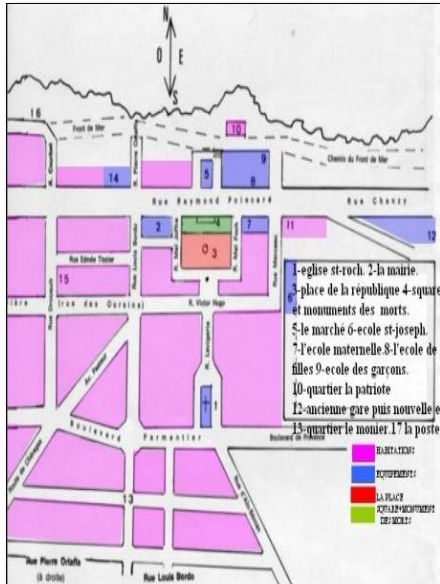


Plan et vues sur l'îlot ouvert Masséna, Source : grand prix de l'urbanisme 2004

[1] Jacques Lucan, l'îlot ouvert le basculement,

3-4- Synthèse de la typologie choisie :

La typologie est l'un des outils majeurs de l'analyse urbaine, les systèmes qu'on prendra en considération étaient : le système bâti, le non bâti, ainsi que la relation dialectique entre eux :



Noyau colonial de Ain benian

Bonne hiérarchisation des voies.

- Bonne occupation du sol
- Alignement des bâtis le long des voies
- Harmonie visuelle ,le RDC est affecté aux commerces
- L'alignement des maisons constitue les parois de la rue.
- Les équipements sont sur les voies principales.



Plan de la cité Das chaabane

- Les études sur la forme urbaine sont absentes, et les conséquences sont immédiates.
- Perte du caractère de l'urbain et mauvaise qualité des espaces publics
- Juxtaposition des opérations
- Projets qui ne communiquent pas entre eux
- Désorientation



Plan de masse Masséna

- la traversée des vues et de la lumière entre intérieur d'ilot et rue, (confort de chaque logement)

- lisibilité mais aussi la luminosité de la rue.

- l'indépendance volumétrique des architectures distinctes mais aussi leur alignement partiel sur la rue.

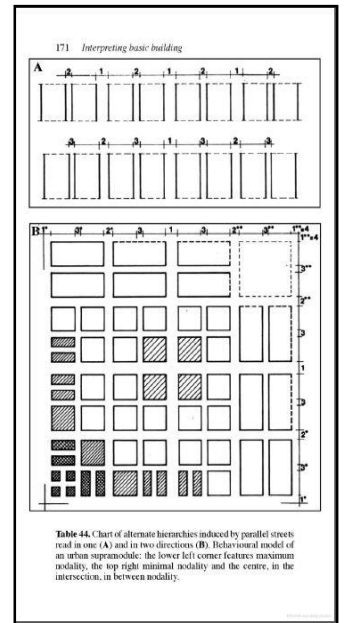
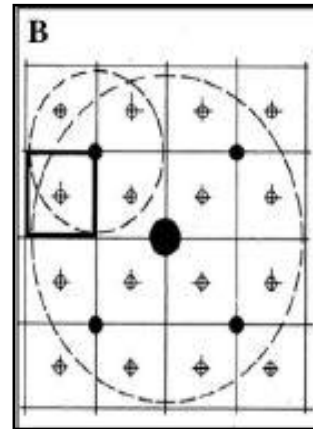
- L'architecture devient beaucoup plus sculpturale. (Elle demeure dans un respect de la réglementation)

4- Définition de l'échelle d'appartenance :

La première trace écrite que nous retrouvons de l'échelle d'appartenance est celle de l'appartenance d'un bâtiment et celle-ci est mentionnée par Cannigia Et Gian Luigi Maffei dans l'ouvrage « Architectural Composition and building typology » ou il cite :

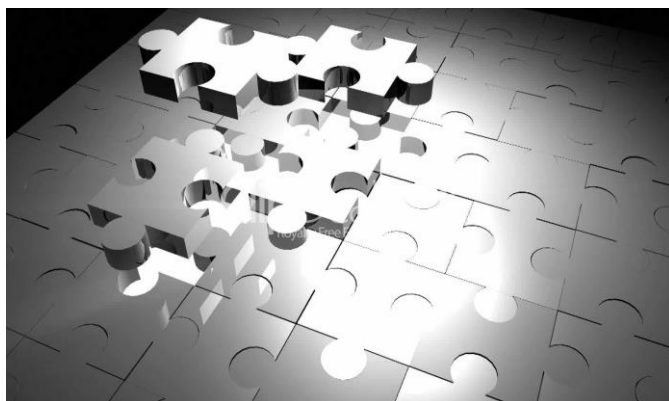
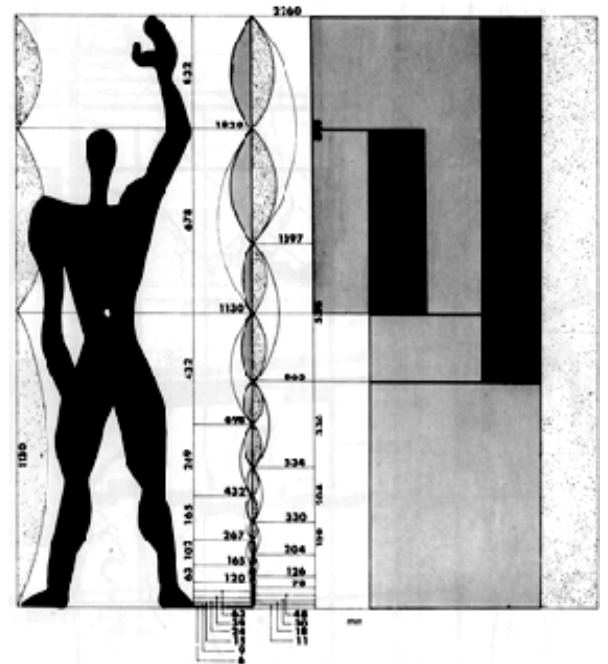
« Ces échelles varient en dimensions de la conscience d'appartenance » ^[1]

Quand on parle d'appartenance qu'elle soit sociale, territoriale, identitaire, et dans notre cas urbaine, c'est le besoin dont il est question, le besoin de s'accrocher à quelque chose, et donc de pouvoir faire un tout, et non un fragment indépendant.



Pour ce faire, chaque fragment communique avec son prochain, et forme ainsi une portion, celle-ci fait partie d'une autre, et ainsi de suite, le petit rejoint toujours celui qui est plus grand, ainsi se figure une échelle, l'échelle humaine étant l'échelle de base, où comme citer dans le livre « la base du type territoriale doit être considérée comme la partie du territoire occupé par une activité familiale » ^[2]

« Le territoire sera littéralement quadrillé et couvert par la juxtaposition de ces périmètres » ^[3] formant ainsi un tout.



[1] “ Architectural Composition and building typology” edition Alinea, 2001,

[2] Ibid.

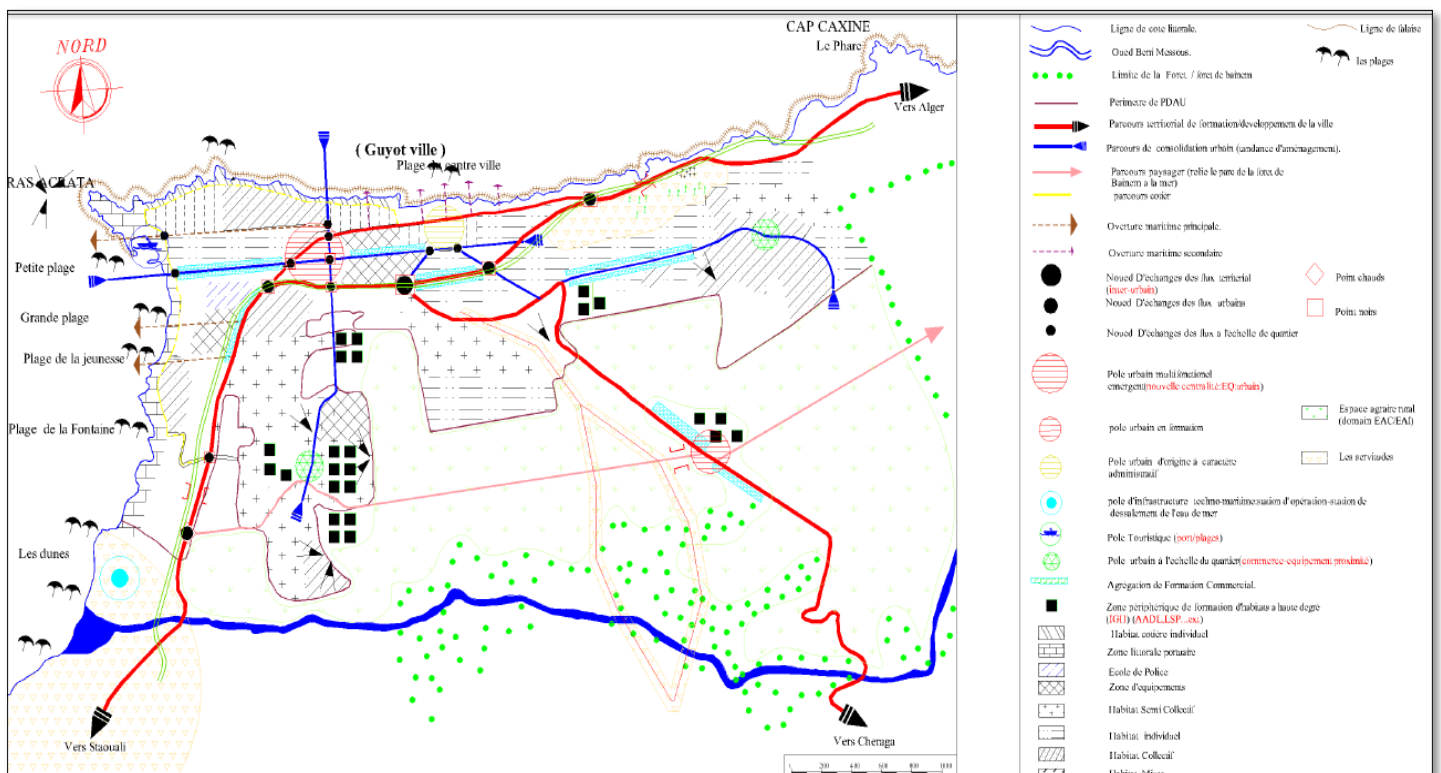
[3] Bitam.A, Permanence et Consciences des tracés d'époque coloniale française en Algérie.

4-1-La structure existante de la ville :

« Les éléments marquants du paysage urbain étant : les parcours, les nœuds, les secteurs, les limites et les repères »*

Ainsi la lecture urbaine de la ville, nous a permis de définir le schéma de la structure actuelle de Ain Benian. Nous avons donc repéré :

- les éléments naturels : oueds, plages, mers, forêts ...
- la structure viaire : axes structurants, hiérarchisation, nœuds
- les équipements.
- la typologie : système bâti, (individuel, collectif) les entités
- les servitudes .
- le découpage agraire et sa trame et dimensions. émergence



Plan de structure de la ville de Ain Benian - Source : travaux BENKARA

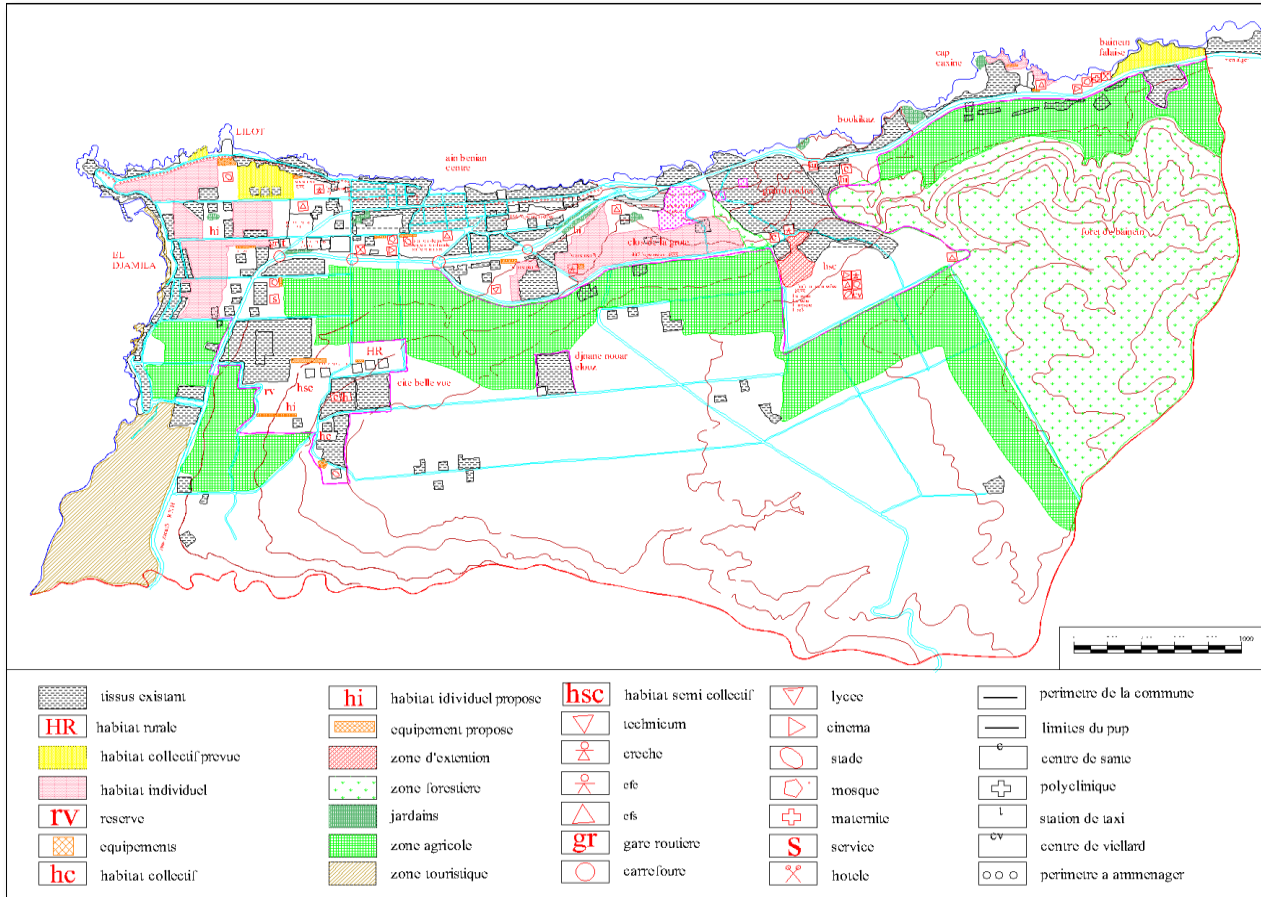
Une forte présence de logements collectifs qui sont dispersés sur tout le périmètre de la ville ce qui montre l'éclatement de la ville (surtout vers le sud) et le nord est occupé par des individuels et des semi-collectifs. Phénomène qui a conduit à une extension anarchique et fragmentaire de la ville et à la dégradation de la structure à l'intérieur du périmètre urbain.

Les voies aboutissent tous vers les plages ce qui peut s'expliquer par l'évolution de la ville vers l'ouest à cause d'obstacles naturels qui l'ont empêché vers l'est.

Les équipements sont sur le côté nord (où se trouve le noyau colonial) donc cette partie constitue le pôle d'attractivité de la ville ce qui crée un déséquilibre par rapport au côté sud où il y a une absence de mixité.

4-2-Les instruments d'urbanisme :

4-2-1-Document du P.U.P.:



Plan d'Affectation et d'Aménagement du PUP. Source: document du PUP, DUCH d'Alger, 1983

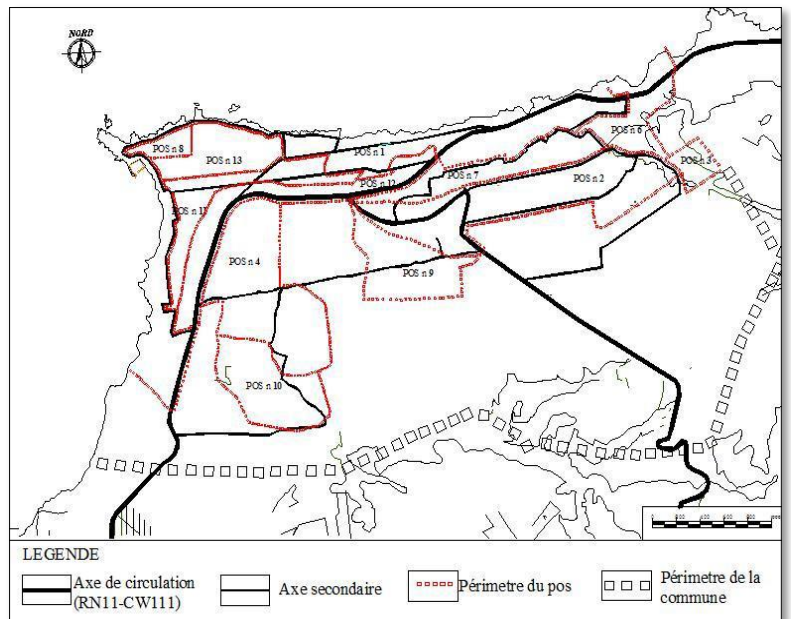
- Ce document a pour but de proposer un nouveau schéma de développement afin d'importer de nouveaux programmes d'habitations.
- Ce programme a divisé la commune de Ain Benian en 5 secteurs

4-2-2-Découpage des POS :

Ses opérations :

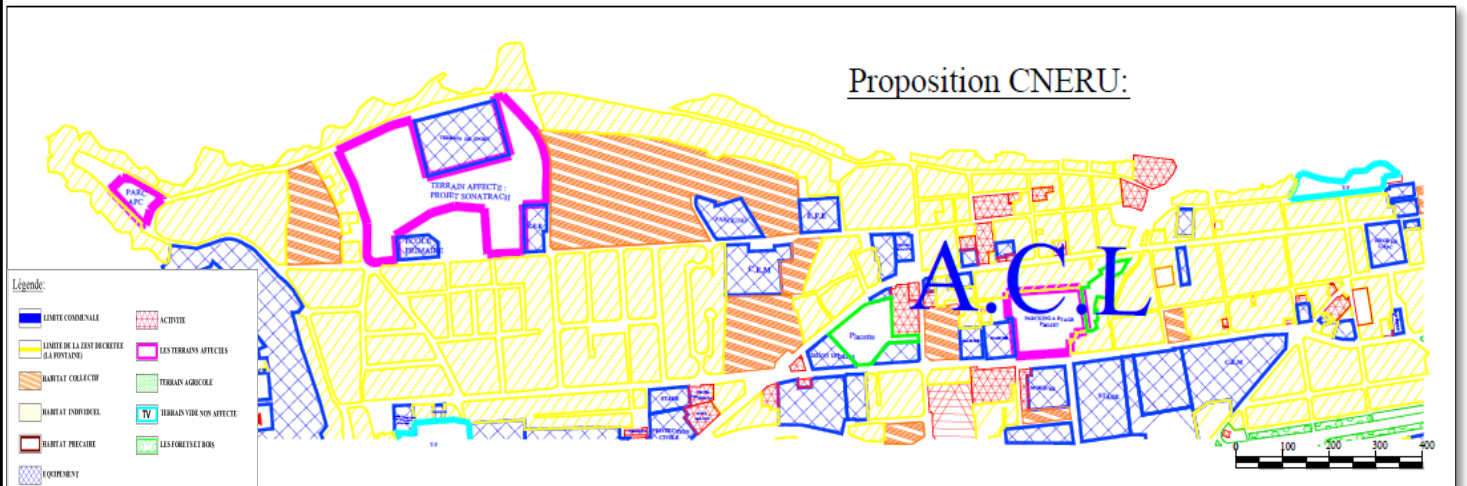
- réhabilitation / rénovation du patrimoine historique du centre ville :
- protection et mise en valeur de l'espace rural agraire et des paysages littoraux naturels remarquables ainsi que la zone touristique d'El Djamila.
- densification des espaces intermédiaires vides entre les différents fragments comme alternative à l'extension urbaine;
- réorganisation et renforcement des espaces urbains.

Un intérêt particulier est porté sur l'intégration d'aménagement de la bande côtière et les façades maritimes (Nord et Ouest) dans le secteurs d'intervention.



Carte des secteurs des POS de Ain Benian. Source: Document du PDAU de Ain Benian, CNERU, 1994

4-2-3-Proposition CNERU 2008 :



Carte de Proposition du CNERU 2008 . Source : CNERU

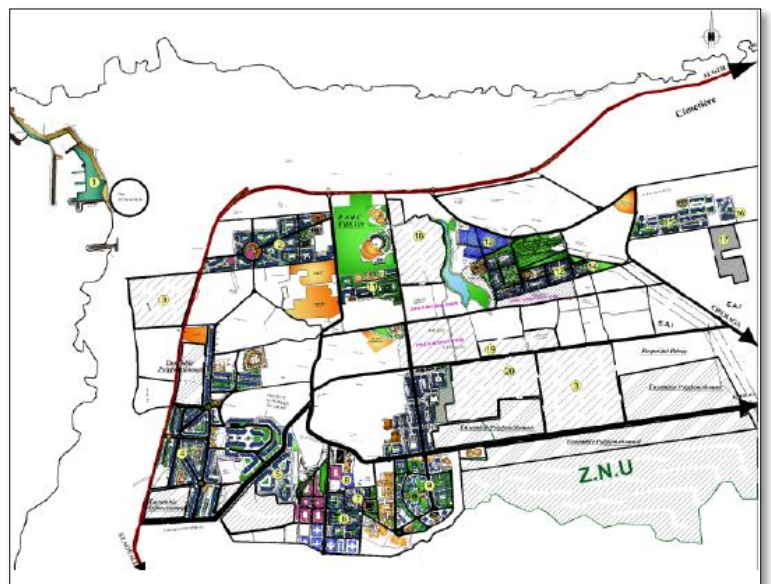
-Cette étude de réaménagement proposée par le CNERU a prévu de réanimer le centre ville et régler des problèmes comme: le manque des espaces verts ,la réorganisation de la zone touristique ,le manque de liaisons entre les agglomérations, apporter de nouveaux programmes d'habitations.

-La plupart des propositions de réaménagements n'ont pas été réalisées.

4-2-4-Proposition de la DUC 2010:

La dernière intervention urbaine dans la ville Aïn-Bénian était celle faite par la DUCH d'Alger en 2010.

Cette proposition a travaillé seulement sur la périphérie sud de la ville et le centre-ville est laissé en tache blanche et exclu de ce processus d'aménagement.



Carte de Proposition de la DUCH 2010

4-3-Synthèse générale :

L'étude des instruments d'urbanisme a pour but de préciser les orientations générales d'aménagement et définir les différentes structures d'interventions qui permettent de comprendre le principe de découpage d'une ville.

Le travail du CNERU concernant le centre ville a été insignifiant à part les propositions du renouvellement du marché informel et la construction du parking à étage; Concernant notre ilot rien n'a été proposé.

•Dans notre cas d'étude, la ville de AIN BENIAN n'a pas suivie cette logique ; d'où le découpage (la détermination des limites des POS) s'est fait sans aucune reconnaissance des conditions qui orientent la classification des entités, en particulier le P.D.A.U.

