



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

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

Mémoire de Master en Architecture.

Thème de l'atelier : Architecture urbaine.

**La requalification du foncier résiduel des villes nouvelles pour la
valorisation d'une nouvelle centralité- cas de la ville nouvelle de Bouinan**

P.F.E : Conception d'un ilot ouvert

Présenté par :

MELITI Samira / 20032033273

BOUKTAB Sara

Encadrées par :
- Dr. Arch. ZERARKA Mohamed

Membres du jury :

- Mr. TABTI Mohamed
- Mr. SEDOUD Ali

Juillet 2022

Remerciements

En particulier, ma sincère gratitude va à mon professeur M. ZERARKA Mohamed pour la qualité de son enseignement, ses conseils et l'intérêt constant qu'il a porté à mon travail.

En guise de reconnaissance, je tiens à témoigner également mes sincères remerciements à toutes les nombreuses personnes qui ont contribuées de près ou de loin à un titre ou à un autre à l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens à remercier également le Docteur AIT SAADI Hocine Directeur de l'Institut et le Docteur AIOUSSI Bachir le Chef de Département.

Mes remerciements vont également aux membres du jury qui ont accepté d'évaluer ce modeste travail.

Dédicace

To 'the bear and the worm', always

To my late father

To my Julia Yassmine, Nadine, Sara Omnia

& Yazen

To my brother: Brahim

To my brother in law: Chawki

To my dearest friends: Soumia, Athu, Hanan, Sara, Yasmine

In pursuit of my dream

2022

MELITIS

Résumé:

Le concept émergent des villes nouvelles en Algérie, en l'occurrence la ville nouvelle de Bouinan (Wilaya de Blida), vise à rééquilibrer l'armature urbaine régionale et locale. Ses projets ambitieux, lors de leur mise en œuvre dans des territoires déjà occupés (tissus et agglomérations existantes), avaient pour objectif la revalorisation des potentialités résultant de la géomorphologie, l'histoire et la structure territoriale, notamment pour ce qui est des espaces des centralités qui jouent le rôle conjonctif des tissus urbains.

Ces lieux de convergence, doivent bénéficier d'une accessibilité accrue et d'une structure viaire hiérarchisée et continue. L'étude de la restructuration urbaine dans le cas des villes nouvelles conçues sur des territoires déjà occupés, permet de valoriser les centralités en formation ou en transformation issues des parcours territoriaux anciens.

Ainsi, le présent mémoire se focalise sur le foncier résiduel et délaissé suite aux grandes interventions urbaines des villes nouvelles et qui se situent en mitoyenneté de deux tissus hétérogènes, à savoir : le nouveau tissu (aménagé et structuré) et l'ancien tissu (spontané et dysfonctionnel).

A ce titre, le cas d'étude traite en particulier l'agglomération de Amroussa, située au cœur de la Ville Nouvelle de Bouinan et le long de l'axe territorial (route nationale 29), dans l'objectif de recommander une méthodologie d'intervention, de recyclage et de requalification des poches foncières résiduelles, et de mettre en exergue les centralités en transformation.

Pour atteindre cet objectif, un projet urbain a été développé pour « *la requalification du foncier résiduel visant la valorisation d'une nouvelle centralité* » à travers une opération de restructuration permettant la projection d'un nouveau quartier multifonctionnel et la mise en valeur de l'espace public dans toutes ses dimensions. L'adoption du concept d'ilot ouvert vient renforcer la mise en œuvre du projet urbain à une échelle plus réduite.

Mots clés : centralité urbaine – ville nouvelle – foncier résiduel – renouvellement urbain – projet urbain – ilot ouvert

Table des matières:

Remerciements

Dédicace

Résumé

Table des matières

Chapitre 01 : introduction		Page
1. Introduction générale	.....	01
2. La problématique générale	.....	04
3. La problématique spécifique	.....	06
4. Les hypothèses	.....	09
5. Objectifs de la recherche	.....	09
6. Démarche méthodologique	.....	09
7. Structure du mémoire	.....	10
Chapitre 2 : état des connaissances		
1. Introduction		11
Partie I		
2. littérature	.....	11
Partie II		
3. Notions, concepts et idées	.....	13
3.1 La centralité urbaine (définition, notions, analyse)	.....	13
3.2 Quelle place occupe les centralités urbaines en Algérie	.....	15
4. Le renouvellement urbain et les villes nouvelles	.....	16
4.1 le renouvellement urbain	.....	16
4.2 le renouvellement urbain en Algérie	.....	18
4.3 les villes nouvelles	.....	20
4.4 les villes nouvelles algériennes	.....	22
5. le projet urbain	.....	24
6. le role de l'espace public	.....	26
7. participation citoyenne : outil de succès du projet urbain	.....	27
8. l'ilot	.....	28
Partie III		
9. Analyse thématique	.....	30
10. Conclusion	.....	37
Chapitre 3: cas d'étude		
introduction	.....	38
1. présentation de la ville de Bouinan	.....	38
1.1 situation de la ville de Bouinan	.....	38
1.1.1 Situation territoriale	.....	38
1.1.2 situation géographique	.....	38

1.2 topographie	40
2. lecture de la formation et transformation de la ville	41
Schéma historico-morphologique	46
Schéma des centralités	47
3. analyse de l'aire d'étude	48
3.1 le choix de l'aire d'étude	48
3.2 critères d'analyse	48
4. analyse de l'aire d'intervention	50
5. le projet urbain	
Genèse de la forme urbaine	52
Le schéma de structure	53
Le plan d'aménagement	55
Le programme surfacique	56
Le schéma de composition	57
6. le projet architectural	58
Conclusion générale	71
Bibliographie	73
Annexes	76

CHAPITRE 01

CHAPITRE INTRODUCTIF

Introduction à la thématique générale du master

ARCHITECTURE URBAINE

‘L’ARCHITECTURE DES CENTRALITES’

La problématique générale du master ‘Architecture Urbaine’ 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 Urbaine’ 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 centralités**.

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 conséquente².

Il rappellera les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc..

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.

Au courant de l'année universitaire 2021/2022 et parmi les différentes optiques à partir desquelles la problématique de l'architecture urbaine a été abordée et développée, deux questions (échelles) complémentaires ont été privilégiées :

1. **la question du renouvellement dans les centralités urbaines** et plus spécifiquement la revalorisation des espaces publics dans les centralités en formation et en transformation.

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 œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

Provoqué essentiellement par l'étalement urbain du au déplacement successif des limites d'urbanisation (pratique privilégiée par le PDAU), la ségrégation (zoning) et l'éparpillement des activités urbaines ont contribué significativement à la dévalorisation des centralités historiques : le retour à la ville devient une nécessité. Il s'agit de réinvestir les espaces (public et/ou privé) situés au sein du tissu urbain et convoités par la spéculation foncière, dans une perspective de contribution à la revalorisation des espaces publics par les différentes actions du renouvellement urbain : restructuration, réhabilitation, réaménagement, requalification et autres démolition-reconstruction / remembrement urbain.

2. **La question de l'ilot**, remis en cause par l'avènement de l'urbanisme moderne puis réhabilité par la pratique urbaine contemporaine sous différentes formes et appellations.³

A travers la recherche de formes urbaines conciliant entre la prise en compte des modes de vie actuels et le maintien ou la poursuite des dispositions traditionnelles, c'est la question de l'ilot qui est au cœur du débat sur la conception urbaine, y soulevant des fondamentaux tels que l'alignement sur rue, l'homogénéité architecturale et jusqu'à l'existence même de la parcelle qui est en cause.

Présentant l'ilot « *comme organisation spatiale qui a parfois pu apparaître comme le garant facile d'une urbanité retrouvée* » P. Panerai (1977)⁴ écrira que *l'analyse de son éclatement devrait inciter à plus de précaution. La lecture renouvelée des débats qui ont jalonné sa transformation ouvre de nouvelles perspectives* »

Mots-clés : Architecture urbaine, projet urbain, centralités, ilot, renouvellement urbain.

Dr. Arch. M. Zerarka

Atelier master 2 'Architecture Urbaine'

Janvier 2022

³ Jacques LUCAN, Ou va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité, Editions la villette 2012

⁴ Philippe PANERAI, De l'ilot à la barre, Editions Parenthèses, 1977

2- LA PROBLEMATIQUE GENERALE :

Notre problématique s'articule autour du concept des villes nouvelles conçues sur des territoires déjà occupés (agglomérations existantes) avec une réflexion poussée sur le réaménagement des terrains résiduels en mitoyenneté de deux tissus hétérogènes en vue de mettre en valeur les centralités en transformation.

Contrairement au centre qui est défini par sa position géographique, la centralité est définie par ses fonctionnalités et son contenu (administratif, commercial, culturel, économique, financier, politique, etc.) et sa capacité à proposer des biens et services à des populations extérieures (Gaschet, 2011): Il peut y avoir plusieurs centralités urbaines au sein d'une même agglomération.

Ainsi, on note plusieurs exemples de lieux récemment créés qui tentent d'assurer une fonction de centralité (Gaschet, 2011):

- les "villes nouvelles" des années 1960, par opposition aux cités-dortoirs. Ex : Evry, Cergy Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, etc.
- certaines gares. Ex : Gare du Nord, à Paris.
- des grands centres commerciaux construits autour d'un hypermarché.

A la lumière de ce qui précède, il est clair d'avancer que les différentes interventions urbaines sont considérées comme tentatives à résoudre les dysfonctionnements de la ville. Surdensité, fragmentation, désordre urbain, disparité régionale, pénurie d'espaces publics, exode rural, explosion urbaine..., un lexique assez riche consacré pour décrire les problématiques de la ville contemporaine et pour qualifier les transformations qu'elle subit à l'ère du 21^{ème} siècle.

Les villes nouvelles à travers le monde, ont été une solution, voulue pérenne par les pouvoirs publics, à ces contraintes, un concept qui, loin d'être une innovation contemporaine, connaît une utilisation intensive dans des contextes diversifiés, pour recouvrir des réalités hétérogènes.

En Algérie, les projets des villes nouvelles ont été mis en avant à partir des années 2000, s'inscrivant ainsi dans la politique nationale de l'aménagement du territoire par son ultime instrument d'urbanisme le SNAT (loi des villes nouvelles, 2002) (SNAT 2030, Algérie). Son objectif majeur réside dans le rééquilibrage de l'armature urbaine.

Néanmoins, plusieurs auteurs avancent que les instruments d'urbanisme en Algérie, dont le SNAT et le concept des Villes Nouvelles, ont échoué à répondre aux besoins de la ville et la résolution des ses dysfonctionnements. KADRI, (2014), témoigne que la fabrique de la ville voulue

par les nouveaux instruments d'urbanisme en Algérie à partir des années 1990, n'a pas pu être atteinte vu leur inaptitude d'assurer la gestion de l'urbanisation et la maîtrise globale des tissus urbains de la ville en formation.

La législation algérienne, inspirée des modèles internationaux, a ainsi emprunté les notions de la restructuration urbaine pour répondre aux problématiques des tissus existants informels, qui s'ajoutent aux grandes opérations telle que les projets des villes nouvelles. Il fallait attendre jusqu'à 2016, date de la publication du **décret exécutif n° 16-55 du 22 Rabie Ethani 1437 correspondant au 1er février 2016** fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, dont le renouvellement urbain et la restructuration urbaine ont pris la part entière.

Se définit à la lumière du même **décret exécutif**, la restructuration urbaine est « *toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs* ».

Son application a été, néanmoins, restreinte, et n'a touché que les projets des villes nouvelles, voire les deux projets de Bouinan et Sidi Abdellah (**Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville, colloque 2015**). Cette prise de conscience a permis de proposer des opérations de mise à niveau qui vise à améliorer la qualité du cadre de vie du citoyen mais aussi de conforter l'autonomie des villages (Zaatria, Rahmania, Mahelma, Sidi Abdellah, et Amroussa, Hessainia, Mellaha et Bouinan..... etc), dans la période de transition, et renforcer leur capacité à jouer un rôle positif dans la ville future.

Cependant, à ce jour, et malgré l'ancrage juridique assez riche, aucune de ces opérations n'a pu être réalisée, et la rupture entre les deux tissus (ancien et nouveau) ne cesse d'accroître, le cas de Amroussa on en témoigne.

Jean-Luc Bossavi et Michelle Bonetti (2002) rajoutent des éclaircissements sur les enjeux de la restructuration urbaine. Au sein d'un même quartier ou portion de ville, il faut être vigilant quant aux propositions de restructuration. Ils avancent que l'un de ses principes majeurs est de renforcer l'unité. Une différence de conception très importante concerne la position des concepteurs à l'égard de l'unité du quartier. Il est fréquent qu'ils soient soucieux de préserver l'unité des grands ensembles, ou de la reconstituer quand il est composé d'îlots hétérogènes. Cela conduit à vouloir reconstituer une centralité urbaine à laquelle ils s'efforcent de rattacher les différentes parties du

quartier. Elle peut également se traduire par le rattachement de ces parties à un grand axe traversant l'ensemble du quartier.

Ainsi, et en examinant le cas des villes nouvelles algériennes conçues sur des territoires déjà occupés, plusieurs questions peuvent être posées :

- Comment mettre en valeur les centralités en transformation pour accompagner les grandes opérations d'intervention urbaine ?
- Comment utiliser les terrains résiduels et délaissés après une opération d'aménagement urbain ?
- Quelles actions urbaines peut-on appliquer dans le cadre des centralités de villes nouvelles en formation ?
- Quelle place occupe l'espace public dans l'aménagement des centralités urbaines ?

3- LA PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

Pour répondre à ces différentes questions, nous nous intéressons au projet de la Ville Nouvelle de Bouinan et sa centralité linéaire.

La ville de Bouinan a été la scène de plusieurs opérations urbaines : un premier noyau créé en 1858 avec une structure réglementée en damier qui caractérise le tissu colonial, un étalement urbain non maîtrisé qui fait apparaître les agglomérations Amroussa, Hasseinia et Mellaha, et puis le projet de la Ville Nouvelle en 2004 qui tente de corriger les différences et jouer le rôle de tissu conjonctif. Autour de toutes ses opérations urbaines, la centralité linéaire de la RN 29 a gardé son important rôle dans la fabrique de la ville.

Ainsi, le cas d'étude choisi tire son intérêt par le fait d'être situé sur un axe important qui naît du Blida Centre jusqu'au Larbaa et Meftah (orientation EST-OUEST). L'axe se transforme en une centralité linéaire à l'entrée de chaque agglomération (Ouled Yaich, Soumaa, Bouinan, Bougara...). La projection du projet de la Ville Nouvelle au niveau de Bouinan n'a fait que renforcer cette notion de centralité le long de l'axe RN 29 avec une transformation radicale des habitudes et des activités. Il y a lieu de noter que la forte et rapide urbanisation qui en résultait a conduit à l'émergence d'une

ville composée de plusieurs tissus dissemblables : un contraste parfait entre tissu structuré et non structuré.

Etant l'une des premières villes nouvelles en Algérie, et ayant atteint un taux de maturité appréciable (réalisation de plus 80% du programmes logements et équipements de proximité et 50% des travaux de viabilisation) ; la Ville Nouvelle de Bouinan reste un vaste champ urbain d'expérimentation où le résultat quantitatif est mis en avant, sans égard au résultat qualitatif (absences d'espaces publics, manques d'équipements à caractère communautaires....).

Il est à noter qu'à l'inverse des villes nouvelles mondiales (cas de France, Egypt, Maroc, Coré du Sud) ; les villes nouvelles algériennes notamment Bouinan présentent un dysfonctionnement d'ordre structurel et fonctionnel, où l'instrument d'urbanisme majeur (le plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan) a échoué d'y répondre. On remarque la dominance des fonctions résidentielles sans équilibre en matière d'équipements, un tissu spontané non structuré juxtaposé à un tissu parfaitement structuré, une discontinuité linéaire des voies, des espaces résiduels non aménagés qui présente une rupture urbaine, le manque des espaces publics....

Un retour vers la notion émergente du projet urbain s'est avéré nécessaire en vue de répondre à ces questions majeures à une échelle plus complexe associant temps et espace, permettant ainsi une maîtrise des agrégats de la fabrique de la ville. Le projet urbain se définit donc comme une solution et un nouveau processus remplaçant l'urbanisme et sa manière généralisée.

Considérant la complexité de la réalité urbaine et des différentes échelles (local et global), le projet urbain s'attache à assurer une cohérence et une continuité urbaine. L'environnement, les formes urbaines, les équipements, les infrastructures et l'architecture doivent constituer une « ressource » guidant les élaborations urbaines. Ainsi le projet urbain doit agir sur la réalité urbaine et non sur sa représentation mentale (*Bouchareb, 2011*). A partir de cette cohérence urbaine, le projet urbain s'intéresse à une échelle plus réduite dans ses interventions, à savoir l'ilot.

Plusieurs écoles affiliées à différentes approches (typologique, morphologiques), ont démontré la transformation qu'a subi l'ilot à travers les siècles jusqu'à son abolition par le mouvement moderne. Ce dernier, et au nom de la liberté architecturale dans l'organisation des édifices sur le sol, a donné naissance à la barre. Un retour à l'ilot, avec quelques transformations d'accessibilité, d'ouverture vers l'extérieur.... a fait apparaître l'ilot ouvert, œuvre de Christian De Portzamparc (*Lucan, 2012*).

Ainsi, l'îlot est l'élément fondamental de l'organisation spatiale que le XIXe siècle a transformé et le XXe aboli, l'îlot dense de la ville européenne participe d'un processus évolutif complexe d'érosion, de dissolution, de recomposition et d'ouverture du bloc de ses édifices et marque les grandes transformations urbaines de la période préindustrielle (fin XVIIIe siècle) jusqu'à l'époque dite fonctionnaliste.

Ce n'est que depuis les années 1980 que la réhabilitation progressive de l'îlot traditionnel a permis d'affirmer, une fois de plus, le rôle fondamental de la connaissance fine du patrimoine architectural urbain et des pratiques de ses espaces dans la construction de la ville sur la ville (*conférence de Masboungi, 2019*). L'îlot dense représente aujourd'hui à nouveau un dispositif spatial de grand intérêt. Il est, de fait, vecteur d'une densité spatiale qui souligne, à travers la présence de plusieurs seuils, les caractères d'une urbanité plurielle.

En Algérie, la disparition de la notion d'îlot juste après l'indépendance a donné naissance à un tissu spontané non structuré, image globale de la quasi-totalité des villes algériennes. A cet état de fait s'ajoute l'absence d'une approche paysagiste et identitaire et le manque terrible d'espaces publics pour répondre aux besoins évolutifs sociaux, économiques, environnementaux, énergétiques....

Alors, une réflexion plus approfondie doit être mise sur les questions suivantes :

- Comment mettre en valeur la centralité de la RN 29 au niveau de l'agglomération Amroussa ?
- La restructuration urbaine est-elle un moyen efficace pour répondre à ces problématiques ?
- Quel type d'îlot peut-on proposer dans des centralités en mitoyenneté de deux tissus hétérogènes ?
- L'îlot ouvert est-il la seule forme adéquate pour cette intervention ?
- Quels types d'équipements peut-on proposer à l'intérieur de cette centralité ?
- Les espaces publics sont-ils le seul moyen d'assurer une animation urbaine continue et sans rupture ?

4- LES HYPOTHESES

La problématique générale et spécifique formulées nous mène vers la supposition que l'hypothèse suivante sera en mesure de répondre aux attentes voulues:

Un réaménagement des terrains résiduels en mitoyenneté de deux tissus hétérogènes en vue de mettre en valeur les centralités en transformation.

5- OBJECTIFS DE LA RECHERCHE :

L'objectif de ce mémoire vise à définir le contexte des projets urbain des centralités, ses stratégies et ses objectifs en procédant à mettre à l'épreuve les éléments de succès ou d'échec de certaines expériences à travers le monde en général, et puis dans le contexte algérien en particulier notamment celui en relation avec les villes nouvelles et les grands projets d'envergure. A la lumière de ce qui précède, les objectifs assignés à cette recherche sont:

- Assimiler le processus de transformation urbaine affectant les centralités.
- Appréhender les expériences à l'échelle internationale, régionale et locale et tirer les leçons.
- Confirmer le rôle primordial de l'espace public dans toute intervention urbaine.
- Affirmer l'importance du concept d'ilot ouvert et mixte en vu d'assurer la consolidation urbaine entre les différents tissus.

6- DEMARCHE METHODOLOGIQUE :

La démarche adoptée pour ce mémoire consiste à aborder les principales questions autour du thème du renouvellement urbain et les centralités urbaines pour les rendre plus compréhensible et faciliter la conduite de telles démarches envers l'application du processus du projet urbain dans le cas d'étude.

Elle s'appuie essentiellement sur deux grandes parties: la recherche théorique (identifier les concepts et les notions pertinentes au thème) et la recherche empirique (formuler la genèse de création et d'évolution de la Ville de Bouinan avant sa transformation en Ville Nouvelle).

Partie A : collecte des données de la recherche théorique

La première partie de la démarche consiste à consulter tout les documents, ouvrages et articles liés au thème. Pour cela, un nombre de mots clés a été déterminé en vue de cibler la recherche : centralité, intervention urbaine, renouvellement et restructuration, projet urbain, ville nouvelle, espace public, participation citoyenne et autres.

Cette étape permettra d'appréhender les problématiques liées aux centralités en transformation au niveau de l'aire d'étude et leur trouver les solutions adéquates d'une façon théorique.

Une deuxième étape est engagée à ce stade. Il s'agit des recherches thématiques : c'est l'examen des études de cas similaires qui peuvent nous orienter vers les solutions à préconiser. Les exemples traitent des problématiques semblables à différentes échelles : l'échelle urbaine, l'échelle de quartier (qui traite le projet urbain en lui-même) et l'échelle architecturale (qui traite l'application du concept de l'ilot ouvert ou mixte).

Partie B : collecte des données liées au site

Pour cette partie, la collecte des données s'est fondée sur toute la cartographie élaborée lors de la création du projet de la Ville Nouvelle. Les différents documents (cartes, rapports, statistiques...) ont été collectés à partir de l'Organisme de La Ville Nouvelle de Bouinan (EPIC) et la Direction de l'Urbanisme l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Blida.

Vue que la zone de Bouinan n'a été peuplée sur les plaines de la Mitidja qu'après 1850 (la colonisation française), l'analyse de la formation et transformation de la ville de Bouinan s'est basée sur des documents illustrant transformation du territoire de la Mitidja.

L'analyse des différents PDAU et plan d'aménagement élaborés durant la période postindépendance nous a permis de déterminer les causes des problématiques formulées.

7- STRUCTURE DU MEMOIRE :

Ce mémoire reprend à travers ses trois chapitres les fondements et préoccupations des opérations de projet urbain :

Le premier chapitre s'intéresse à l'identification de la problématique générale et spécifique à l'aire d'intervention, les objectifs de la recherche et les hypothèses qui mènent vers les connaissances à apprendre. La démarche à adopter est définie à ce stade.

Le deuxième chapitre nous nous intéresserons aux différentes notions de base, leur définition et leur appréhension, à l'évolution des concepts et les stratégies adoptés à travers le monde tout en mettant l'accent sur les éléments de succès des expériences à l'échelle internationale. Cette analyse thématique regroupe deux exemples pertinents pour le thème en vigueur.

Le troisième chapitre : ce chapitre présente la partie pratique de notre travail, une lecture sur la ville de Blida, l'aire d'étude et l'aire d'intervention puis le projet architectural.

CHAPITRE 02
ETAT DES CONNAISSANCES

1- Introduction

Le présent chapitre s'articule autour de la recherche théorique et thématique. La première se base sur les différents ouvrages, articles et documents divers en vue de d'affiner les notions et concepts liés au thème de l'étude. La deuxième en revanche s'intéresse aux études de cas similaires.

Les centralités, le projet urbain, le renouvellement urbain, les villes nouvelles, l'espace public et la participation citoyenne sont au cœur de la recherche théorique.

Chaque concept est traité de manière à englober le thème des centralités et lui donner les réponses aux questionnements posés. Le contexte Algérien est souvent traité en deuxième partie selon la disponibilité des ouvrages pertinents. Cet aspect est primordial en vue d'acquérir le maximum des informations sur la réalité algérienne.

Nonobstant, et quant à la recherche thématique, celle-ci se présente plus ambitieuse et tente de tirer les leçons apprises des expériences internationales dans l'espérance de leur trouver un contexte convenant à l'étude de cas.

2- Partie 01 : Littérature

Toute tentative d'élaborer une recherche scientifique est confrontée à l'étape d'acquisition et d'analyse des connaissances relatives au sujet traité. Cette étape permet de regrouper les notions principales, de les traiter et de les utiliser dans l'analyse du sujet dans une étape ultérieure.

Ainsi, le choix judicieux des ouvrages détermine la qualité de la recherche et la crédibilité de la démarche scientifique adoptée.

Dans notre cas de figure, l'analyse du concept des centralités urbaines a pris le relais. Pour cela, une lecture critique et approfondie de la thèse de doctorat de Foued BENZAHAH (2015) portant sur « dynamique urbaine et nouvelle centralité – cas de Biskra » a permis, non seulement, de cerner le concept des centralités urbaines et leur fonctionnement, mais également la place de la centralité urbaine dans le contexte Algérien. Les centralités commerciales semblent dominer la scène urbaine en Algérie.

Un deuxième ouvrage particulier à l'étude de cas s'avérait indispensable pour la littérature. Il s'agit du rapport d'expertise du Centre National de l'Economie et du Développement. Le rapport a été élaboré par Mme AZZEG intitulé « Evaluation des Villes Nouvelles de Sidi Abdellah, Bouinan et Boughezoul ». Cet ouvrage clé, permet de critiquer le concept des villes Nouvelles en Algérie et les insuffisances constatées lors des étapes de conception et d'exécution. Ses constats et analyses mènent vers la nécessité d'impliquer la société civile dans le processus de prise de décision. Ce concept émergent du 21^e siècle, a pris des ampleurs différentes. Les conférences de Masbounji (traitant l'importance de la participation citoyenne et son effet sur le succès des projets urbains notamment à Barcelonne) et l'article élaboré par Esmâ Belkaid et Abdessamed Alili intitulé « les déterminants de la participation citoyenne en Algérie- Exemple de la Ville de Tlemcen », a confirmé que les échecs de la participation citoyenne en Algérie est doublement lié à la réticence de l'administration et le désintérêt de la population envers les questions urbaines notamment celles d'aspect culturel.

Toutes ses notions devraient être interrogées en finalité par la question liée à l'échec ou succès des instruments d'urbanisme y compris les projets des villes nouvelles en vue de créer des centralités fonctionnelles et dynamique. Pour traiter ce volet, il était indispensable de lire l'article élaboré par Amara Bekkouche sous la direction de Sidi Boumediene nommé « l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec ? ». L'article avance que ces instruments ont confirmé leur inaptitude d'assurer la gestion de l'urbanisation et la maîtrise globale des tissus urbains de la ville en formation, et donnant ainsi le droit de tourner vers le projet urbain entant qu'une stratégie dans le processus de développement.

Dans cette nouvelle acceptation de l'intervention urbaine par le projet urbain, entant qu'outil stratégique véhiculant des solutions spécifiques et multiples (sur le plan spatial, social, économique, culturel et environnemental) et adapté à un contexte local. De cette dimension, va resurgir le concept de l'îlot ouvert. Traduit par Pannerai et Lucan dans leurs ouvrages « de l'îlot à la barre » et « où va la ville aujourd'hui », les deux livres nous mènent vers une réflexion affûtée relative à la perméabilité de la ville, la permissivité et l'importance de l'espace public.