Face à cette étude un nouveau plan de découpage sera réalisé à partir de structure des composantes urbaines et suivant le processus de formation et de transformation de la ville

5- Elaboration de L'ébauche de structure :

Introduction :

- En l'absence d'étude préalable de Vision structurelle future, nous avons voulu esquisser une ébauche de structure pour la ville afin de pouvoir retrouver l'échelle d'appartenance de notre site d'intervention.

- Toute opération urbaine doit se rattacher à une structure d'ensemble de la ville.

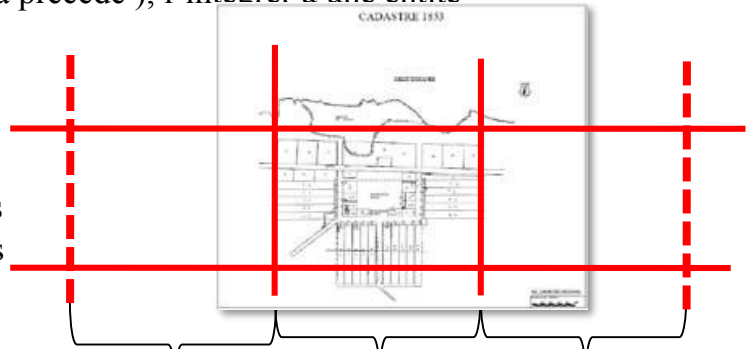
- Rechercher l'échelle d'appartenance de chaque site est indispensable afin de trouver son adéquation à l'environnement, (par rapport à l'échelle qui la précède), l'intégrer à une entité

- La ville Coloniale de Ain Benian s'est développée selon le rapport village et périmètre de colonisation. Notre ébauche de structure s'est faite donc, à partir des trames agraires, des plans cadastraux, ainsi que des axes structurants (trame viaire) qui nous ont apparus suite à l'analyse urbaine.

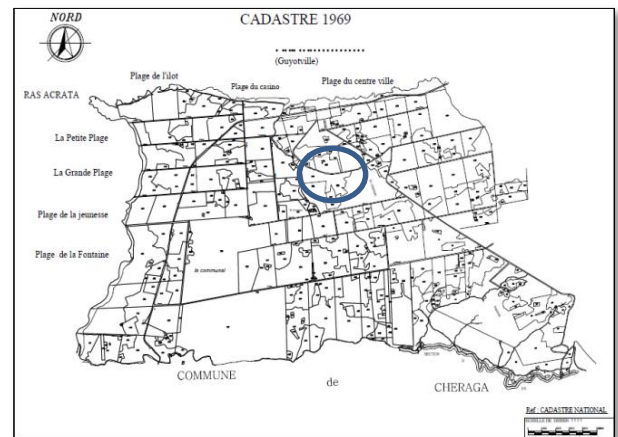
- Les limites d'appartenance du noyau colonial nous donnent les axes verticaux de nos trames (grâce à leur dédoublement)

- Dans un premier temps, nous avons relevé la trame agraire et l'avons fait coïncider avec les plans cadastraux, ceci a fait apparaitre une première trame presque homogène, ceci nous a conduit à imaginer une trame parfaite.

- Trame agraire, ayant pour module de base de 300*350m.



Plan cadastral 1853 source : cadastral national
Les limites d'appartenance du noyau colonial



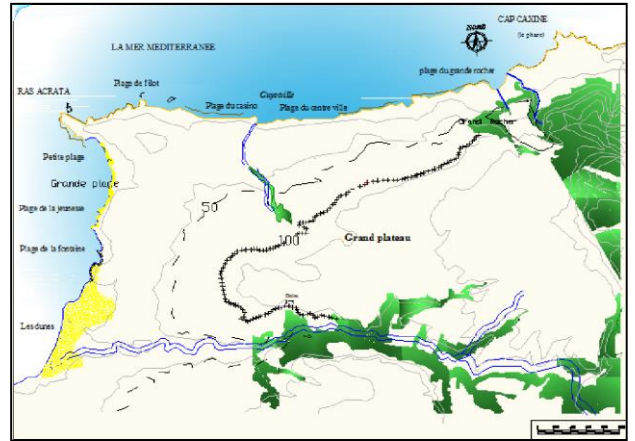
Plan cadastral 1969 source : cadastral national



Trame agraire relevée. Source : Auteurs

La trame virtuelle :

La recherche d'une éventuelle correspondance de la trame virtuelle avec les éléments physiques: Les courbes de niveaux, les Oueds....Les limites.....etc. à fait apparaitre la coïncidence de quelques tracés urbains proposés qui s'avère être des pratiques urbaines existantes telle que des pistes de traverses existantes (raccourcis) ainsi que la position de grands équipements au croisement de grands axes. Cependant, un égarement particulier nous est apparu, de ce fait nous avons cherché à comprendre. En insistant sur la partie nord, nous avons décelé une irrégularité....



Carte des éléments physiques, Ain benian.
Source : travaux Benkara



Coïncidence de la trame virtuelle avec les éléments physiques

Scénario d'aboutissement à la structure proposée :

Venant d'Alger, Les parcours changent de direction. En poursuivant vers l'ouest, ils glissent. Une articulation devenant une centralité de Ain Benian

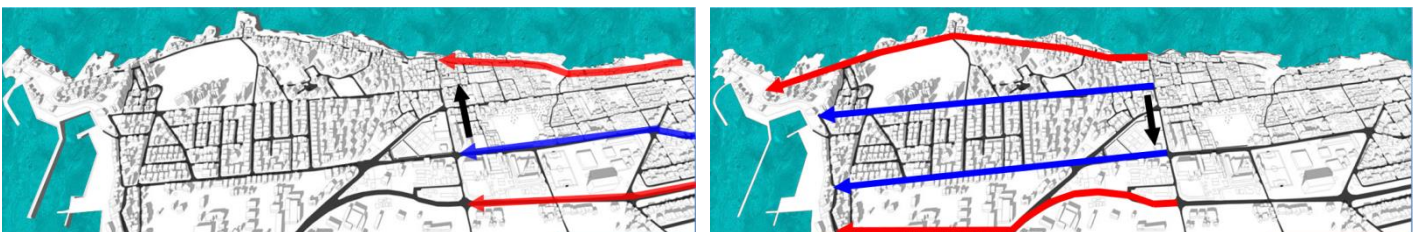


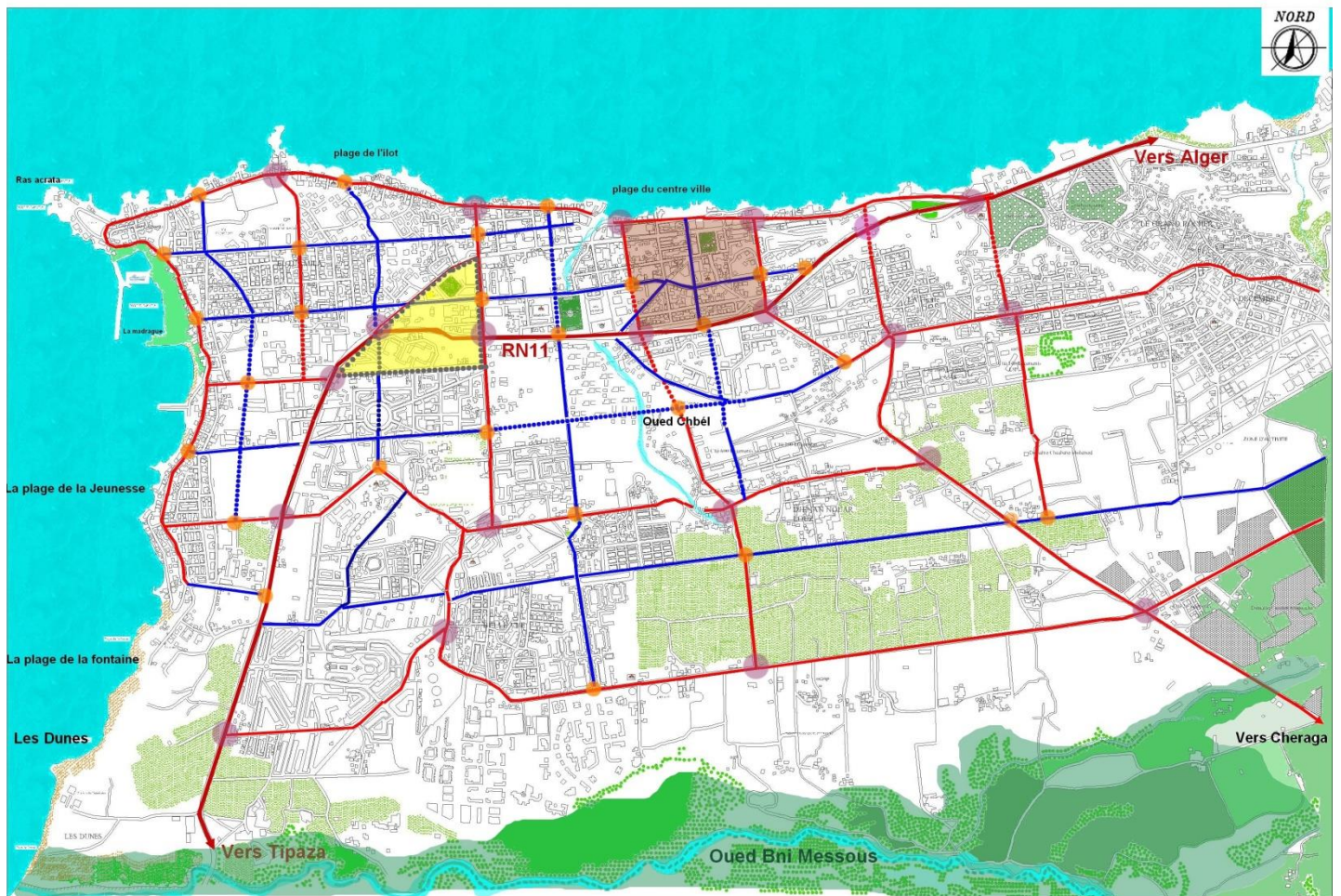
Schéma Scénario de glissement de trame. Source : Auteurs

L'ébauche de structure :

À partir des tracés existants, des éléments physiques naturels, ainsi que du parcours de développement, et en se référant au scénario expliqué précédemment, nous avons pu déterminer la petite unité de découpage.

Une répétitivité d'une trame qui délimite l'entité du noyau colonial s'est affirmée, le même module se répète constituant à chaque fois une entité .

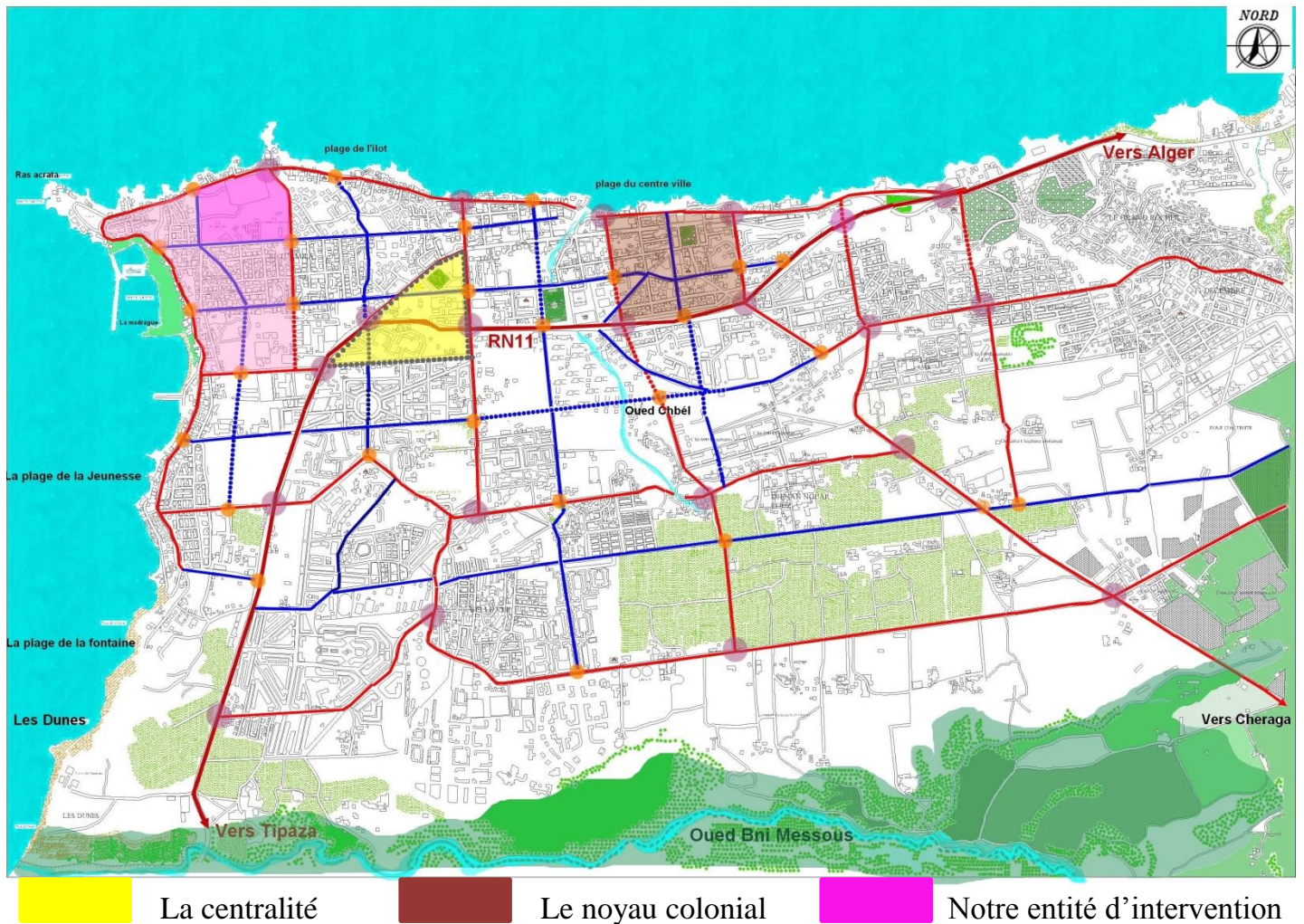
C'est ainsi que, nous pouvons tracer les grandes lignes de l'ébauche de structure ci-dessous :



Les parcours principaux		Les parcours principaux projetés	
Les parcours secondaires		Les parcours secondaires projetés	
Les nœuds principaux		Les nœuds secondaires	
La centralité		Le parc écologique	
Transport maritime			

Ebauche de structure , Source : travaux Auteurs

L'échelle d'appartenance de notre site d'intervention :



Ebauche de structure , Source : travaux Auteurs

Les opérations prévues :

- Première opération : préservation du patrimoine : intervention dans un noyau historique
- Seconde opération : requalification des grands ensembles dans une centralité en intégrant l'espace public
- Troisième opération : requalification urbaine dans une périphérie sud préservant les terres agricoles
- Quatrième opération : requalification urbaine dans une périphérie ouest optimisant la qualité paysagère
- Parc urbain projeté selon le pdau d'Alger 2029

6-L'entité de référence :

6-1-Objectif :

Notre souci étant de requalifier une périphérie interne du quartier de la madrague , on réalisera un projet urbain flexible et durable dont les objectifs sont :

-la connexion à la structure urbaine, rechercher une logique de cohérence d'ensemble. Faire un tissu urbain homogène.

-Créer une fluidité et Connecter le site à l'entité de façon à y venir naturellement.

-Gommer les ruptures entre quartiers.

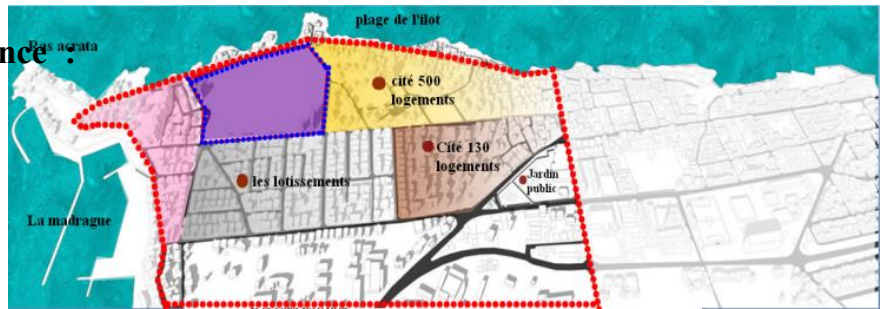
-Le renforcement de la relation entre le centre colonial et la partie ouest de la ville .

-Désenclavement et répartition du flux sur plusieurs axes afin de faciliter la circulation.

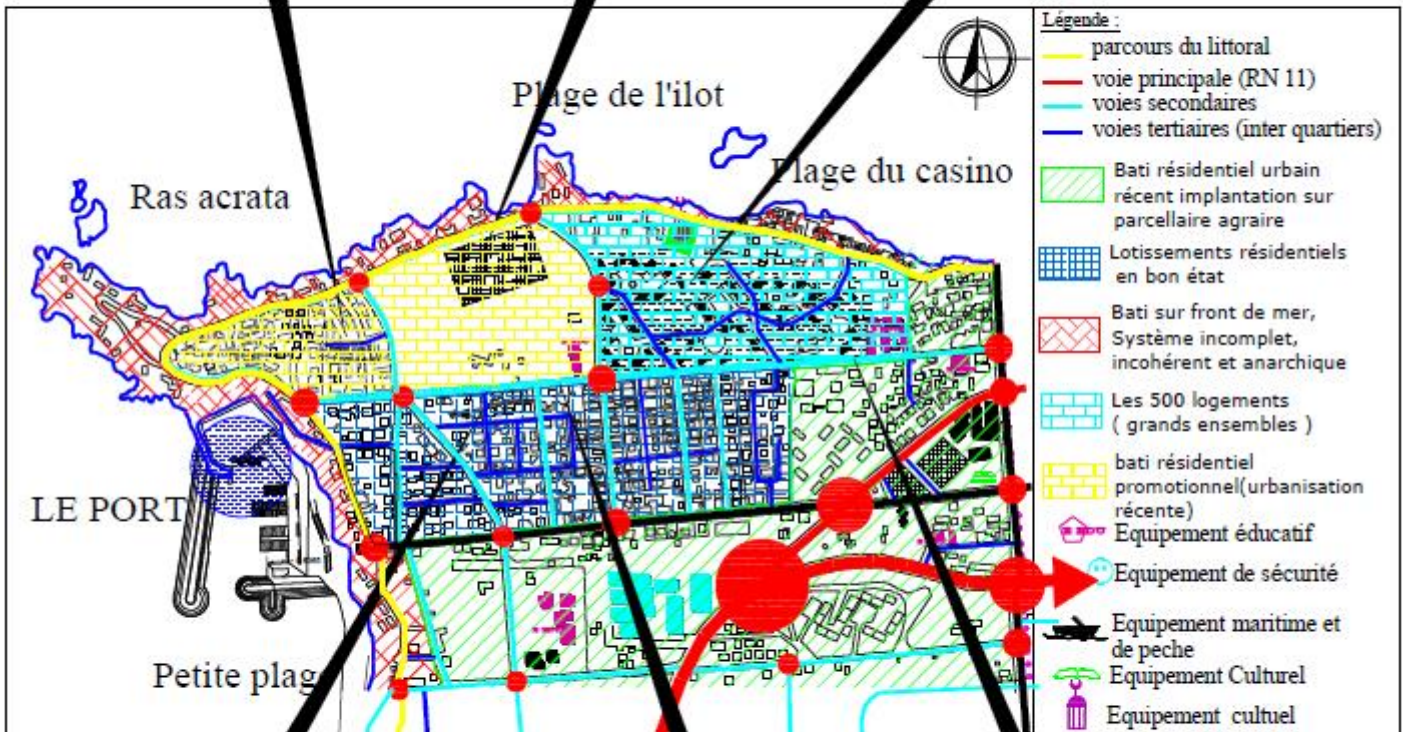
L'ouverture sur la mer et la récupération de la vocation touristique et balnéaire de la ville.

6-2-Délimitation de l'entité de référence :

L'entité que nous avons pris s'étend de l'axe de consolidation à l'est jusqu'au port du coté ouest, et du parcours littoral nord aux lotissements coté sud.



Carte de délimitation de l'entité . Source : d'auteurs

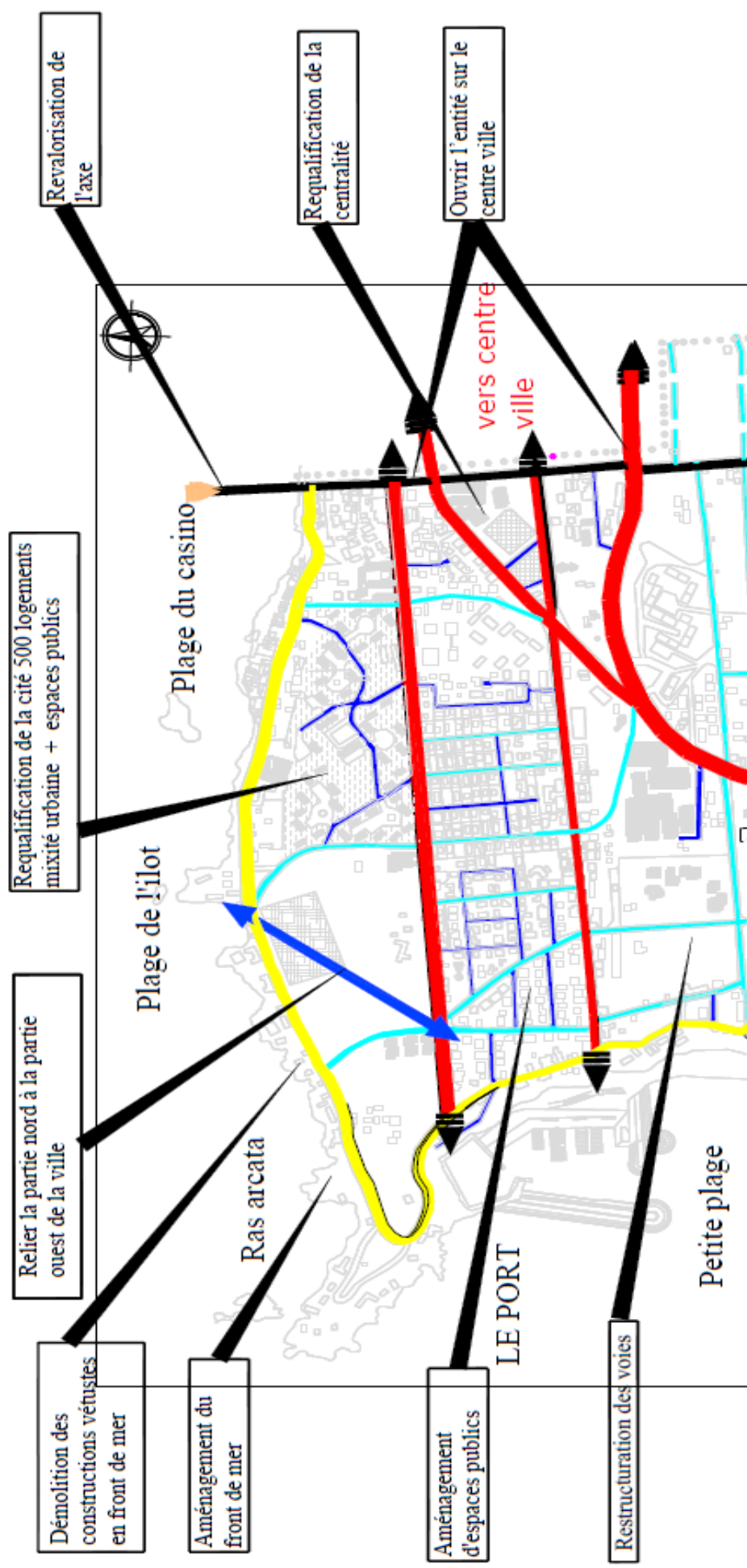


Carte état de fait de l'entité d'intervention. Source : d'auteurs

6-4-La requalification urbaine de l'entité :

Opération à mener :

- Restructuration de l'entité : palier le manque des espaces verts ,la réorganisation de la zone touristique ,le manque de liaisons entre les agglomérations...
- Relier la partie nord à la partie ouest
- Ouvrir l'entité sur le centre ville en renforçant les axes
- Requalification de la cité 500 logements souffrante de mono fonctionnalité en projetant de nouveaux équipements créant une mixité urbaine et en prévoyant des espaces publics.
- Démolition des constructions vétustes en front de mer pour une nouvelle image de ce dernier.



Carte de structure proposée de l'entité d'intervention. Source : d'auteurs

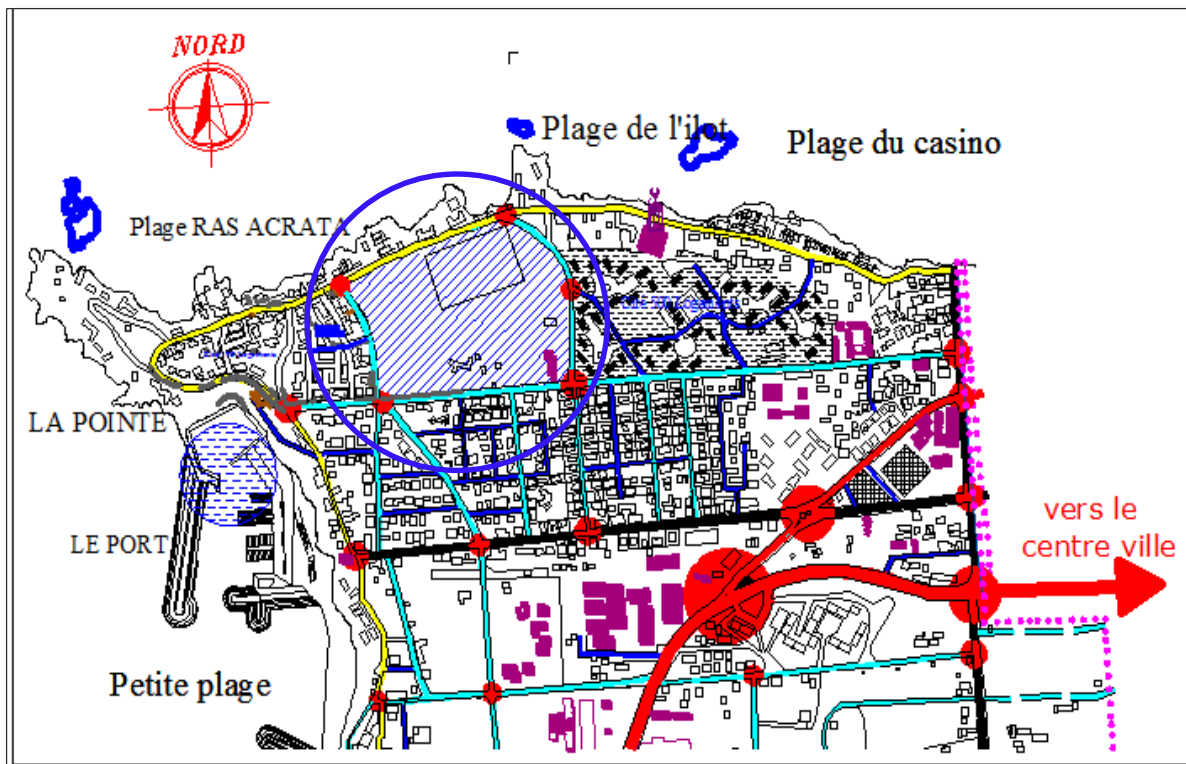
7-Choix du site d'intervention :

7-1 Situation : Notre site est délimité par :

- ◆ La mer méditerranéenne, (au Nord) qui est une barrière de croissance et un élément naturel générateur de la forme urbaine ;
 - ◆ L'habitat collectif (cité 500 logements) A l'Est
 - ◆ Boulevard du milieu au Sud.
 - ◆ Logements en cours de réalisation à l'Ouest. Et il est tout proche du port (la madrague) .
- La madrague est située à l'extrême ouest de la commune d'Aïn Benian et fait face à Sidi-Ferruch, elle constitue la zone touristique actuelle, telle qu'elle a été définie par le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique, muni d'un petit port de plaisance et de pêche, c'est l'unique aménagement qui rappelle la vocation touristique et le cachet littoral de la commune, ayant plusieurs restaurants et de nombreuses plages.

7-2 -L'ACCESSIBILITE : L'accès vers notre aire de projet se fait à partir des chemins et boulevards suivants :

- ◆ Le boulevard de front de mer, le long de la frange du littoral.
- ◆ Le boulevard du milieu, à partir du centre ville et qui annonce l'accès de la zone portuaire.
- ◆ Le boulevard Si Lounes : Les accès piétons et mécaniques de la porte de AIN BENIAN. Sur EL DJAMILA.



Situation et accessibilité du site d'intervention .

7-3 Caractéristiques Du Site

- Terrain plat situé en front de mer. comportant uniquement une école en bon état
- situation périphérique ouest.
- il est bien desservi.
- Il s'inscrit dans une trame agraire
- Proximité de la mer et de la zone balnéaire
- Présence d'un balcon sur le port et de criques.
- Connexion avec le centre de la ville.
- Absence d'espaces publics verts, de détente.



Photo du site . Source : auteurs

7-5 Critique des Instruments d'urbanisme :

Découpage des POS : Notre aire d'étude est située au Nord de la commune entre les POS suivants: POS11, POS13, POS1, POS 12.

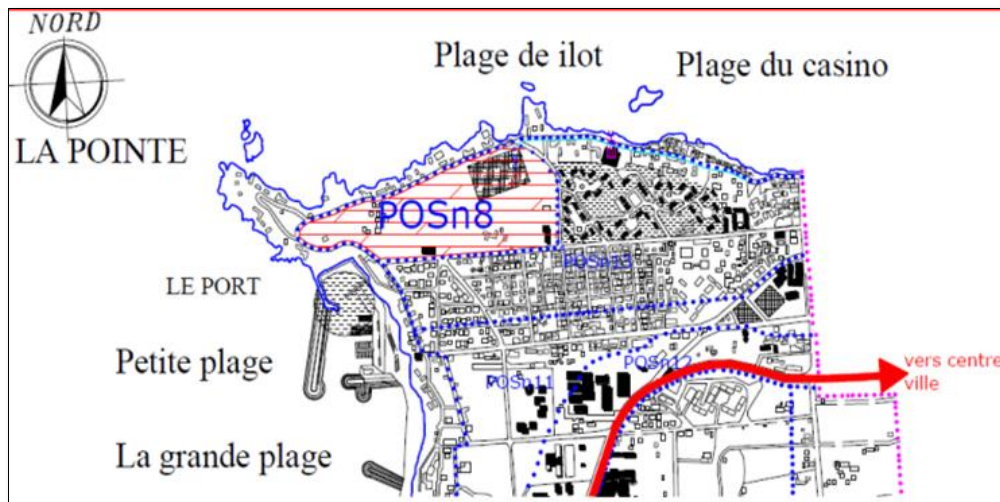
- La délimitation se fait à partir d'un système historique qui est basé sur
- Les valeurs passagères et naturelles.
- Etat du cadre bâti.
- Les activités dominantes.
- La valeur historique du site.

Actions à Mener du POS :

* **Aménagement d'un pôle touristique** (concentration d'équipements liés aux loisirs et à la pêche en continuité au centre urbain).

* Création et aménagement de placettes d'espaces de rencontre et d'espaces verts.

Quant à l'étude de réaménagement proposée par le CNERU, notre site a été attribué à Sonatrach.

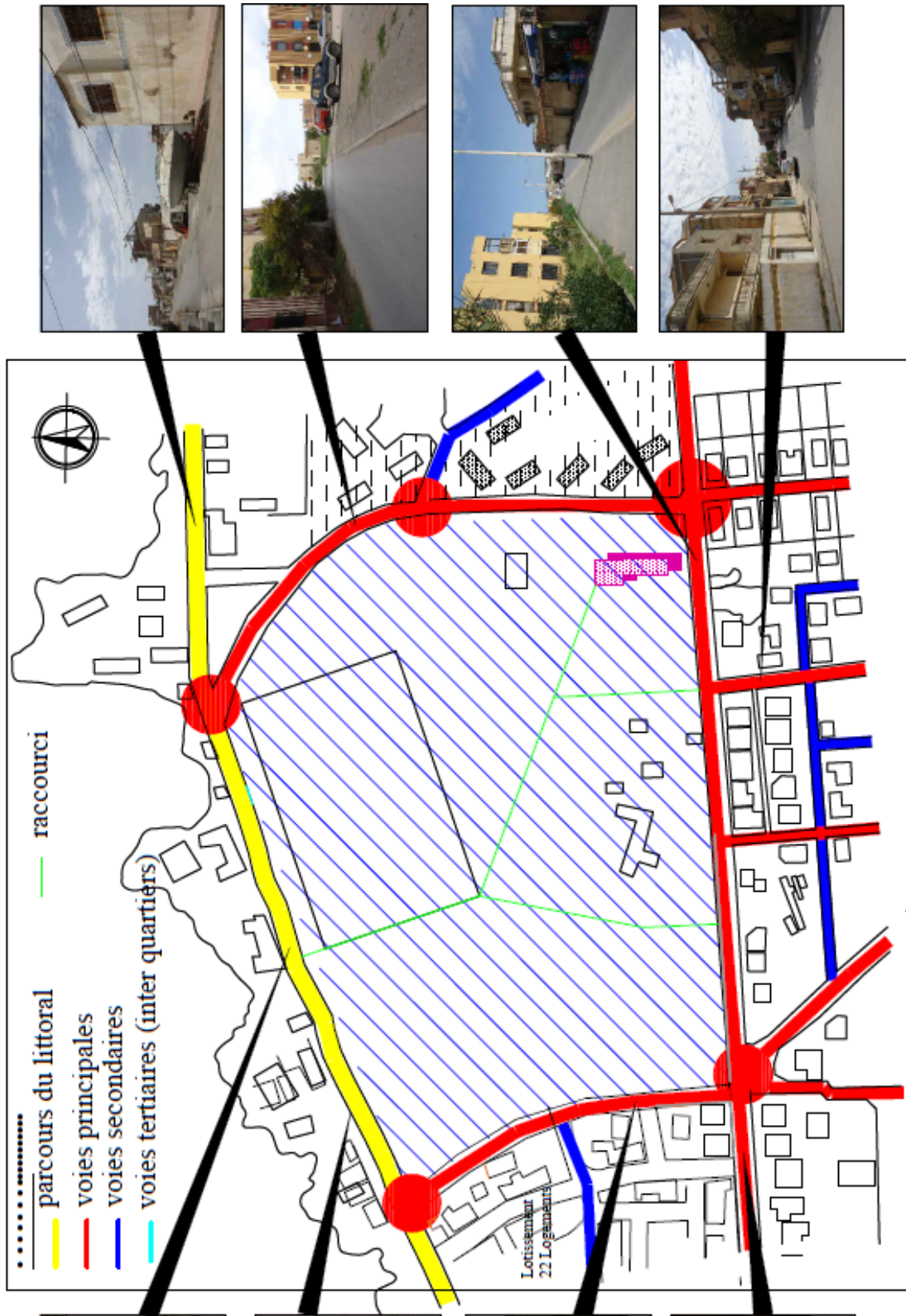


Découpage de POS: (l'aire d'étude)

PROGRAMMES	SURFACES
Commerce	2000 m ²
Club nautique	5000 m ²
Hotels	12000 m ²
Restaurants	12000 m ²
Cafétéria	
Club de Pêche	5000 m ²
TOTAL	56000 m ²
ESP Verts	
Aire De Jeux	

PROGRAMME DU POS N°08

7-6-Structure viaire existante :

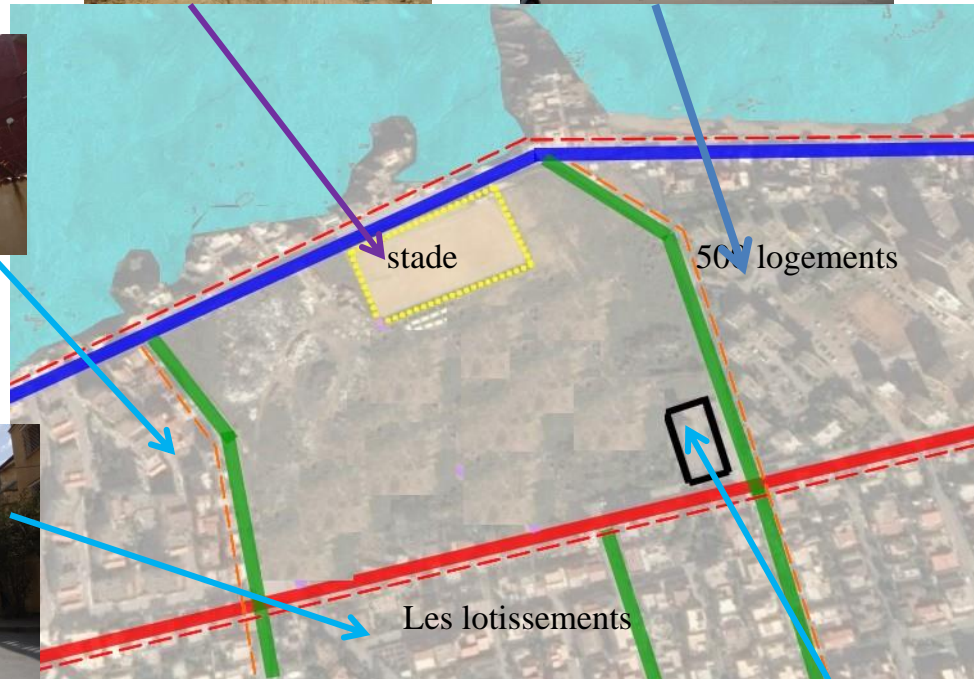


Carte de la structure viaire du site d'intervention . Source : d'auteurs

7-7- Etat des lieux :



Les lotissements en bon état



Circulation mécanique:	Circulation piétonne:
Voies principales	Flux Important.
Parcours du littoral	Flux Moyen.
Voies secondaires	Flux Faible.
Flux important	Raccourcie
Flux moyen	



L'école primaire en bon état

Problématique spécifique du site :

La croissance démographique et économique de AIN BENIAN entraîne une importante consommation d'espace . La structuration urbaine se fait selon des axes de communication et se développe à une vitesse incontrôlable arrivant jusqu'à la côte ouest, et se connecte avec la capitale à l'est, Des implantations anarchiques surgissent tout au long de la côte et à proximité du port ,celles-ci diminuent de la qualité urbaine et engendre une mal exploitation du potentiel foncier ,ce qui cause des problèmes urbains et diminuent de l'importance du port et de son accès . Le fusionnement entre la ville et la côte n'est pas fait d'une manière cohérente, ou planifiée.

-comment créer un projet qui s'insère dans la structure urbaine de la ville ? Comment relier les agglomérations entre elles ? comment relier la ville à la mer ? Comment Produire l'espace public ?

L'existence des raccourcis dans notre site est un atout et un avantage que nous allons utiliser.

Reprendre les tracés déjà existants du site dans notre intervention



8- Le projet urbain :

8-1- Schéma de principes:

La collision des trames : on reprendra dans notre projet une :

- Trame de constructions agricoles ayant comme module de base 60/30.
- une première suivant la Direction des constructions de front de mer, et une autre perpendiculaire sur l'axe de projection d'une diagonale , ouvrir sur la plage de l'ilot et relier au port. créer une articulation accentuée par la création de nœuds urbains .



- La création d'un nouveau maillage des voies, afin d'assurer la continuité des boulevards, et le raccordement des quartiers avoisinants au projet , ainsi assurer la relation et l'articulation entre les entités.
- Un boulevard structurant, qui assure une continuité urbaine , large, attractif, convivial et animé.
- Le prolongement des parcours existants verticalement vers la mer traversant l'aire de projet, pour bénéficier de ce potentiel et créer des percées visuelles.
- Revaloriser les avenues et les rues, en leur donnant une expression plus urbaine.
- Penser aux cheminements piétons

8-2-Schéma du processus d'élaboration de la composition urbaine:



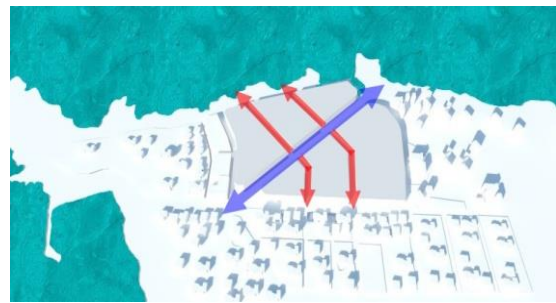
L'emprise du site d'intervention



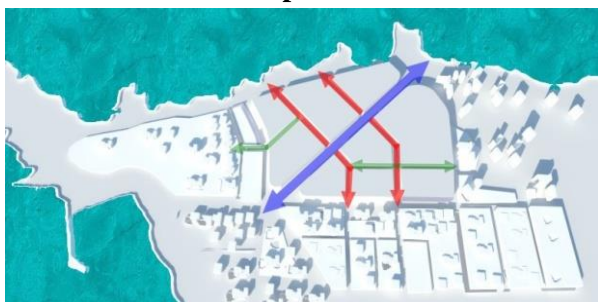
Le boulevard reliant la partie nord et ouest



Continuité des parcours existants



Pénétrantes vers la mer



Raccordement avec les quartiers avoisinants



Le découpage obtenu

Réglementation des espaces publics :

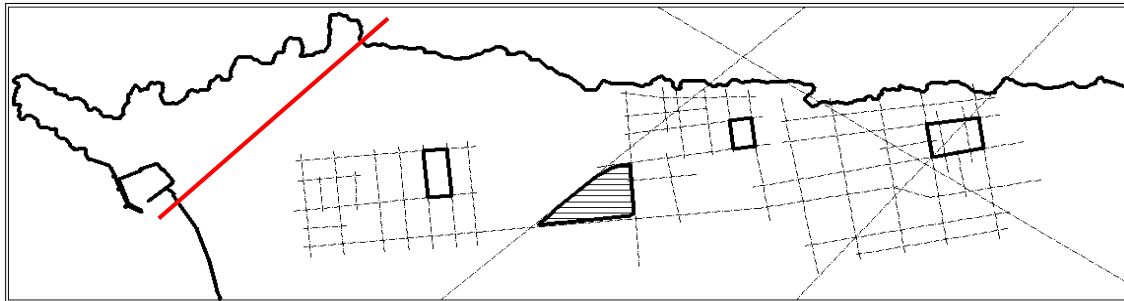
Objectif :

Qu'est-ce qu'un espace public à vivre ? On l'emprunte tous les jours, dès qu'on sort de chez soi, qu'on va travailler, faire ses courses, rendre visite à des amis. On y circule, on le traverse, on s'y arrête, mais en parler revient à entrer dans la multiplicité infinie des usages qui le construisent. L'espace public est ce lieu commun, tellement pratiqué qu'on en oublie les spécificités. En a-t-il d'ailleurs ? *

L'intention est de bien définir et construire le vide. L'espace public ne doit pas être un simple espace résiduel. Il doit être conçu et réfléchi.

L'étude du processus de formation et de transformation de la ville de Ain Bénian nous a permis d'identifier 4 types de tracés et d'ilots.

Suivant le même principe et rythme, on reproduira Cette diagonale qui va être utilisée comme tracé dans le terrain d'intervention, et va réglementer notre espace public.