3- Partie 02 : notions, concepts et idées**3.1 La centralité urbaine (définition, importance, analyse ..)**

«.. du centre à la centralité, l'écart est celui qui oppose le lieu à la fonction.. » (Bordreuil, 1987)

Les deux notions du centre et centralité sont souvent ambiguës et prêtent à confusion : Un centre est un lieu qui détient de la centralité, cette dernière paraît correspondre au contenu d'un centre (Benzahzah. F, 2015). D'autres définitions intéressantes sont à mentionner :

«La centralité urbaine est une notion multiforme qui se manifeste à la fois par des spécialisations plus ou moins marquées dans l'usage de l'espace et des bâtiments et par l'existence de flux de fréquentation ayant chacun leur spécificité temporelle et contribuant à l'animation générale de la ville, prise comme lieu de production et services et de contacts [...] » Chaline 1996-les villes du monde arabe)

« Un lieu dense nous permet de rencontrer un maximum de choses, d'aménités ou de personnes en un minimum de temps et de délivrer une multiplicité de services ou d'expériences sociales. La notion de centralité traduit justement cette intensité relationnelle qui résulte de la structuration des concentrations, de l'agencement des proximités, des densités humaines, des fonctions urbaines et de leurs symbolisations. Le concept recouvre à la fois l'idée de présence d'une multiplicité de services et d'accessibilité de la population à ces services » (Da Canuha, 2009).

En réalité, la centralité de la ville contemporaine demeure une notion complexe et très difficile à cerner car elle arbore plusieurs aspects à la fois. Elle paraît être déterminée selon une morphologie urbaine donnée, en rapport à l'historique urbain et la compacité des tissus urbains. Ou encore, elle désignerait la mixité des fonctions et des usages tels que : habitat, fonctions administratives, équipements, commerces et loisirs. Un troisième postulat, définirait la centralité selon les pratiques de sociabilité qui se pratique au niveau d'un lieu particulier ; déambulation sans but utilitaire, brassage et frottements sociaux sur des lieux de haute fréquentation. En fait, la centralité semble vêtir l'ensemble de ses aspects à la fois, elle n'est pas une mais plutôt multiples.

Les nouvelles centralités s'apparentent aux nouveaux sites qui émergent à travers les agglomérations contemporaines et qui rassemblent généralement certains traits particuliers :

- La spécialisation de l'activité et sa thématisation : en offrant une intensité maximale à un domaine d'activité et en renforçant par l'aménagement adéquat de l'espace public.
- La délimitation d'un espace, qui va servir comme lieu de concentration et support du processus de thématisation,
- Le branchement du site de façon direct à un ou plusieurs réseaux de mobilité (une gare par exemple), et prévoir au niveau du site lui-même des modes de transport.
- L'existence d'un ensemble de services, afin d'harmoniser, de faciliter et de rendre plus agréable l'usage du site. Les différents services existants peuvent également contribuer à l'attractivité du site et ce, en se combinant à d'autres facteurs et produire ainsi un véritable système de centralité.
- Le développement d'une structure de gestion spécifique, renforcé par l'outillage juridique adéquat, pour assurer la coordination de l'ensemble des acteurs intervenants au niveau du site.

La centralité est une notion qui renvoie à la diversité des fonctions urbaines, mais aussi à l'éclatement de la ville traditionnelle. Différents équipements existent désormais au niveau de la ville et dépassent largement les fonctions qui leurs sont affectées ; ils engendrent le brassage, le rassemblement des fonctionnalités et des commodités. Ainsi, selon ses fonctions, on peut distinguer :

Les centralités, politiques, les centralités économiques, les centralités commerciales, les centralités sociales et les centralités d'accessibilités. Ses dernières se scindent en trois catégories, selon BENZAHAH (2015) :

Les centralités qui s'appuient sur les flux :

Elle se trouve liée à la mobilité aussi bien des hommes, des produits et aussi des informations. Ainsi, le principal critère sur lequel se base cette centralité est l'échange, la ville est mobile et mouvementée. On cite à titre d'exemple les centres commerciaux, les centres d'affaires et les lieux de correspondance entre les modes de transport.

Les centralités qui s'appuient sur la mise en scène de l'espace urbain

Appelée aussi centralité de scène, elle s'articule autour de l'ambiance, de l'événement, de l'identité urbaine et de la mise en valeur. Elle symbolise l'attachement affectif à la ville et

correspond à la remise à niveau des centres historiques (les centres villes, les centralités à forte connotation symbolique...).

Les micro-centralités

Elles offrent des services surtout de proximité parfaitement adaptés aux usagers et à leur mode de vie contemporain (les cœurs des communes, Les centres de quartiers...).

3.2 Quelle place occupe les centralités urbaines en Algérie

La notion de centralité en Algérie est souvent associée à l'aspect commercial (A.FENCHOUC et R.TAMINE, 1997).

En effet, pendant les trente dernières années, l'Algérie a connu une croissance économique et démographique accélérée et un processus d'urbanisation et de concentration accrue. L'analyse des centralités en Algérie ne peut se faire sans regard à l'évolution urbaine du pays, notamment la période post-coloniale.

En effet, selon les statistiques le taux d'urbanisation du pays est passé de 25% en 1954 à 50% en 1987, et depuis 1998 plus de 58% de la population algérienne vit désormais en milieu urbain. Cette situation n'est pas sans impact sur la vie au quotidien de l'utilisateur, car une telle concentration a logiquement engendré un étalement urbain souvent mal maîtrisé.

Le phénomène d'urbanisation qui sévit dans les villes Algériennes a donné à celle-ci une croissance désordonnée et malade, mais a aussi provoqué des transformations de plus d'un aspect, se traduisant par :

- L'explosion démographique par l'arrivée massive des ruraux et la concentration de la population dans la ville
- Une forte avancée de l'urbanisation engendrant la destruction de l'équilibre écologique.
- Au niveau des activités économiques, une prédominance du secteur tertiaire (commerces et services), occupant ainsi les 63,31% de la population active, Cette situation traduit surtout l'importance de l'activité commerciale, et sa grande expansion dans la ville.

- La structure urbaine d'ensemble de la ville se présente comme un vaste patchwork, dépourvue de qualité urbaine et architecturale. Les entités formant la ville se juxtaposent sans aucune cohésion.
- Une organisation urbaine articulée autour du centre ville, qui détient une forte polarisation, ce dernier a subi un élargissement, accompagnant l'étalement de la ville.

L'extension urbaine et la diversification des fonctions que connaissent les villes algériennes à l'ère contemporaine ont fait apparaître, au niveau de la trame urbaine, de nouveaux points dotés d'un pouvoir d'attractivité, rompant ainsi avec le modèle et la logique de la ville traditionnelle ou coloniale. Par conséquent, ces nouveaux points, dits de centralité, génèrent des effets liés à la gravité spatiale qui tire sur la concentration des activités économiques dont la fonction commerciale.

La production de la centralité est donc basée sur les offres économiques ou commerciales des lieux ou localités, qui peuvent créer des mouvements de population ou des concentrations de multiples activités.

4. Le renouvellement urbain et les villes nouvelles

4.1 Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain se définit comme une intervention publique volontaire visant à réinscrire dans le marché économique les territoires de la ville considérés comme « en panne » de développement et d'attractivité et à les réintégrer dans un cercle vertueux de création de valeur (Piron O., 2002, Renouvellement urbain: analyse systémique). Le renouvellement urbain est en général un phénomène de densification du tissu urbain existant (Romain PRIOUX, Valorisation du Potentiel Foncier, Note de Développement et d'Urbanisme, 2011). La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain, par l'intermédiaire de réhabilitation de bâtis vacants, d'opérations de démolition/reconstruction ou de construction dans les dents creuses¹.

Le préfixe *re-*montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaine ; le renouvellement contient les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en terme d'action sur la ville (CASTEL Julie, DEGHAYE Sophie, FOULONNEAU Céline, LABUSSIÈRE Marianne, MANTIDI Athena, SAILLIOT Elodie, Le renouvellement urbain

¹ Une « dent creuse » est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Elle doit donc se situer à l'intérieur de la tâche urbaine : il peut s'agir d'espaces délaissés comme de fonds de parcelles non aménagés. C'est pourquoi toutes les « dents creuses » ne sont pas stratégiques du point de vue du projet communal, notamment en ce qui concerne la construction de logements.

à Rive-de-Gier Préambule : Cadrage général de la notion, Atelier Professionnel, 2005). Le projet de renouvellement urbain est donc l'occasion de reconstruire une ville conforme aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, d'équipements, de développement économique et de qualité du cadre urbain fixés par les pouvoirs publics. Les interventions publiques visent à rendre ces sites attractifs pour les investisseurs et les développeurs privés en favorisant la création de valeur sur les marchés fonciers et immobiliers, afin que le mécanisme du marché puisse prendre le relais.

Une approche «centrée sur l'être humain» devrait être utilisée pour réaliser des projets de renouvellements urbains (People First — A Caring Approach to Urban Renewal, Consultation paper, Planning and Lands Bureau, Hong Kong July 2001). Le but de la régénération urbaine est d'améliorer la qualité de vie des habitants des zones urbaines. Les pouvoirs publics doit concilier les intérêts et les besoins de tous les secteurs de la communauté sans sacrifier les droits légitimes de groupe particulier. Ses principaux objectifs sont alors les suivants :

- Cohésion sociale : actions concernant l'habitat, l'insertion sociale, culturelle et économique ;
- Développement économique : réintégrer dans le marché des territoires en marge par leur revalorisation ;
- Traitement spatial de la ville : transformation du cadre bâti, de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restructuration et requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité ;
- Diversification des fonctions urbaines : sortir d'une mono-fonctionnalité d'habitat et des produits (Solène Morillon, La ville durable, 2015).

Afin de favoriser un renouvellement des centralités et des quartiers, les orientations d'aménagement territoriales doivent repérer les espaces visés par cette politique. L'intensité urbaine souhaitée y est décrite, en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage les complètent à travers les secteurs dits de renouvellement, pour lesquels le règlement encourage le renouvellement de la ville sur elle-même, tout en s'attachant à conserver l'identité des lieux et le cadre de vie des riverains et des futurs habitants.

Dans ces cas, le renouvellement urbain à plusieurs fonctions :

- Réhabiliter les logements, les locaux d'activité, les équipements pour les adapter aux besoins, aux normes ou aux exigences nouvelles,
- Reconstruire ces éléments quand leur réhabilitation n'est pas envisageable,
- Remplacer ces éléments par d'autres en réorganisant un quartier ou un îlot.

Le renouvellement doit y permettre de compléter et moderniser l'offre de logements, conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements en prenant en compte l'organisation du territoire. Il doit présenter une densité bâtie en cohérence avec celle existante, et si possible plus élevée. Il doit permettre d'apporter plus d'espaces collectifs de proximité, de faire pénétrer la nature en ville et donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes. Il doit également améliorer le fonctionnement urbain.

Pour que l'intensité urbaine soit un atout, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement et plus généralement le développement de l'urbanisation. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique...sont autant d'éléments du cadre de vie.

Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet :

- **Favoriser l'intensité urbaine**
- **Limiter les déplacements**
- **Rentabiliser les équipements**
- **Rationaliser le foncier**
- **Economiser les ressources naturelles**

4.2 Le renouvellement urbain en Algérie :

D'ici 2050, 70% de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. Accélération de l'urbanisation, changement climatique, nombre croissant de catastrophes définit notre réalité mondiale et façonneront notre avenir. C'est un cadre critique pour définir, prévenir, préparer et répondre aux crises, conflits et catastrophes.

De nos jours, les tissus urbains détériorés et inefficaces, qui désignent des tissus éloignés de la forme ou de la fonction convenable et attendue des ensembles urbains, font indéniablement partie de la forme urbaine et du paysage en raison de leurs effets l'urbanité. En ce qui concerne les potentiels existants dans ces tissus et la demande de résoudre les difficultés physiques et comportementales des conditions géographiques et sociales, une attention particulière devrait être accordée à ces tissus par les autorités.

C'est pourquoi l'intervention fondamentale et ciblée dans ces tissus a été reconnue comme l'un des objectifs primordiaux des concepteurs urbains dans les pays en développement et même les pays industrialisés. Le cas de l'Algérie ne fait pas l'exception.

L'intervention sur les tissus urbains existants est définie par le décret exécutif n° 16-55 du 1^e février 2016 comme suit :

« Ensemble immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics.

• **Opération intervention** : Ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et/ou restructuration urbaine et rurale.

• **Plan d'intervention** : Ensemble de documents et études détaillant les opérations et actions à entreprendre, la méthodologie d'intervention, les plans et règlements nécessaires et le montage financier de ces opérations établis sur la base de diagnostic, de l'analyse des données du tissu urbain ancien et du périmètre et type d'intervention ».

Il se trouve désormais que la loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière⁴² définit les termes suivants :

▪ **Aménagement**: toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité y compris le traitement des espaces communs extérieurs;

▪ **Réfection**: la remise en état ou la réparation des parties d'une construction ; elle concerne les corps d'Etat secondaires ;

▪ **Restauration immobilière** : toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998,

▪ **Rénovation urbaine** : toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs ;

▪ **Réhabilitation**: toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation;

▪ **Restructuration** : elle peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les Réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles.

▪ **Confortement** : toute opération qui consiste à redonner à un immeuble sa solidité ou à adapter celle-ci à de nouvelles exigences réglementaires.

Ce qu'il faut retenir est qu'en effet après 50 ans de l'indépendance, la mesure prise s'oriente beaucoup plus sur l'extension des tissus urbains, d'où la nécessité de revoir la démarche et la stratégie d'intervention.

Au sens large du mot, les opérations de renouvellement urbain en Algérie se traduisent par la volonté publique d'améliorer la qualité urbaine des tissus existants à travers les textes législatifs qui gouvernent la mise en œuvre et définissent les modalités d'intervention.

Plusieurs opérations que le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme recense, en relation avec les interventions sur les tissus urbains anciens. On distingue **l'amélioration urbaine (Rapport périodique du Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville) :**

Il s'agit de poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat et de vie des citoyens dans les quartiers dégradés notamment par :

- La mise à niveau et/ou la réfection des réseaux de viabilités (Voieries, éclairage public, espaces verts, etc.....) mais aussi et surtout des réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement, pour éviter les maladies à transmission hydrique ;
- La réhabilitation des espaces publics (Boulevards, axes principaux, jardins et placettes publics, etc.....) ;
- La valorisation des poches urbaines par le renforcement ou la création d'équipements de proximité selon les besoins de la population (centres de santé et de loisirs, écoles).

Face à toutes ses notions appliquées à l'échelle de quartier, le début des années 2000, a permis à l'Algérie de se pencher vers une nouvelle dynamique urbaine, inspirée des expériences mondiales (européennes et nord-africaines) : les villes nouvelles.

Les villes nouvelles

Les villes nouvelles représentent toujours un sujet d'actualité à l'échelle internationale tout comme nationale, un concept qui, loin d'être une innovation contemporaine, connaît une utilisation intensive dans des contextes diversifiés, pour recouvrir des réalités hétérogènes dont l'objectif de réalisation peut être différent d'un exemple à l'autre.

Elles sont considérées comme un instrument d'urbanisme optimiste pour résoudre les différents dysfonctionnements à l'échelle national et régional.

Si nous nous référons à Chaline (1996- les villes du monde arabe), l'idée de ville nouvelle est apparue véritablement avec les échos de Howard au 19ème siècle. La vision d'un « urbanisme réaliste et appliqué » matérialisée par la Garden-City de Howard (cité-jardin) vise l'épanouissement de l'homme tout en tenant compte des contraintes d'une société capitaliste et industrielle.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, les contextes nationaux de plusieurs pays changent : « le rythme du développement industriel est plus rapide, la population urbaine augmente et un cycle de modernisation des villes commence ».

C'est ainsi que différents pays industriels s'engagent dans une production massive de logements avant de s'orienter vers une « planification stratégique du territoire » à travers la création de villes nouvelles.

Camilia KETTANI (2019) , avance qu'en ex Union Soviétique, les villes nouvelles ont représenté un outil privilégié de la politique d'Etat essentiellement, en terme d'industrialisation, de planification économique, d'aménagement territorial mais aussi pour la création de logements face à un exode rural massif. Une volonté intensive au niveau de l'Union Soviétique de production de villes nouvelles, dont le nombre a pu atteindre 1200 villes nouvelles en 60 ans. Constituant un référentiel, ce modèle soviétique sera transposé dans plusieurs pays de l'Europe de l'Est.

En Hongrie, par exemple entre 1945 et 1965, « neuf villes nouvelles sont implantées autour des industries lourdes localisées dans des régions faiblement peuplées » . C'est la période de fondation de l'une des premières générations de villes nouvelles dans la seconde moitié du 20ème siècle.

Ensuite, le relais de création des villes nouvelles fut assuré à partir des années 70 par les pays en voie de développement dans l'optique de répondre à une explosion démographique accompagnée d'un rythme accéléré de l'urbanisation. Les villes nouvelles conservaient toujours leur image symbolique :« apporter remède aux divers aspects de la crise urbaine ».

Le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement présente quatre types de villes nouvelles:

- les villes nouvelles implantées hors des régions urbanisées, à des fins industrielles, d'équilibre du réseau urbain, sur des ressources minières (ex Union soviétique, villes hongroises, Company towns au Canada...);

- les nouvelles capitales implantées à l'écart des grandes agglomérations pour des raisons de politique intérieure, de stratégie défensive, pour favoriser le développement de régions pionnières (Brasilia, Islamabad, Putrajaya...);
- les villes nouvelles situées dans l'environnement d'une métropole, sans continuité, dans le souci de la décongestionner et de structurer la région urbaine à une échelle plus vaste que celle de l'agglomération de base (news towns autour de Londres...);
- les villes nouvelles situées en continuité spatiale avec une grande agglomération, destinées à orienter et à structurer le développement des banlieues, sans volonté d'indépendance entre la ville nouvelle et la ville mère (Héliopolis au Caire, villes nouvelles autour des villes suédoises et néerlandaises).

Tarik Haroud (2017) explique également que les essais de définition du concept de ville nouvelle l'associent assez souvent à d'autres termes. Il est aussi expliqué en négative par rapport aux villes dortoirs, villes satellites, extensions urbaines, pôles urbains, nouvelles villes...en faisant référence notamment aux caractéristiques principales des villes nouvelles, à savoir: la volonté d'indépendance à la ville-mère, la mixité sociale et fonctionnelle, l'offre d'emplois...

4.4 Les villes nouvelles algériennes :

La législation algérienne a abordé, pour la première fois, le concept des villes nouvelles au début des années 2000, suite à l'adoption de la loi 02- 08 relatives aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement. La même loi définit les villes nouvelles comme :

« Sont considérées comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en sites vierges, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants. »

Cette loi a été suivie par l'élaboration du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT 2030) qui introduisait la première génération des villes nouvelles Algériennes à savoir : **Sidi Abdellah, Bouinan, Bougezoul, Menéa et Hassi Messoud.**

Considérés comme instrument d'urbanisme nouveau, ces projets prometteurs, joueront un rôle clé pour le rééquilibrage de l'armature urbaine régional et réduire les inégalités territoriales.

Il est clair que les projets des villes nouvelles ont une vocation stratégique allant bien au delà d'une simple localisation des programmes d'habitat ou d'activité. Il va de soi aussi que leur réalisation doit obéir aux principes d'efficacité managériale, d'efficience économique, de prudence

environnementale et d'équité sociale, à la base de tout développement qui se veut durable. Ainsi, la mise à niveau des tissus existants des villes nouvelles est un contexte plus au moins imposé par les plans d'aménagement approuvés par Conseil de Gouvernement en 2016 (informations fournies par l'Etablissement de la Ville Nouvelle de Bouinan) des Villes Nouvelles. Depuis le transfert de gestion des villes nouvelles du Ministère de l'Aménagement de Territoire vers le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme en 2013, le concept de la *tabula rasa* fut abandonné (AZZEG, 2013) suite aux remous suscités par les habitants des agglomérations concernant la requalification des tissus. De nouvelles orientations furent recommandées :

- *La préservation des tissus urbains existants ;*
- *Redéfinition de la structure des espaces de centralité de la ville ;*
- *Révision globale de la programmation des équipements de la ville ;*
- *Redéfinition des besoins en énergie, en eau, en transport et en espaces verts.*

Ainsi, le *tabula rasa* fut remplacé par une opération de mise à niveau et d'intégration urbaine par rapport aux nouveaux tissus émergents autour de ces localités. A l'examen de l'état des agglomérations existantes des villes nouvelles (Bouinan et Sidi Abdellah), qui partagent, plus ou moins, les mêmes caractéristiques urbaines à travers le pays, on distingue :

- La morphologie urbaine de ces tissus anciens rend l'intervention difficile, constituée de plusieurs quartiers d'une morphogénèse distincte. Elle englobe les tissus spontanés, des quartiers coloniaux ou on remarque les tissus à alignement cohérent, des tissus à lotissements et des tissus intégrant de nouvelles formes d'habitat collectif à haute et moyenne densité.
- La structure urbaine linéaire de la plupart des agglomérations ou tissus anciens qui se greffent généralement le long d'un axe principal à partir duquel se convergent plusieurs voies secondaires et tertiaires.
- Une rareté du foncier libre pour la réalisation des opérations d'intervention urbaine.
- Un déficit en matière des équipements publics et espaces ouverts.
- Une opération de renouvellement urbain et de rénovation urbaine spontanée initiée par les propriétaires terriens. L'Etablissement de la Ville Nouvelle de Bouinan enregistre 460 dossiers de demande de permis de construire déposés entre 2017 et 2018 (Rapport d'activité de l'Etablissement de la Ville Nouvelle de Bouinan, 2018).

La lecture de la scène actuelle, suscite beaucoup de questions et de réflexions sur le succès de ses concepts et celui des instruments d'urbanisme en général. KADRI Youcef (2015) dans son article intitulé « le rôle des instruments d'urbanisme dans la fabrication de la Ville d'Oran » avance que les instruments d'urbanisme ont montré leur inaptitude dans la maîtrise globale des tissus urbains de la ville en formation, surtout dans les périphéries qui croissent et s'étendent très rapidement, avec l'absence des réflexions stratégiques à l'échelle de la ville.

5. Le projet urbain :

En réponse aux échecs des instruments d'urbanisme, le projet urbain fait son apparition.

Les villes d'aujourd'hui tendent moins à s'étendre qu'à se « reprendre ». Il n'est plus question de vouloir « faire » la ville mais bien plutôt de la « refaire », de la « reprendre », de la « reprendre »¹. Il faut aujourd'hui s'accommoder de la ville existante en l'accommodant. L'urbanisation n'y est plus l'extension indéfinie de ses limites. Elle y est surtout réaménagement de l'« existant »². Cette situation implique sans doute en grande partie les grandes modifications des doctrines d'urbanisme qui ont quelque succès aujourd'hui : notamment celles afférentes au « projet urbain », à l'aménagement centré sur les espaces publics (Jean-Yves Toussaint, 2004).

Le projet urbain « ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche "... Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après » (Zahia Maghnous-Dris 2008 : le projet urbain : du dessein au dessin).

Saisissant toute la réalité urbaine, le projet urbain ne signifie pas seulement un projet d'urbanisme ou projet d'architecture, il implique, soit comme facteur de réalisation, soit comme objectif poursuivi, la prise en considération du support économique, social, culturel de ses opérations à toutes les échelles urbaines.

Les stratégies pour les projets urbains peuvent être appelées comme régénération urbaine, reconstruction urbaine, réaménagement urbain, assainissement urbain et réhabilitation qui peut se traduire par une mise à niveau de tous ceux qui se sont développés depuis le 19^{-ème} siècle afin de transformer l'espace urbain intentionnellement. La popularité de chaque stratégie peut varier. En Europe, par exemple, les tendances envers les projets de réhabilitation urbaine ont augmenté depuis

les années 1980. Au-delà des années 1980, les approches participatives et la prise de conscience de l'importance de la culture et le patrimoine environnemental ont conduit les gouvernements à réhabiliter en particulier les vieux quartiers de la ville.

Dans le contexte de l'Algérie, il est juste de dire que le terme projet urbain de transformation est devenu un cliché sans contenu d'amende les raisons et stratégies de mise en oeuvre. Les pouvoirs publics ont utilisé cela comme un terme générique pour toutes sortes d'intervention urbaine à différentes échelles. Alors que ces projets en peuvent différer l'un de l'autre en termes de but, d'objectifs, de techniques, d'échelles, de périodes ou de parties prenantes, le « projet de transformation urbaine » cache ces détails le long de processus d'intervention. Ainsi, il se crée souvent une zone floue pour les urbanistes qui sont à la recherche de critères de « bons » projets urbains (Assem Inam, 2013 : Desiging urban transformation).

Le projet urbain de régénération suggère de refaire. Néanmoins, il est invraisemblable de « re-crée » les mêmes problèmes lors d'une opération de régénération. D'intensifier est une façon d'optimiser l'utilisation de sol, elle ne signifie pas uniquement densification mais aussi d'être vibrant, viable, flexible, diverse et complexe.

L'utilisation optimale d'un site ne se traduit pas par son emprise au sol élevé mais par la compatibilité du projet avec le site proposé et qu'il soit en mesure de répondre aux perpétuels changements des besoins de ses usagers à long terme. Une approche financièrement viable et techniquement faisable doit être adoptée en vue de procéder à une opération de redéveloppement, renouvellement et de régénération urbaine. Toutes restrictions d'utilisation de sol qui inhibe l'innovation et la créativité dans l'utilisation des espaces doit être révisée le long du processus de redéfinition de la ville.

A la lumière de ce qui précède, les projets urbains doivent promouvoir la diversité fonctionnelle, démographique et esthétique. Les complexes, quartiers ou villes ayant une seule utilisation ou fonction risque de créer une monotonie ennuyante qui implique la sous-exploitation et utilisation de certains espaces publics.

Une diversité fonctionnelle englobe les projets et immeubles à usage mixte qui assure une animation et ambiance urbaine le long de la journée. L'urbain par sa forme et son organisation doit être le lieu des rencontres et du lien social en facilitant les échanges et la mixité, tout en maîtrisant les dépenses publiques d'équipement et d'aménagement. Le renouvellement doit y permettre de compléter et moderniser l'offre de logements, conforter l'offre de commerces, de services et

d'équipements en prenant en compte l'organisation du territoire. Il doit faire pénétrer la nature en ville et donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes.

6. Le rôle de l'espace public : élément vital du projet urbain

Les espaces urbains et publics sont l'ossature des territoires. Ils sont destinés à l'usage de tous. Leur fonction est plurielle, allant de la circulation, au rassemblement à l'usage festif. Ils sont donc appropriés par différentes parties prenantes. Ces lieux mixtes permettent, dans ce sens, la vie urbaine, facilitant les échanges sociaux, culturels, politiques, générationnels et commerciaux.

Les espaces publics doivent être au cœur des aménagements et adaptés aux contextes existants ou projetés. Qu'ils soient plantés ou revêtu de pavement, ils désaccentuent la densité du tissu urbain et y laissent respirer. Des initiatives d'envergure tels que New York Central Park (Parc Central de New York) ou la Piazza del Campo à Sienne, sont aujourd'hui reconnues pour leur bienfaits à l'espace urbain. A petite échelle, la provision de lieux publics est primordiale, elle doit aussi être innovatrice quant il s'agit d'une opération de régénération urbaine ou la question du foncier est ambiguë. Remodeler ou réutiliser un espace résiduel perdu est très recommandé ; tel est le cas de la voie ferrée surélévée de New York ou les passages et pistes piétonnes d'en-dessous ont été gratifiés de plusieurs points d'intérêt visuel et fonctionnel : auditorium en plein air, kiosques, parc floral etc... Cette ambiance urbaine rassure les usagers et élimine le sentiment d'insécurité (Da Canuha, 2009).

Ainsi, les itinéraires ne devront pas être interrompus, ils doivent participer u maillage du territoire. La continuité vers les éléments de proximité et les arrêts de transport en commun devront être privilégié.

K. Lynch (1969, 1984) a identifié à sa manière les facteurs qui conditionnent la qualité urbaine de l'espace public urbain : les repères visuels, l'organisation des proximités, les nœuds, les axes, les volumes et les tracés, les alignements et les proportions, les cheminements d'accès aux aménités urbaines, etc., fondent la lisibilité de l'espace et les images que chacun se forme au contact des lieux fréquentés. Les expériences actuelles en matière d'urbanisme durable lui font écho en posant les conditions de l'habiter en relation avec l'impératif de la « construction de la ville vers l'intérieur » dans une approche qui relativise les oppositions entre tradition et modernité mais qui innove sans brutalité en respectant l'identité des espaces et leurs significations pour les habitants (Da Canuha, 2009).

La dynamique de l'espace public s'articule sur trois approches pour une meilleure analyse et compréhension de ces espaces qui sont (Badache Halima, 2014 : l'espace public entre conception et usage):

La forme : c'est la morphologie de l'espace, sa mise en scène, des dimensions. Elle recouvre les paramètres spatiaux à plusieurs échelles territoriales, caractérisée par des éléments architecturaux qui les constituent. La compréhension de cette dimension matérielle nécessite des efforts qu'elle génère auprès de l'utilisateur.

La fonction : c'est la première fonction pour laquelle l'espace a été réalisé. Elle désigne l'ensemble des facteurs qui influencent la création et la compréhension et la représentation d'un espace urbain. La fonction d'un espace public émerge du processus de planification (intentions des autorités) et des représentations conceptuelles de l'utilisateur. Cette dernière exerce une certaine forme de contrôle sur le citoyen.

L'usage : les différentes pratiques de l'espace. L'usage se traduit par une forme d'appropriation spatiale plus au moins marquée et durable de la part d'individus ou de groupes.

S'agissant des typologies, l'espace urbain se scinde en plusieurs catégories :

Les espaces publics linéaires : tels les rues, ruelles, boulevards, avenues...

Les espaces publics ouverts: telles les places et les placettes

Les espaces publics de transitions : tels les plages, les bords de mer...

Les espaces publics résiduels : pointe d'îlot, terre plein central...

7. Participation citoyenne : outil de succès du projet urbain

L'appréciation de la qualité urbaine reste souvent subjective, ou se trouve codifiée par différents courants architecturaux ou urbains. La qualité urbaine pose la question de l'articulation entre d'une part les pensées théoriques et les conceptions d'intervention de l'aménagement urbain et d'autre part l'appréciation subjective des habitants concernés.

Alors que la qualité urbaine est appréciée positivement ou négativement par les habitants, elle est appréhendée dans le discours des professionnels par des concepts (tramage des bâtiments, hiérarchisation des voies, qualité des perspectives, etc.), ou de manière formelle (géométrie d'un plan-masse indépendamment de l'organisation des circulations qu'il génère et de l'agencement des

bâtiments et des interactions sociales qu'il produit). Cette « qualité » n'est parfois visible... que vue d'avion. (Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, rapport de synthèse, 2013).

Chaque ville est conçue pour servir sa population. Au vingt-et-unième siècle, le renouvellement urbain se focalise sur des zones dont la conception initiale est devenue obsolète vis-à-vis l'intégration des besoins des communautés et individus dans l'aménagement urbain et les projets de régénération urbaine.

Une prise de considération de l'accès facile, de la navigation claire et de la proximité aux points et lieux d'intérêt lors de l'aménagement et conception des projets de régénération urbaine s'impose ; toutes catégories d'âge et tous groupes sociaux (personnes à mobilité réduite) doivent bénéficier des services d'une façon équitable.

En bref, concevoir pour le citoyen ou la population est concevoir pour ses aspirations. Ainsi, la population ne peut être traitée tant que chiffres ou données statistiques.

Tous les projets de renouvellement urbains nécessitent la contribution des différents acteurs urbains : urbanistes, économistes, architectes, ingénieurs, aménageurs paysagistes, gouverneurs, investisseurs, entrepreneurs,...une politique de transparence et de collaboration doit être adoptée par les représentants des gouvernements au niveau local pour représenter les intérêts de la population sur son volet social et économique.

Les usagers du projet sont aussi experts quant il s'agit d'identifier leur aspirations.

La participation citoyenne peut se définir comme un processus d'engagement obligatoire ou volontaire de personnes ordinaires, agissant seules ou au sein d'une organisation, en vue d'influer sur une décision portant sur des choix significatifs qui toucheront leur communauté (Pierre André, la référence pour comprendre l'action publique, 2002). Cette participation peut avoir lieu ou non dans un cadre institutionnalisé et être organisée sous l'initiative des membres de la société civile (recours collectif, manifestation, comités de citoyens) ou des décideurs (référendum, commission parlementaire, médiation).

L'urbanisme participatif vise donc à outiller les intervenants de divers secteurs et les citoyens en leur fournissant une vue d'ensemble des étapes à suivre, des acteurs à inclure, ainsi que des outils et des ressources à leur disposition.

8. L'ilot:

L'ilot est l'élément fondamental de l'organisation spatiale que le XIXe siècle a transformé et le XXe a aboli, l'ilot dense de la ville européenne participe d'un processus évolutif complexe

d'érosion, de dissolution, de recomposition et d'ouverture du bloc de ses édifices et marque les grandes transformations urbaines de la période préindustrielle (fin XVIIIe siècle) jusqu'à l'époque dite fonctionnaliste.

Selon Pannerai (1975), la première manifestation urbaine concerne l'îlot Haussmannien à Paris. Préfet de Paris durant la période 1853, il introduit Paris la bourgeoise. Sans son intervention, nous ne pouvons guère reconnaître Paris d'aujourd'hui. L'îlot haussmannien est semblable à l'îlot de la période pré-haussmannienne : il est à noter que Haussmann n'a transformé qu'une partie de la ville de Paris qui était déjà structuré avant les grands travaux de ce dernier.

L'îlot que propose Haussmann mise à corriger les incohérences et structurer un ensemble déficient. C'est le résultat d'un découpage des mailles en étoile des réseaux presque obligatoirement triangulaire.

L'îlot est ensuite découpé en parcelles qui a les propriétés d'être tracé rigoureusement à la perpendiculaire de la rue. Ces derniers sont définis par la forme future du bâti, et pas l'inverse.

Malgré le succès qu'ait l'îlot haussmannien, il ne pouvait donner réponse à l'évolution urbaine et ses défaillances, notamment la banlieue.

Le deuxième âge des îlots est marqué par l'abolition de la rue. Le concept exprime le refus de la ville sans être en lui-même un projet réalisable ; donc un mythe. Ce concept émergé après la guerre par Le Corbusier, était une tentative pour sortir des modèles traditionnels. C'un produit pure de l'architecte qui assure la primauté de l'architecture contre la ville (en ignorant les autres aspects notamment humain et naturel) produisant des projets « standards ».

La mémoire du lieu est rarement observé dans le concept de la cité radieuse, c'est plutôt la table rase qui règne ; épargnant que quelques monuments d'une valeur patrimoniale et historique d'extrême importance. L'espace urbain est donc abstrait et est réduit au geste fonctionnel.

De ces notions, naissent les îlots verticaux et le pilotis. De la même manière que la cité radieuse refuse la ville, l'îlot vertical refuse le sol selon le Corbusier. Ses caractéristiques sont le produit opposé du tissu ancien ce qui implique un changement radical des habitudes des occupants.

À la fin des années 1960, la périphérie de chaque ville avait été construite selon les mêmes principes que la version brutale de la proposition de Le Corbusier de 1922 pour les villes du mouvement moderne. L'homogénéité des mêmes rayures et tours fastidieuses a fait l'objet de critiques sévères mais n'a pas trouvé de formes alternatives réussies dans la pratique.

De plus, les idées du mouvement moderne étaient si puissantes qu'elles ont polarisé le débat urbain depuis. En quête de mixité, Christian De Potzomparc après avoir gagné au concours d'urbanisme du quartier Masséna (12,5 hectares en bord de seine au sud est de Paris), sa proposition était un nouveau type urbain basé sur le concept de mixité. Le bloc ou îlot ouvert qui visait à retenir le meilleur du mouvement moderne et des formes du mouvement pré-moderne. Cette proposition a accordé une attention particulière aux questions pertinentes telles que la compacité, la densité, l'utilisation mixte et la relation entre les bâtiments et les espaces publics.

Ce n'est que depuis les années 1980 que la réhabilitation progressive de l'îlot traditionnel a permis d'affirmer, une fois de plus, le rôle fondamental de la connaissance fine du patrimoine architectural urbain et des pratiques de ses espaces dans la construction de la ville sur la ville (conférence de Masboungi, 2019). L'îlot dense ouvert représente aujourd'hui à nouveau un dispositif spatial de grand intérêt. Il est, de fait, vecteur d'une densité spatiale qui souligne, à travers la présence de plusieurs seuils, les caractères d'une urbanité plurielle.

Partie 03 : analyse thématique

La troisième partie du chapitre focalise sur la recherche thématique. Elle vise à choisir deux exemples pertinents de projets urbains à travers le monde qui ont prouvé leur succès sur la scène internationale.

L'analyse de ces projets urbains a été faite sur trois échelles : l'échelle urbaine (la zone d'aménagement), l'échelle de quartier et l'échelle architecturale.

Les deux exemples choisis ont fait l'objet de parution au niveau de la revue européenne : les cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile de France : Grands Projets Urbains (2007). Il s'agit de l'Euro-Méditerranée à Marseille (France) et Zuidas à Amsterdam (Hollande).

Le premier exemple tire son intérêt à notre étude de cas par la présence et l'aménagement d'un boulevard maritime situé le long de la zone d'aménagement (ZAC Cité Méditerranée). Le deuxième applique le concept de renouvellement urbain par un processus de démolition et reconstruction au niveau du quartier Gershwin. A une échelle plus réduite, le concept de l'îlot ouvert semble dominant, indiquant ainsi son succès pour répondre aux différentes attentes.

Critère de choix des exemples :

Trois critères fondamentaux ont été observés pour choisir les exemples de la lecture thématique :

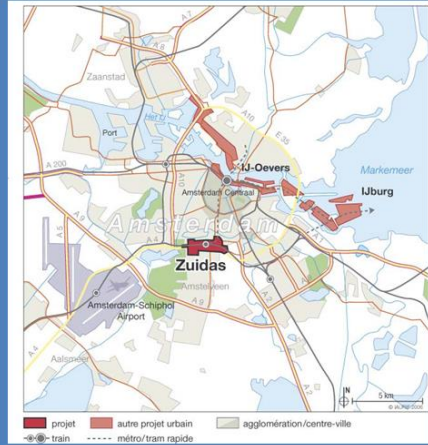
L'échelle : La taille et la forme semblable au projet

La crédibilité: les exemples sont considérés comme de bons exemples de projet urbain selon plusieurs revues d'urbanisme

La pertinence : Traitement de la problématique de restructuration urbaine, renouveau urbain, la continuité viaire, la dégradation des secteurs anciens....

Lecture thématique

Exemple 01: Zuidas – Amsterdam



fiche technique du projet

Maître d'ouvrage	Zuidasdok nv (public-privé)
Année/ phasage	(1998-2010)
Situation	Amsterdam
Superficie	275 ha

Destiné, dans un premier temps, à devenir une zone tertiaire, le projet s'apparente aujourd'hui à un aménagement mixte, installé au-dessus d'un pôle d'échanges majeur. Son succès futur repose sur la capacité de ses principaux acteurs à diriger, financer et donner vie à un projet complexe et risqué.

Objectifs du projet:

L'objectif est de créer une zone à l'ambiance urbaine, tout en construisant un tissu dense de bâtiments destinés à divers usages, avec des rues conçues pour les piétons et des liaisons physiques et visuelles optimisées avec le reste de la ville. Pour les autorités locales, aménager «dense et mixte» est devenu la devise du projet et un objectif politique.



Programme urbain

Le schéma propose un ratio futur de 45 % de bureaux, 45 % de logements et 10 % d'équipements pour un volume de construction total de 2,7 millions de m2 sur une période d'aménagement d'environ trente ans.



Conclusion

Analogie avec le site d'étude :
Liaison de deux tissus différents (ancien et nouveau) par un pôle d'excellence ou une nouvelle centralité
Présence d'une contrainte physique (la ligne ferroviaire à enterrer)



Lecture thématique

Zuidas

Quartier d'affaire

Université

Quartier d'affaires Gershwin

Les directives de conception et les conceptions préliminaires des cours, jardins sur toit, terrasses et atriums de Gershwin Cluster I, un développement à usage mixte de logements et de bureaux, ont été créées pour garantir que la qualité des espaces extérieurs est tout aussi élevée que l'architecture conceptions. Gershwin Cluster I est situé dans le Zuidas d'Amsterdam où l'activité de construction la plus ambitieuse aura lieu dans la ville

Gershwin Cluster I

Image d'ornement 1/200

Image d'ornement 1/200

Quartier d'affaires Gershwin

MAITRISE D'OUVRAGE
Royaal Zuid

MAITRISE D'ŒUVRE
Ateliers Lion Associés

SURFACE
28 000 m² SHON
8 600 m² (emprise)

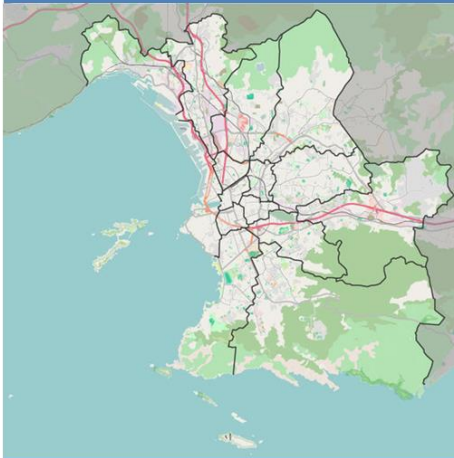
Gershwin Cluster I

Aménagé en îlot ouvert, le cluster I est aménagé autour d'une cour occupe le centre de l'immeuble on ménage ainsi une certaine introversion du plan de masse définit par KCAP architecte coordinateur. Elle fédère différents programmes, logements de luxe, logements sociaux et socle d'activités. La partie la plus haute à 80 mètres donne sur le boulevard.

Lecture thématique

Exemple 02:

Euro méditerranée- Marseille



fiche technique du projet

Maitre d'ouvrage	Mairie de Marseille
Type du projet	Renouvellement urbain en ZAC
Année/ phasage	1995-2030
Situation	Marseille - France
Superficie	480 ha
Le projet comprend la construction et la réhabilitation de logements, de nouveaux équipements, des bureaux et des hôtels. L'aménagement des espaces publics, de voiries et de transports en commun en font également partie.	

Objectifs du projet:

Étendre le centre-ville vers le nord en liaison avec les quartiers périphériques,
 - Promouvoir le rayonnement métropolitain
 - Assurer la mutation de ce secteur dégradé en créant un quartier attractif garantissant la mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle et en diversifiant les modes de transports,
 - Traiter l'interface entre la ville et le Port. "



Nouveau plan de Marseille et de ses environs, Général Rey, 1866. Source : archivesplans.marseille.fr. © Archives municipales Marseille, 78.FI.470



Vue générale des nouveaux ports et des établissements de la Compagnie des Docks, P. Blanchard, 1864. Source : marius.marseille.fr / © Musées de Marseille MHM79_1_10

Programme urbain

ZAC Joliette : crée un quartier de tourisme et d'affaires , en profitant de la position stratégique entre ville et Port .

Programme : des logements ,des hôtels et des bureaux dont les docks , le FRAC, des équipements scolaires

ZAC Saint Charles : Reconfigurer la gare et ses abords pour favoriser les transports marseillais et régionaux , cet espace est une porte d'entrée pour la ville (un pole multimodal , une gare) , sur lequel se développe un pole universitaire

ZAC Cité de la Méditerranée : Développer les équipements en front de mer , transformer la silhouette de la ville , notamment par la création d'une « skyline » .

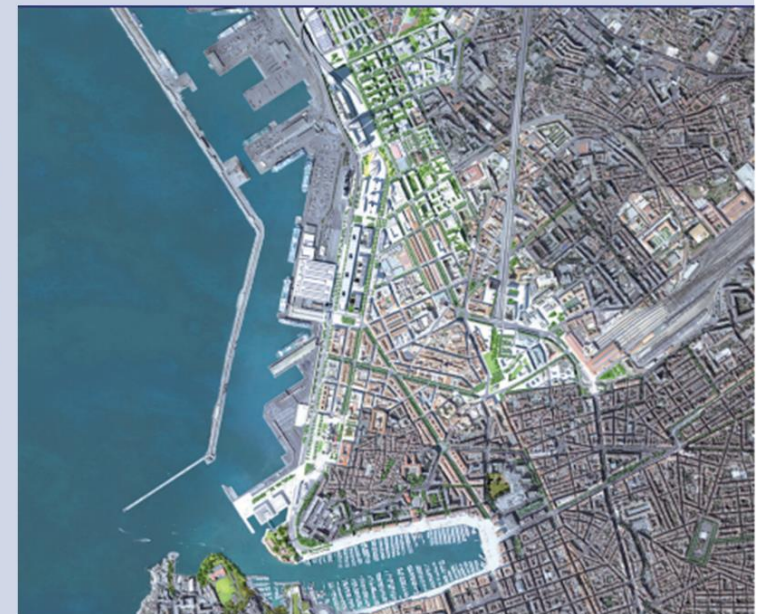
Proposer une nouvelle offre de logements .

ZAC Littorale : poursuivre le projet sur une extension de 170 hectares depuis 2007 , dans laquelle se situe la ZAC Littorale .



Conclusion

Le projet est réalisé à partir d'un système de ZAC comme instrument d'urbanisme, tout en ménageant les zones urbaines en dégradation (analogie avec Amroussa)

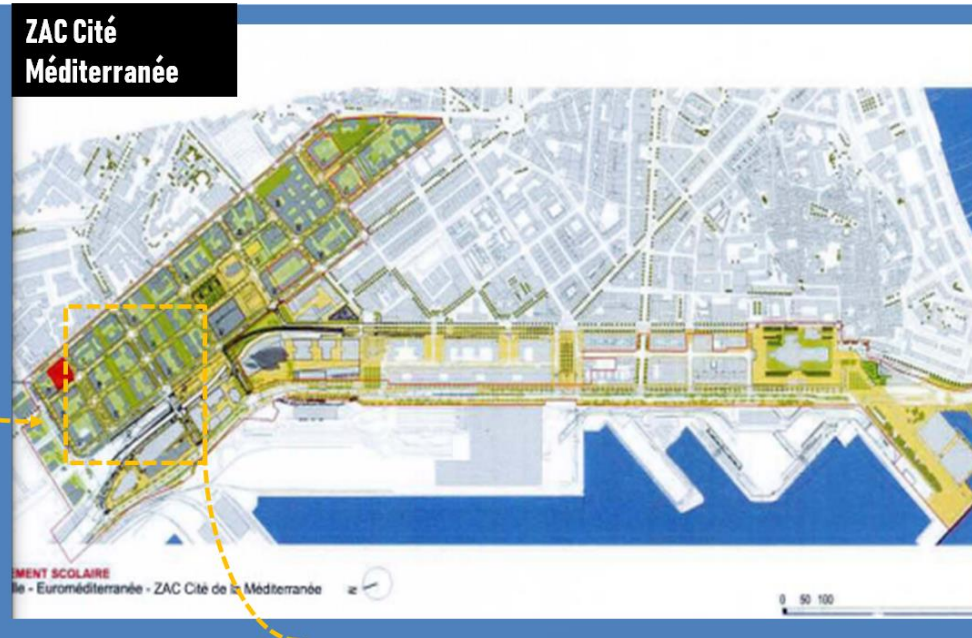


Lecture thématique

Euro-Méditerranée



ZAC Cité Méditerranée



La Cité de la Méditerranée transforme le front de mer sur près de 3 km de long (du Fort Saint Jean à la tour CMA-CGM). Cette transformation de la façade maritime marque la réouverture de la Métropole sur la mer, le réaménagement de l'interface avec le port et le regain de son dynamisme économique. Elle transforme également la silhouette de la ville, notamment par la création d'une « skyline ».

ZAC Cité Méditerranée

Surface constructible : 487 400 m²
 dont :
 Logements libres : 183 000 m²
 Logements sociaux : 37 800 m²
 Commerces et services : 36 600 m²
 Bureaux et activités : 132 000 m²
 Equipements et services : 98 000 m²

Ilot B2

Aménagé en îlot ouvert, l'îlot B2 envisage la construction de 340 logements collectifs en 6 bâtiments du R+9 au R+18. Toiture terrasse servant de solarium et espace sportif, jardins et espaces communs, commerces

Ilot B2



Comparaison	Taille	Situation	Concept, Forme et composition urbaine Fonctions et vocations	Contraintes à lever	Barriere de croissance
Exemple 01 Zuidas – Amsterdam	La nouvelle centralité s'étale sur 275 ha	Se situe à périphérie de l'ancien centre historique	Nouvelle centralité linéaire, renouveau urbain Structure en damier, qui s'étale de part et d'autre du chemin de fer Présence de deux tissus différents (nouveaux et anciens) Le haut tertiaire (hôtels, université, World Trade Center ...) + habitat dense, aménagement axé sur l'espace public	Le chemin de fer comme (obstacle à lever)	Ligne ferroviaire (contournée et déplacée en sous sol) Composition avec contrainte
Exemple 02 Euro- méditerranée – Marseille	Le projet d'étale sur une superficie de 450 ha	Se situe à l'intérieur du centre ancien	Structure en damier (qui suit le centre ancien) Opération majeure de renouvellement urbain Présence de deux secteurs différents: secteur structuré et secteur dégradé Introduction de nouvelles fonctions du hauts tertiaires + habitat dense Aménagement axé sur l'espace public et le transport public	Expropriation	Le front de mer Composition et valorisation de la contrainte
Cas d'étude Ville Nouvelle de Bouinan / Amroussa	La ville s'étale sur 2175 ha L'aire d'intervention entre 200 ha et 350 ha	De part et d'autre des agglomérations existantes	Ville Nouvelle et renouveau urbain Centralité linéaire Amroussa et le nouveau quartier d'habitat intégré Nécessité d'opérer une intervention urbaine lourde de rénovation et restructuration Equipements + habitat dense	Assurer la continuité de la RN 29, l'axe vital de la Ville tout en assurant son prolongement avec plus au moins le même gabarit Expropriation	L'Atlas Blidéen

10. Conclusion:

L'ensemble des enseignements et notions acquis à travers ce chapitre et les différents ouvrages et documents pertinents examinés ont affinés nos connaissances autour du sujet des centralités et le rôle important du projet urbain comme démarche stratégique dans le développement.

A l'ère actuelle, la notion de l'îlot ouvert demeure la proposition la plus adaptée à toute intervention urbaine. Le contexte algérien ne fait pas d'exception. Il est plus que jamais nécessaire de procéder dans l'immédiat à des interventions urbaines attentionnées et sélectives tout en assurant la démarche du projet urbain.

Les critiques que le concept des villes nouvelles en Algérie a reçu indiquent encore une fois que la notion de l'îlot et le processus du projet urbain sont la meilleure solution pour les dysfonctionnements constatés.

CHAPITRE 03
LE CAS D'ETUDE

1- Présentation de la ville de Bouinan

1.1 La situation de la ville de Bouinan

1.1.1 Situation territoriale :

Bouinan est une commune de la wilaya de Blida, située sur les piémonts de la chaîne de l'atlas blidéen, à la lisière de la plaine de la Mitidja, entre la ville de Soumâa et celle de Bougara, à quelques 25 Kms à l'Est de Blida.

Elle occupe une position privilégiée et stratégique de par sa proximité de la capitale, de l'aéroport Houari Boumediene, de Boumerdes et de Blida.



Carte des couronnes d'aménagement
Source : SNAT 2030

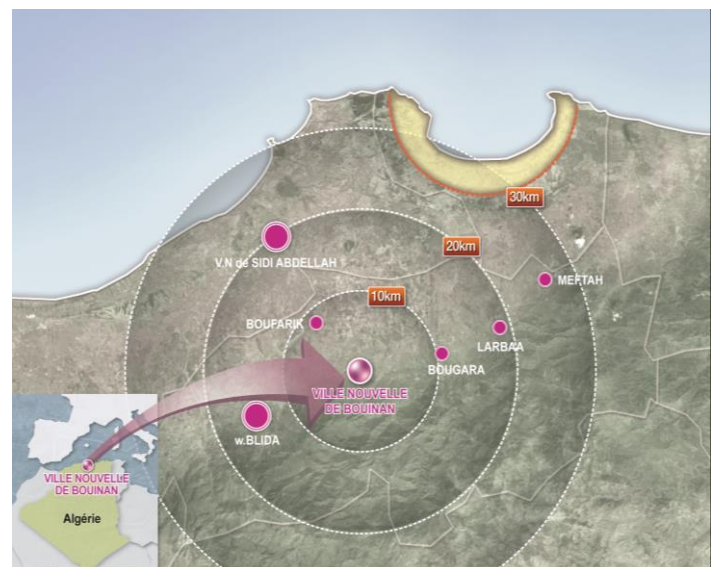
Elle bénéficie de la proximité de grands équipements de niveau régional. Il s'agit :

- De l'université de Soumâa.
- Du complexe sportif et équestre de Blida.
- De la station thermale de Hammam Alouane.
- Des marchés de gros de Bougara et Boufarik.
- La proximité du parc national de Chréa.

1.1.2 Situation géographique

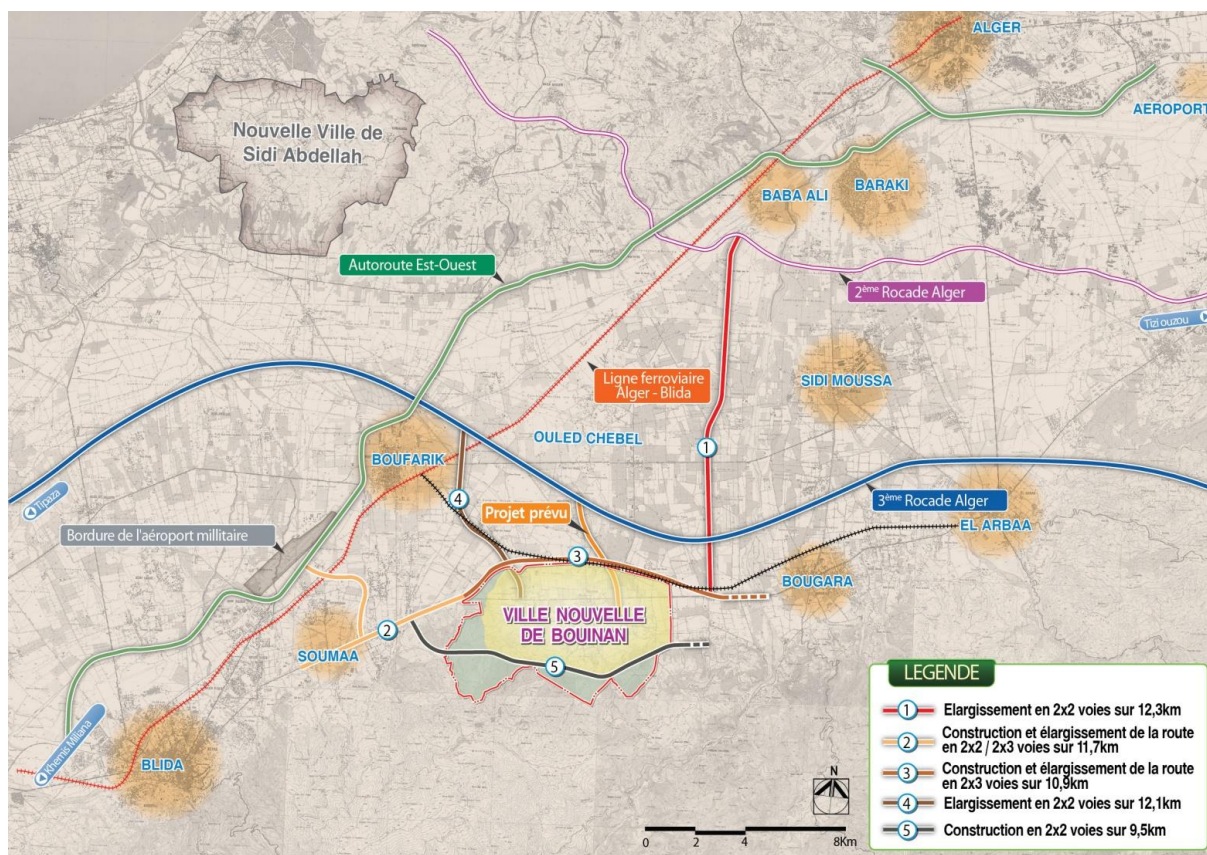
L'importance de Bouinan réside aussi dans le fait :

- ❖ qu'elle est desservie par plusieurs infrastructures routières, comme celle reliant Bouinan à Blida et à l'Est de la capitale (route nationale 29), les chemins de wilaya liant Bouinan à Boufarik et Chebli (C.W n° 116, 135 et 111).
- ❖ Sa proximité de la voie rapide Alger-Blida (route nationale n°1) et sa possibilité de liaison avec l'autoroute Est-Ouest qui est d'ailleurs envisageable.