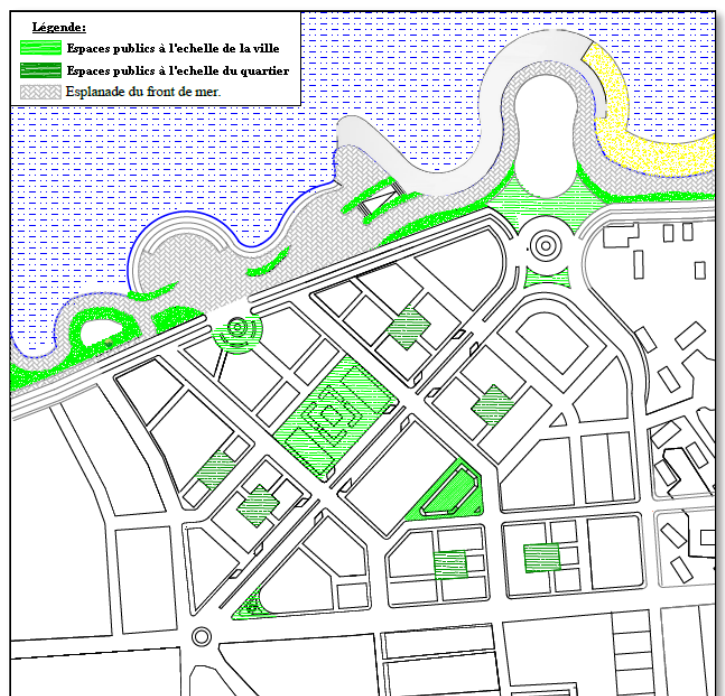


Espaces publics

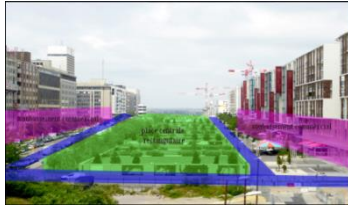
Le terrain d'intervention:

- Nous avons pensé et hiérarchisé deux types d'espaces :
- À l'échelle de la ville, et du quartier.
- Création d'une place centrale représentative majeure favorisant la rencontre, la communication et la convivialité.
- Les parois des espaces sont bien définies, marquées par un alignement et un rythme.
- Les cœurs d'ilots animés, ouverts
- Création de traversées piétonnes reliant les cœurs d'ilots.
- Les ilots résidentiels auront des espaces de détente et de loisirs.
- Aménager le front de mer en grande esplanade

Référence, type d'espaces publics projetés :



- Création d'une place centrale représentative majeure favorisant la rencontre, la communication et la convivialité.
Place centrale rectangulaire, commerces en doubles hauteurs

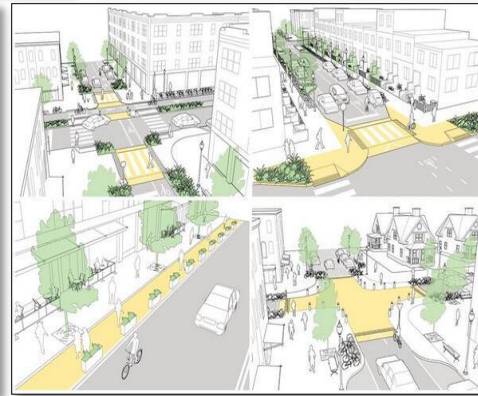


Reference place rectangulaire



Vue 3D sur la place centrale

Traitement des intersections :



Référence traitement des intersections

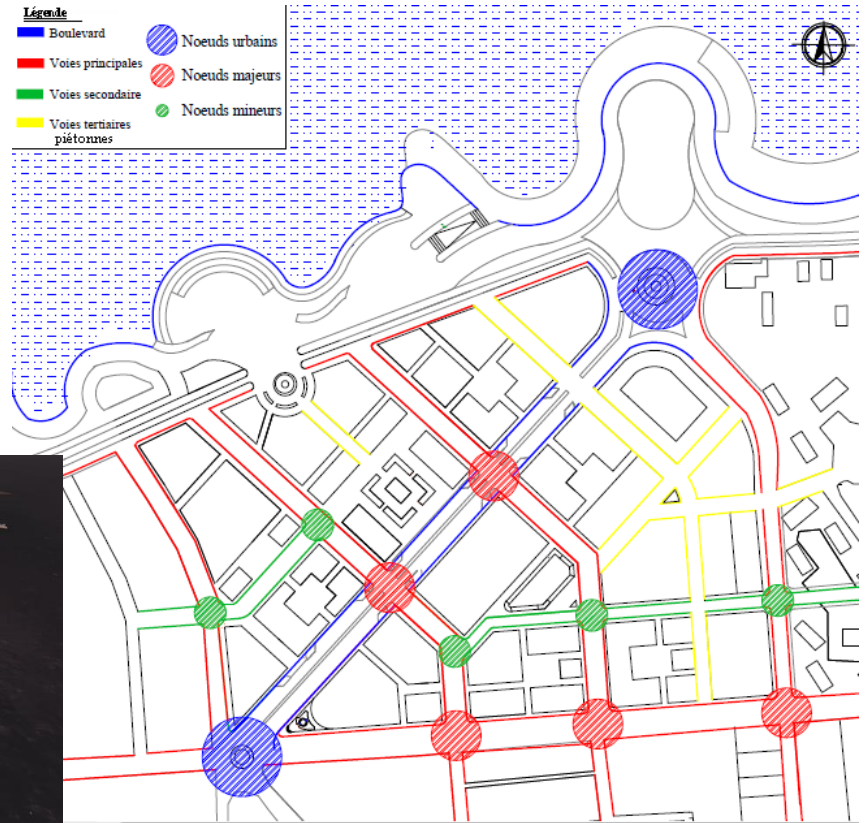
Aménagement du front de mer :

Création d'une esplanade tout le long du front de mer afin de profiter de la qualité paysagère . aménagements de quelques espaces de rencontres. Assurer un mobilier urbain.



8-4-hiérarchisation des voies et nœuds :

- Le boulevard principal:
- Les voies principales
- Les voies secondaires
- Les voies tertiaires (piétonnes)
- Les nœuds :
- Les nœuds urbains
- Les nœuds majeurs
- Les nœuds mineurs



Vue 3d Le boulevard

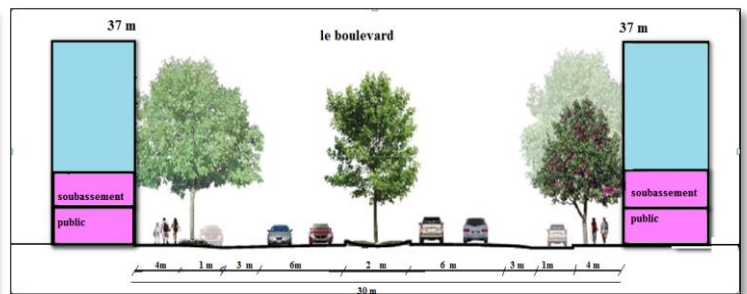
hiérarchisation des voies et nœuds

8-4-1-Réglementation des voies :

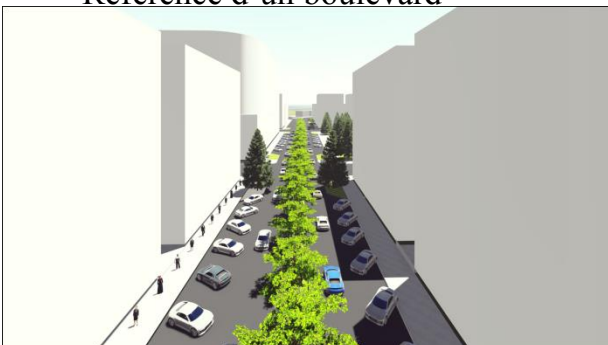
Le boulevard : (30m)une chaussée à double sens, stationnement latérale de part et d'autre. Trottoir de 4m qui se caractérise par une galerie commerciale en double hauteur. Marqué par un gabarit important afin de structurer la place et les espaces publics tout au long de la voie. présence d'une mixité Fonctionnelle, de différents équipements et des aménagements paysagers pour assurer et maintenir l'animation du boulevard.



Référence d'un boulevard



Coupe schématique sur le boulevard

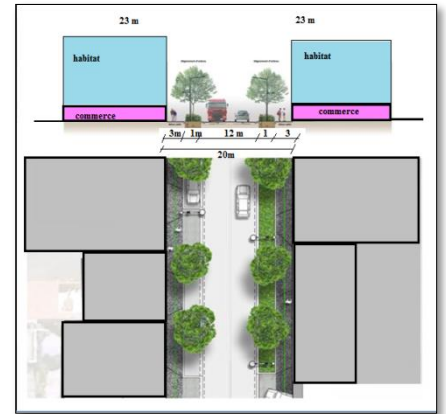


Vue 3D sur le boulevard



Les voies principales : 20m

- chaussé à double sens, stationnements de part et d'autre. Trottoir de 3 m de largeur. Le gabarit allant jusqu'à 23m
- mixité fonctionnelle avec dominance commerciale au RDC.
- Aménagement et Traitement particulier des cheminements piétons.



Coupe schématique sur la voie principale



Vue 3D sur la voie principale



Référence d'une voie principale

Les voies secondaires : (17 m)

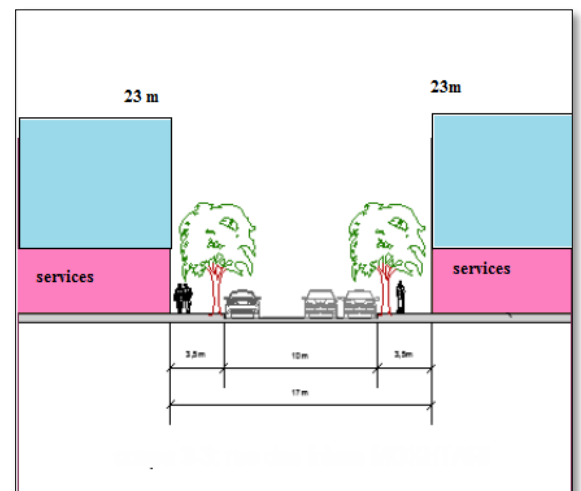
- chaussé à double sens et des stationnements de part et d'autre. Trottoir de 3.5m de largeur. Le gabarit allant jusqu'à 23m.
- mixité fonctionnelle avec dominance de service au RDC.



Référence d'une voie secondaire

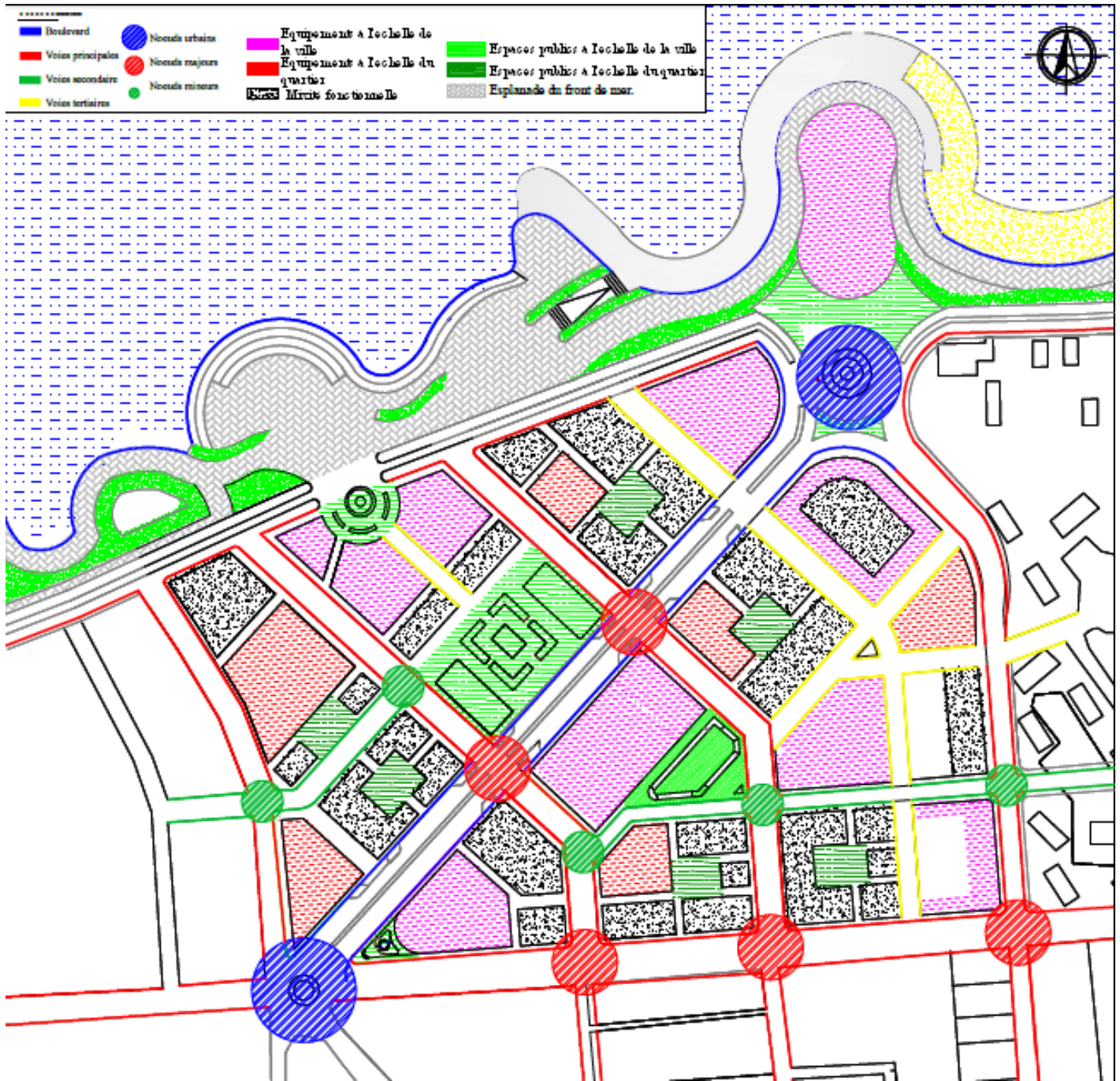


Vue 3D sur la voie secondaire



Coupe schématique sur la voie secondaire

8-5-plan de structure urbaine :

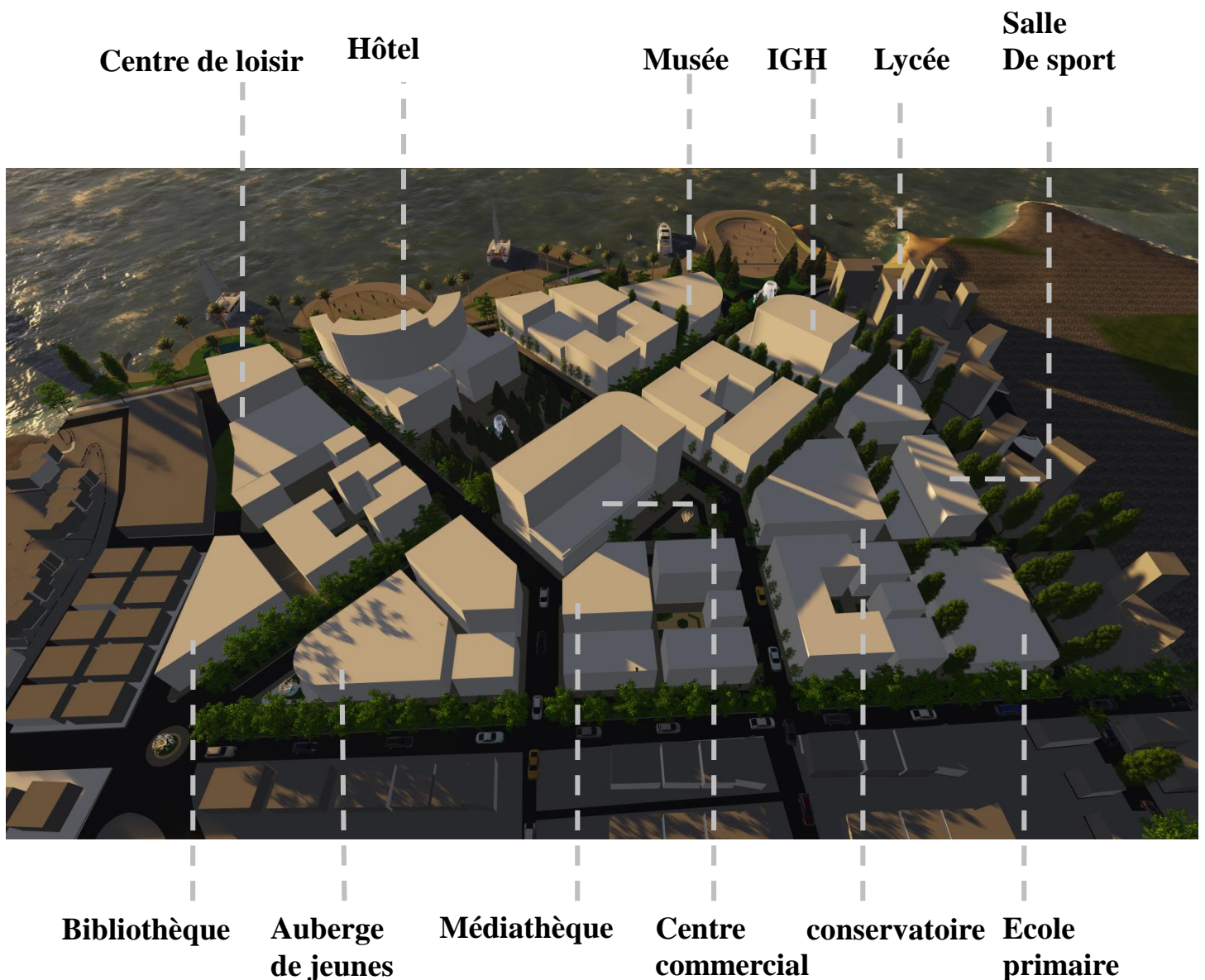


plan de structure urbaine

plan de composition urbaine :

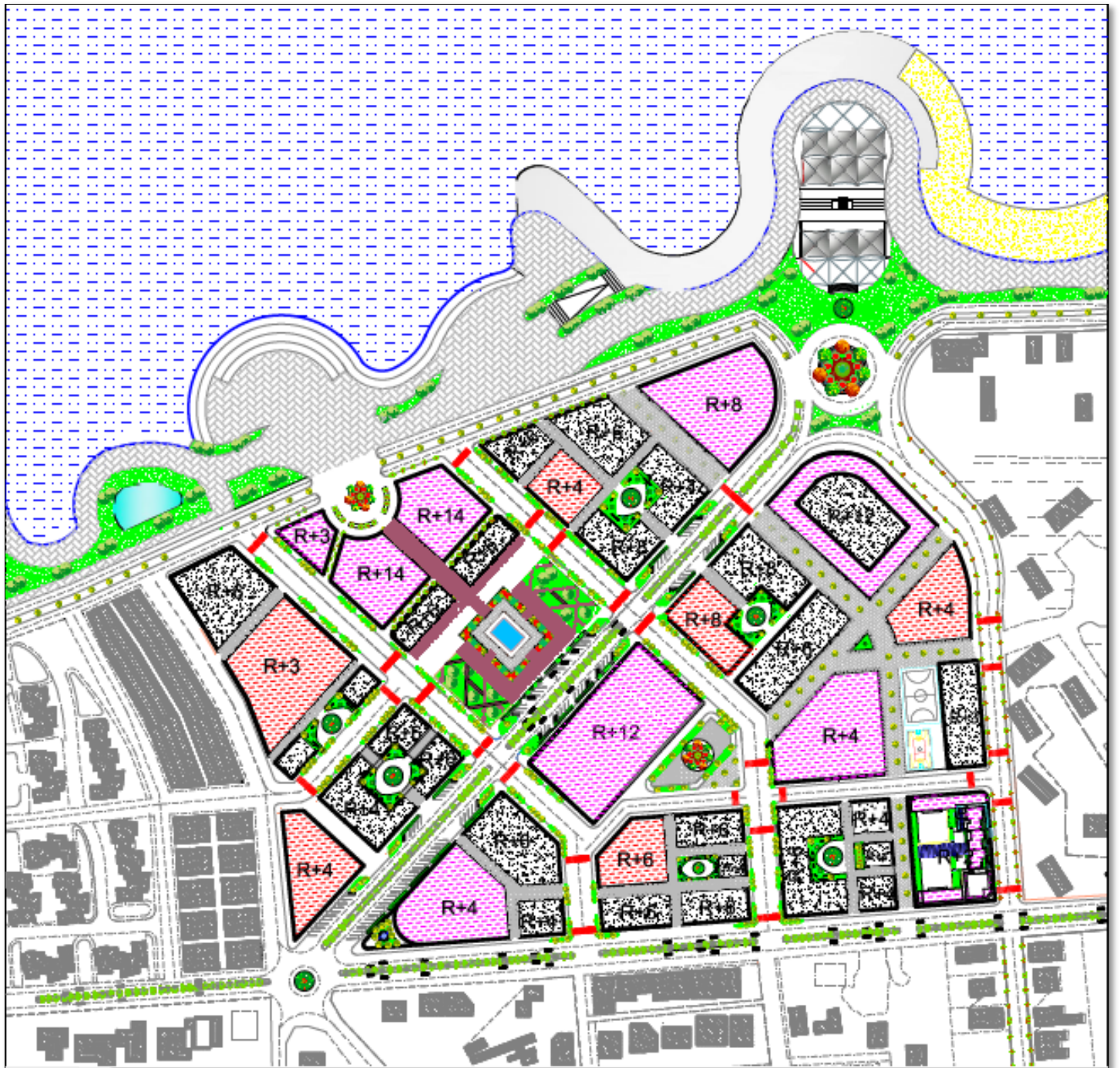
La création d'une nouvelle mixité urbaine, par la construction de différents équipements.
La redéfinition d'un nouveau rapport entre l'espace public et privé.

Un gabarit important sur le boulevard, ainsi que le parcours du littoral. il est de moindre importance sur les voies secondaires . Et s'inscrit dans une continuité et un équilibre par rapport aux quartiers avoisinants, on peut lire un tout homogène



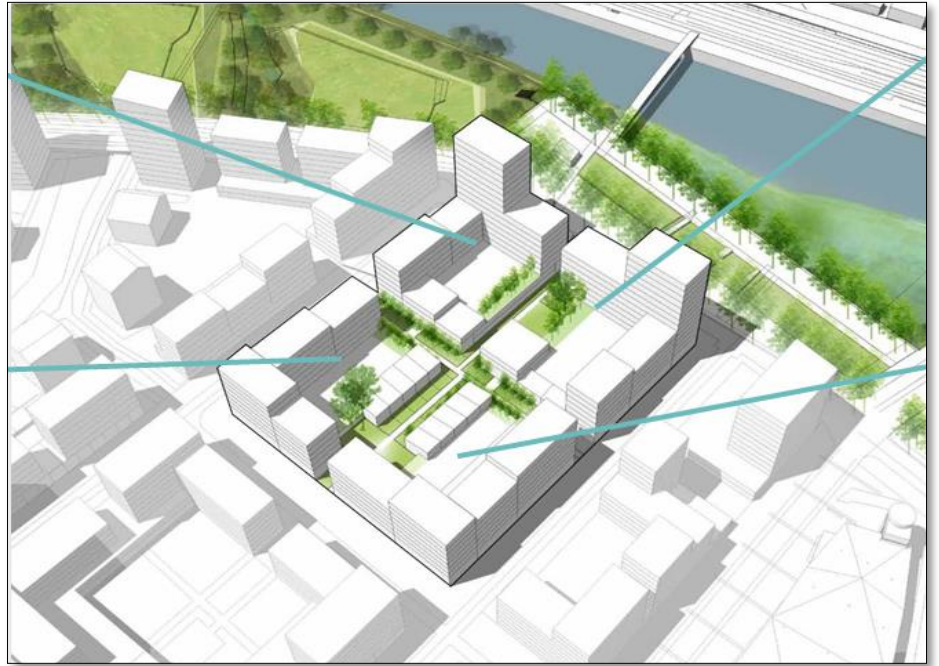
La composition urbaine

8-7- Le Plan d'aménagement



Les cœurs d'îlots (organisation et typologie) :
Îlots ouverts :

Une réflexion à l'échelle de l'îlot a été menée, afin de créer des lieux à échelle humaine, qui seront partagés par tous et animés. Les cœurs d'îlots sont traités comme des places de village, supports de rencontres.



Référence typologie îlot ouvert



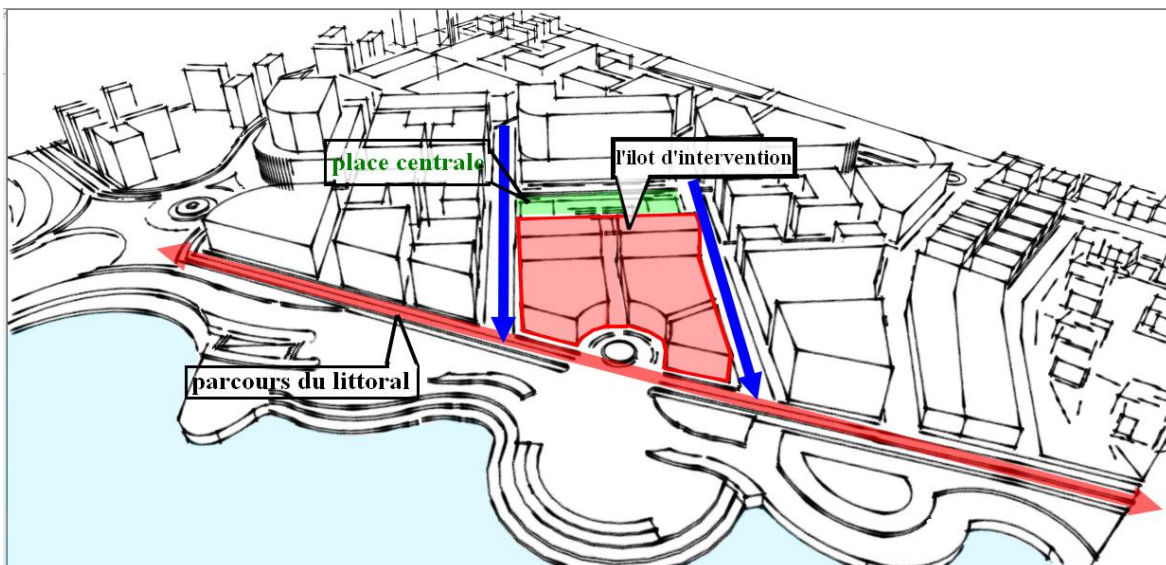
Plan de masse de La presqu'île secteur Cambridge



Vue 3d composition îlot ouvert du projet

9- Choix de l'îlot :

Ilot en front de mer longeant le parcours du littoral au nord, il bénéficie d'une vue directe sur mer. deux voies principales de part et d'autres (est-ouest). Un passage piéton au sud



Situation de l'îlot d'intervention

9-1-Principes d'aménagement de l'îlot choisi :

L'îlot d'intervention est traversé par un axe piéton, un passage urbain qui mène de la place publique à l'esplanade du front de mer offrant une perspective et des percées visuelles qu'on peut apercevoir sur le traitement de la volumétrie.