Carte de situation
Source : SNAT 2030

Les piémonts et les zone montagneuses qui surplombent Bouinan sont aussi desservis par des voies qui se rejoignent au niveau du replat de Tafrent en contournant le Djebel Marmoucha pour aller vers Chréa.



Carte d'accessibilité

Source : Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan

Catégorie	Point de départ	Point final	Longueur
1	RN29	2ème Roudé Alger	Extension de 12,3km
2	Ville nouvelle (ouest)	Intersection de la bretelle de l'autoroute Est-Ouest	Nouvelle route et extension de 11,7km
3	Ville nouvelle (ouest)	Point de connexion avec le CW114	Nouvelle route et extension de 10,9km
4	Ville nouvelle (nord)	3ème Roudé Alger	Extension de 12,1km
5	Ville nouvelle (ouest)	Ville nouvelle (est)	Nouvelle route de 9,5km
Voie d'accès future	Ville nouvelle (nord)	3ème Roudé Alger	Extension de la voie existante : 2,0km

Tableau : synthèse du réseau routier

Source : Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan

1.2 Topographie :

Bouinan est principalement constituée de reliefs bas, de plaines littorales et de montagnes.

Elle se caractérise par un relief montagneux au sud et des plaines au nord. Les cotes de la ville montent du nord vers le sud. Ces cotes sont comprises entre un minimum de 74m et un maximum de 424m avec environ 350m de différence



fig : topographie
Source : Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan

·Celles de la majorité de la surface urbaine (89,3%) varient entre 70m et 220m.

La topographie et pente de la ville a dicté la structure urbaine de la ville de Bouinan en incitant les premières installations coloniales au niveau de la plaine ayant été réservée à l'activité agricole. L'avènement du colon à la zone a donné naissance aux premières installations urbaines au bas de la montagne tout en respectant les l'écoulement des cours d'eau en les transformant en axe majeur menant vers le nord : Aller et ses environs.

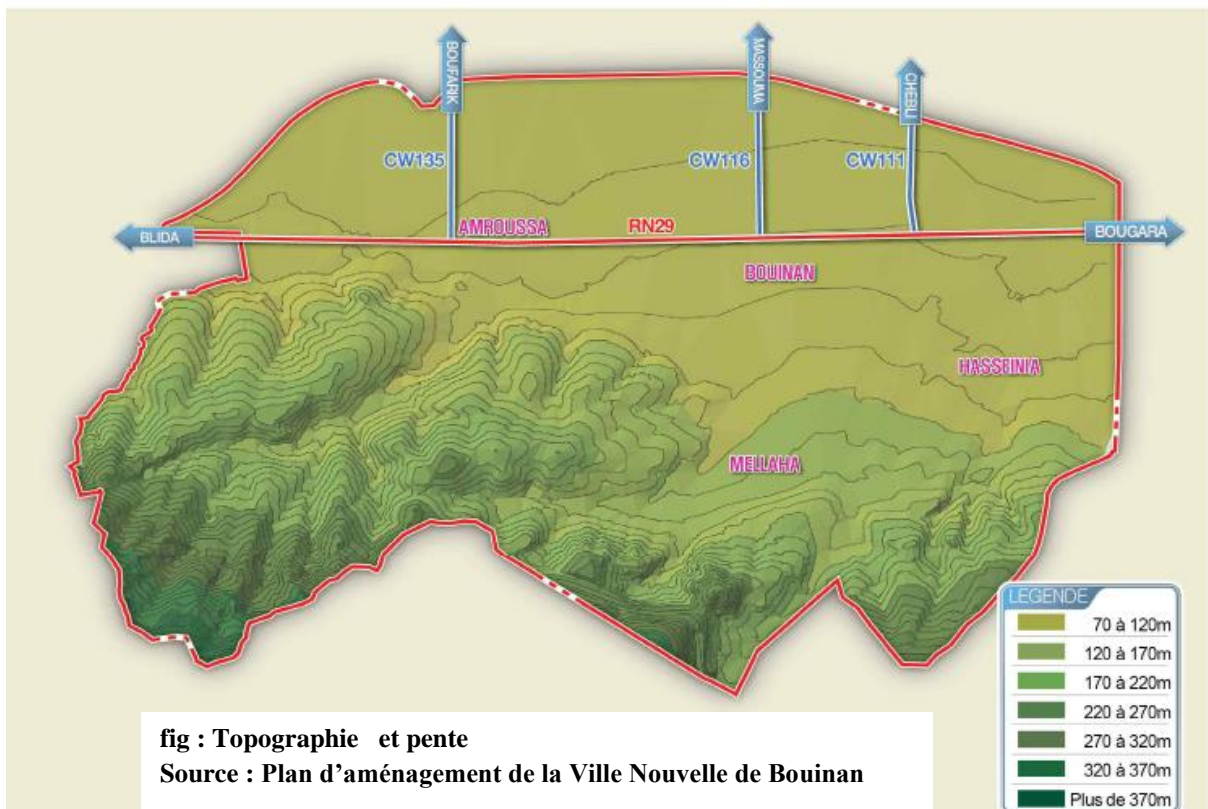


fig : Topographie et pente
Source : Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan

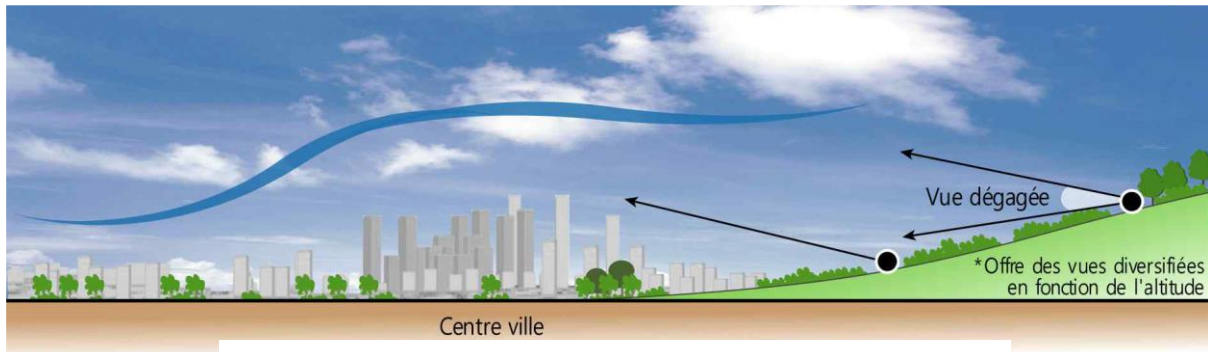


fig : Skyline projeté

Source : Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan

2- Lecture de la formation et transformation de la ville :

L'urbanisation est un phénomène global qui puise ses racines dans l'histoire des populations humaines, qui s'accélère au fil des siècles à une progression dans l'avenir.

Pour assister à la naissance de la ville et les facteurs ayant induit à sa structure et morphologie, on doit distinguer trois périodes principales et leur contribution pour former la ville actuelle: Cette analyse est résumer dans un schéma historico- morphologique :

- **Période coloniale (1850-1962) :** les premières installations coloniales ont été la première ébauche urbaine. Elle est constituée de parcelles géométriquement tirées au cordeau, offrant des lots systématiquement aux colons. Ces derniers recevaient un lot urbain, un lot de jardin et un lot de culture. Ce périmètre est appelé périmètre de colonisation.

Les composantes étaient un damier, une place au croisement des voies à angle droit sur laquelle sont disposés les monuments et édifices essentiels : la mairie, l'église, l'école ainsi qu'un jardin public et parfois un théâtre.

Le centre de colonisation de Bouinan a été créé en 1858.

- **Période postcoloniale (1962-à ce jour)**
- **Période de 1960-1970**

Un étalement urbain à partir du centre de Bouinan (le tissu colonial) a marqué la période postindépendance. La politique engagé par l'état durant cette période a été consacré à l'achèvement des programmes lancés par la colonisation et qui ne concerné pas le village de Bouinan.

- **Période 1970-1980 :**

Cette période est marquée par la révolution agraire et la création de plusieurs villages socialiste : un regroupement d'habitat individuel au cœur de la Mitidja. Les plus fameux villages instaurés sont :

Le village socialiste de Houch Gros

Le village socialiste de Amroussa.

Ces installations devenaient le noyau d'un étalement urbain au cours des années 1980.

- **Période 1980-1990 :**

Associé à un exode rural massif, cette période a été marqué par l'étalement urbain anarchique au dépend des terres agricoles notamment au niveau de :

La zone de Hasseinia, Mellaha : suivant les chemins menant vers la zone montagneuse (coté sud)

La zone de Amroussa : de part et d'autre de l'axe principale la RN 29.

La commune de Bouinan a bénéficié néanmoins dans le cadre des instruments opérationnels de deux projets :

- La ZHUN de Hasseini pour 800 logements
- La zone d'activité de Bouinan en 1989.

L'objectif était de répondre aux besoins insistant en matière de logements et la création de l'emploi. Néanmoins, ces deux projets seuls n'étaient suffisants pour maîtriser le territoire et freiner l'étalement anarchique.

- **Période 1990-2004 :**

La ville devait répondre à des besoins sociaux énormes en matière de logements, d'équipements et d'emplois. La prise de conscience tardive de la crise de l'habitat urbain a conduit les différents acteurs institutionnels de la planification urbaine à adopter des voies nouvelles afin de l'atténuer. Elles se réalisent à travers les Plans directeurs d'aménagement urbain (PDAU) et les Plans d'occupation des sols (POS).

En 1995, la commune de Bouinan a approuvé son premier PDAU. La lecture de ce dernier fait ressortir le souci de freiner l'étalement urbain et sauver les terres agricoles de la Mitidja. Pour cela trois zones ont été créées :

La zone urbaine : limitée aux pourtours des agglomérations Bouinan, Amroussa, Hasseinia et Mellaha.

La zone éparsée : limitant les constructions privées en zones montagneuses

La zone rurale : constitués des vergers et terrains agricoles occupées par les EAC.

- **Période 2004 à ce jour :**

Le début des années 2000 a marqué un tournant pour la commune de Bouinan. Le SNAT 2030 propose la création de 14 villes nouvelles à travers le territoire algérien : Bouinan on en devenu une.

L'objectif du SNAT est de faire des territoires des espaces de croissance compétitifs par la valorisation de leurs ressources et potentiels et les projets des villes nouvelles ont été proposés pour rééquilibrer l'armature urbaine.

La concrétisation de ces orientations a fait naître le projet de la ville nouvelle de Bouina en 2004 par un décret exécutif.

La période 2004-2008 a été consacré aux différentes études qui menaient à la proposition du premier plan d'aménagement. Ce dernier a proposé la table rase vu la vétusté de la majorité des constructions et l'absence d'une cohérence urbaine.

Ce plan a été rejeté par la population locale ce qui a induit à son révision selon les nouvelles exigences.

en 2016, après une période de gel durant laquelle l'étalement urbain anarchique a pris d'autres dimensions, l'Etablissement gestionnaire a proposé un nouveau plan d'aménagement dont les principales orientations :

La préservation des tissus existants (Bouinan, Aroussa, Hasseinia et Mellaha)

L'aménagement du reste du périmètre selon la disponibilité foncière

L'aménagement d'une centralité d'orientation nord-sud (contrairement à l'ancienne cenralité de la RN 29 d'orientation est-ouest).

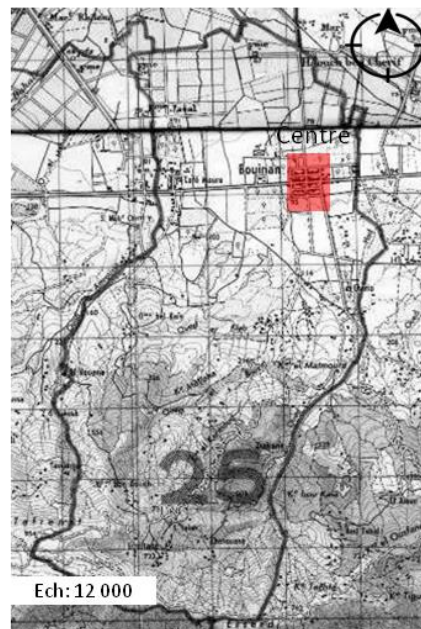
Structure de la ville de Bouinan

Le centre de colonisation de Bouinan a été créé en 1858. Il est constitué de parcelles géométriquement tirées au cordeau, offrant des lots systématiquement aux colons. Ces derniers recevaient un lot urbain, un lot de jardin et un lot de culture. Ce périmètre est appelé périmètre de colonisation. Les composantes étaient un damier, une place au croisement des voies à angle droit sur laquelle sont disposés les monuments et édifices essentiels : la mairie, l'église, l'école ainsi qu'un jardin public et parfois un théâtre.



Sétif

Boufarik



Bouinan

Le centre de Bouinan est créé à partir de croisement de deux axes structurants un parcours territorial RN29 et un parcours régional. Elle a un plan de forme carrée de 400m x 400m qui prend son origine de la trame agraire coloniale prise pour la création de la ville de Bouinan, donc on a deux types de trame :

Trame 1 : une trame de 04 unités intermédiaires sous forme de 04 bandes parallèles de même largeur (400m).

- Des unités subi-intermédiaire de 400 X 200 m soit 8 ha.
- La division dans le sens longitudinal Nord-Sud : 2 parcelles 400 X 100 m

Trame 2 : est un damier avec des unités carrées d'origine au Sud de la ville actuelle ; d'une mesure de 200 m de côté (4ha).



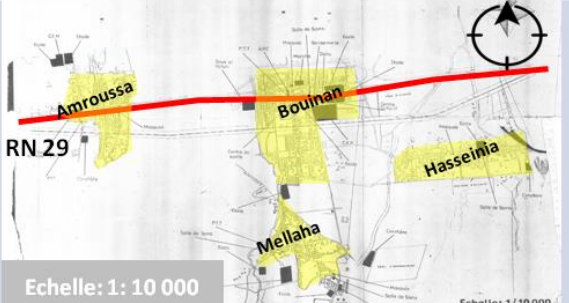
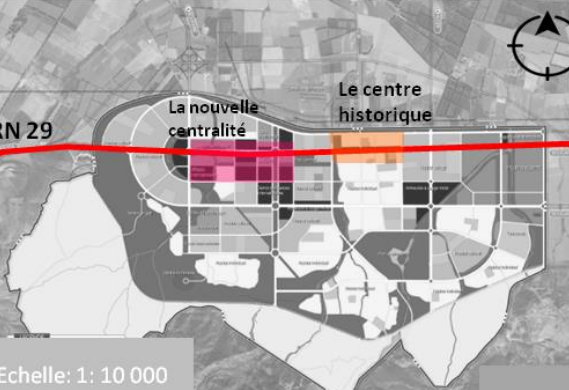
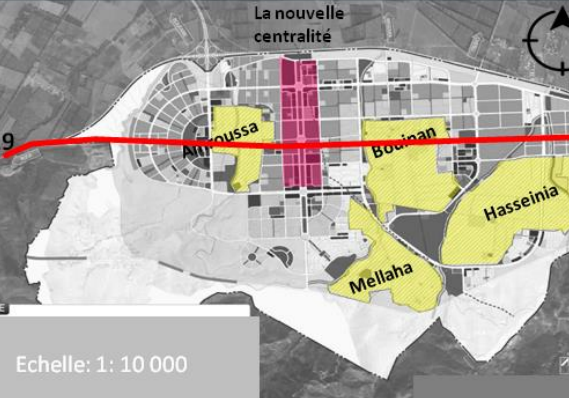
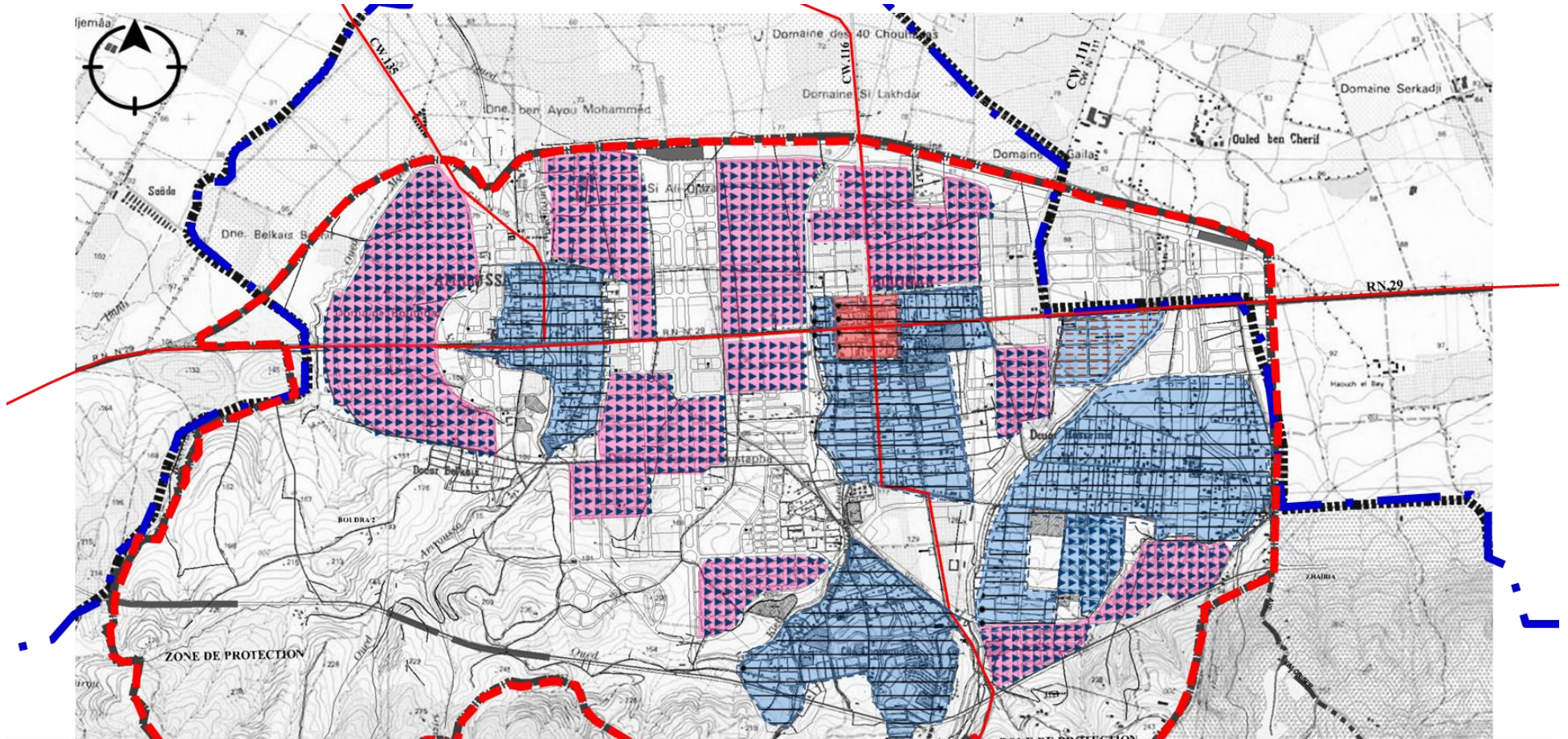
	Instruments d'urbanisme	Principales orientations
P D A U 5	 <p>Echelle: 1: 10 000</p>	<p>1995: premier instrument d'urbanisme de la Commune de Bouinan</p> <p>Principale orientation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des terres agricoles - lancement des programmes de logements sociaux vers les piémonts (Hasseinia) (ZUN) <p>Caractéristique générale:</p> <p>Deux zones ont été identifiées:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone urbaine Zone rurale
A M E P N 2 L A O A G O N E 8 M E N	 <p>Echelle: 1: 10 000</p>	<p>2004 -Création du projet de la Ville Nouvelle de Bouinan selon les orientations du SNAT 2030</p> <p>Tabula rasa des agglomérations existantes à l'exception du centre historique de Bouinan chef lieu (noyau colonial)</p> <p>Réponse à la vocation principale de la ville par la cité olympique</p> <p>Création d'une centralité primaire linéaire d'orientation Est ouest confirmant l'axe principale la RN 29</p> <p>Caractéristique générale des aménagements:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Maintien du seul noyau urbain colonial - requalification urbaine des ancien tissu par la table rase, la restructuration et la rénovation urbaine.
A M E N P L A N 2 O 1 6 M E N T	 <p>Echelle: 1: 10 000</p>	<p>2015-Révision du plan d'aménagement suites aux orientations des pouvoirs publics qui consistaient à:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Préservation des tissus urbains existants -Suppression du programme terrain de golf et cité olympique - lancement des projets de logements de haute densité pour faire face à la forte demande de logement public <p>-Caractéristiques générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Maintien des 04 tissus différents: -Tissus historique colonial (centre de Bouinan Chef lieu) -Tissu spontané issue de l'étalement urbain (Amroussa- Hasseinia- Mellaha) - Tissu des grands ensemble (800 logements LSP) -Nouveau tissu planifié de la Ville Nouvelle de Bouinan

fig : Lecture des PDAU et plans d'aménagement

Source : PDAU 1995- Plan d'aménagement de la Ville Nouvelle de Bouinan



Carte: Schéma historico-morphologique
Source: DUAC de Blida - Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE DE BLIDA
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
THEME: Architecture urbaine

Légende	
	Tissu de la période coloniale (1858)
	Tissu de la période post-coloniale (1962-2004)
	Tissu de la période post-coloniale (2004-2021)
	Habitat collectif
	Habitat individuel
	Industrie
	Axes structurant
	Périmètre de la commune de Bouinan
	Périmètre de la Ville Nouvelle de Bouinan

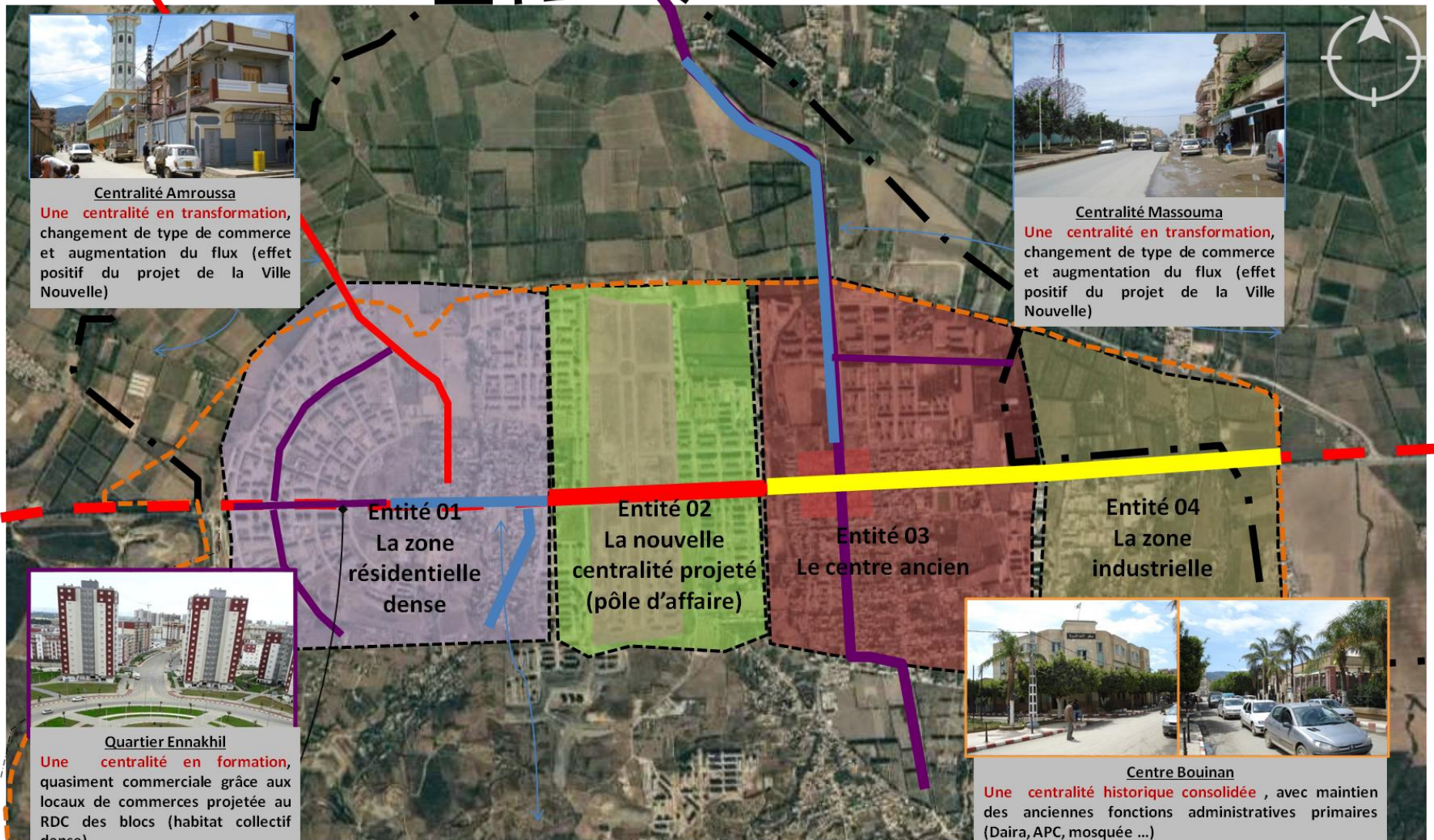
La ville de Bouinan a passé par trois périodes principales:
 La période coloniale: qui enregistre le premier noyau urbain typiquement colonial (centre de colonisation). Structure en damier.
 La période postcoloniale (1962-2004): elle caractérise l'étalement urbain spontané autour du tissu colonial et le long de l'axe principale la RN 29. Naissance des agglomérations de Hasseinia et Mellaha sur la partie sud (vers les piémonts).
 La période postcoloniale (2004-2021): Elle marque la création du projet de la Ville Nouvelle de Bouinan. Le nouveau tissu planifié se concentre sur les zones occupées par des terres agricoles.

Les éléments générateurs: il s'agit de la voie principale, l'actuelle RN 29 . L'axe relie la zone de Bouinan vers l'Est et l'Ouest (Blida- Rovigo). Le même axe persistera jusqu'à l'avènement de la Ville Nouvelle de Bouinan , traversant le centre historique et la majorité des nouveaux et anciens tissus.

Les éléments régulateurs: ils regroupent les différents cours d'eau existants d'orientation Sud-Nord. Ils séparent les différentes formations urbaines issues durant la période postcoloniale (1962-2004)

Les éléments ordonneurs: les parcours territoriaux qui mènent vers le nord (Alger, Boufarik, la plaine de la Mitidja...)

Les barrières de croissance: l'Atlas Blidéen qui empêche la croissance vers le sud



Centralité Amroussa
 Une centralité en transformation, changement de type de commerce et augmentation du flux (effet positif du projet de la Ville Nouvelle)

Centralité Massouma
 Une centralité en transformation, changement de type de commerce et augmentation du flux (effet positif du projet de la Ville Nouvelle)

Quartier Ennakhil
 Une centralité en formation, quasiment commerciale grâce aux locaux de commerces projetée au RDC des blocs (habitat collectif dense)

Centre Bouinan
 Une centralité historique consolidée, avec maintien des anciennes fonctions administratives primaires (Daira, APC, mosquée ...)

Carte: Les centralités de la Ville de Bouinan
 Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

Légende:

- Centralité historique consolidée (Red square)
- Centralité en consolidation (Thick red line)
- Future centralité (pôle d'échange) (Pink square)
- Centralité en formation (Purple line)
- Centralité consolidée (Yellow square)
- Centralité en transformation (Blue line)
- Axes structurant (Red dashed line)
- Périmètre de la commune de Bouinan (Black dashed line)
- Périmètre de la Ville Nouvelle de Bouinan (Orange dashed line)

3. Analyse de l'aire d'étude :

3.1 Le choix de l'aire d'étude

Le choix arrêté concerne la nouvelle centralité formée suite à l'installation du projet de la Ville Nouvelle de Bouinan. Plusieurs critères ont induits à ce choix :

- la situation stratégique entre l'ancienne ville de Amroussa et le nouveau quartier résidentiel
- la situation médiane et radiale le long de la RN 29
- la disponibilité foncière (terrains résiduels)
- la nécessité d'adresser plusieurs problèmes d'ordre structurel et fonctionnel : discontinuité du tracé viaire et urbain, absence d'interconnexion entre les différents tissus hétérogènes, manque d'animation (absence des services et commodités)
- Présence de rupture physique entre les deux tissus (ancien et nouveau)
- Discontinuité du tracé viaire à travers le tissu ancien
- Tissu ancien informel se propageant d'une façon anarchique à travers le territoire
- Présence des constructions vétustes sur l'emprise des voies principales
- Présence de deux typologies de tissu urbain : radioconcentrique et alloti (système d'ilots)
- présence de terrains résiduels non aménagés à cause de la rupture physique du tracé viaire.

3.2 Critères d'analyses :

La centralité choisie est analysé sur la base de plusieurs critères permettant d'appréhender cette dernière et cerner la problématique à traiter. L'analyse prend en considération le rapport physique, le rapport fonctionnel et le rapport sensoriel. Les trois rapports sont matérialisés par des cartes schématisées:

Le rapport physique : ou il est traité :

- La trame urbaine.
- Le système viaire.
- Le cadre bâti.
- Le cadre non bâti.

Le rapport fonctionnel : ou il est traité :

L'ensemble des activités et fonctions qui se déroulent dans la ville en spécifiant leurs natures. Cette étape est importance pour la qualification de l'espace. La ville se bénéficie d'une diversité fonctionnelle qui détermine une variété des activités :

- **L'habitat** : est caractérisé par une diversification des typologies de logements qui sont dispersés dans la ville.

- **Les équipements d'activités commerciales et de service** : sont regroupés au sein des quartiers d'habitat, étalés sur des sites propre. Les commerces occupent les RDC des maisons ou bâtiments d'habitat collectif.

- **La zone des industries:** elle est située Nord-est de la ville, elle comprend des secteurs dont les impacts sur l'environnement ne sont pas encore déterminés (zone d'activités).
- **Les équipements collectifs :** localisation équilibrée au niveau des nouveaux quartiers ; mais mal répartis dans le tissu ancien.

Le rapport sensoriel : ou il est traité :

- Les points de repères.
- Les nœuds.
- Les limites.

4. Analyse de l'aire d'intervention :

L'application des critères d'analyse ont démontrés les résultats rapportés sur les différentes cartes :

- La trame urbaine est structurée sur l'ensemble des nouveaux quartiers résidentiels de la Ville nouvelle et spontané au niveau du tissu ancien
- Le système viaire est discontinu à travers les deux tissus. il est plus hiérarchisé au niveau du nouveau quartier et irrégulier au niveau du tissu ancien.
- Le cadre bâti est représenté par des gabarits différents, un état de vétusté variable mais à dominance neuve.
- Le cadre non bâti : constitue le foncier résiduel après opération d'aménagement de la Ville Nouvelle.
- L'aire d'intervention choisie se caractérise par la dominance de la fonction habitat ou on trouve deux typologies majeures : l'habitat collectif dense et l'habitat individuel. Une carence dans les équipements structurants et à caractères communautaires. La dominance des équipements de proximité de première nécessité (éducation – santé)
- Les points de repères sont marqués par le skyline imposants du nouveau quartier (tours de 15 étages de hauteur opposés à des constructions écrasées de 2 étages).
- Les nœuds représentent l'intersection et le croisement des grandes artères. ils varient selon l'importance de ses dernières.

Les différentes analyses mènent vers un schéma de recommandation et actions à entreprendre pour répondre aux problématiques constatées.

5. Le projet urbain :

La genèse et programme du projet urbain :

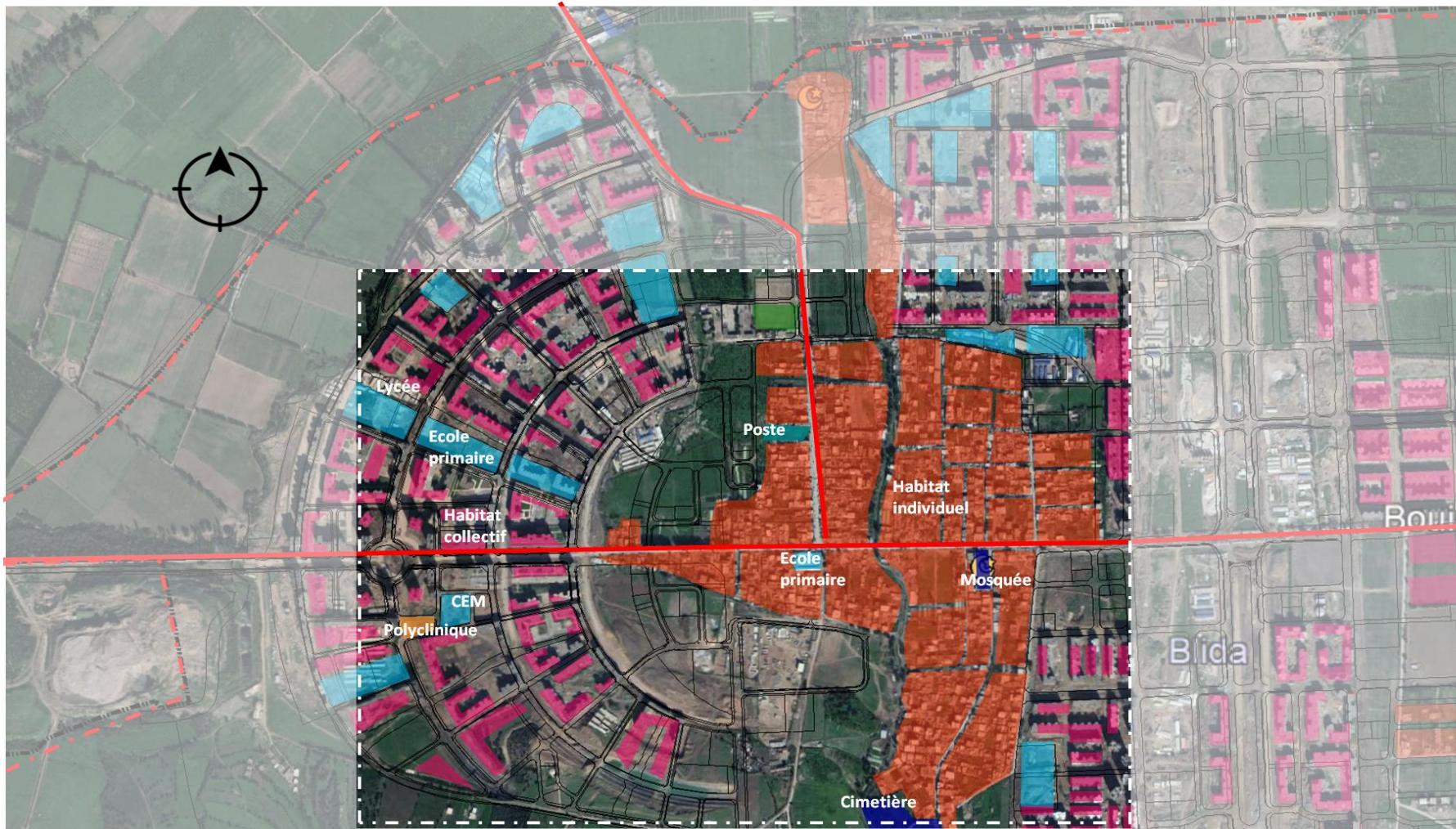
En vu de répondre aux problématiques formulées, le projet urbain propose de :

Hiérarchiser la trame viaire

Restructurer la trame urbaine

Pour cela un système d'ilots ouverts d'habitat intégré sera proposé. Il est caractérisé par :

- Un rassemblement de bâtiments autonomes et non identique
- Un système viaire hiérarchisé et des espaces publics et semi public
- Des gabarits limités mais non généralisés
- Les façades sont alignés mais pas continues d'une construction à une autre
- Les bâtiments profitent d'expositions multiples privilégiant les échappées visuelles, ainsi la mitoyenneté est évitée.

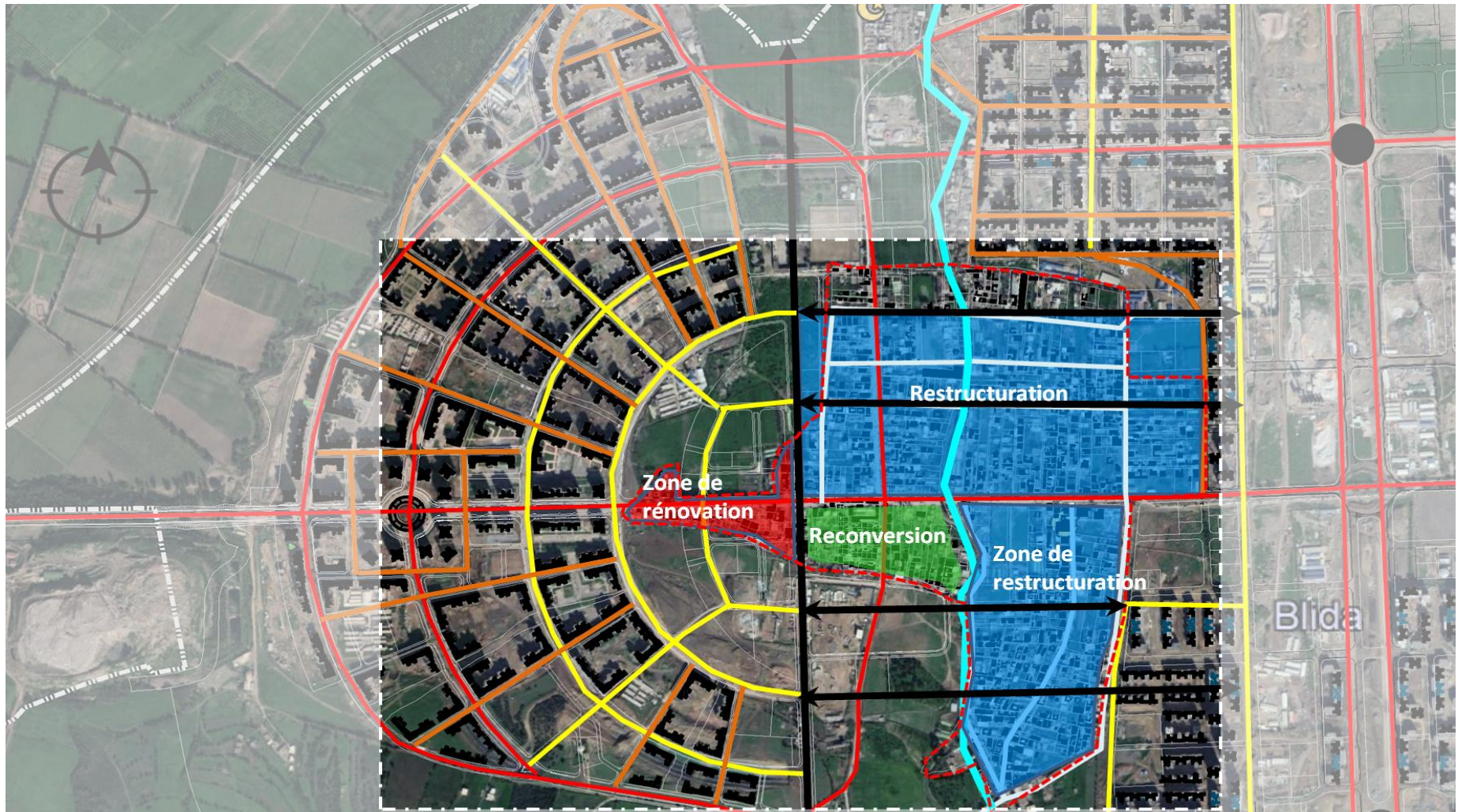


Carte: Typologie
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE DE BLIDA
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
THEME: Architecture urbaine

Légende:	
 Habitat collectif	 Equipement sanitaire
 Habitat individuel	 Equipement sportif existant
 Equipement culte	 Equipement administratif
 Equipement éducatif	 Industrie
 Limite de la Ville Nouvelle	 Cours d'eau existant
 Axe principal nouveau	 Limite périmètre urbanisable
 Limite du projet	 Axe principal existant

Synthèse:
Les tissus urbains (ancien et nouveau) sont de prédominance résidentiel
L'habitat collectif caractérise le nouveau tissu, à l'exception de quelques programmes sociaux (grands ensembles de 1995)
Les équipements de proximité se répartent à l'intérieur des tissus (habitat intégrés)
Absences des équipements structurants à l'échelle inter-quartier, voire intera-ville



Carte: Recommandations
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE DE BLIDA
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
THEME: Architecture urbaine

- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Stationnement libre
- Stationnement non réglementaire

Légende:

- Nœud
- ▲ Arrêt de bus
- - - Piste cyclable
- Parking à étage projeté
- 1 Ligne de transport

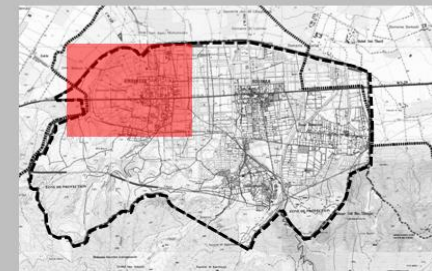
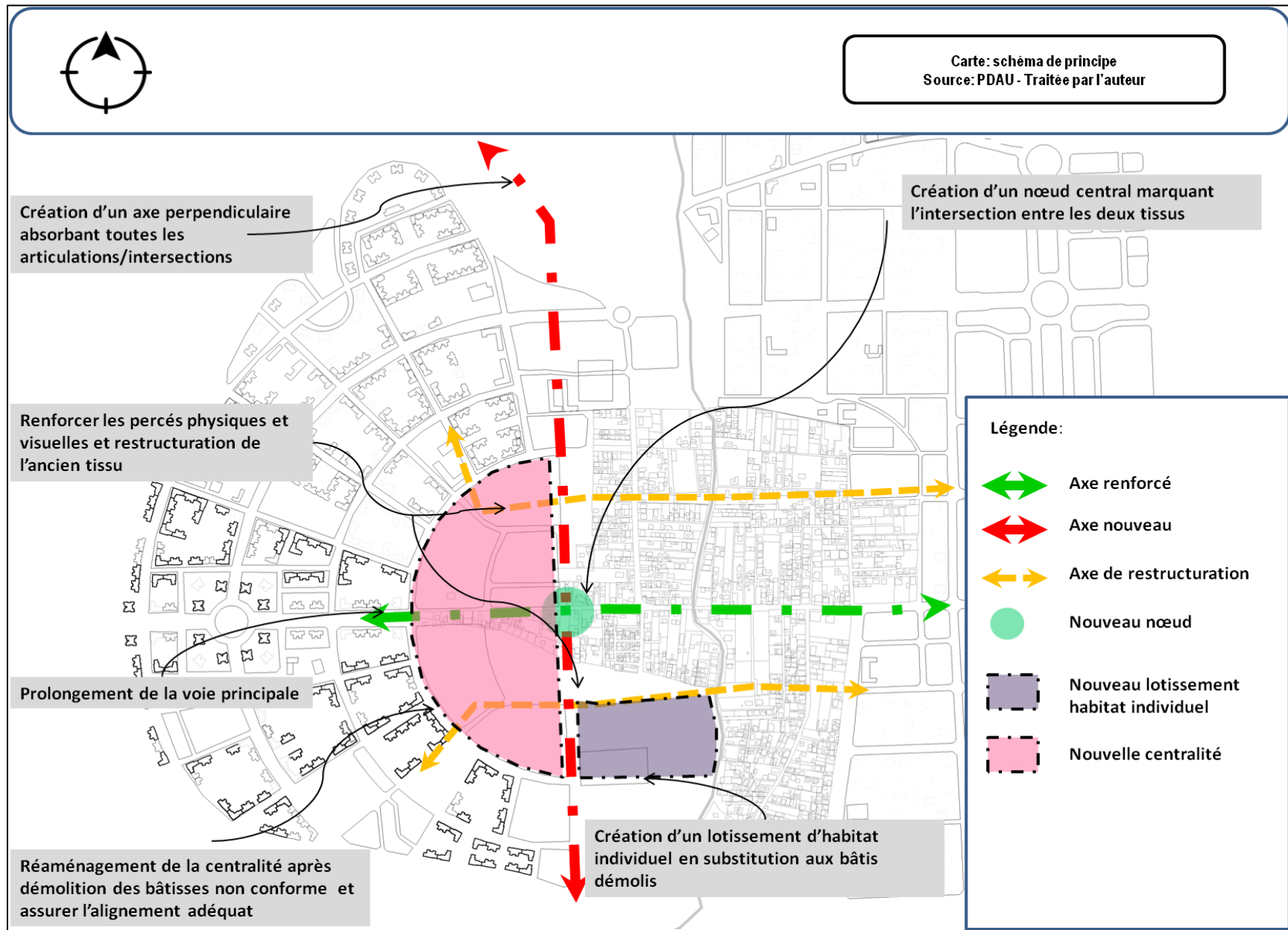


Schéma de structure :



Carte: synthèse de schéma de structure
Source: PDAU - Traitée par l'auteur



**A
v
a
n
t**

Le schéma de structure initial présente les particularités suivantes:

- ✓ Présence de rupture physique entre les deux tissus (ancien et nouveau)
- ✓ Discontinuité du tracé viaire à travers le tissu ancien
- ✓ Tissu ancien informel se propageant d'une façon anarchique à travers le territoire
- ✓ Présence des constructions vétustes sur l'emprise des voies principales
- ✓ Présence de deux typologies de tissu urbain : radioconcentrique et alloti (système d'ilots)
- ✓ présence de terrains résiduels non aménagés à cause de la rupture physique du tracé viaire



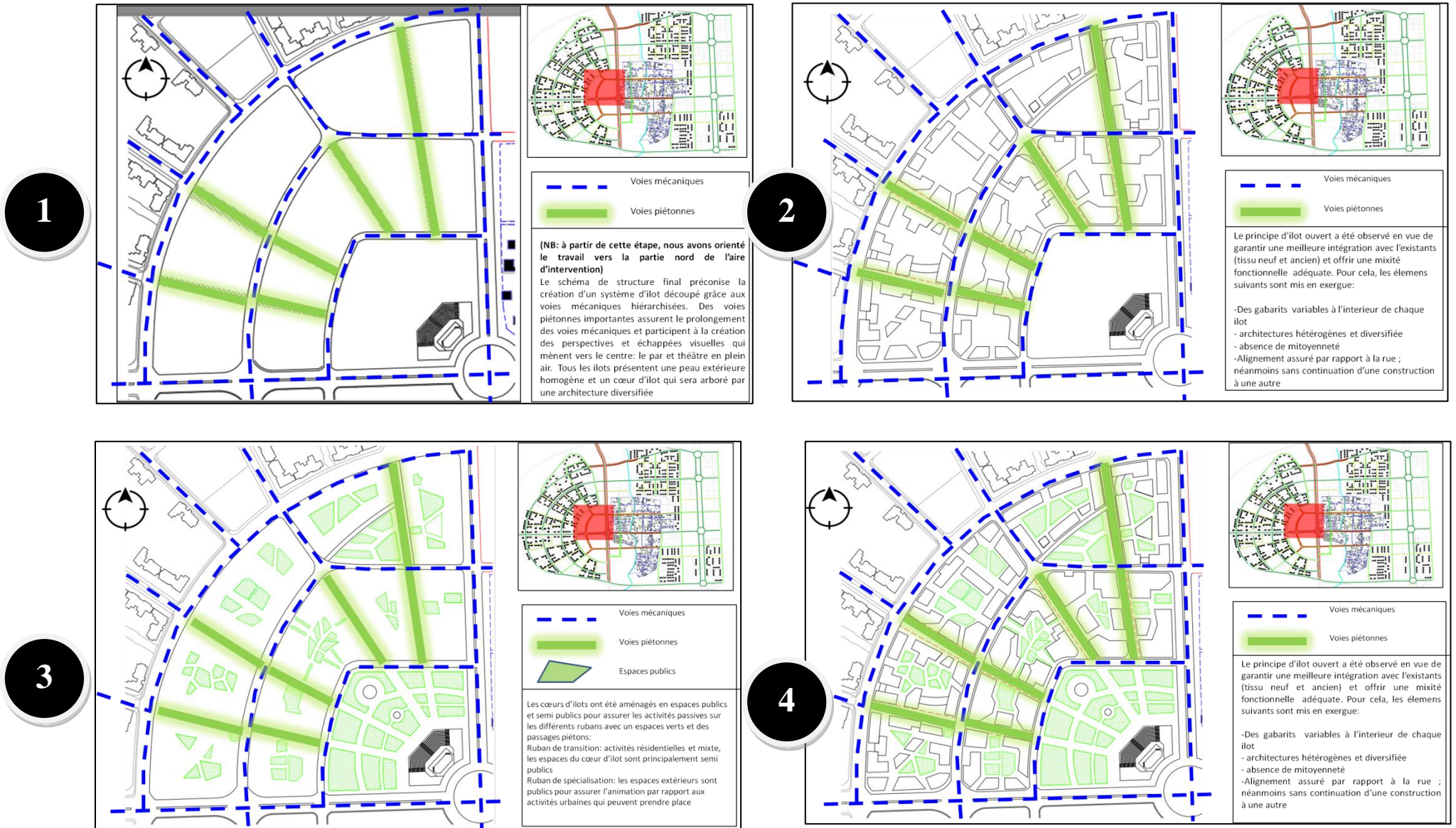
**A
p
r
ès**

La restructuration proposée pour remédier aux dysfonctionnements signalés, envisage les opérations suivantes:

- ✓ L'identification des bâtisses situés sur l'emprise des voies maitresses
- ✓ La démolition des bâtisses susceptibles d'être remplacés par des voies assurant la continuité du tracé viaire
- ✓ La réservation d'un terrain de substitution au niveau du tissu ancien pour la création d'un lotissement d'habitat individuels
- ✓ Le prolongement des voies maitresses traversant le tissu ancien et le reliant vers les deux extrémités de la ville
- ✓ La création d'un boulevard principal d'orientation nord sud (rappelant le parcours territorial du cours d'eau) . Cet axe jouera le rôle de jonction entre les deux parties de la ville: celui du système radioconcentrique du coté ouest et le système d'ilot du coté est.
- ✓ La libération du foncier au niveau de la nouvelle centralité en mitoyenneté des deux tissus (ancien et nouveau)

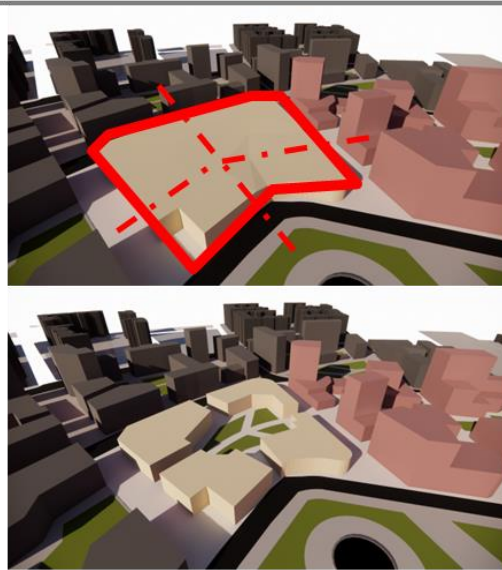


Genèse de la forme urbaine :

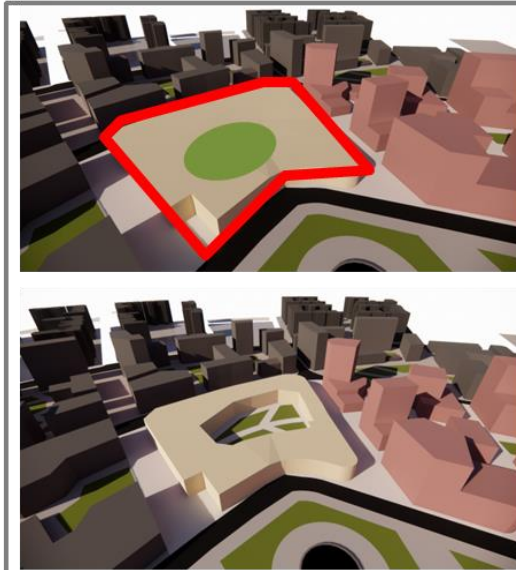




Etape 01 : l'ilot choisi se trouve au milieu de la zone d'intervention, de part et d'autre des grands parcours piétons



Etape 02 : deux grandes percées sont matérialisées pour créer des échappés vers les parcours piétons et mécaniques



Etape 03 : un cœur d'ilot est créé pour les activités collectives



Fig: RDC de l'ilot ouvert
Source: élaboré par l'auteur

Etape 04 :
un ensoleillement est gardé pour les étages inférieurs
Des retraits sont effectués pour assurer un bon éclairage aux étages supérieurs réservés à l'habitat
Des gabarits variés sont proposés

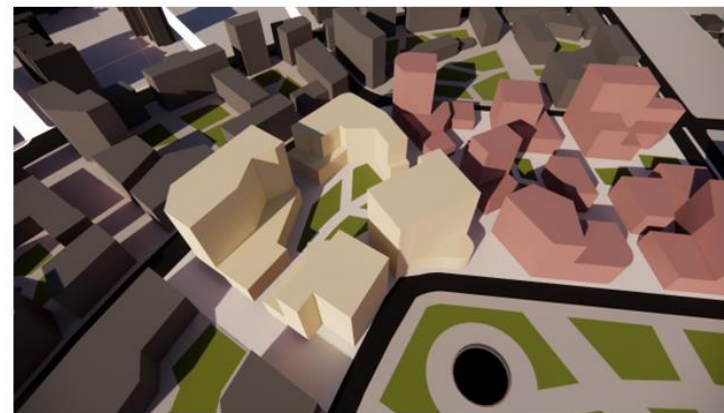


Fig: schéma de genèse de l'ilot ouvert
Source: élaboré par l'auteur

	Fonction	Superficie	Gabarit
1	Hôtel	1254 m ²	R+9
2	Centre de sport + habitat	1187 m ²	R+5
3	Habitat intégré	853 m ²	R+6
4	Auberge + habitat	1146 m ²	R+9
5	Cinéma + habitat	1100 m ²	R+6
6	Habitat	480 m ²	R+4
7	Atelier + habitat	844 m ²	R+4
8	Théâtre + habitat	737 m ²	R+5
9	Clinique	253 m ²	R+2
10	Centre culturel + habitat	1112 m ²	R+8
11	Crèche	306 m ²	R+2
12	Salle d'exposition + habitat	1513 m ²	R+7