Projection d'un axe qui assure la relation et la continuité entre les différents îlots.

Une Diagonale pour faciliter la circulation, ouvrir sur la place publique et sur la mer.

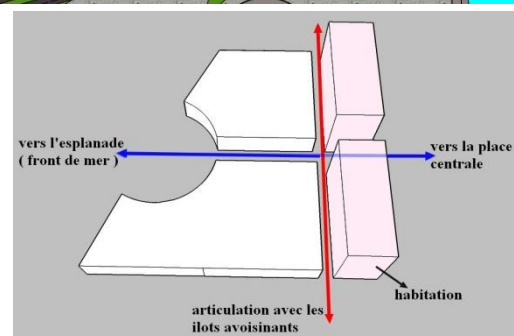
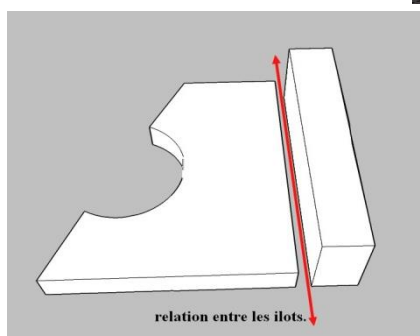
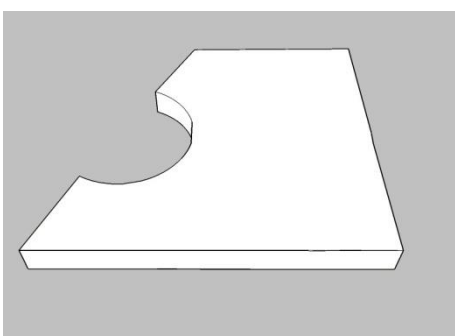
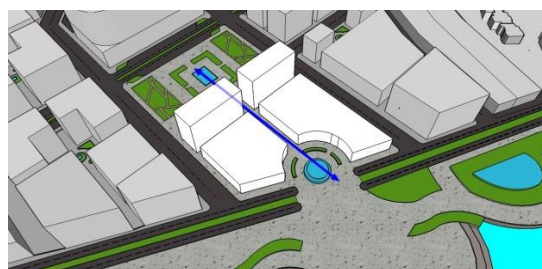
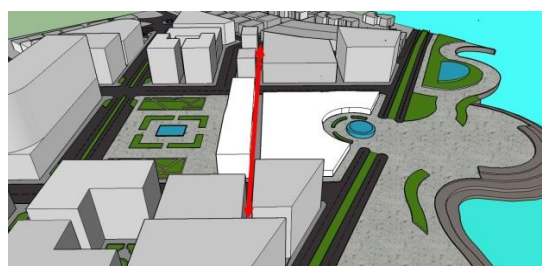
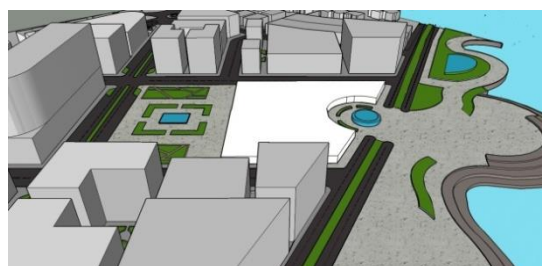


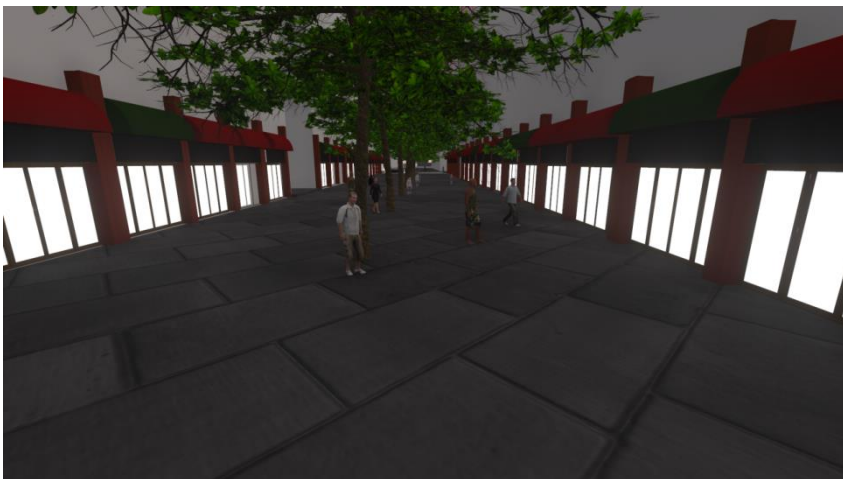
Schéma de principe de l'aménagement de l'îlot

Ambiance de l'axe piéton :

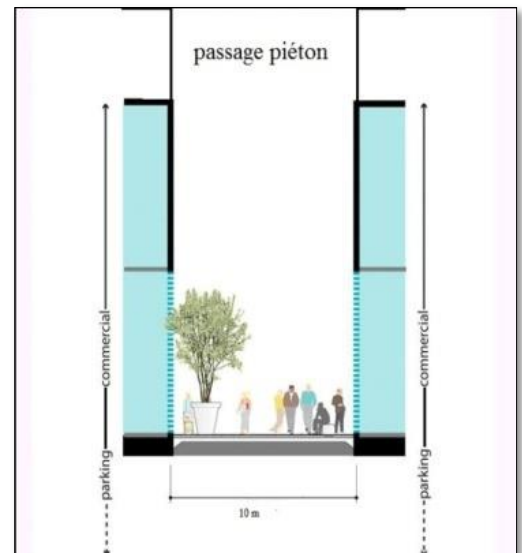
ayant un soubassement commerciale et une lignée d'arbre au milieu, notre axe assure la continuité de la place publique à l'esplanade.



Référence d'ambiance sur l'axe

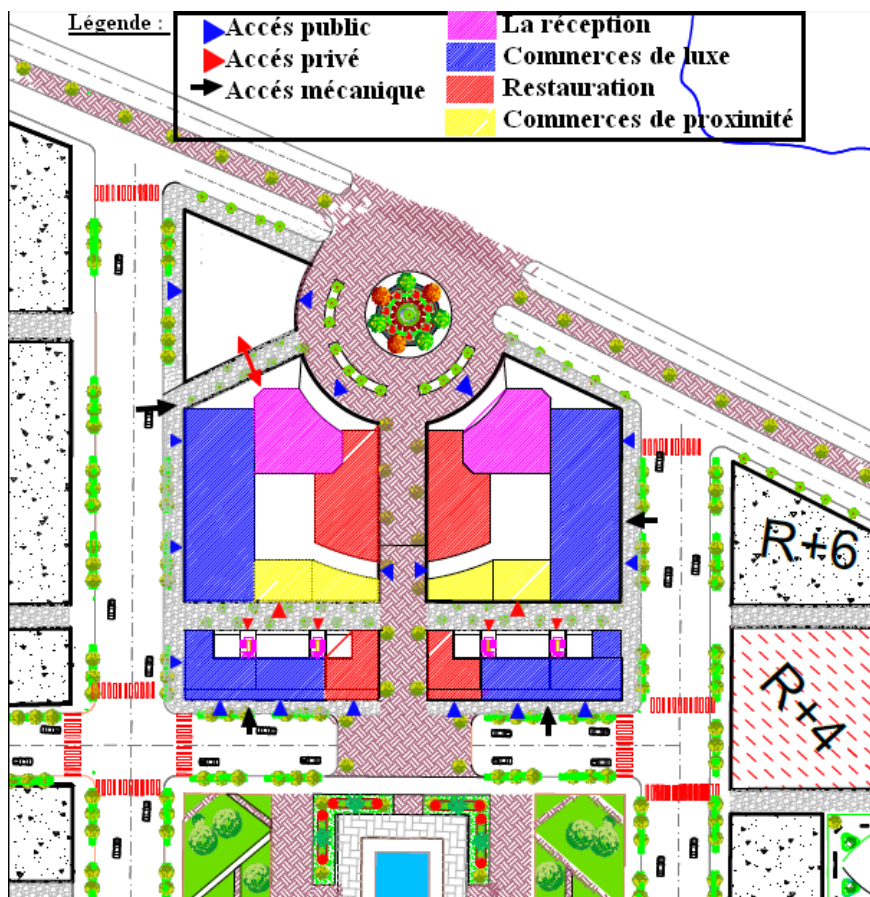


Vue 3d sur l'axe piéton

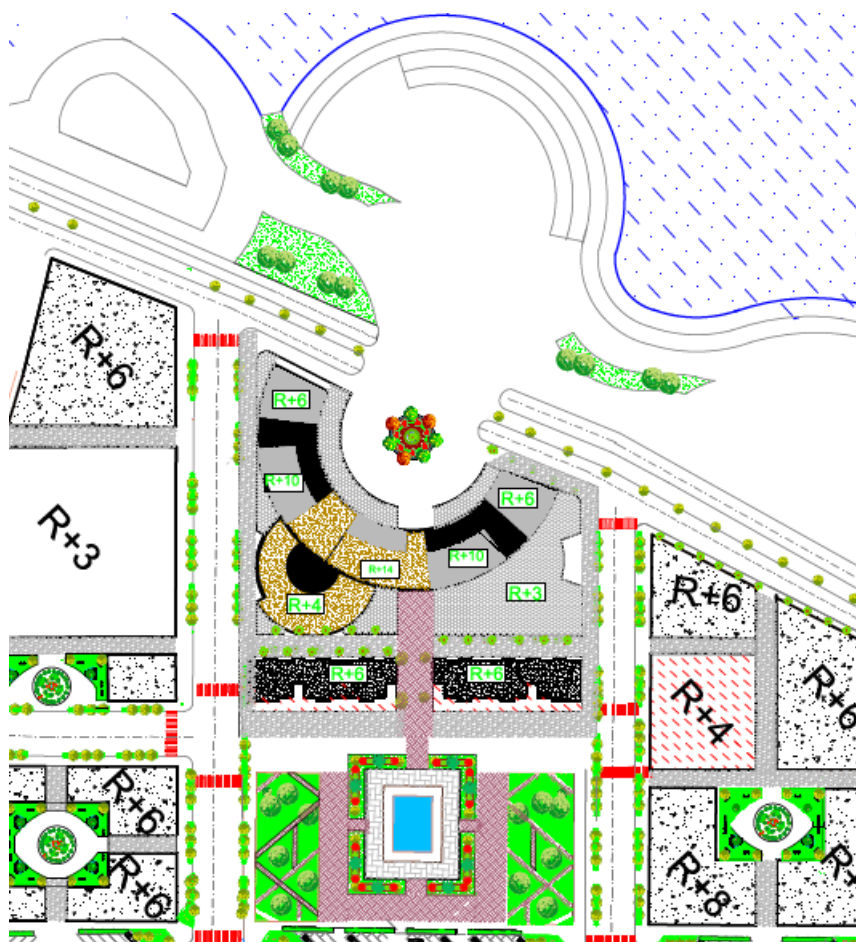


Coupe schématique sur l'axe piéton

Le rez-de-chaussée de l'îlot :



Plan du rdc de l'îlot



Plan d'aménagement de l'îlot

10-La composition architecturale

10-1-Choix de la thématique :

10-1-1-Objectif: Il s'agira donc à travers cette étape de déterminer l'organisation fonctionnelle du projet à partir de plusieurs scénarios élaborés, servant de référence pour la conception et le dessin du projet lui-même

Les potentialités du site choisi ; son statut à l'échelle de la ville ainsi que ses caractéristiques et son identité paysagère nous renvoient vers la conception d'un projet qui permettra de profiter de ces avantages. A notre sens il était intéressant de développer un projet de nature touristique, qui donnera l'occasion à ses utilisateurs et la possibilité de profiter pleinement de cet environnement.

Notre choix s'est porté alors sur l'implantation d'un hôtel touristique.

10-1-2-Étymologie :

L'origine du mot hôtel est « **HOSTIS** » en latin, signifie maison, demeure. À partir de cette définition on conclut que l'hôtel devrait avoir les mêmes conditions que la maison.

10-1-3-Définitions de l'hôtel:

Généralement le terme "Hôtel" est lié au concept de « voyage ». Durant ses déplacements, le voyageur a besoin à un moment ou un autre d'un lieu où se loger.

Selon Larousse: établissement commercial qui met à la disposition d'une clientèle itinérante des chambres meublées pour un prix journalier.

Les hôtels de tourisme sont définis par la réglementation française comme des établissements commerciaux d'hébergement classés, qui offrent des chambres ou des appartements meublés en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas, en principe, domicile. Il existe également une catégorie d'hôtels non classés tourisme, généralement appelés hôtels de préfecture et qui font l'objet d'un classement spécifique.

10-1-4-Les différents types d'hôtels

a) Selon le site

Hôtel urbain

Situé en milieu urbain contient des espaces réservés pour des travaux et des services généraux.



Hôtel Urbain Hiroshima

Hôtel semi urbain

On le trouve dans la périphérie de la ville, contient de l'hébergement des activités de loisir ...etc.



Sheraton hôtel newfoundland

Hôtel rural

Situé aux milieux naturels touristique ayants des vues panoramiques



Morzine Avoriaz hôtel

b) Selon la clientèle

Hôtel touristique

Occupé par les touristes et par une clientèle d'agrément pour le repos dans un milieu touristique.



Hôtel « Sabri » Annaba

Hôtel de santé

Situé à côté des thermes naturels et littoraux préserve pour ses occupants des services de santé et de repos.



« Alpine palace »

Hôtel d'affaire

Se situe dans des capitales économiques et politiques (hôtels de Congrès) où les clients sont des hommes d'affaires, investisseurs économiques, ...etc.



Barcelone hôtel business

10-2- analyse d'exemple:

Exemple 01 : Hôtel « Sheraton Dameisha »

1Présentation du projet: L'hôtel Le Sheraton Dameisha se trouve à Shenzhen Sur les rivages de la plage de Dameisha, avec un design contemporain respectant l'environnement naturel, , il représente un monument emblématique local, luxueux .

2 - Situation et accessibilité:

Sheraton Dameisha Resort, Située dans la région orientale de Shenzhen, (la station de Hong Kong KongLuo Hu). À Proximité des parcs à thème, des terrains de golf, théâtre, Jardin de thé et de nombreux lieux donnent un autre avantage à l'emplacement du Sheraton.

3 -Les offres de l'hôtel:

Hébergement:

- Chambres standard
- Grande Suite :
- Suite avec terrasse
- Suites Océan
- Suite Ambassadeur
- Suite Présidentielle



Restauration

- Restaurant italien Capri:
- Restaurant Feast ouvert en continu
- Bar au bord de la piscine
- Bar-salon du lobby
- Bar Capri
- Café pour enfants Tropical



Réunions et événements :

- Salle de bal,
- salles de réception,
- un espace de pré-réception
- Salles de conférence
- Salle de banquet



Loisirs et détente :

- Piscines extérieures
- Piscine intérieure chauffée
- Centre de remise en forme Fitness
- SPA
- Club pour enfants



4 - L'architecture de l'hôtel:

Genèse de la forme

L'inspiration pour le design de l'hôtel est dérivée de -l'aura- qui est la force perçue invisible qui entoure le site, le concept est incarné dans les qualités naturelles et éphémères des éléments environnants géographiques et environnementales qui génère une atmosphère particulière et unique (esprit) et sens du lieu, appelé dans la mythologie romaine comme l'esprit protecteur d'un lieu connu comme (genius loci).



La fluidité de la forme

Le désir de créer une forme de construction plus dynamique intégrant une impression de mouvement a conduit à modifier et faire varier la hauteur du toit de la tour en élevant et inclinant la masse du bâtiment à la tête, il est soulevé plus haut en tant que structure en porte à faux et la création d'une zone de vide en dessous

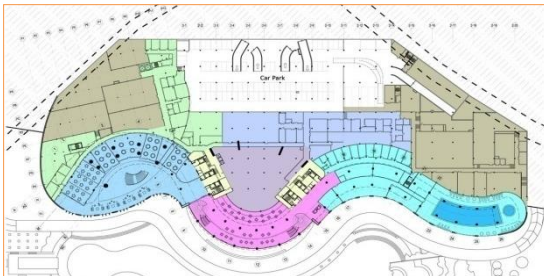
La ventilation naturelle dans le projet



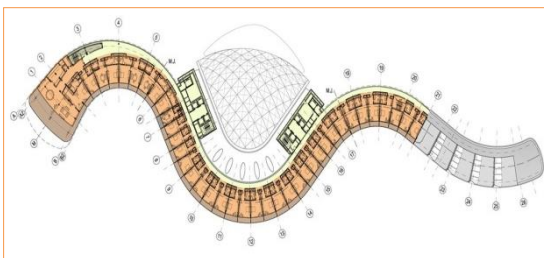
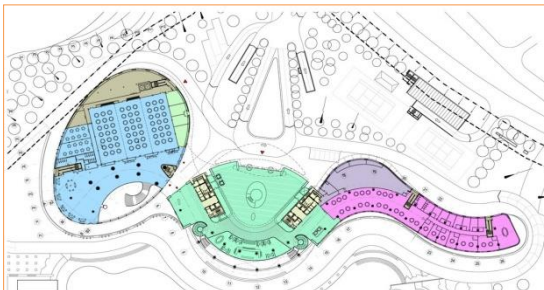
un vide a été introduit dans le corps de l'édifice comme un espace extérieur couvert qui permet le mouvement et la perméabilité de l'air à travers le site, et les angles de la queue vers le bas pour créer une forme effilée contenant des chambres exécutives avec terrasse jardin extérieur.



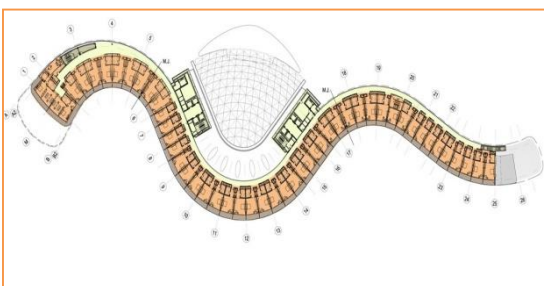
5- Le dossier graphique :



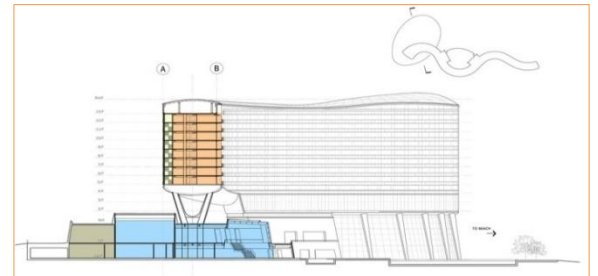
Plan du RDC



Plan du 8^{eme} étage au 11^{eme}



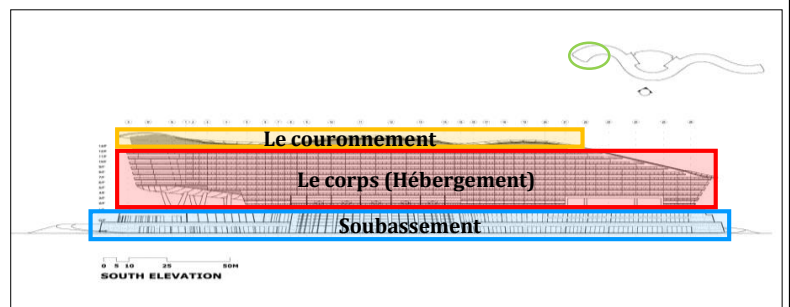
Plan du 12^{eme} étage au dernier



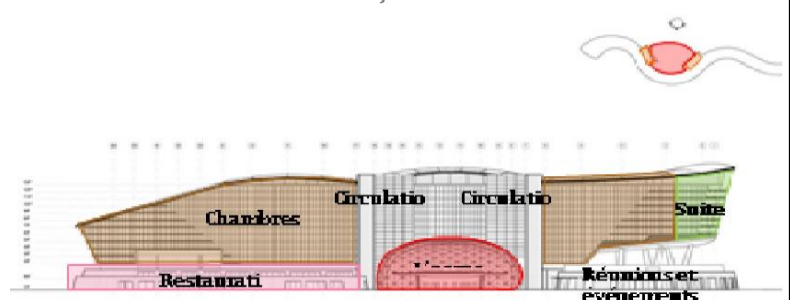
Coupe Schématique

- | | | | |
|--|---------------------|--|-----------------------|
| | Remise en forme | | Hébergement |
| | Livraison | | Accueil |
| | Salle de conférence | | Restaurant |
| | Cuisine | | Circulation verticale |
| | Accès au parking | | Accès à la livraison |

Sous-sol



Façade Sud



Façade Nord

Exemple 02 : Hôtel « L'AURASSI » (ALGER)

1-Situation:

-L' AURASSI est situé en plein cœur de la capitale à 15km de l'aéroport Houari Boumediene. Erigé sur le grand massif du Telemly, dans un tissu urbain composé de divers établissements publics. Bordé au nord par le boulevard docteur Frantz fanon. Au nord et par le théâtre de verdure. A l'est par la bibliothèque nationale. Et pour finir a l'ouest par le boulevard Taleb Mohamed.

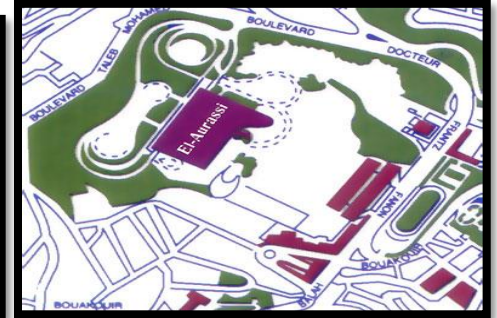
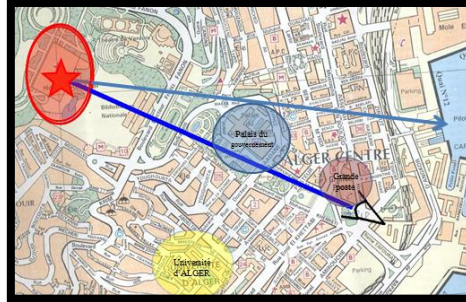
2-Accessibilité :

-L'accès a l'hôtel se fait a partir du boulevard Frantz Fanon.