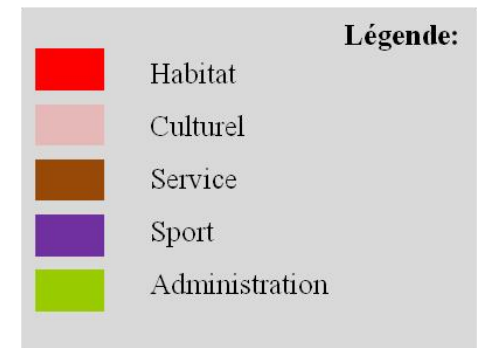
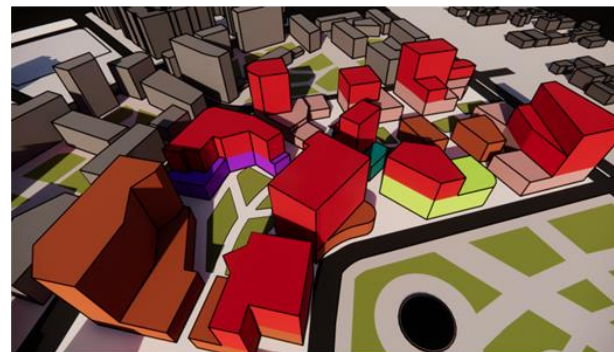
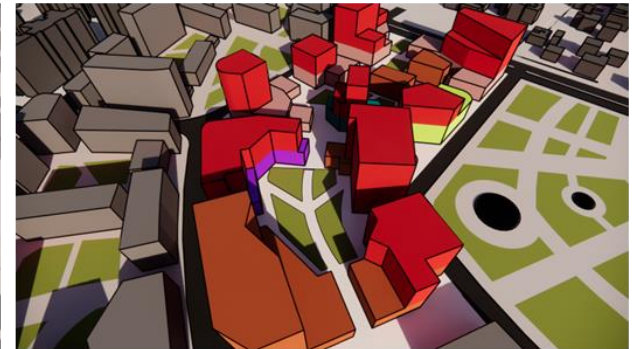
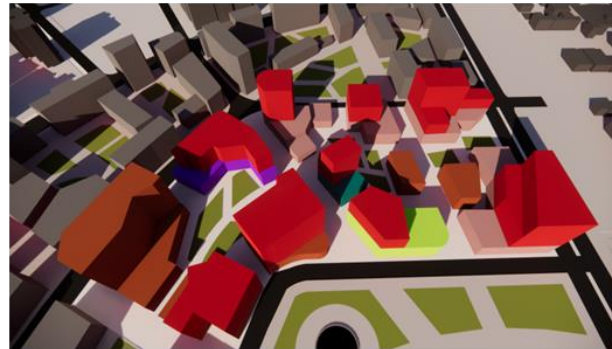
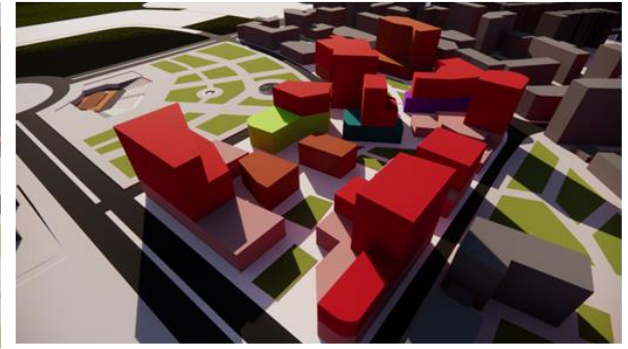
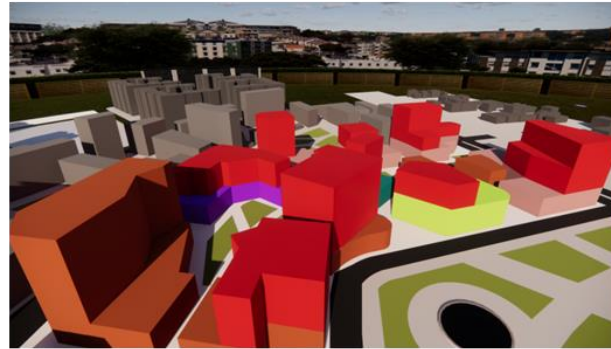


Fig: schéma du programme urbain
Source: élaboré par l'auteur

6. Le projet d'architecture urbaine :

L'ilot 03 a été maintenu pour le projet d'architecture. Son emplacement est stratégique, entre le parc et la zone d'habitat mixte, il présente plusieurs variété d'équipements, il est entouré par des voies mécaniques et piétonnes assurant ainsi son intégration par rapport aux autres ilots aménagés.



Fig : Plan RDC urbain

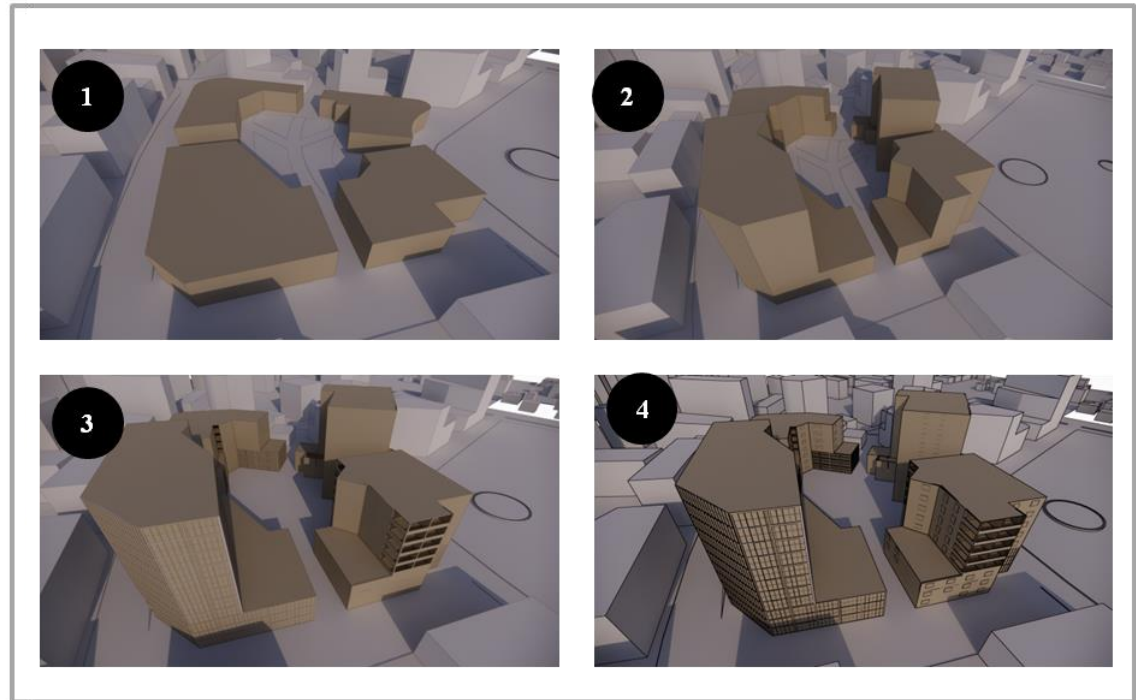
Source : Elaboré par l'auteur



Fig: RDC de l'ilot ouvert
Source: élaboré par l'auteur



Fig: RDC de l'ilot ouvert en 3D
Source: élaboré par l'auteur



Etape 01: des déformations fonctionnelles ont été apportées aux bâtisses de l'îlot en vue de créer des percés et des échappées tout en maintenant la distinction entre espace public et semi public

Etape 02: des retraits vers le côté extérieurs ont été opérés en vue de créer plus de dégagements au niveau de l'îlot

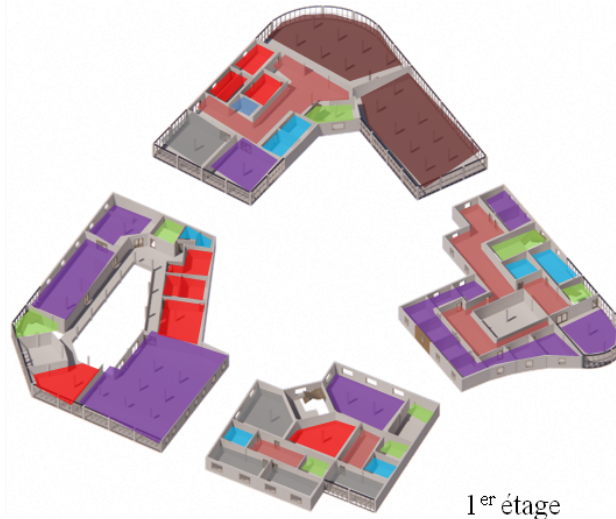
Etape 03: une élévation à hauteur variables selon la fonction

Etape 04: des ouvertures et un traitement de façade particulier pour chaque bâtisse

Fig: genèse du projet architectural
Source: élaboré par l'auteur

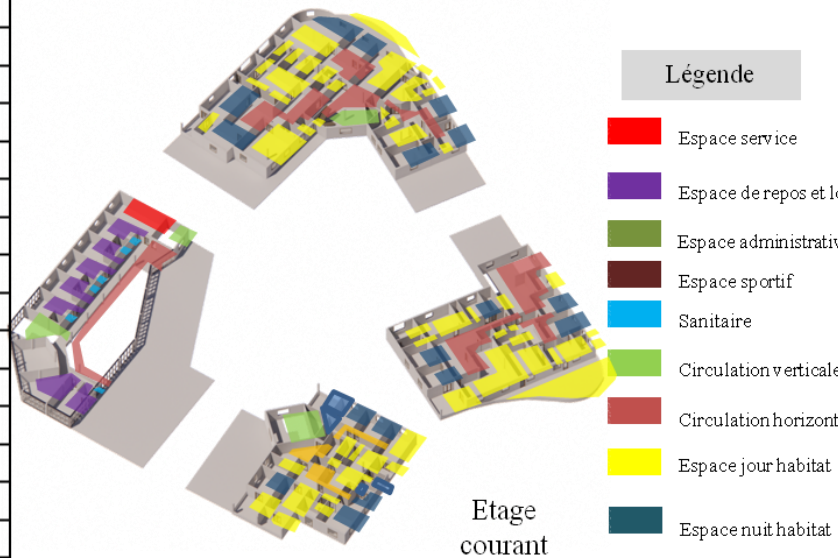


RDC



1^{er} étage

Type	Espace	Surface (m ²)
Logement F3	Chambre	20-35
	Séjour	25-40
	Cuisine	25-30
	Buanderie	10-12
	Cellier	6-12
	Loggia	8-12
	Terrasse	20-100
	SDB	8-17
Logement F4	Chambre	20-25
	Séjour	20-50
	Cuisine	25-40
	Buanderie	10-15
	Cellier	6-8
	Loggia	15
	Terrasse	15-25
	SDB	7-10
WC	6-8	



Etage courant

Légende

- Espace service
- Espace de repos et lo
- Espace administratif
- Espace sportif
- Sanitaire
- Circulation verticale
- Circulation horizont
- Espace jour habitat
- Espace nuit habitat

	Espace	Surface (m ²)	Nombre	Surface unitaire (m ²)	Capacité d'accueil
Hôtel	Restaurant	300	2	5	30
	Cafétéria	100	2	5	10
	Salon	120	2	5	20
	Cuisine	70	2	5	8
	Vestiaire	40	1	5	8
	Chambre	36	48	5	2
Auberge	Chambre à 2	25	10	5	2
	Chambre individuelle	15-20	9	5	1
	Restauration	110	1	5	20
	Douche	45	1	5	6
Centre sportif	Salle omnisports	270	2	5	30
	Salle fitness	320	2	5	30
	Douche	20	4	5	6
	Vestiaire	30	4	5	8
	Administration	100	2	5	8
	Foyer	100	2	5	15
	PTT	Bureaux	50	2	5	10
Restaurant	Stockage	100	1	5	2
	Salle restauration	80-180	2	5	20
	Cuisine	50	1	5	6
Poste	Guichets	50	1	5	4
	Bureaux	50-80	3	5	4
	Stockage	50	1	5	2

Fig: le programme architectural
Source: élaboré par l'auteur

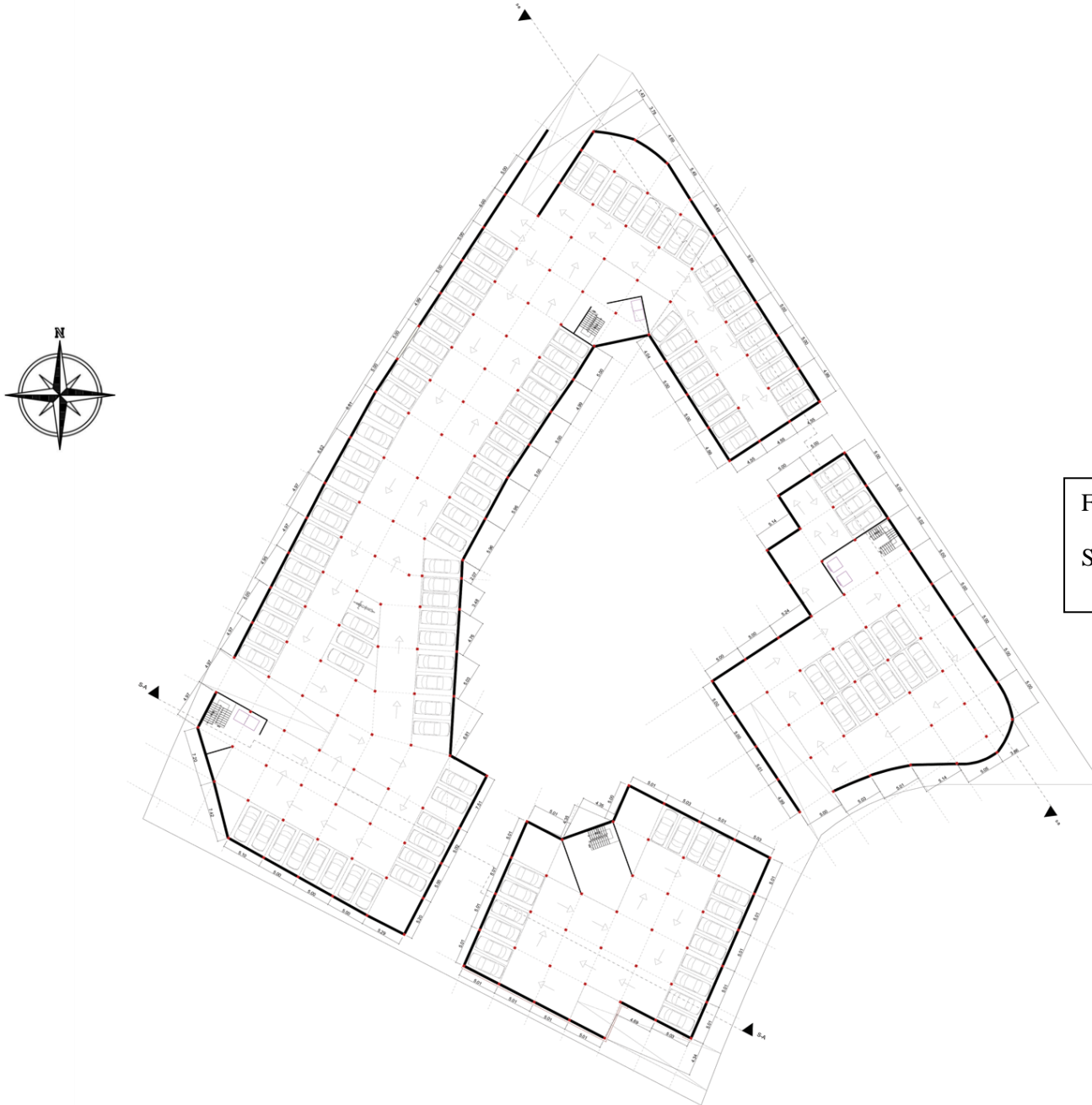


Fig : Plan sous sol
Source : Elaboré par l'auteur



Fig : Plan RDC
Source : Elaboré par l'auteur



Fig : Plan 1^{ER} étage
Source : Elaboré par l'auteur



Fig : Plan étage courant
Source : Elaboré par l'auteur

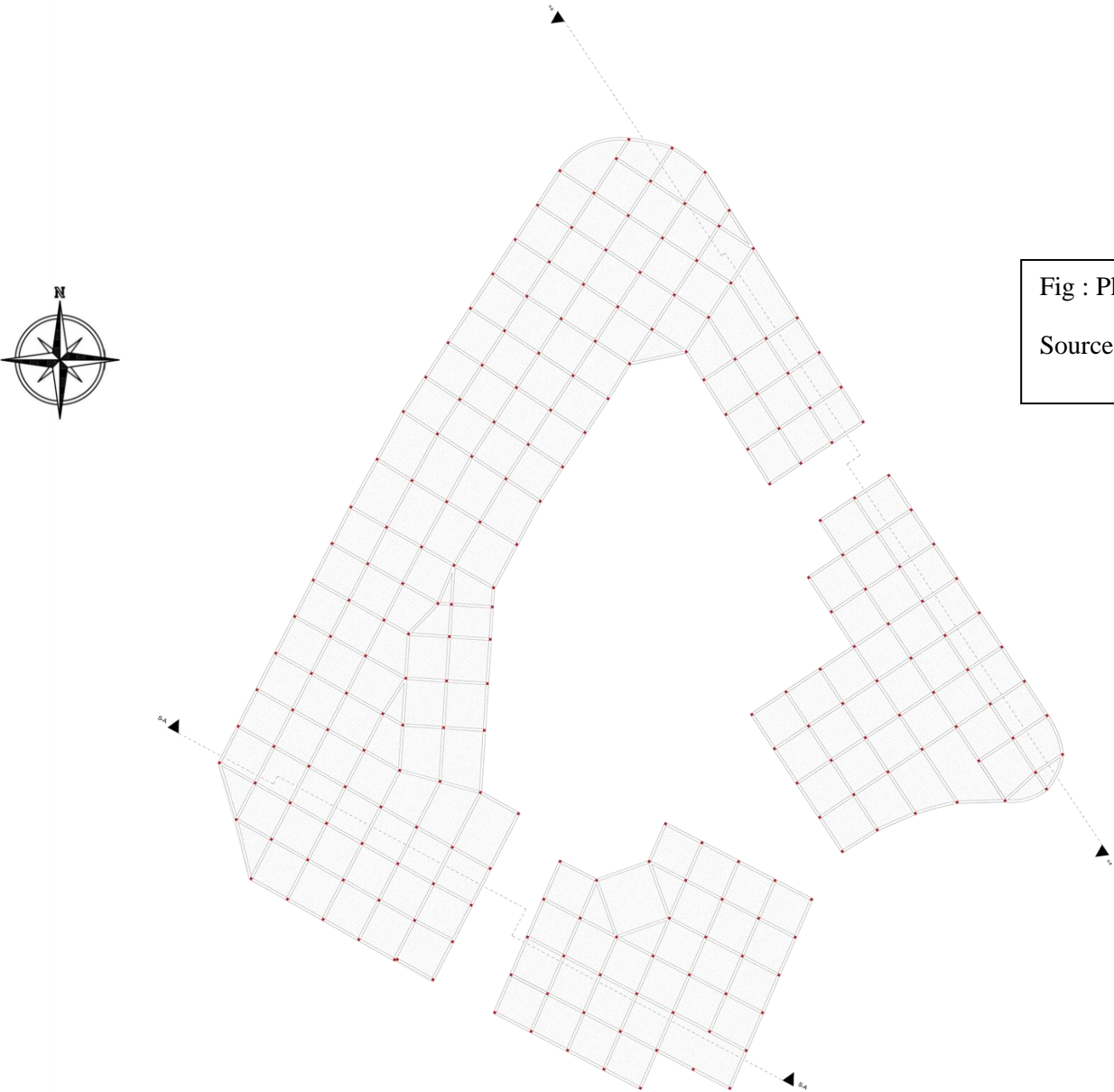


Fig : Plan de structure
Source : Elaboré par l'auteur



Fig : Plan de toiture
Source : Elaboré par l'auteur

Façade nord est



Fig : façades du projet
Source : élaboré par l'auteur

Façade nord ouest



Coupe AA

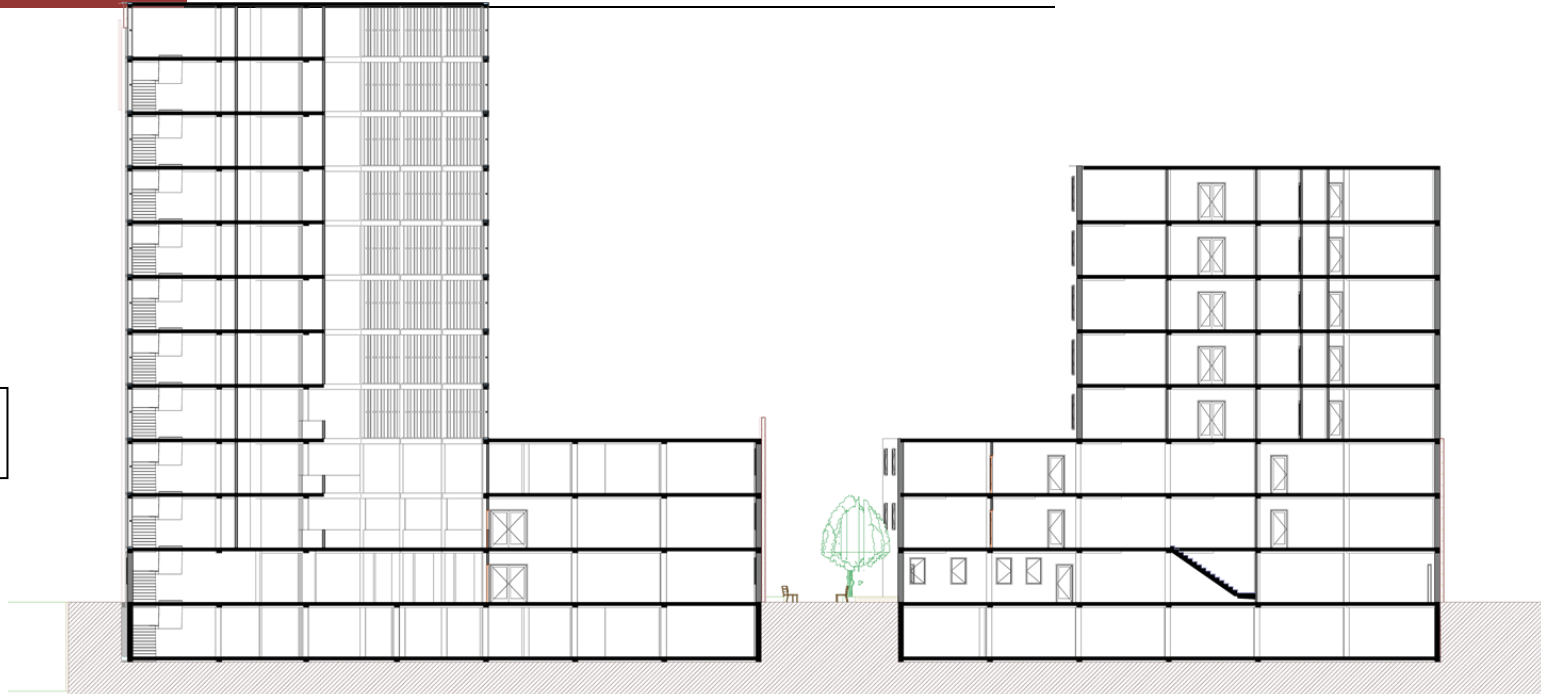
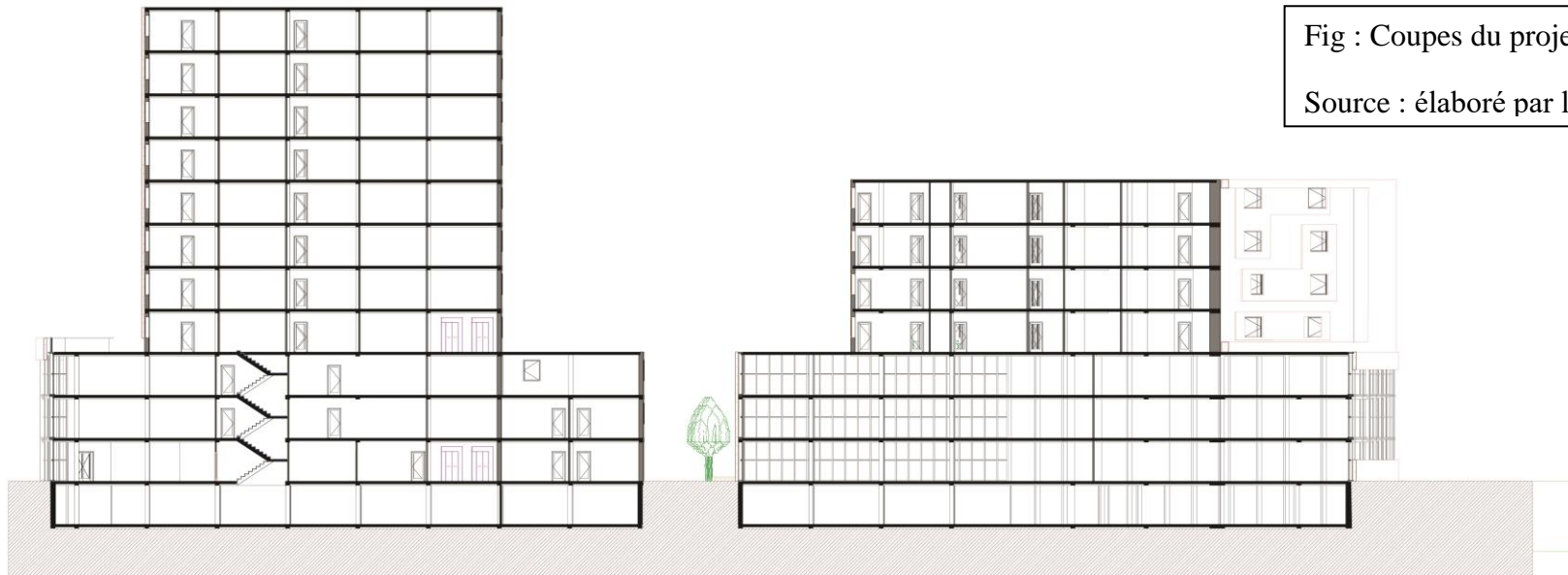


Fig : Coupes du projet

Source : élaboré par l'auteur

Coupe BB



PERSPECTIVES EN 3D DU PROJET URBAIN



PERSPECTIVES EN 3D DU PROJET ARCHITECTURAL



P
e
r
s
p
e
c
t
i
v
e
s

E
n

3
D



P
e
r
s
p
e
c
t
i
v
e
s

E
n

3
D



CONCLUSION

CONCLUSION GENERALE :

Force est de constater que les problématiques actuelles des centralités urbaines et de l'étalement urbain ne cessent de s'accroître en raison d'une augmentation de la population urbaine, il nous a semblé judicieux de présenter dans ce mémoire une tentative de **démarche visant à l'instauration d'un processus de projet urbain via une nouvelle centralité**, instaurées dans les terrains résiduels délaissés après aménagement des villes nouvelles.

Au regard des problèmes engendrés par l'extension des villes et le grignotage de terres agricoles et naturelles, une lente prise de conscience émerge dans les années 1990 envers les enjeux de la maîtrise de la fabrique de la ville. On constate l'introduction des instruments d'urbanisme (PDAU, POS...), mais aussi le concept des villes nouvelles dès le début des années 2000.

Contrairement aux attentes, le résultat n'a pas été fructueux. Ces instruments d'urbanisme ont été prouvés inefficaces à maintes reprises pour répondre aux dysfonctionnements de la ville.

Après une détérioration générale du cadre de vie, du mode de vie communautaire sur le plan socio-économique et urbanistique, il nous a été possible de proposer comme solution une nouvelle centralité urbaine concrétisée par un projet urbain en adoptant l'îlot ouvert.

Pour y aboutir, le mémoire adopte une démarche constituée de trois phases:

La première phase s'apparente à l'étude de la formation et la transformation de la ville de Bouinan en vue de déterminer les différentes structures et composantes de la ville dans le but de déterminer aussi ses centralités urbaines.

La deuxième phase consiste à choisir une entité d'intervention en vue de proposer une centralité nouvelle en s'appuyant sur divers exemples d'îlot ouvert à travers le monde. Pour cela un nouveau schéma de structure est proposé pour l'entité d'intervention accompagné d'un plan d'aménagement et un plan de composition urbaine. Ce dernier déterminera le programme urbain à projeter selon les besoins identifiés.

En finalité, la troisième phase, propose le projet architectural qui vient répondre d'une façon fonctionnelle aux besoins en matière d'espaces publics et services avec un aménagement extérieur adéquat.

Le constat que nous en avons tiré est le fait qu'il est envisageable d'agir sur l'aménagement et l'agencement de plusieurs entités urbaines afin de s'adapter à chaque territoire et résoudre les dysfonctionnements signalés. Il est donc essentiel de valoriser la qualité du cadre de vie en privilégiant des îlots végétalisés, disposant d'espaces publics de

qualité, et disposant des commerces et équipements pour assurer la mixité fonctionnelle et sociale.

C'est en effet en apportant de nouvelles dynamiques (commerciales et résidentielles) au sein centralités, et en privilégiant les démarches du projet urbain, que cette méthode participe au renouvellement de la ville sur elle-même.

Toutefois, et pour des perspectives nouvelles, un réel travail est donc à mettre en oeuvre sur la prise en comptes des enjeux du renouvellement de la ville sur elle-même. Cela nécessite l'instauration de nouvelles mesures sur le cadre de vie, les déplacements, les espaces potentiellement densifiables, la préservation de la biodiversité, la gestion des déchets, la maîtrise de l'énergie ou encore la maîtrise des ressources foncières.

Nous pouvons également dire que pour faire de la ville de demain une ville, vivable et acceptable par tous il est nécessaire de développer la prise de conscience et de démarches d'urbanisme durable envers les enjeux de l'urbain.

Bibliographie :**Les ouvrages :**

- ASEEM Inam, 2013 : Desiging urban transformation, edition Routledge
- CHALINE 1996- les villes du monde arabe, edition Persée
- DA Canuha, 2009, Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ?, les cahiers du développement durable, université de Lausanne
- LUCAN, où va la ville aujourd'hui : formes urbaines et mixités,, etudes et perspectives, ecole d'architecture de la ville et des territoires, Marne la Vallée, edition la Villette
- LYNCH K.,1969, l'image de la cité, edition Dunod
- Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, rapport de synthèse, 2013.
- PANNERAI P, Castex J, Depale JC, 1977, Formes urbaines de l'ilot à la barre, Edition Parenthèse.
- PIRON Olivier., 2002, Renouvellement urbain: analyse systémique, Edition CEREMA
- PRIOUX Romain, 2011 ,Valorisation du Potentiel Foncier, Note de Développement et d'Urbanisme
- TOUSSAINT Jean-Yves, 2004, projets et usages urbains, collection université St Etienne

Les articles

- BELKAID Esmâ et ABDESSAMED, 2020, les déterminants de la participation citoyenne en Algérie- Exemple de la Ville de Tlemcen, Management interntaional, volume 24, numéro 03.
- CASTEL Julie, DEGHAÏE Sophie, FOULONNEAU Céline, LABUSSIÈRE Marianne, MANTIDI Athena, SAILLIOT Elodie, 2005, Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier Préambule : Cadrage général de la notion, Atelier Professionnel,
- FENCHOUCH.A et TAMINE.R, 1997, dynamique marchande et nouvelle centralité dans une ville portuaire algérienne : Skikda, revue européenne de géographie
- HAROUD Tarik, 2017, le programme des villes nouvelles au Maroc, RIURBA

- MAGHNOUS-DRIS Zahia 2008 : le projet urbain : du dessein au dessin, colloque international : intervenant sur le tissu existant pour une ville durable.
- People First — A Caring Approach to Urban Renewal, Consultation paper, Planning and Lands Bureau, Hong Kong July 2001
- PIERRE André, 2002, la référence pour comprendre l'action publique
- SIDI BOUMEDIENE, l'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec ? Les alternatives urbaines, 2013

Les mémoires

- Badache Halima, 2014 : l'espace public entre conception et usage: cas des jardins publics de Biskra, thèse de magister, Université de Guelma
- Bordreuil, 1985, la production de la centralité urbaine, thèse de Doctorat
- Camilia KETTANI, 2019, les villes nouvelles au Maroc, thèse de doctorat, université de Paris 1
- Foued BENZAHAH (2015), dynamique urbaine et nouvelle centralité – cas de Biskra , thèse de doctorat, université de Biskra-
- Solène Morillon, 2015 La ville durable, thèse de master, université de Toulouse

Les documents d'urbanisme :

- AZZEG Ewa Berezowska, Evaluation des Villes Nouvelles de Sidi Abdellah, Bouinan et Boughezoul, 2013, Centre National de l'Economie et du Développement
- Le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement
- L'amélioration urbaine, Rapport périodique du Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville, 2016
- Vie de ville, Janvier 2014, Ville Nouvelle de Hassi Messaoud, une oasis urbaine du futur pour dynamiser le grand sud, numéro 27.

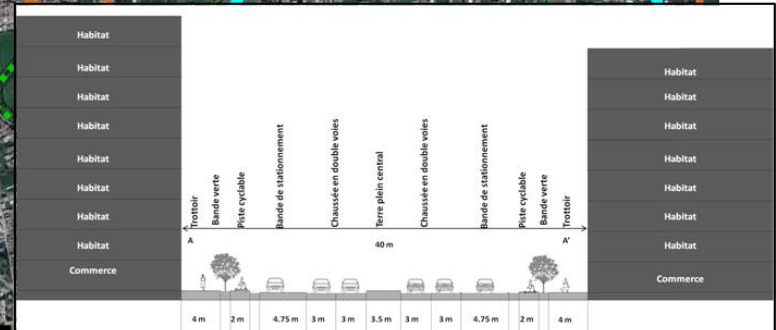
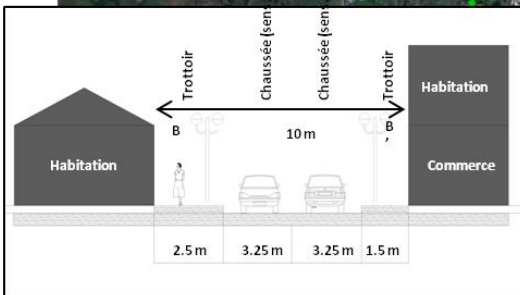
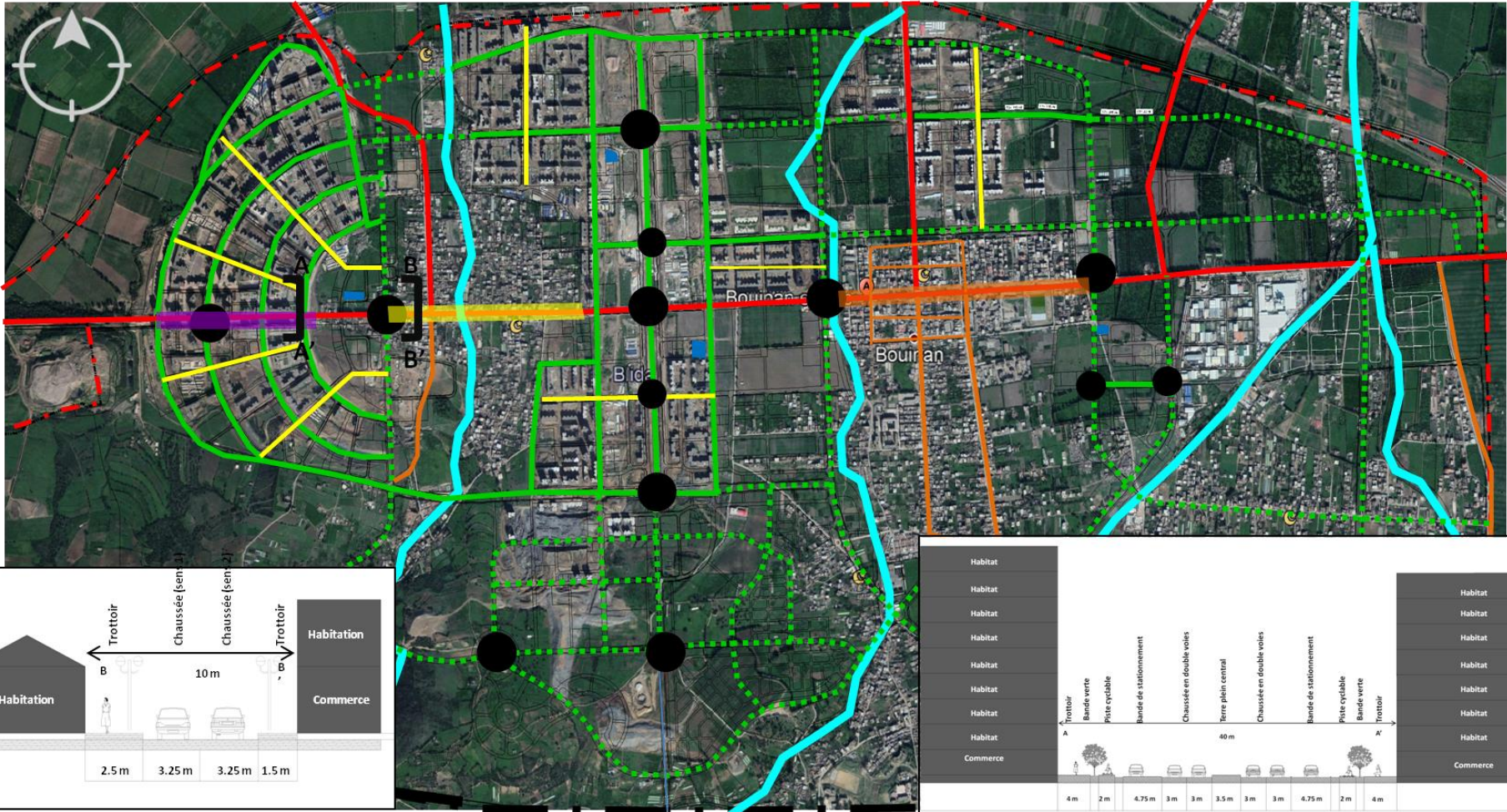
Les séminaires :

- Ville et aménagement, conférence avec Jacques Lucan, 2013, le basculement « ilot ouvert de Christian de Potzamparc »
- Volubilis, Conférence avec Masboungi.A, 2019/ Femmes et paysage en Méditerranée

Lois et décrets exécutifs :

- Loi N° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire.
- Loi N° 02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de Création des Villes Nouvelles et de leur aménagement.
- Loi N° 04-05 du 14 Août 2004, modifiant et complétant la loi 90-9 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Loi N° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la Ville.
- Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT 2030)
- Loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
- Décret exécutif n° 16-55 du 1 e février 2016 fixant les modalités d'intervention dans le tissu urbain

Annexes



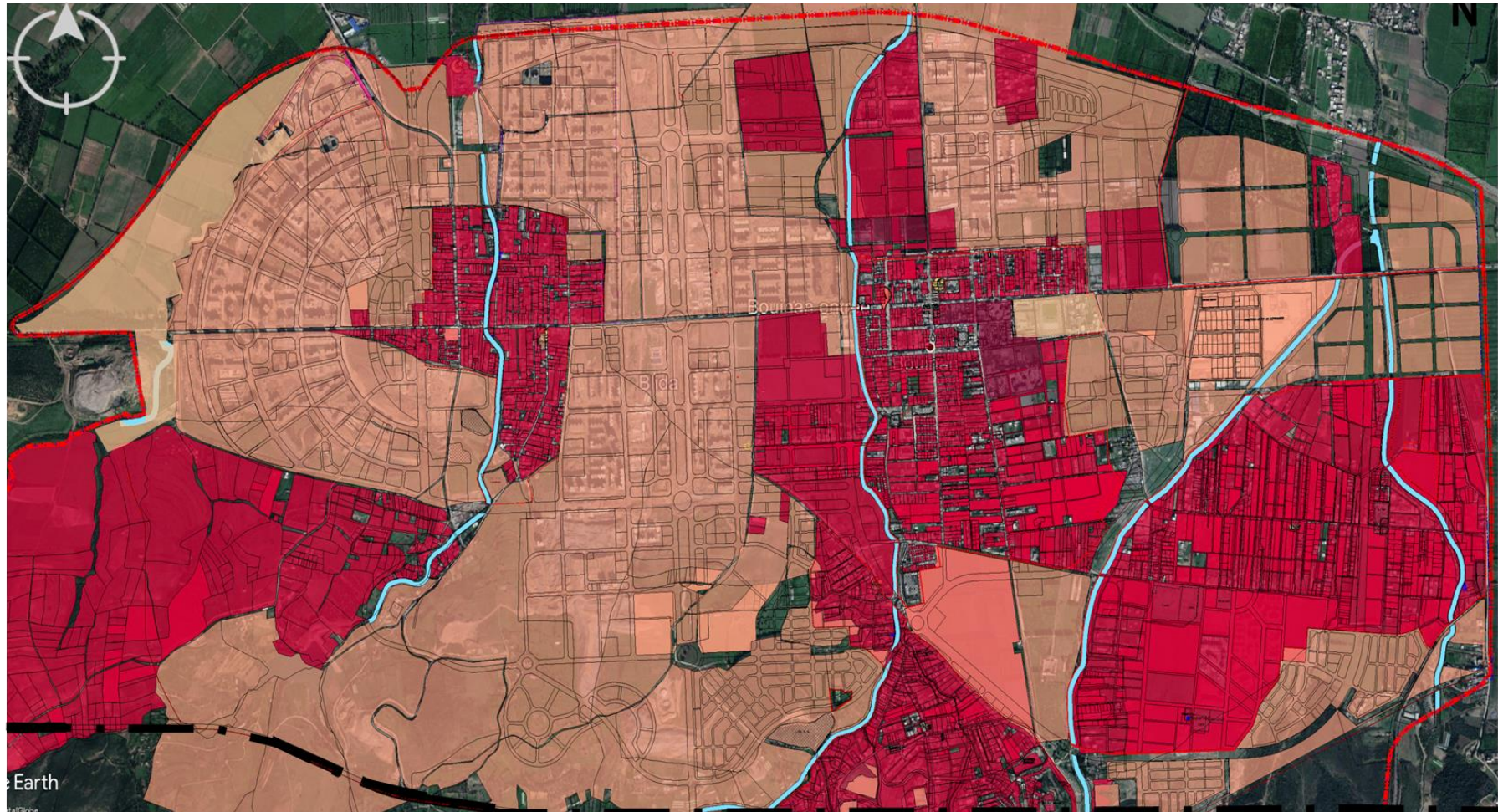
Carte: Accessibilité et mobilité
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE DE BLIDA
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
THEME: Architecture urbaine

Légende:

- Stationnement libre
- Stationnement non contrôlé
- Stationnement réglementé (15/15)
- Parking à étages projeté
- Cours d'eau existant
- Limite du projet
- Limite périmètre urbanisable
- Limite de la Ville Nouvelle
- Axe principal réalisé
- Axe principal projeté
- Axe principal existant
- Axe secondaire nouveau
- Axe secondaire existant
- Nœud majeur
- Nœud mineur

Synthèse:
Discontinuité viaire due aux problèmes liés au foncier
Gabarit fluctuant sur le même axe central (de 40m de largeur à 10m)
Stationnement incontrôlé (problème de congestion)
Transport en commun mal développé
Déplacement doux discontinu



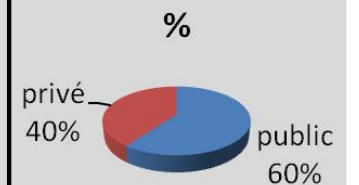
Carte: Statu des parcelles
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

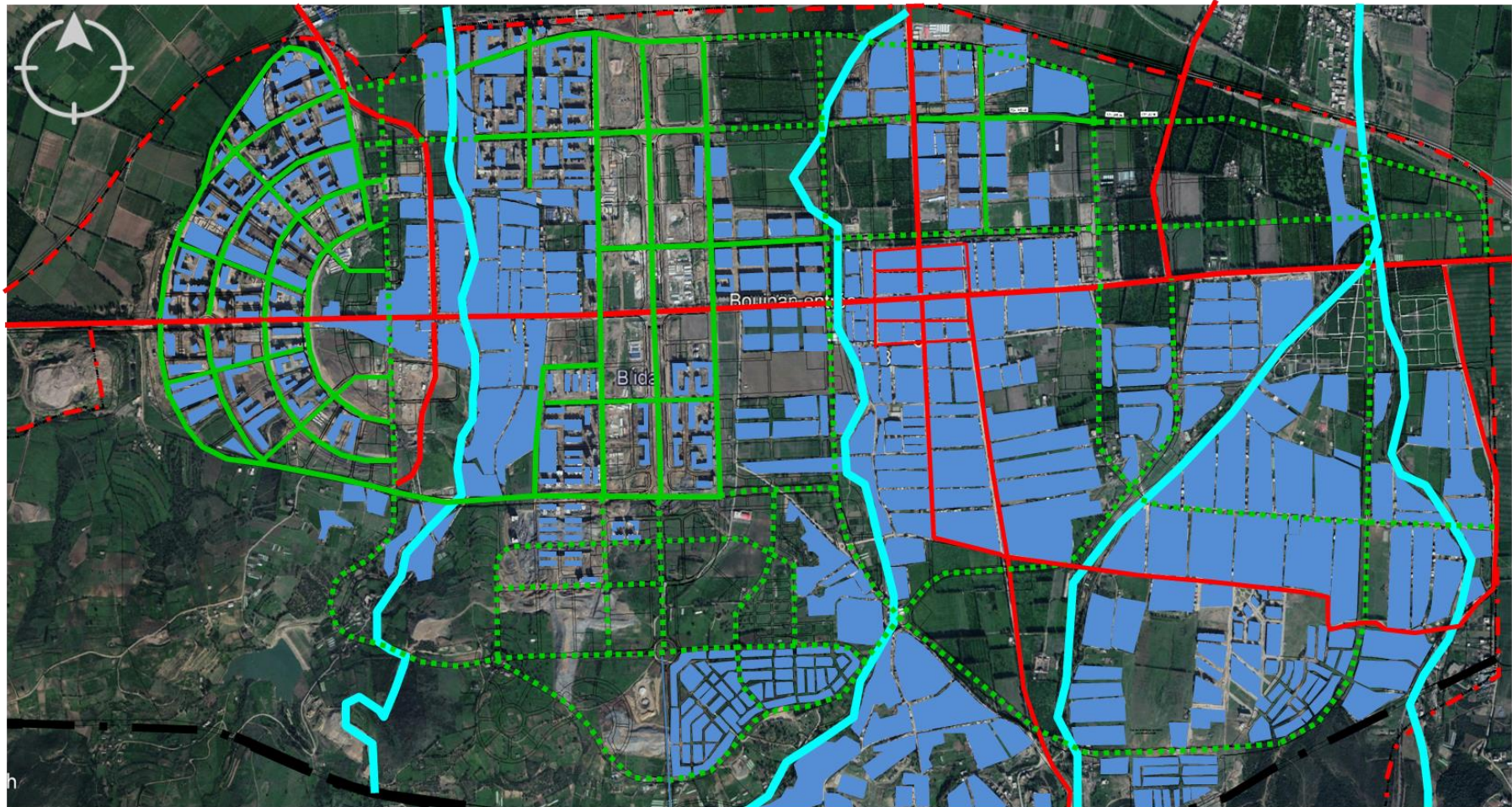
Légende:

- Parcelles de propriété privée
- Parcelles de propriété publique
- Limite de la Ville Nouvelle
- Cours d'eau existant
- Limite agglomération
- Limite du projet
- Limite périmètre urbanisable

Synthèse:
Prédominance des terrains publics à l'extérieur des agglomérations existantes




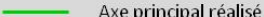
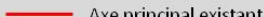

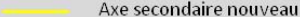


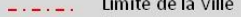
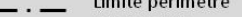
Agglomérations (tissu ancien urbanisé de propriété privée, à l'exception des équipements publics).
Difficultés d'intervention au niveau des parcelles de statut privé



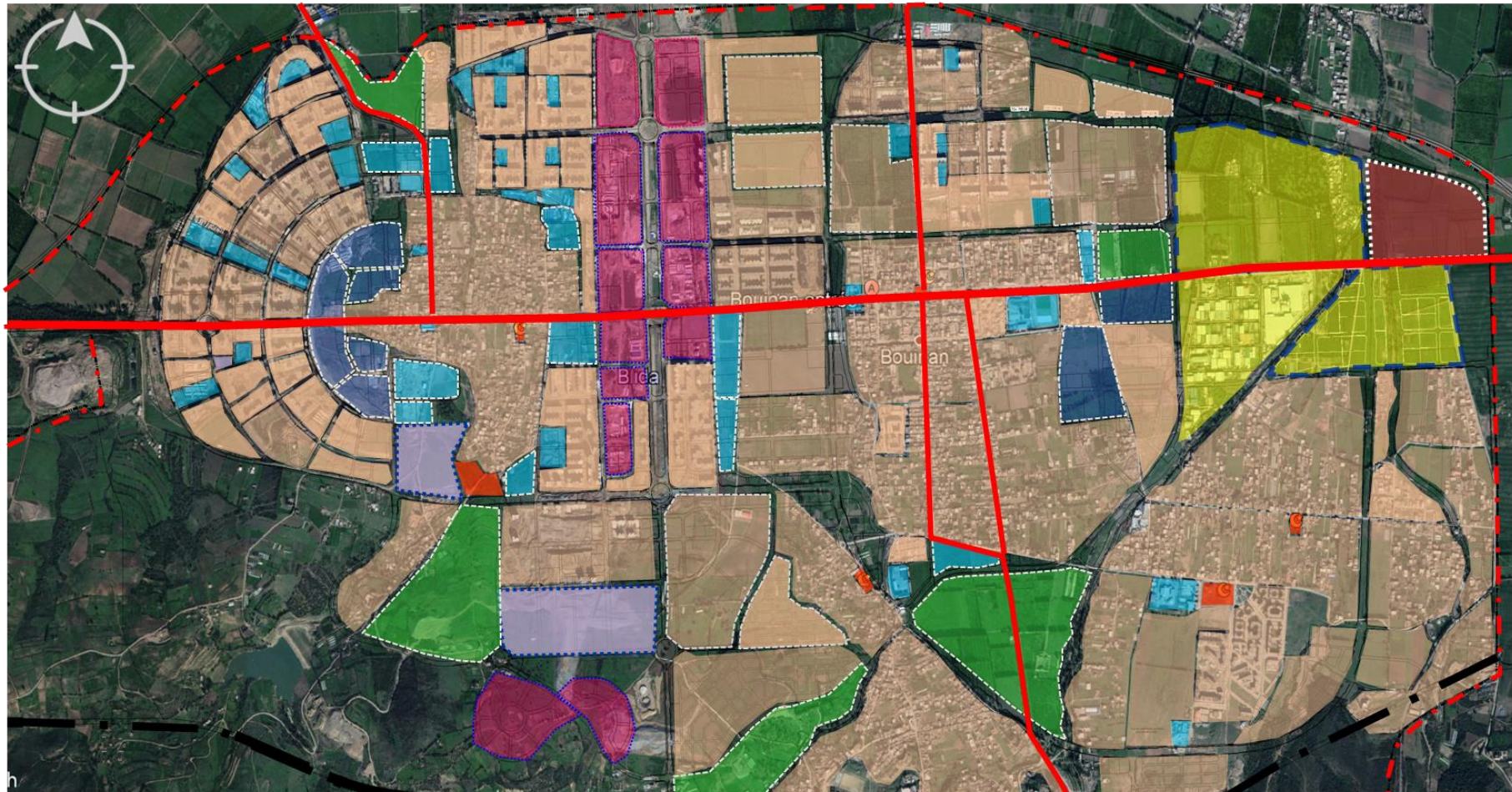


Carte: Schéma de structure viaire
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

Légende:

	Bâti		Non bâti		Axe principal projeté
	Axe principal réalisé		Axe principal existant		Limite du projet
	Axe secondaire nouveau		Axe secondaire existant		
	Cours d'eau existant		Limite de la Ville Nouvelle		Limite périmètre urbanisable

Synthèse:
La structure viaire de la ville prend naissance à partie de l'axe ancien la RN 29
Des boucles contournent cet axe vers le nord et le sud en vue d'articuler les différents quartiers
Tissus anciens mal structuré
La structure viaire des anciens tissus est maintenue dans la plupart des cas , et renforcer dans la mesure du possibilité foncière.