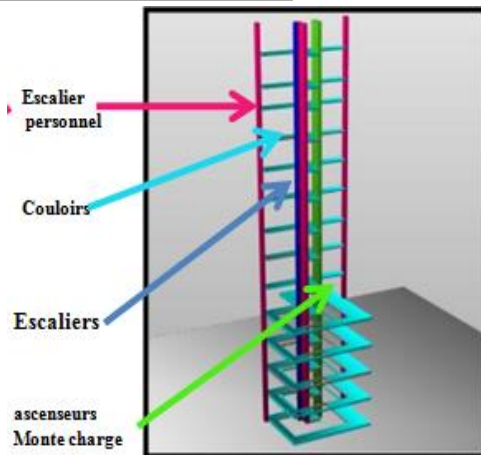
3-Principes d'implantation :

-forme longitudinale / disposition parallèle à la mer.

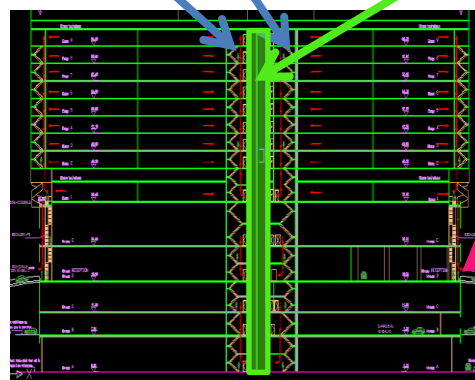
- Dominer la ville d'Alger.
- Offrir une vue panoramique sur la baie d'Alger à un grand nombre de chambres.
- Possibilité d'ouvrir toute la façade



Principe de distribution :



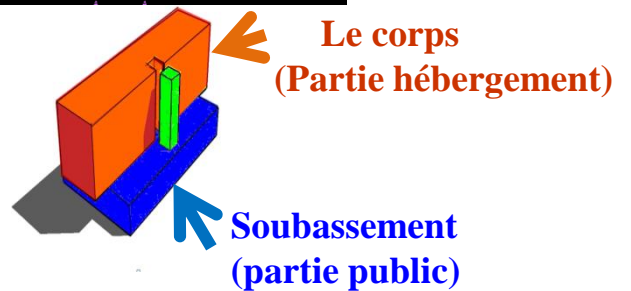
Escalier personnel Escaliers publics Le SAS des ascenseurs



Escalier personnel

4-Composition volumétrique

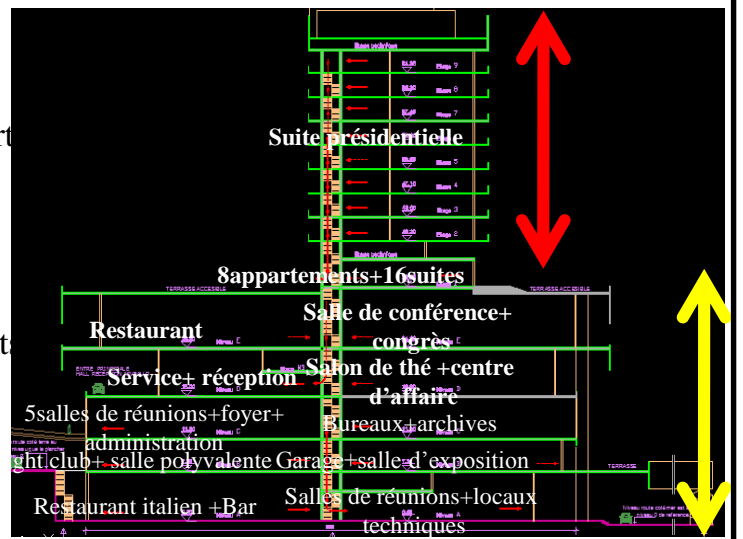
- L'hôtel est composé de deux volumes: un socle abritant la partie service de l'hôtel sur lequel repose: -Un parallélépipède qui abrite la partie hébergement.



5-Capacité:

- 455 chambres d'une capacité de 777 lits.
- 4 restaurants pouvant recevoir jusqu'à 760 couverts
- 3 bars pouvant accueillir 390 personnes.
- L'hôtel dispose d'un effectif de 701 employés
- dortoirs d'une capacité 120 lits
- 4 groupe électrogène démarrage électronique
- section prévention : 9 agents Sécurité : 47 agents
- 5 maîtres chiens
- 460 points de détection fumée
- un centre médical

■ Privé
■ public



6-Analyse des façades

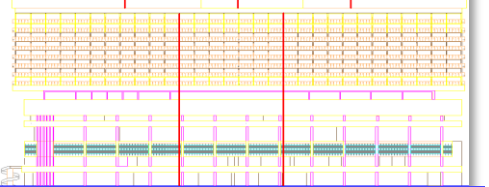
Une affirmation de rythme verticale et horizontale

-Des formes simples et pures .

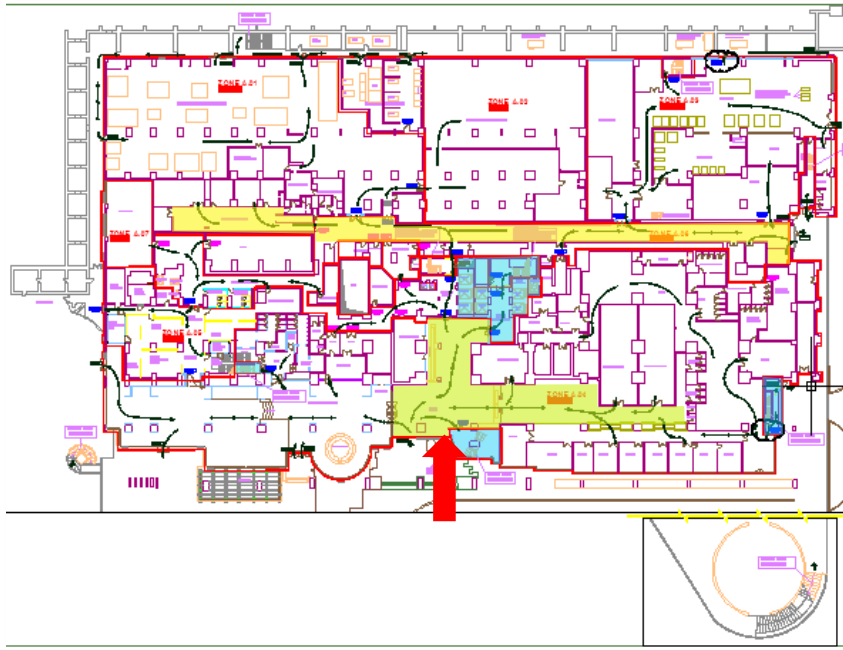
-Fenêtres avec double vitrage pour une meilleure isolation thermique et phonique.

-Fenêtres en bandes pour avoir plus de transparence et d'éclairage

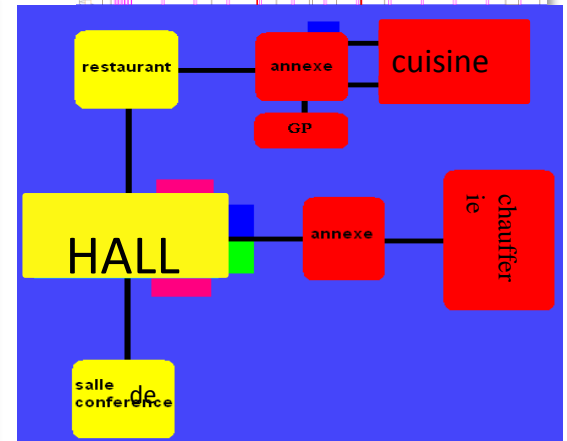
-Travaux de rénovation afin d'alléger la façade en faisant des murs à rideaux pour avoir plus de transparence de luminosité



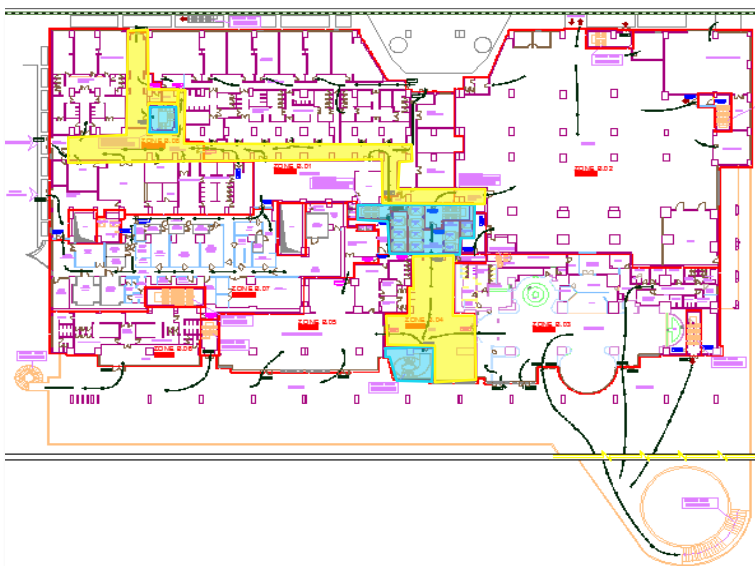
7- Le dossier graphique :



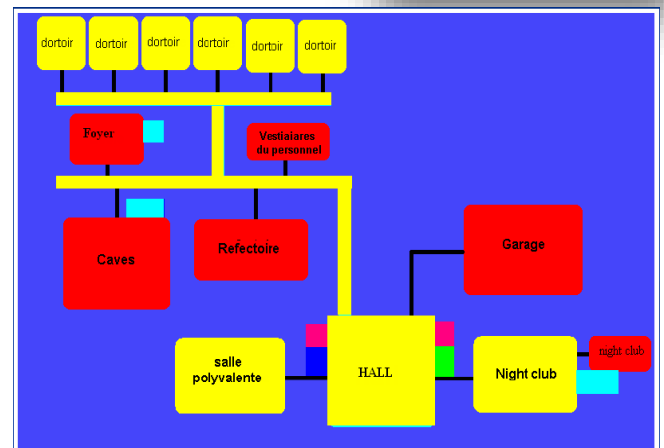
Plan du RDC



- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- ➔ Entrée public
- Privé
- public

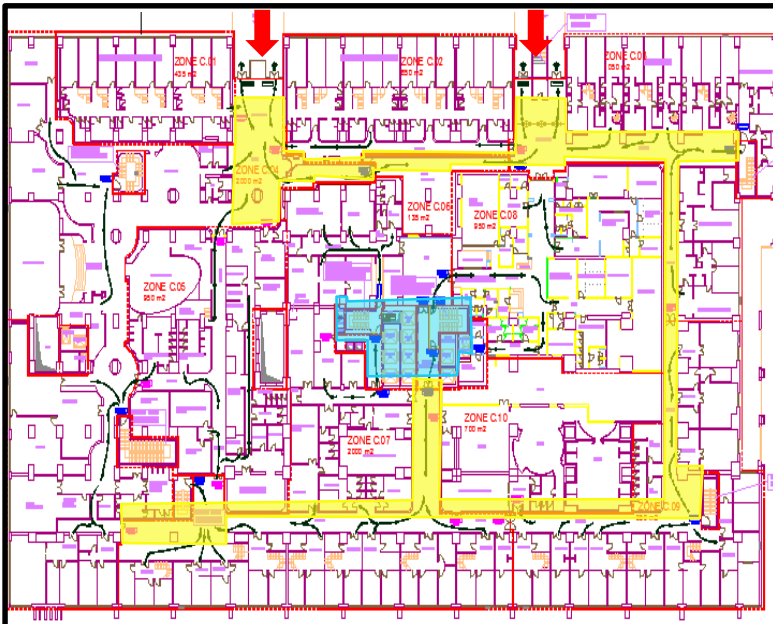


Plan du 1er niveau

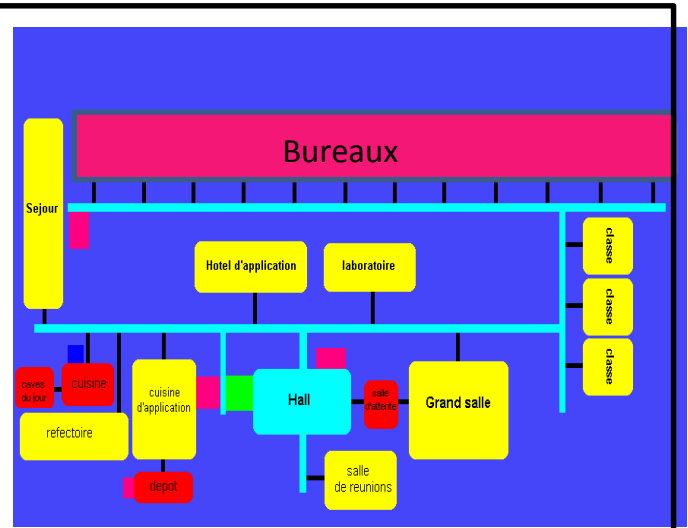


- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- ➔ Entrée personnel
- Privé
- public





Plan du 2ème niveau



- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- ➔ Entrée public



Bureaux



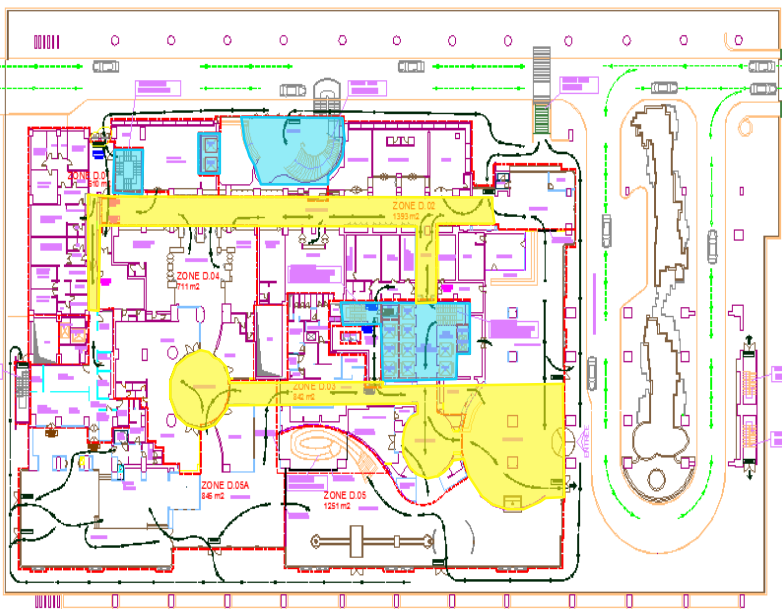
Administration



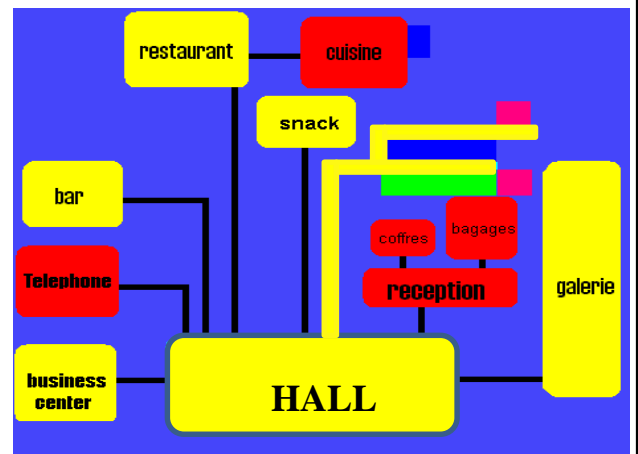
Salle de conférence



Salle de réunion



Plan du 3ème niveau



- Circulation verticale
- Circulation horizontale
- ➔ Entrée public
- Privé
- public



Boutiques



Réception

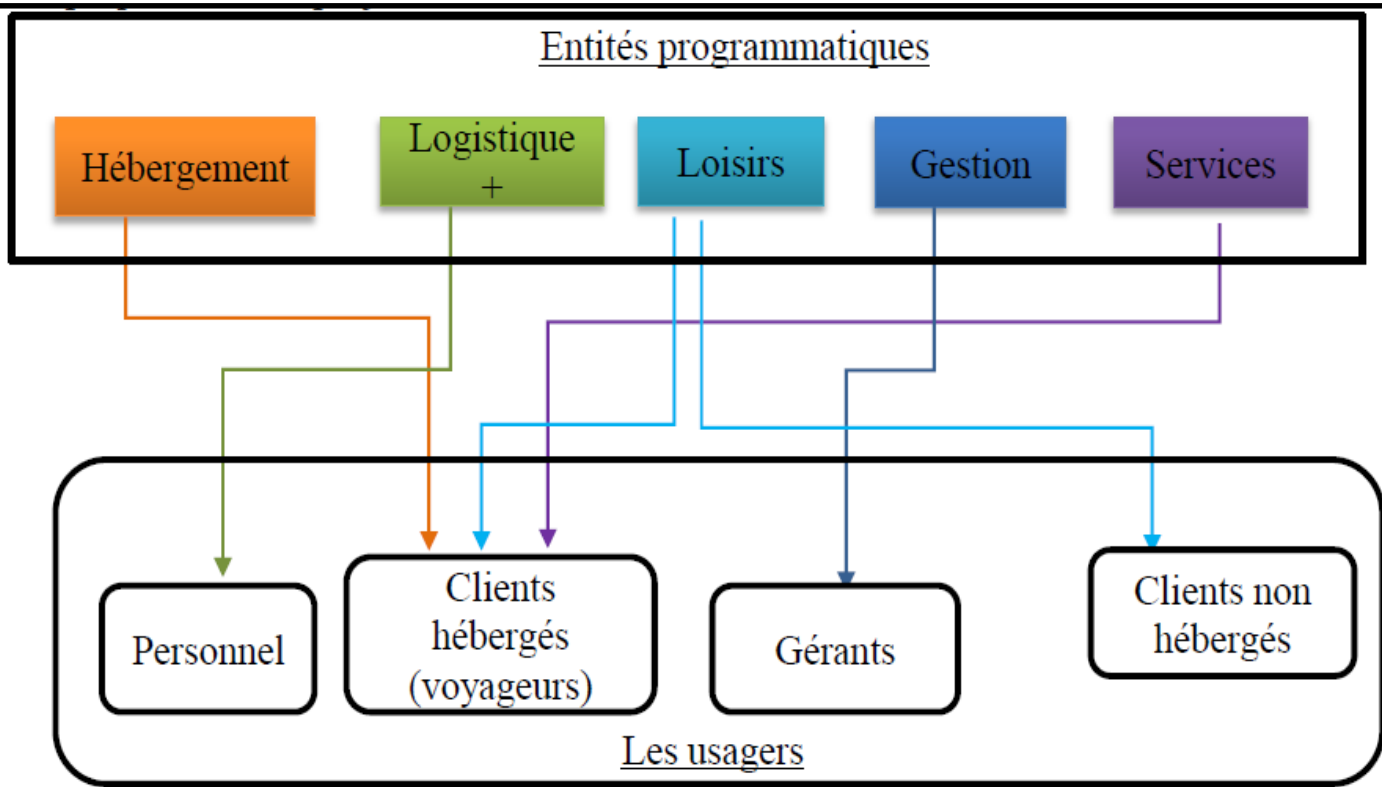


Bar

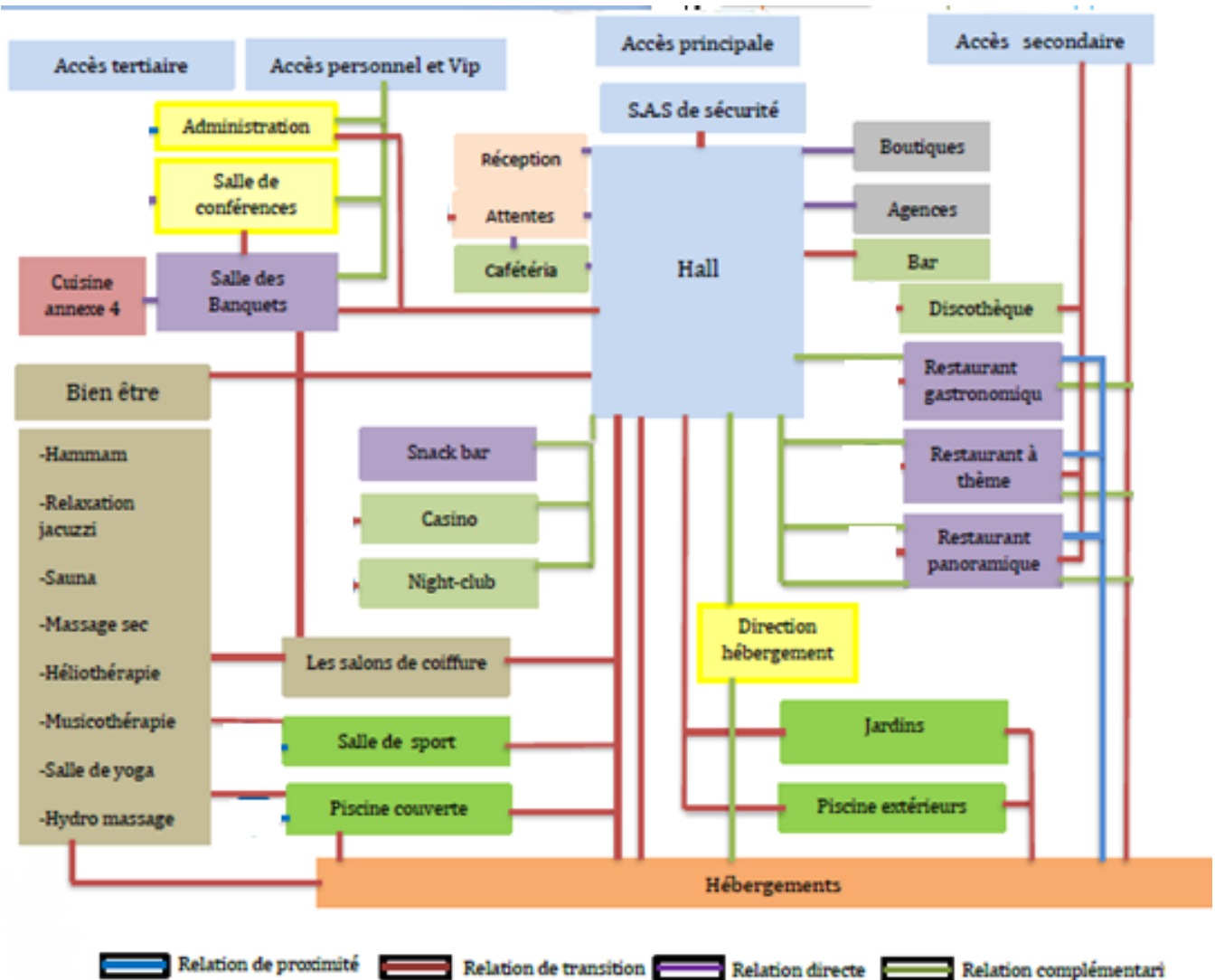


Snack

Entités programmatiques



Organigramme spatiale :



10-3- principes :

10-3-1 Flux et accessibilité:

- L'accessibilité à ce projet se fera d'abord par :
 - **3 accès principaux** pour chaque entité depuis le parcours du littoral du front de mer inclus à la façade principale donnant directement sur un grand hall et un grand espace d'exposition, cet espace important de transition permettra de gérer le flux venants des 3 directions.
 - **Un deuxième accès** : sur le parcours principale, sera classé comme secondaire est prévu selon la hiérarchisation des voies
 - **Accès de services** : il va être dissimulé par rapport à l'entrée principale de l'hôtel, et se trouvera à l'arrière
 - nous marquons aussi un accès du parking toujours depuis la voie principale (le parcours du littoral)

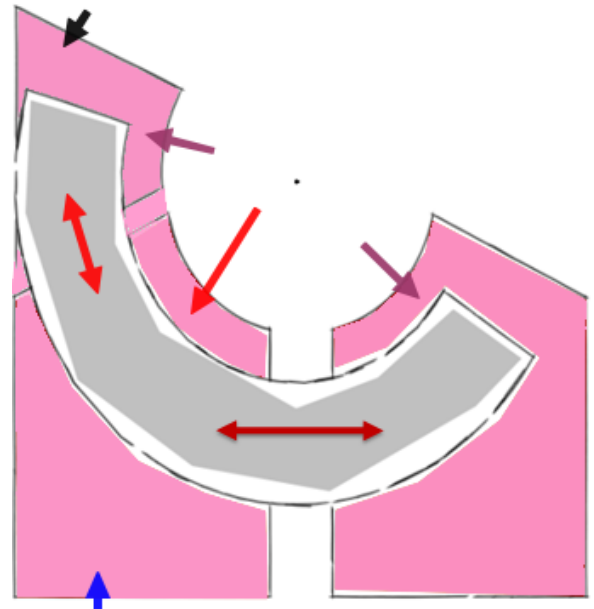


Schéma des accès

10-3-2-Affectation des entités :

Socle : abrite des espaces publics .

Ayant 3 entités :

Entité pour la réception de l'hôtel ; une autre pour le bien être et la remise en forme et une 3eme pour le centre commercial.

L'articulation entre les 3 entités du socle se fait avec une entité d'hébergement en haut .

Hébergement

Bien être

Réception hôtel

Centre commercial

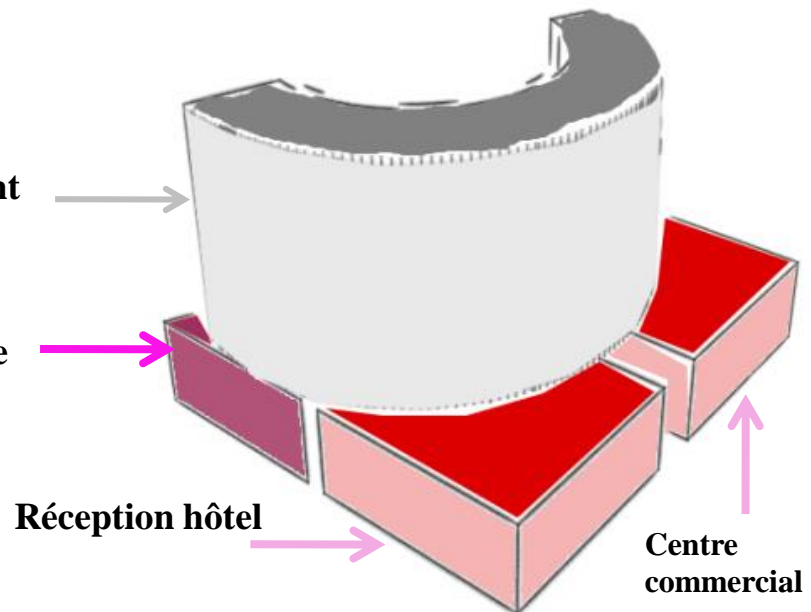


Schéma d'affectation des entités


10-3-3 Principe de distribution :

La circulation verticale est représentée par des ascenseurs et des montes charges en plus des escaliers.

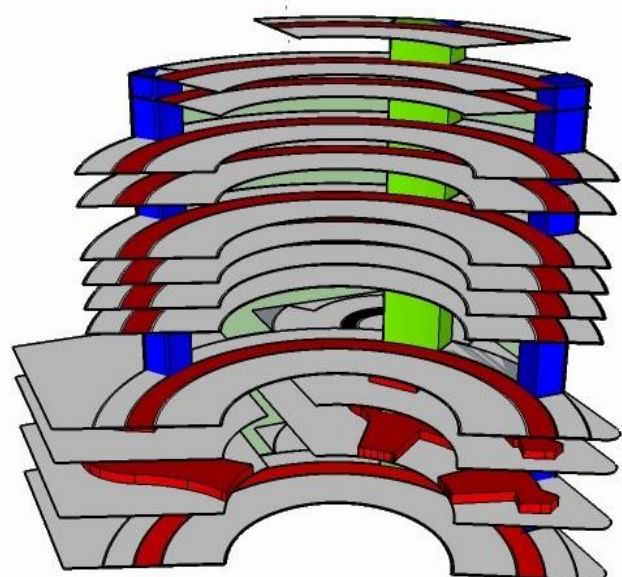
-trois types d'escaliers : escalier de secours, privé (personnel) et public.

-Quant à la circulation horizontale: nous avons de grands couloirs qui facilitent la circulation entre les espaces, et qui parfois deviennent un espace d'exposition.

 Circulation horizontale

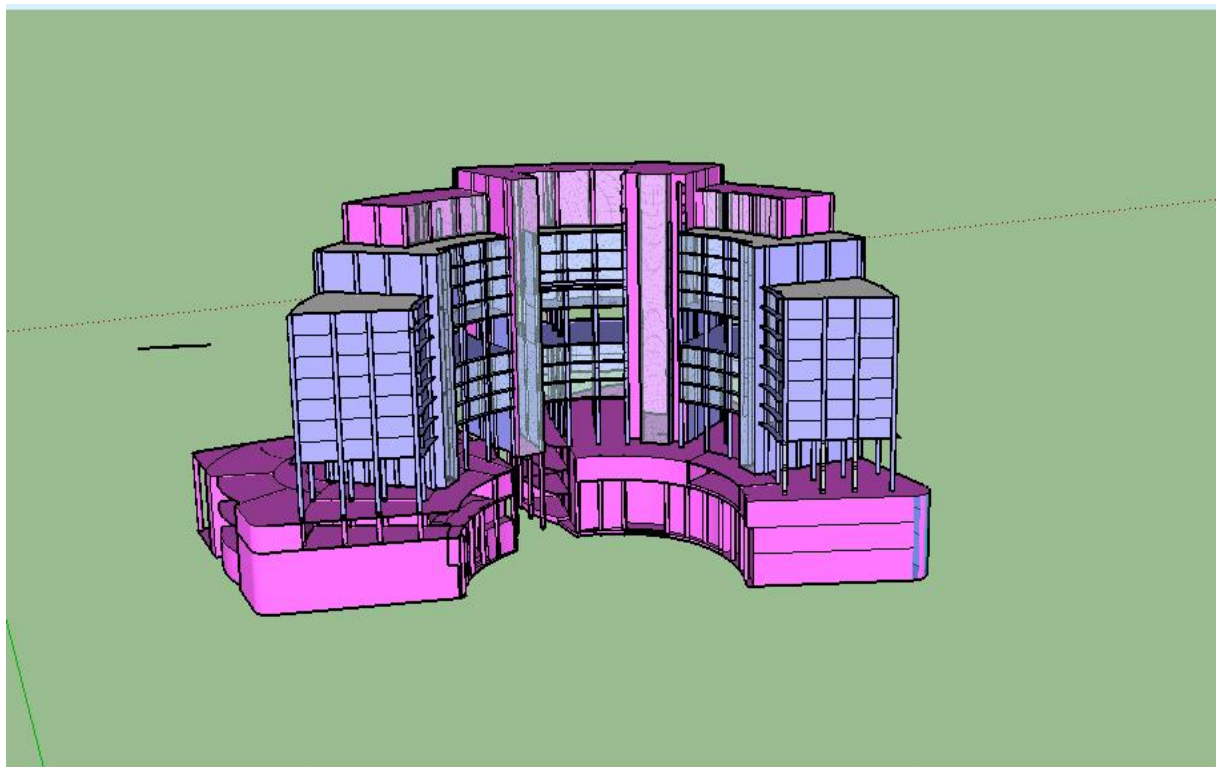
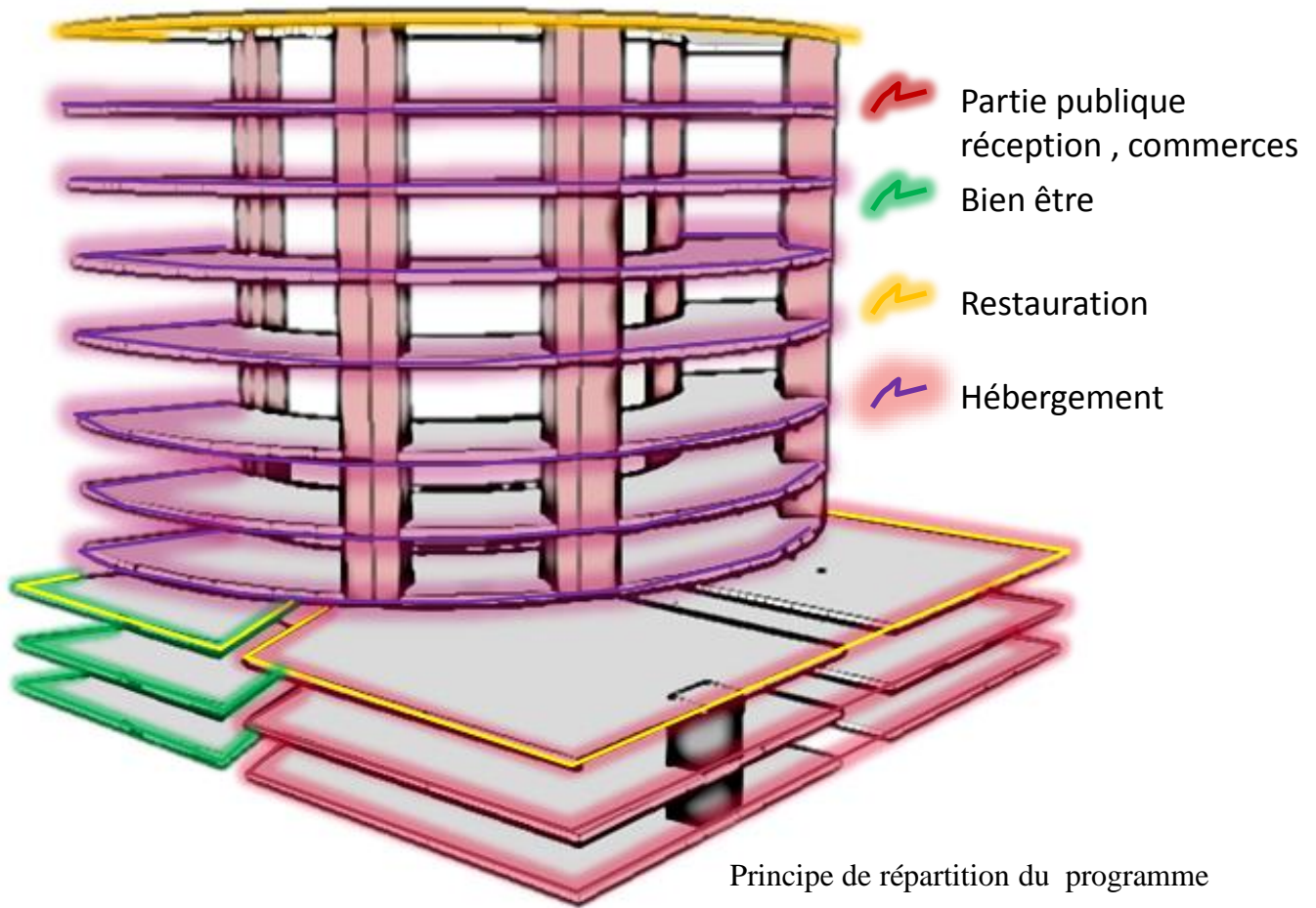
 Circulation verticale

 Escalier principal



Principe de distribution

10-4-4-Principe de répartition du programme:



Partie privée



Partie publique

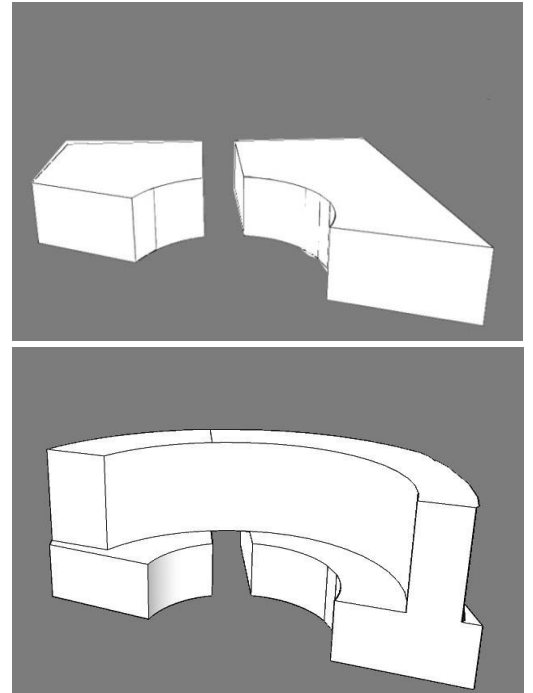
10-4-5 La volumétrie :

Surélévation du socle qui sera public, composé de deux entités, traversé par l'axe piéton

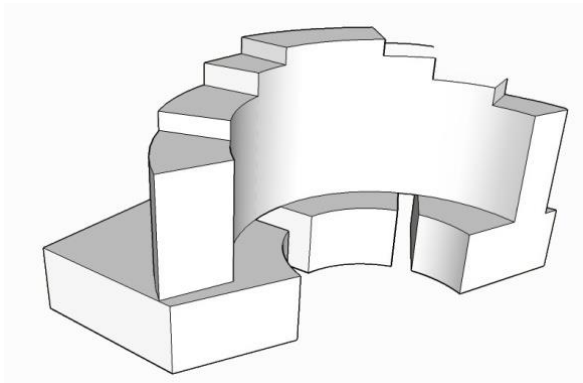
Configuration de l'espace public marqué par une place ayant une forme circulaire.

Articulation et Rattachement des deux entités

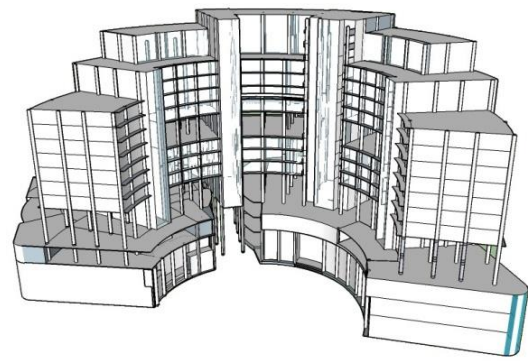
afin de traiter le changement de direction, ce qui nous apporte non seulement une richesse architecturale, mais aussi elle permet de créer des séquences. Afin de casser la verticalité de la forme nous avons créé des terrasses, tout en libérant la masse du volume de l'hôtel par des pilotis.



L'articulation des entités



les terrasses du projet



Les pilotis pour libérer le volume massique

Les principes utilisés :

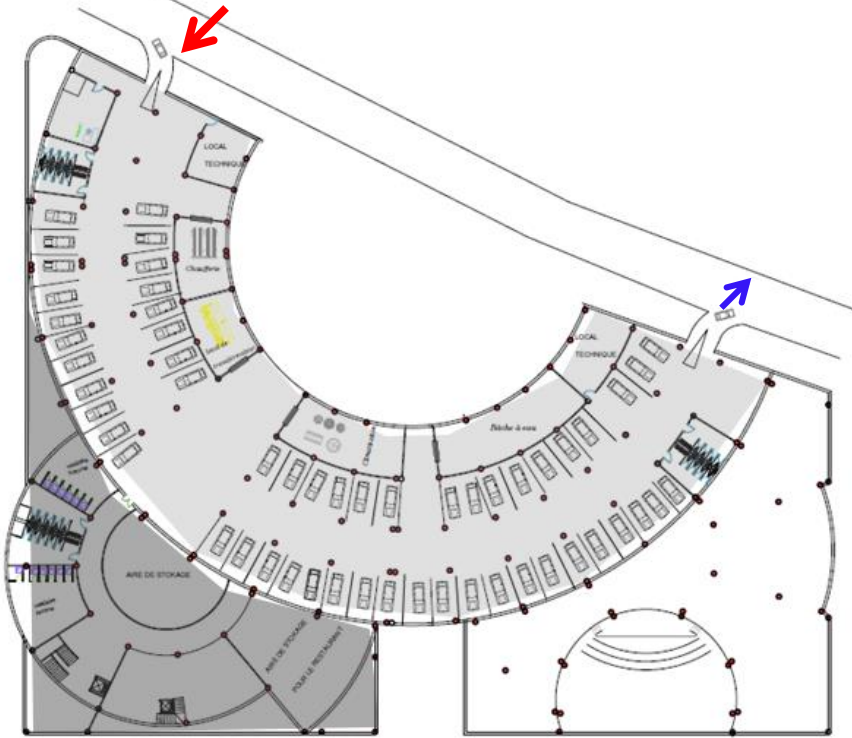
- L'alignement : par rapport au parcours principal du littoral en front de mer.
- L'appropriation et la qualification de l'espace public qui sera géré par l'hôtel.
- La forme dynamique

Pour donner une richesse et rendre le projet plus vivant on a opté pour une forme spéciale pour l'entité d'hébergement .

L'articulation entre les différentes entités du projet.

10-4-6-Affectation spatiale : description des plans :

Le sous sol : L'accès au parking se fait à partir de la route du littoral , entrée d'un côté et sortie de l'autre. - on y trouve des locaux techniques et de services, ainsi que les vestiaires du personnel de l'hôtel, locaux de lingerie, de maintenance et de stockage.



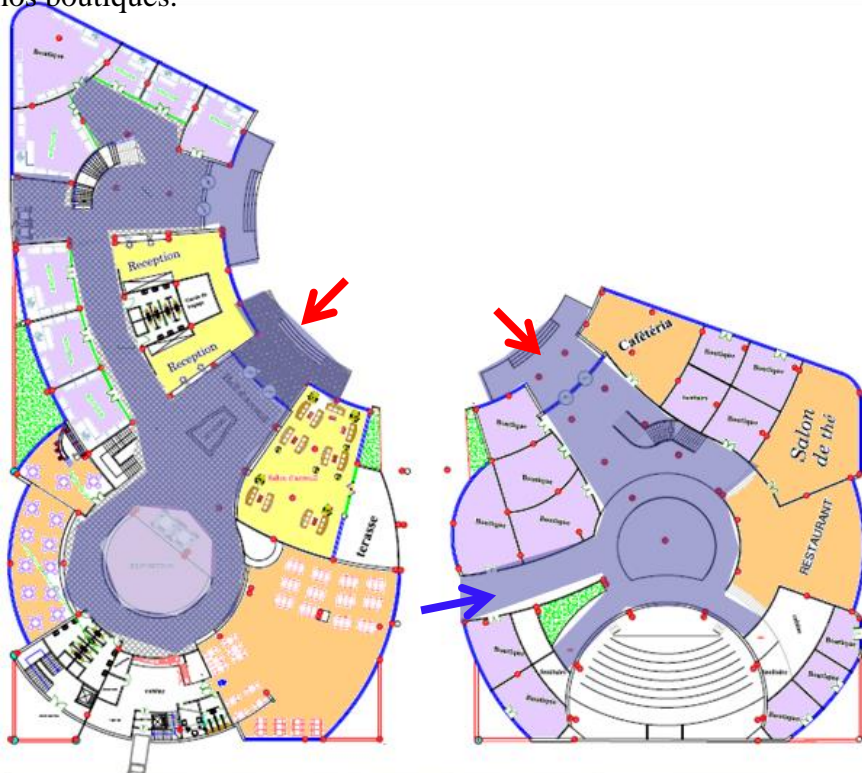
Plan sous sol

Légende :

- parking
- stockage

Le Rez de chaussée : L'accès principal, à l'hôtel , se fait au niveau du rez-de-chaussée, à partir du parcours du littoral (front de mer), ce niveau est public, on retrouve un grand espace de réception et d'accueil, La réception et l'accueil sont en relation directe avec un salon d'attente, un salon de thé et restaurant , on y trouve aussi des boutiques et un espace d'exposition central qui assureront une animation et un dynamisme permanent à ce niveau.

L'accès principal de notre seconde entité, qui comportera les mêmes fonctions qu'un centre commercial se fait également au niveau du rez-de-chaussée, ce coté abrite des espaces de consommation, des boutiques des espaces d'expositions. Un autre accès secondaire se fait à partir de notre axe piéton et donnera directement sur nos boutiques.



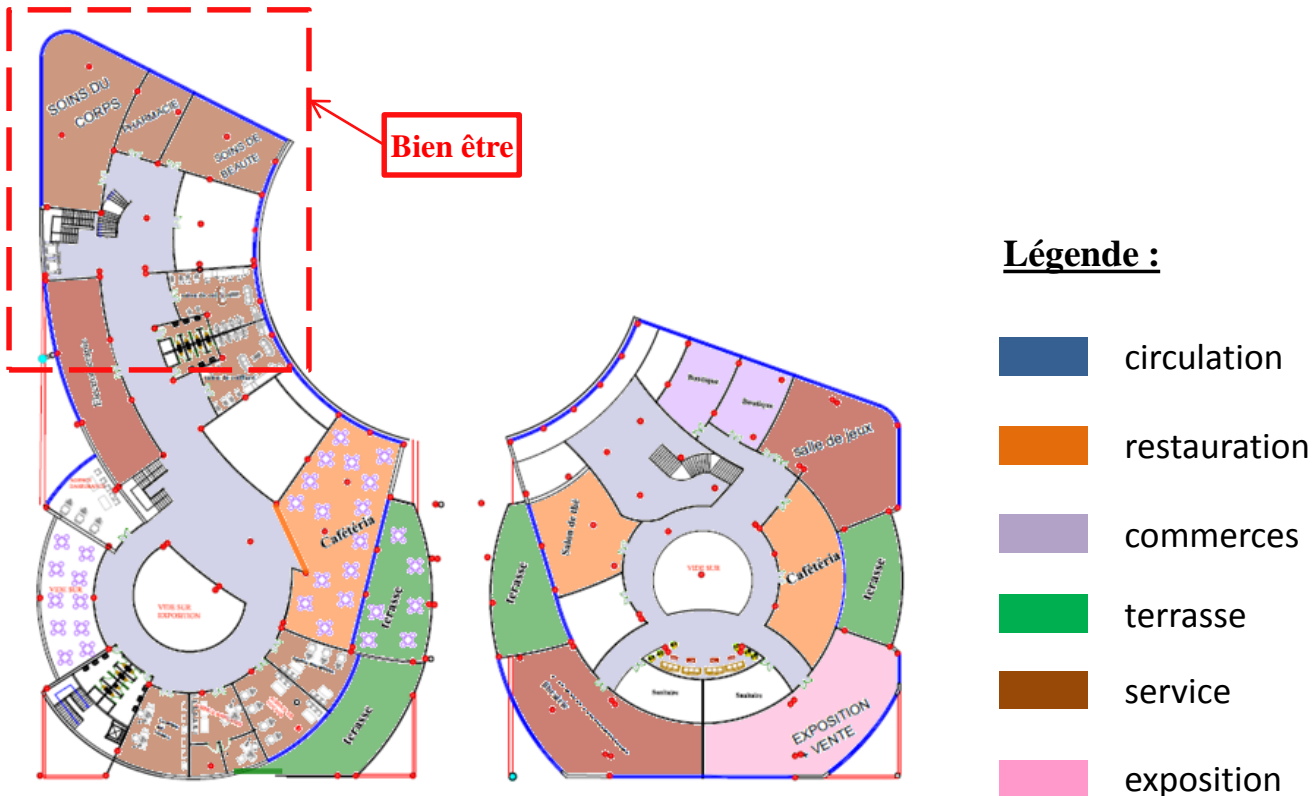
Plan du Rez de chaussée :

Légende :

- circulation
- restauration
- commerces
- réception
- terrasse
- service
- exposition

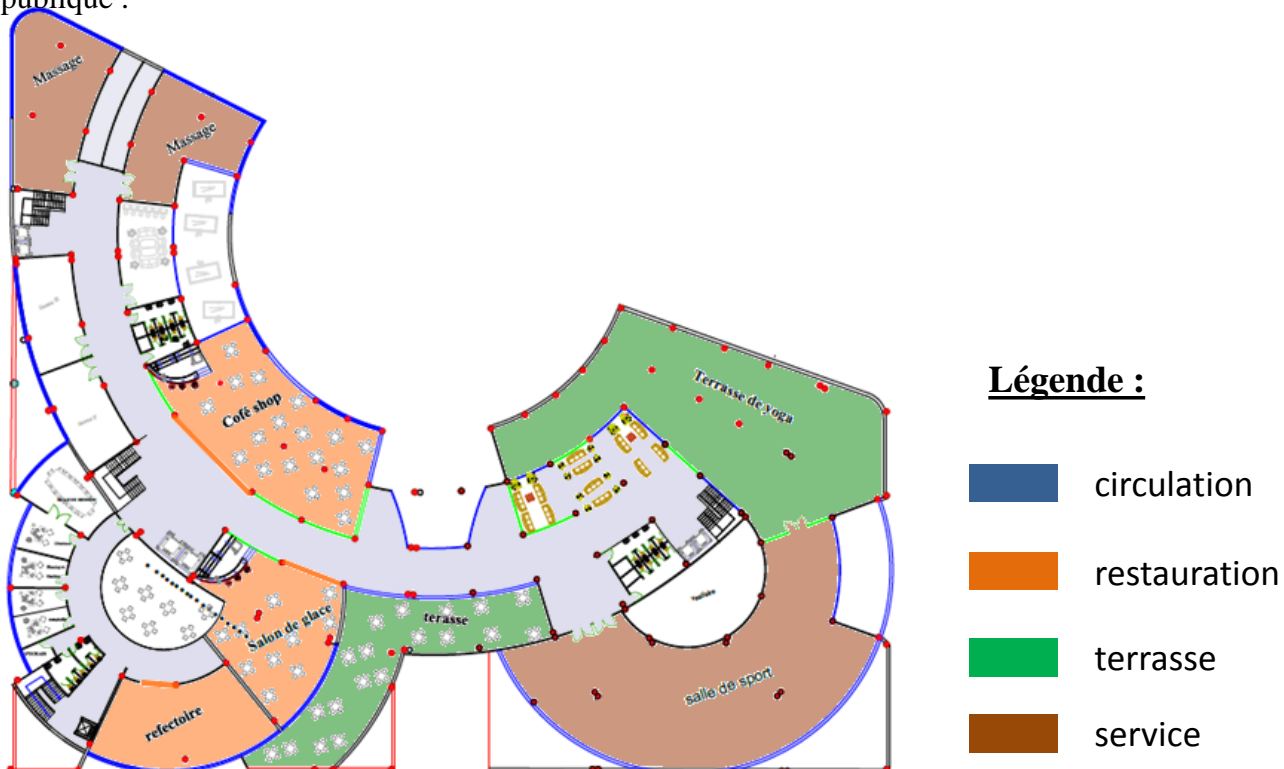
le 1er étage : comme indiqué sur le plan à cet étage commencera l'affectation des espaces de notre entité de remise en forme et de bien être, elle abritera ainsi des salles de soins du corps, de beauté, de thérapies et des salons de coiffure .

Le touriste aura dans son propre hôtel des agences de voyages et de tourisme , de change, et de location de voiture à ce niveau, quant au centre commercial il abritera des espaces de consommations, de jeux et de loisirs



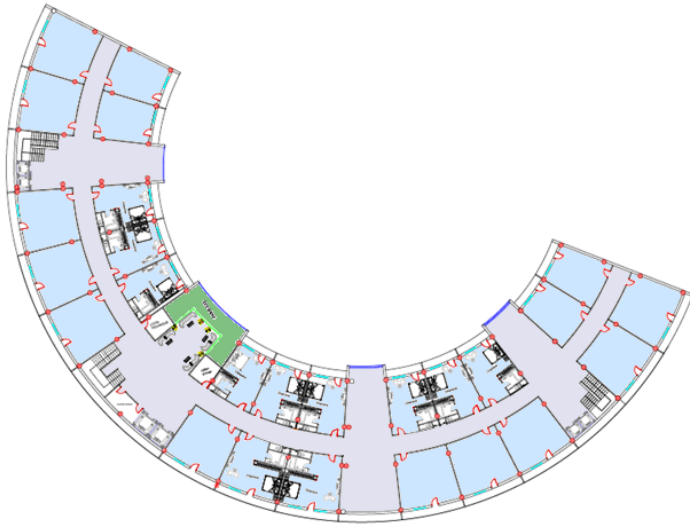
Plan 1er étage

Le 2eme étage : A ce niveau, on a un espace dédié à l'administration et un grand espace consacré au monde des affaires pour assurer la continuité de service hors période estivale, avec des salles de travail et de réunion. Des salles de massage, et des sauna du coté de notre entité de bien être, et une grande salle de sport ayant une terrasse avec vue sur mer du coté du centre. Une autre grande terrasse donnera également sur notre place publique .



Plan 2eme étage

L'étage courant : contient les chambres (simple et double) de l'hôtel avec une circulation verticale assurée par des escaliers et des ascenseurs, et une circulation horizontale qui s'organise autour d'un long couloir, l' étages contient aussi des petits salons pour la détente des clients. Des terrasses donneront des vues directes sur mer.

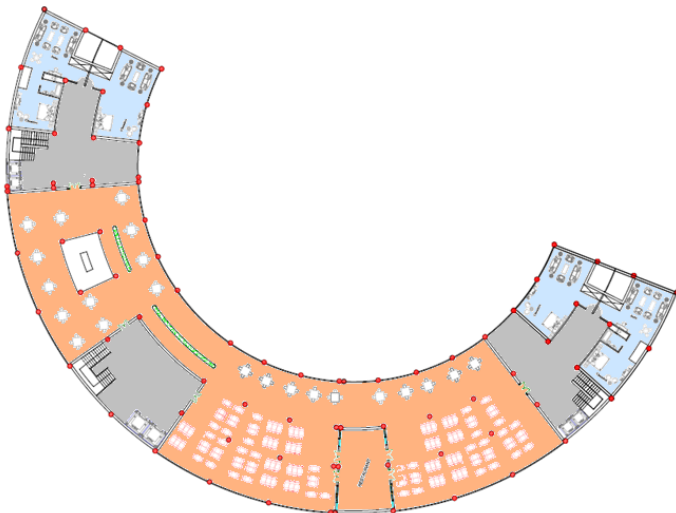


Plan étage courant

Légende :

- circulation
- terrasse
- hébergement

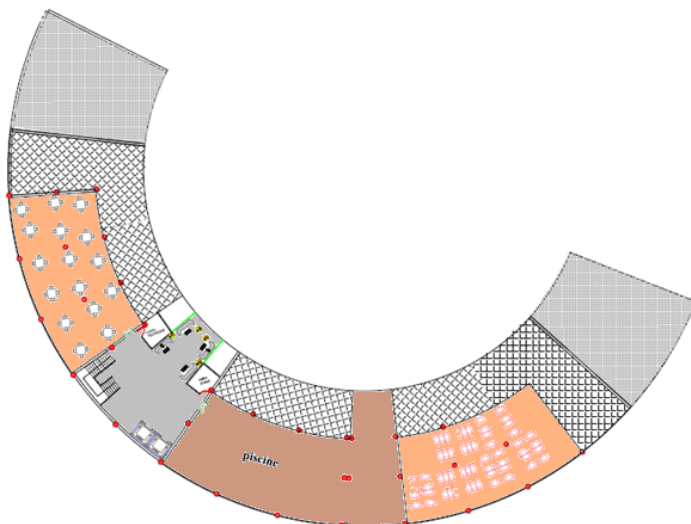
Les suites : pour l'hébergement, de grandes suites également se trouveront à ce niveau.



Légende :

- circulation
- restauration
- terrasse
- service
- hébergement

Le dernier étage : C'est un espace dédié au public en général et aux clients en particulier :deux restaurants panoramiques avec de grandes terrasses pour bien profiter des vues. Ainsi qu'une petite piscine couverte.



Légende :

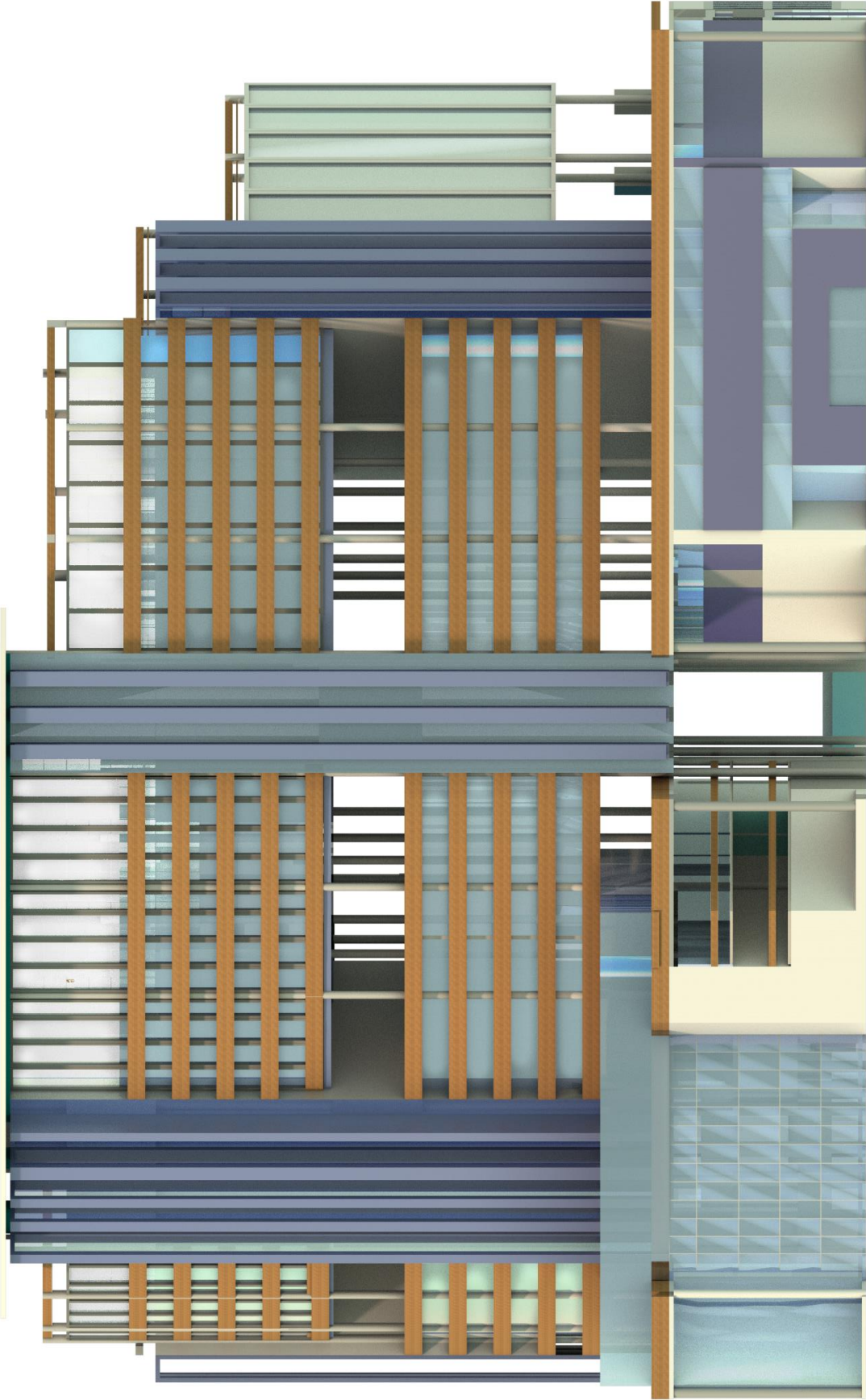
- circulation
- restauration
- terrasse
- service
- hébergement

Plan étage +14

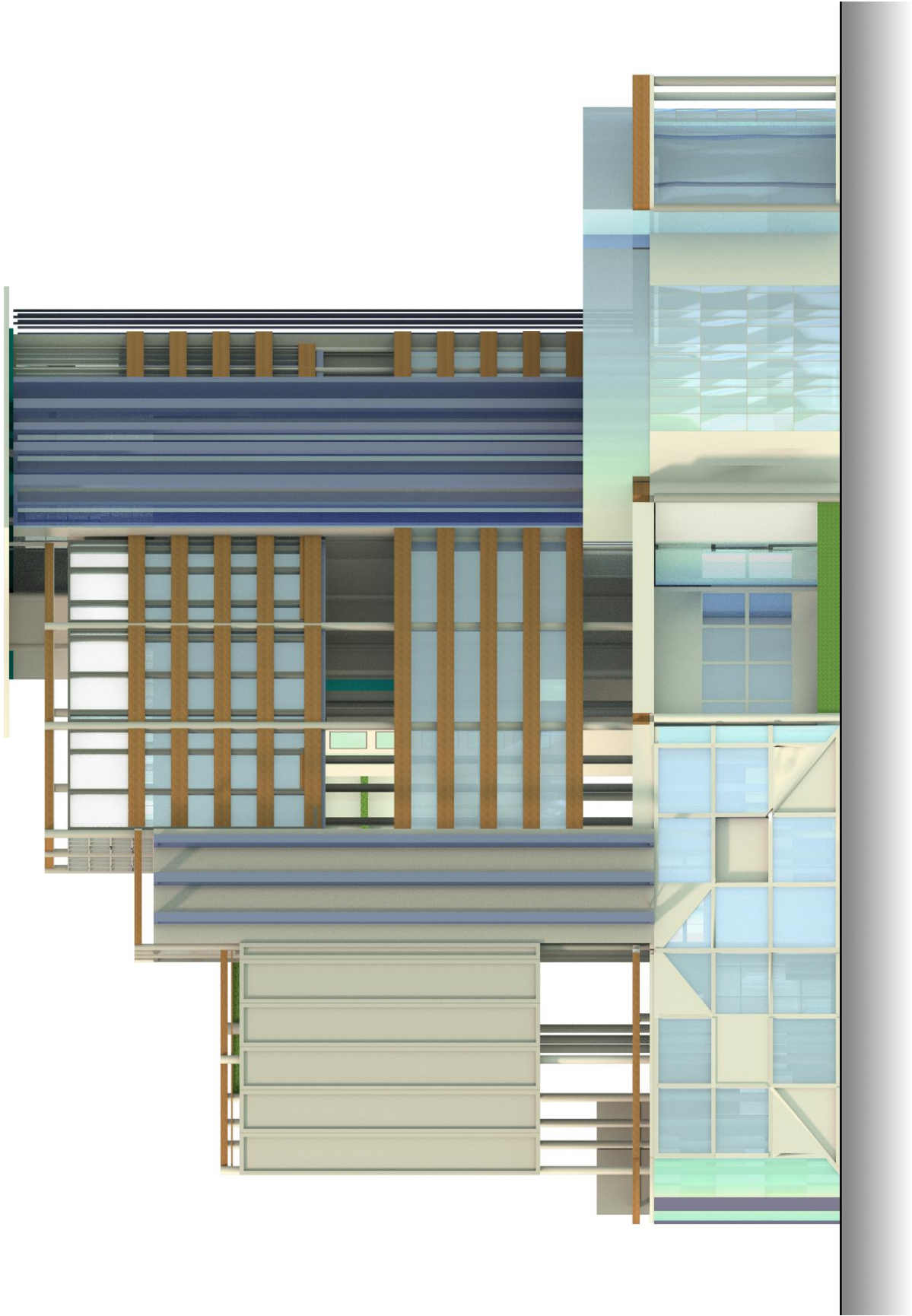
Facades principale :



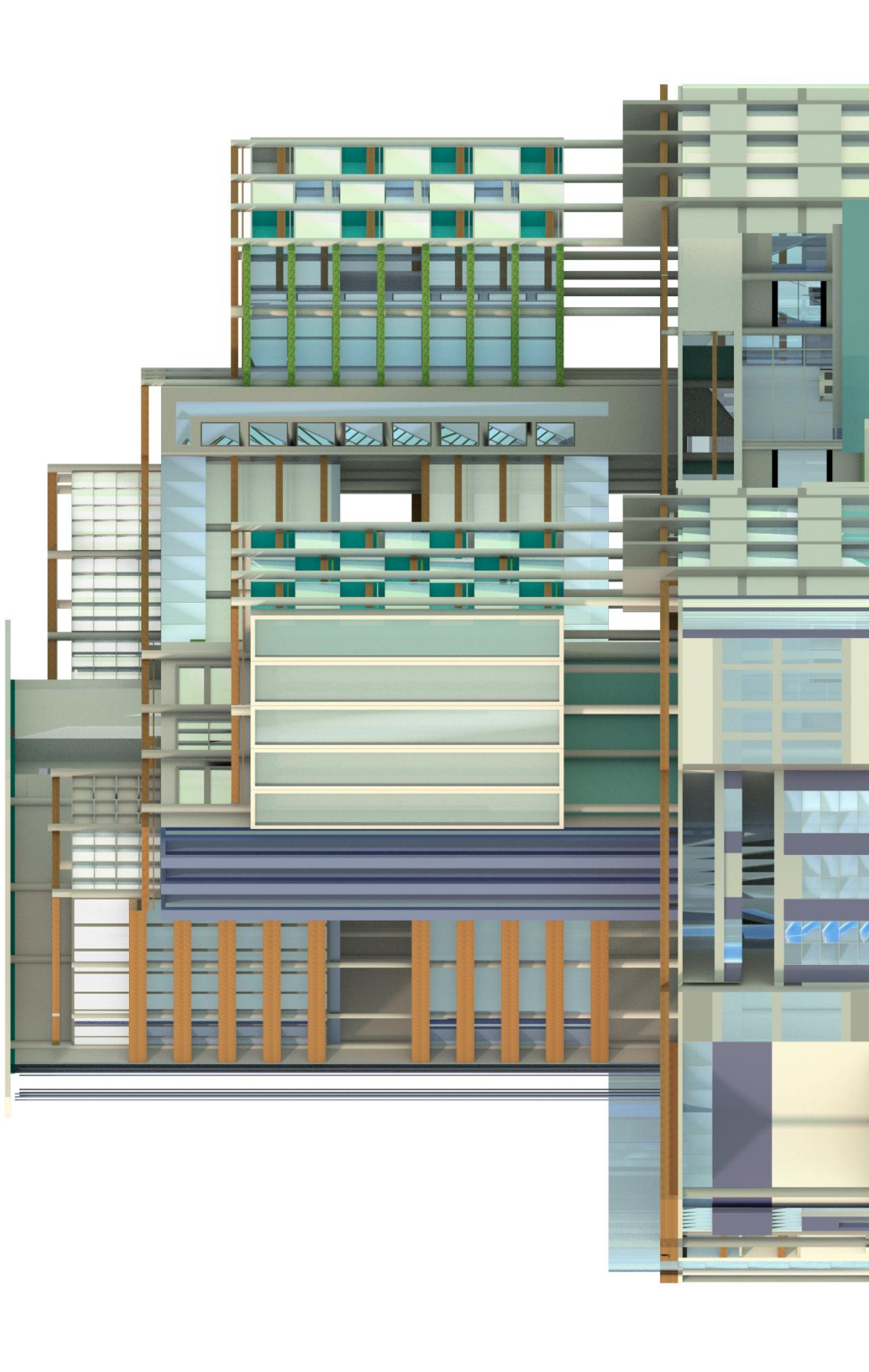
Façade postérieure :



Façade Est :



Façade ouest :



Vue 3d de l'hotel :



Conclusion générale :

-Comme conclusion nous devons créer un projet urbain flexible et durable, qui s'intègre avec le tout, réconcilier ville et architecture, trouver la logique de cohérence d'ensemble et Faire la ville à partir des espaces publics

-Toute opération urbaine doit se rattacher à une structure d'ensemble de la ville.
Considérant l'échelle d'appartenance telle que définie précédemment , il serait aisé de rentrer dans des spéculations théoriques en associant à chaque site d'intervention une entité à laquelle il se rattacherait sans pour autant asseoir une base de travail établie sur des critères objectifs. De même qu'il serait aisé de traiter n'importe quel projet (toutes échelles confondues) en s'inventant des données (contraintes) urbaines au gré des « *souhaits du client, ou maître d'ouvrage* ».

Concernant le projet architecturale :

«Un projet n'est jamais terminé, faute de temps le travail doit s'arrêter, mais sa réflexion continue »

Bibliographie :

- Art de bâtir des villes, Camillo Sitte
- Histoire des villes ,leonardo benevolo
- Projet urbain ,david manguin, philippe panerai
- synthese-10-projets-renovation-urbaine.pdf
- Les espaces publics urbains (Nouvelle biblio.com)
- espaces_publics_vivre_09_2014 (1)
- composition_urbaine_cle013737
- Bologne projet de requalification de la zone du marche central
- Aménagement espaces publics vosges (2)
- Françoise CHOAY - *L'urbanisme, utopie et réalité*, édition du seuil, Paris, 1965
- LIVRE FORME URBAINE DE L'ILOT A LA BARRE Ed. Dunob, Paris, 1979
- La charte d'Athènes (C.I.A.M, éditée par le Corbusier), paris, 1942, rééd, 1971.
- La composition urbaine note et essai bibliographique. Centre de documentation de l'urbanisme. octobre1996
- Mémoire de Magistère. Option : Urbanisme.
Thème : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles
- MEMOIRE DE MAGISTER :APPROCHE DES ESPACES PUBLICS URBAINS : CAS DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI
Mr. AMIRECHE Toufik.
- Article Ville et Environnement : impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains
Auteur : Gérard Beaudet.
- Article: La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques
Auteur : Aba SADKI Urbaniste – INAU
- Article : Composition urbaine, projets et territoires. Congrès national des Sociétés Historiques et Scientifiques Serge Thibault
-Le projet urbain de l'île de Nantes
- UN PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE SUR –
- LE QUARTIER DES AGNETTES / GENNEVILLIERS