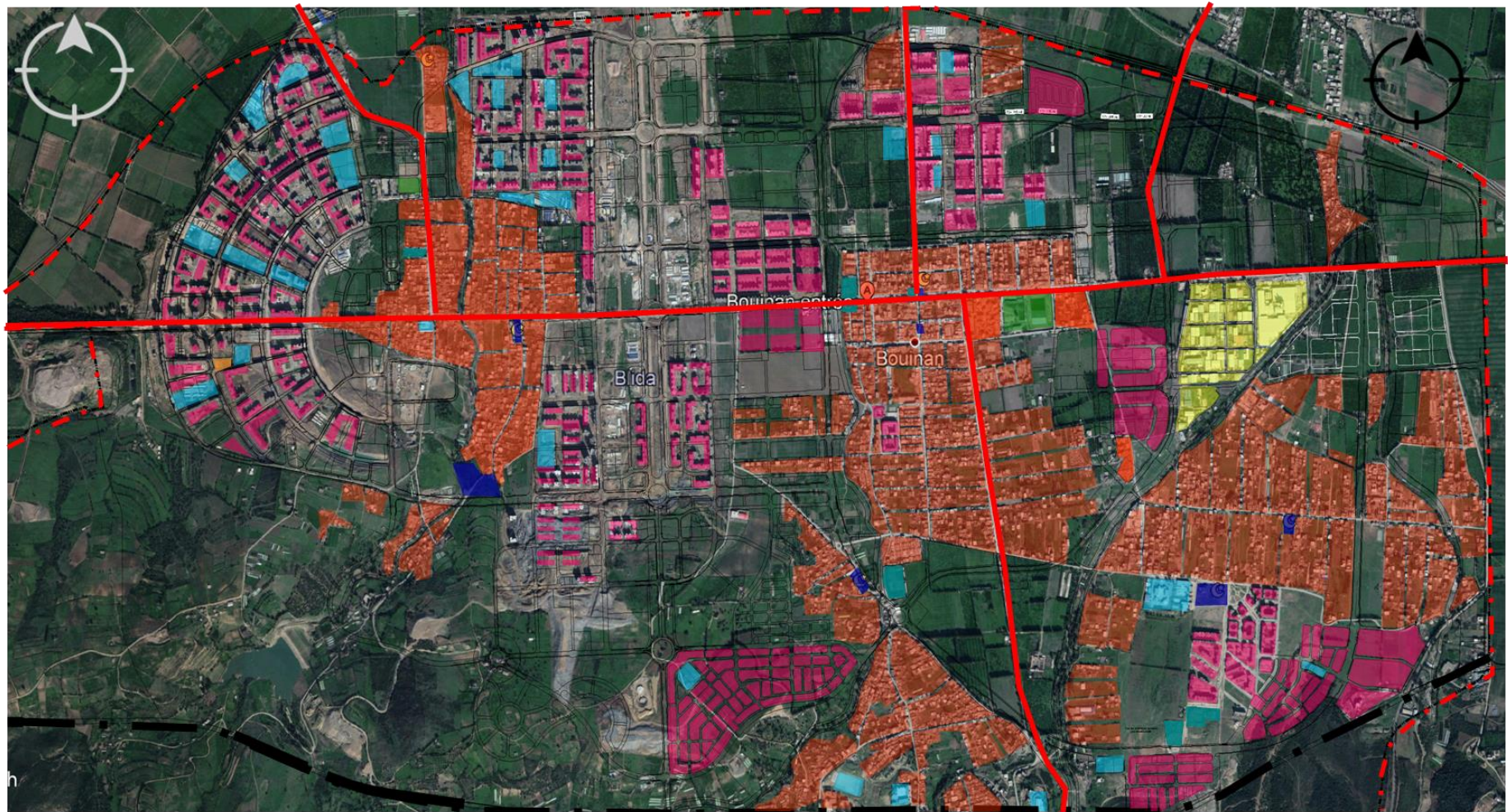


Carte: Fonctions et vocations
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

Légende:















- | | | |
|-------------|---------------------------------|--|
| Résidentiel | Résidentiel projeté | Equipements publics projetés (mosquée, salle polyvalente.....) |
| Educatif | Haut tertiaire projeté | Limite de la Ville Nouvelle |
| Culte | Espace vert et loisirs projeté | Cours d'eau existant |
| Santé | Equipement de proximité projeté | Limite périmètre urbanisable |
| Industrie | Industrie projetée | Axe principal |

Synthèse:
Prédominance de la fonction résidentiel
Répartition homogène des équipements de proximité
manque d'espaces verts et espaces publics ouverts
Manque des équipements sportifs
Activité industrielle située à l'extrémité Est de la Ville
Prédominance des espaces verts naturels sur la partie sud (piémonts)



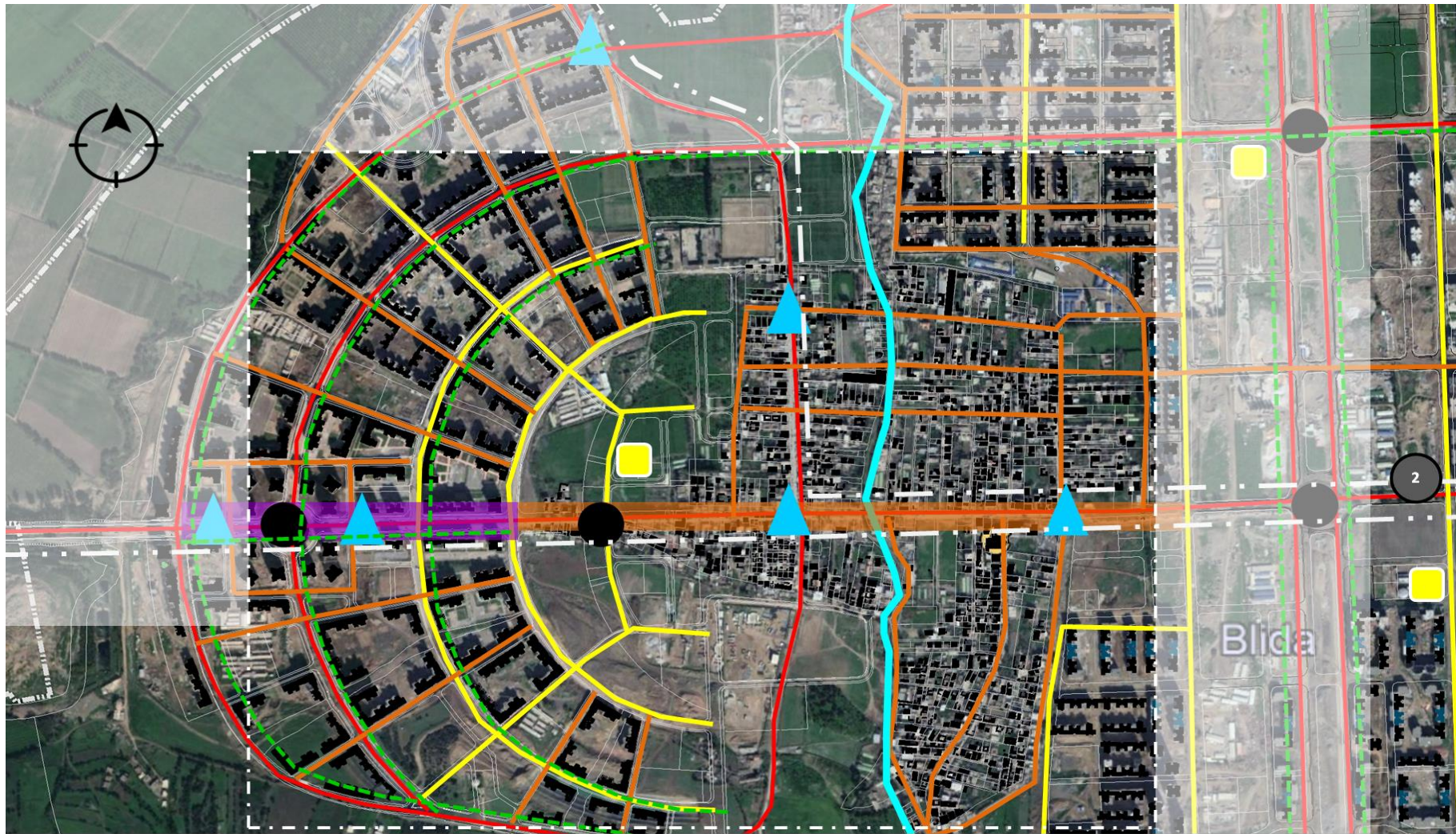
Carte: Typologie du bâti
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

Légende:

- | | | |
|---|---|--|
|  Habitat collectif |  Equipement sanitaire |  Limite de la Ville Nouvelle |
|  Habitat individuel |  Equipement sportif existant |  Cours d'eau existant |
|  Equipement culte |  Equipement administratif |  Axe principal nouveau |
|  Equipement éducatif | |  Limite périmètre urbanisable |
|  Industrie | |  Limite du projet |
| | |  Axe principal existant |

Synthèse:

Les tissus urbains (ancien et nouveau) sont de prédominance résidentiel. L'habitat collectif caractérise le nouveau tissu, à l'exception de quelques programmes sociaux (grands ensembles de 1995). Les équipements de proximité se répartissent à l'intérieur des tissus (habitat intégrés). Absences des équipements structurants à l'échelle inter-quartier, voire intera-ville.

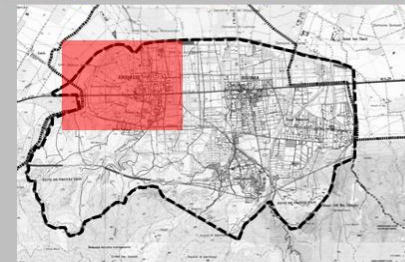


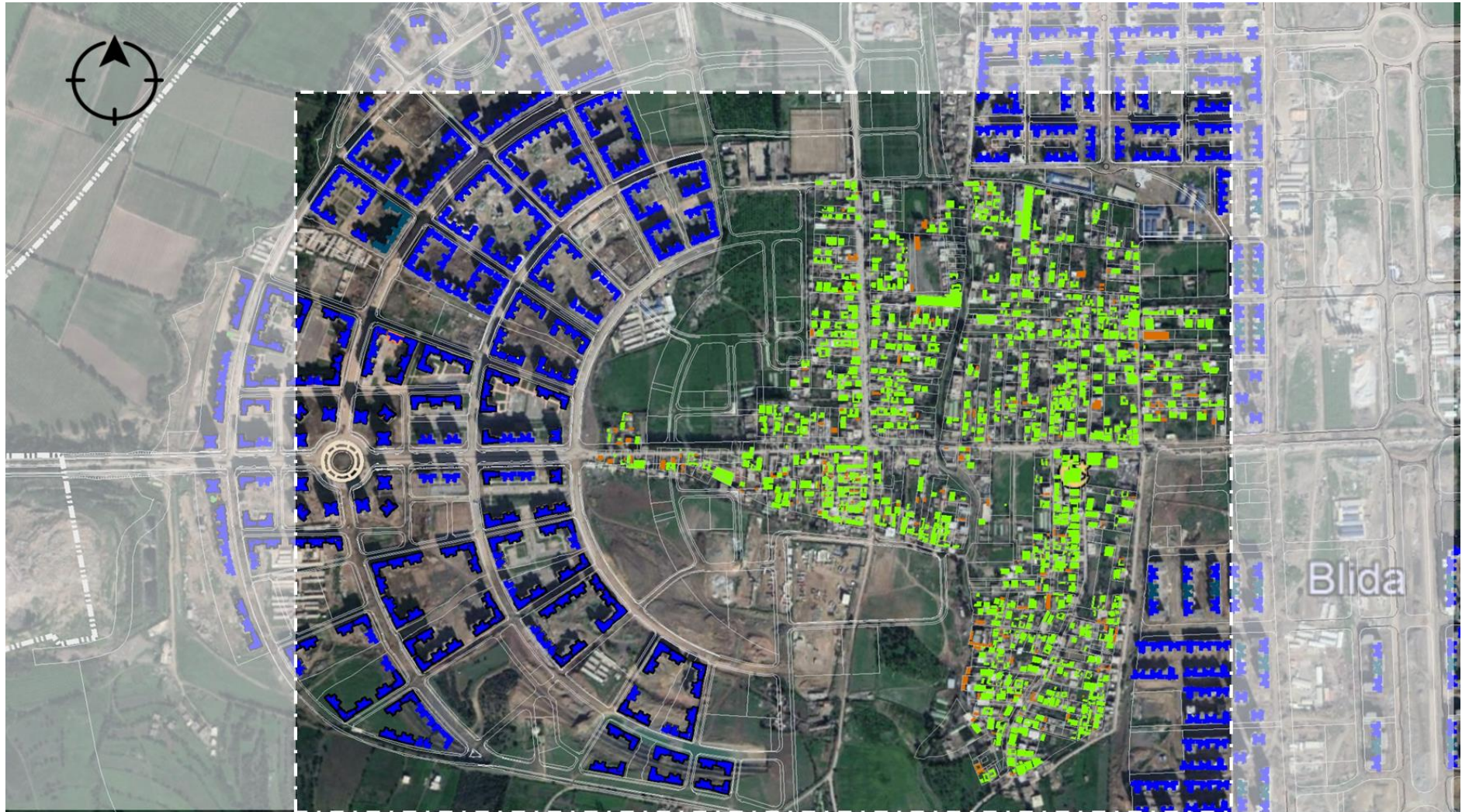
Carte: Schéma de structure du site d'intervention
 Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 UNIVERSITE DE BLIDA
 INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
 THEME: Architecture urbaine

Légende:

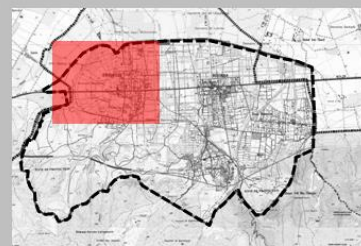
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Nœud
- ▲ Arrêt de bus
- Stationnement libre
- Stationnement non réglementaire
- - - Piste cyclable
- Parking à étage projeté
- ① Ligne de transport

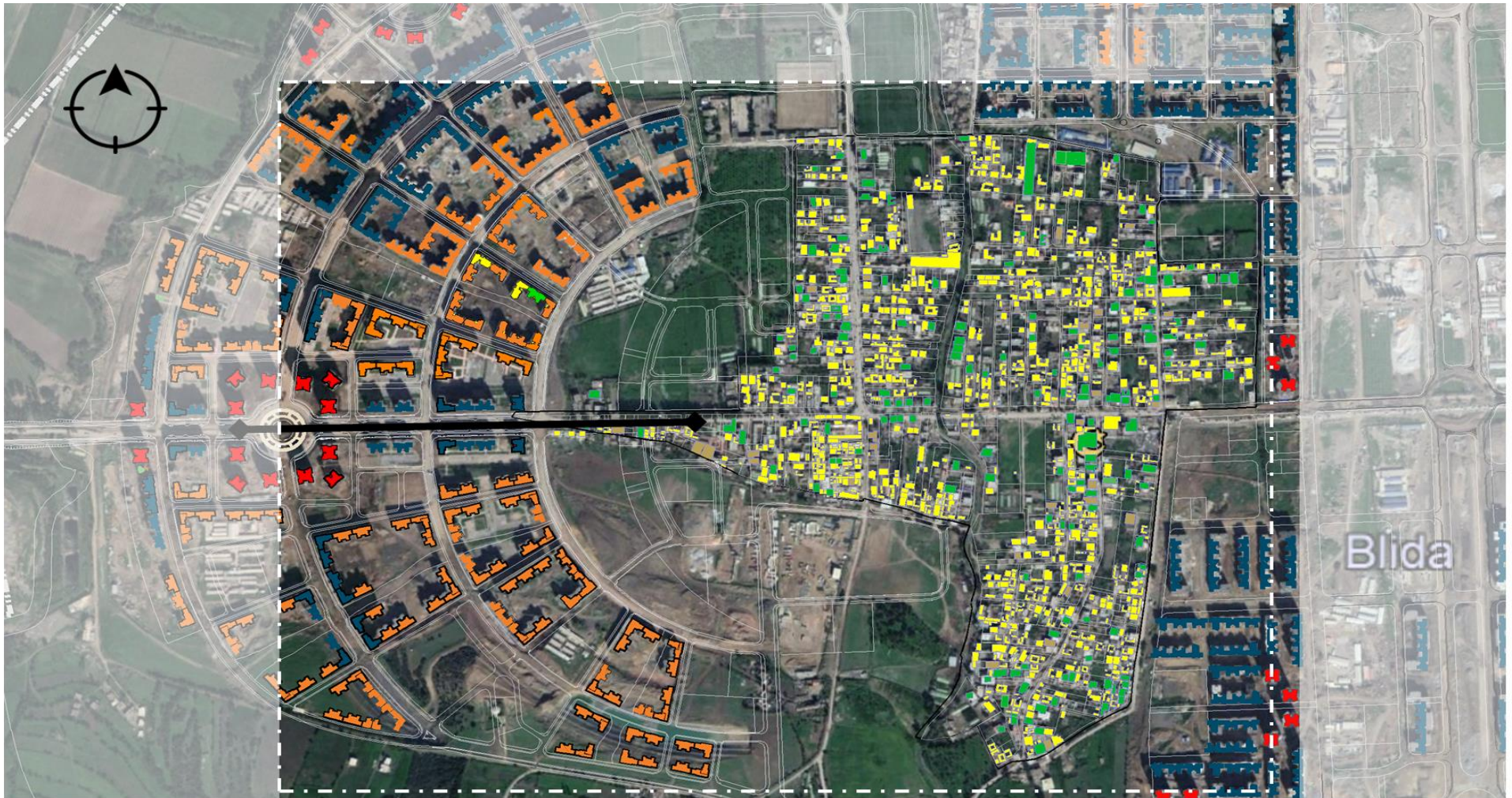




Carte: état des constructions
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

- Légende:**
- Construction neuve
 - Construction existante en bon état
 - Construction existante vétuste
 - Périmètre de la commune de Bouinan
 - Périmètre de la Ville Nouvelle de Bouinan



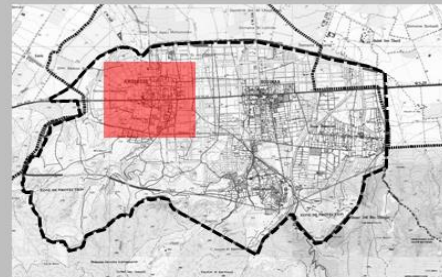


Carte: gabarit des constructions
 Source: Google EARTH 2021- Traitée par
 l'auteur

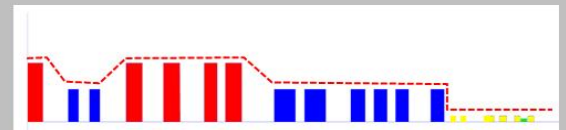
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 UNIVERSITE DE BLIDA
 INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
 THEME: Architecture urbaine

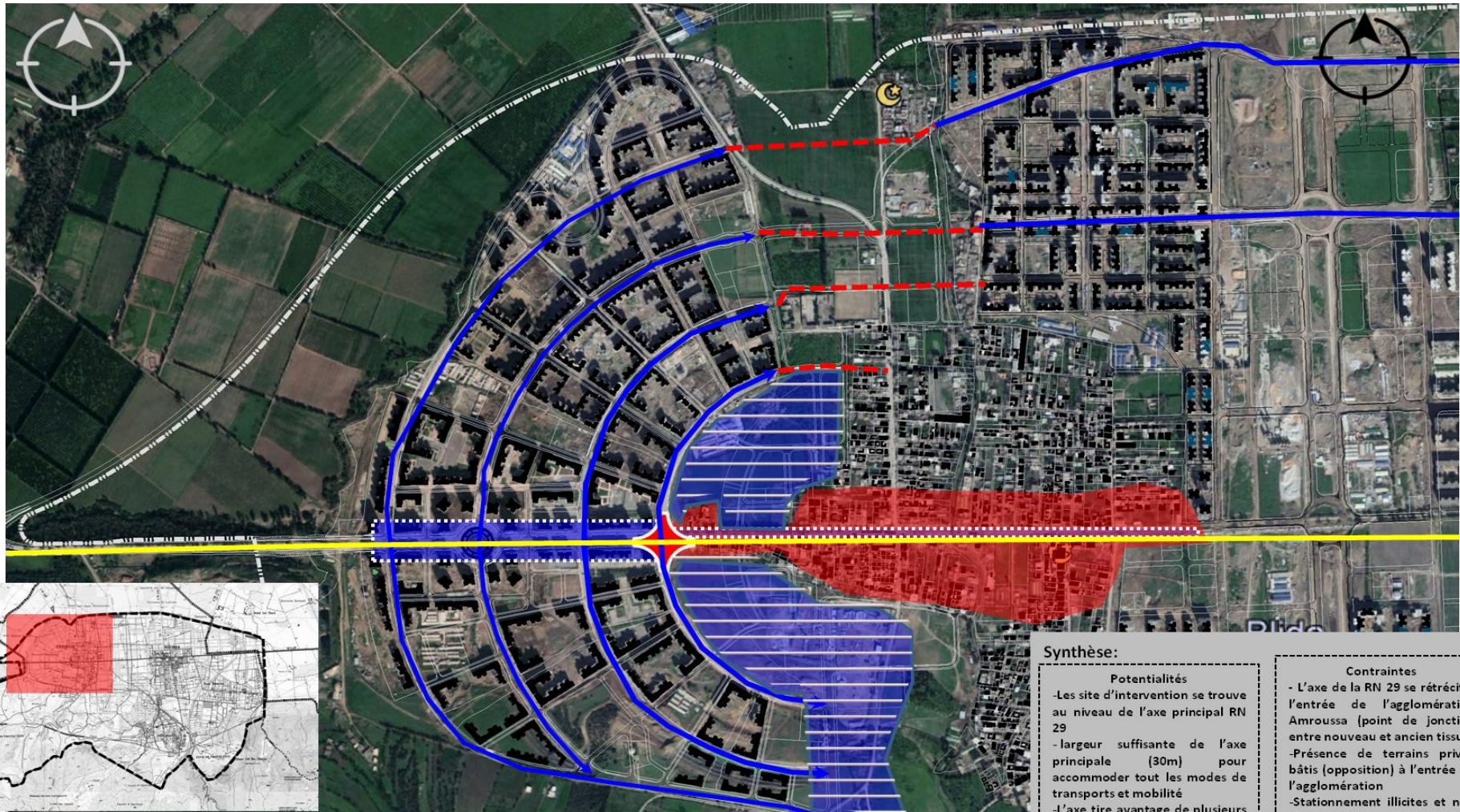
Légende:

- R+14
- R+9
- R+5
- R+1
- R+2
- R+3
- Zone
D'intervention



Skyline





Carte: contraintes et potentialités du site d'intervention
Source: Google EARTH 2021- Traitée par l'auteur

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
UNIVERSITE DE BLIDA
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
THEME: Architecture urbaine

Légende:

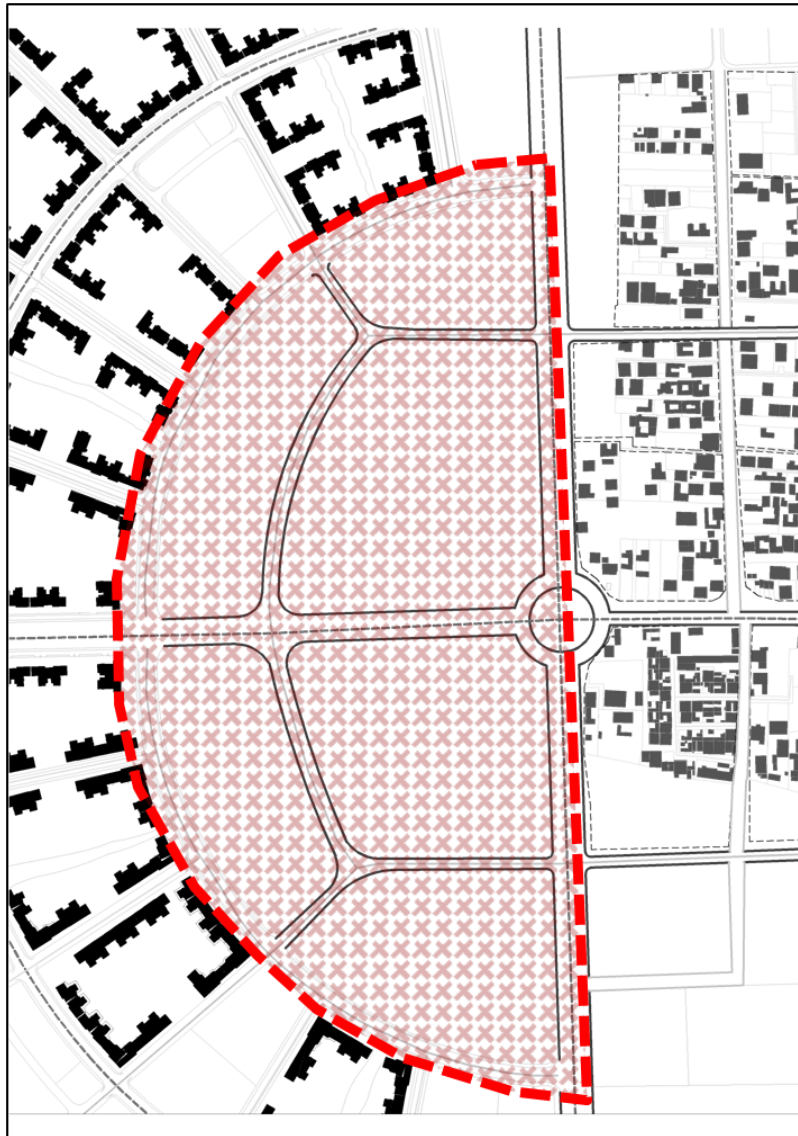
- Voie principale de section suffisante
- Alignement respecté, stationnement réglementé
- Jonction importante non maîtrisée (deux sections de voies différentes)
- Alignement non respecté, Stationnement illicite
- Terrains de statu public
- Terrains de statu privé
- Flux de trafic important
- Discontinuité

Synthèse:

- Potentialités**
- Le site d'intervention se trouve au niveau de l'axe principal RN 29
 - largeur suffisante de l'axe principale (30m) pour accommoder tout les modes de transports et mobilité
 - L'axe tire avantage de plusieurs nœuds et intersection permettant une fluidité de trafic et une convergence vers la centralité objet d'étude
 - Disponibilité foncière sur l'aire d'intervention (terrain étatique)
 - Présence de terrains privés avec constructions vétustes qui facilite l'intervention urbaine (restructuration, rénovation...)
 - Présence d'un tissu urbain nouveau planifié

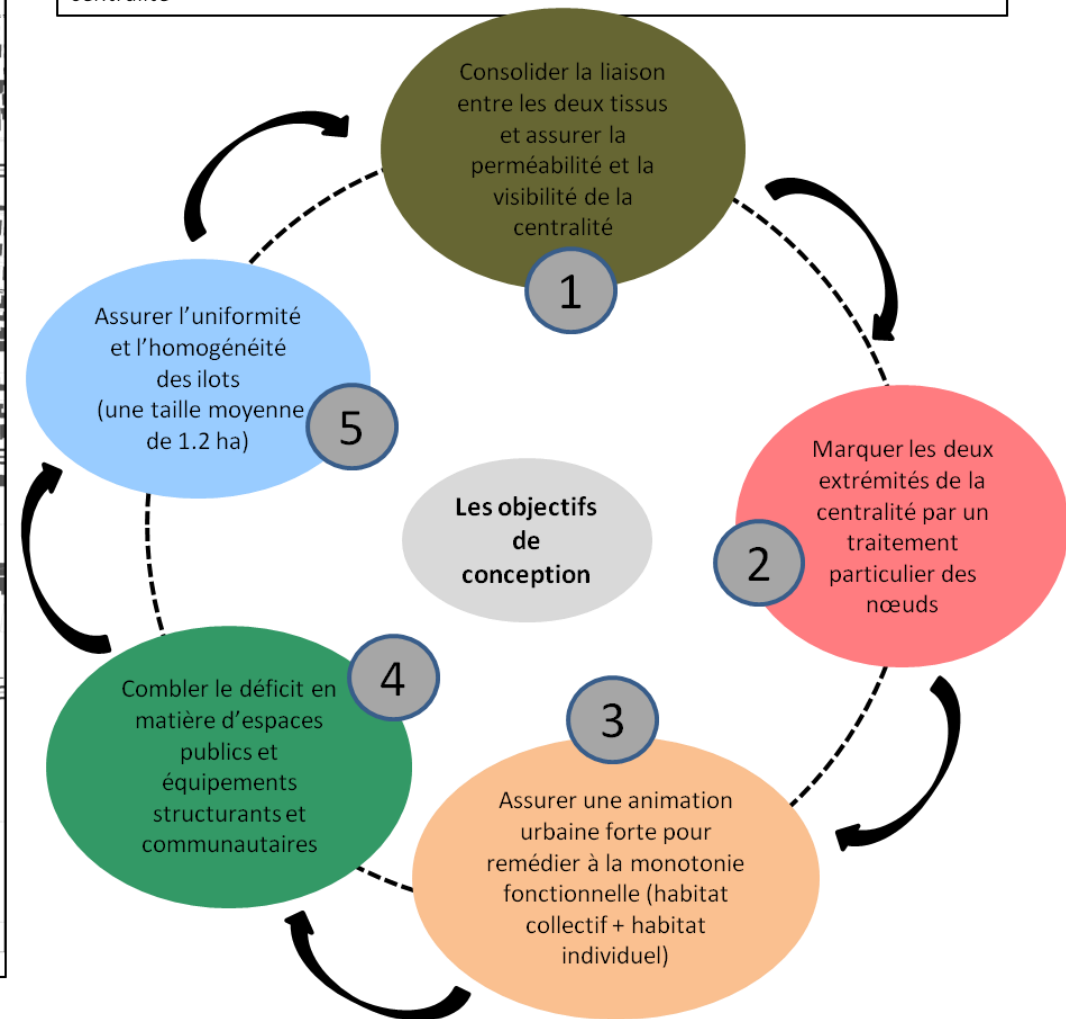
- Contraintes**
- L'axe de la RN 29 se rétrécit à l'entrée de l'agglomération Amroussa (point de jonction entre nouveau et ancien tissu)
 - Présence de terrains privés bâtis (opposition) à l'entrée de l'agglomération
 - Stationnement illicites et non réglementés au niveau de l'axe traversant Amroussa
 - Difficulté d'élargir l'axe principale
 - Flux important (Blida-Larbaa)
 - irrespect de l'alignement des bâtisses
 - Silhouette hétérogène (changement brusque des gabarits)
 - Manque d'espaces publics ouverts pour les deux tissus, manque des équipements communautaires

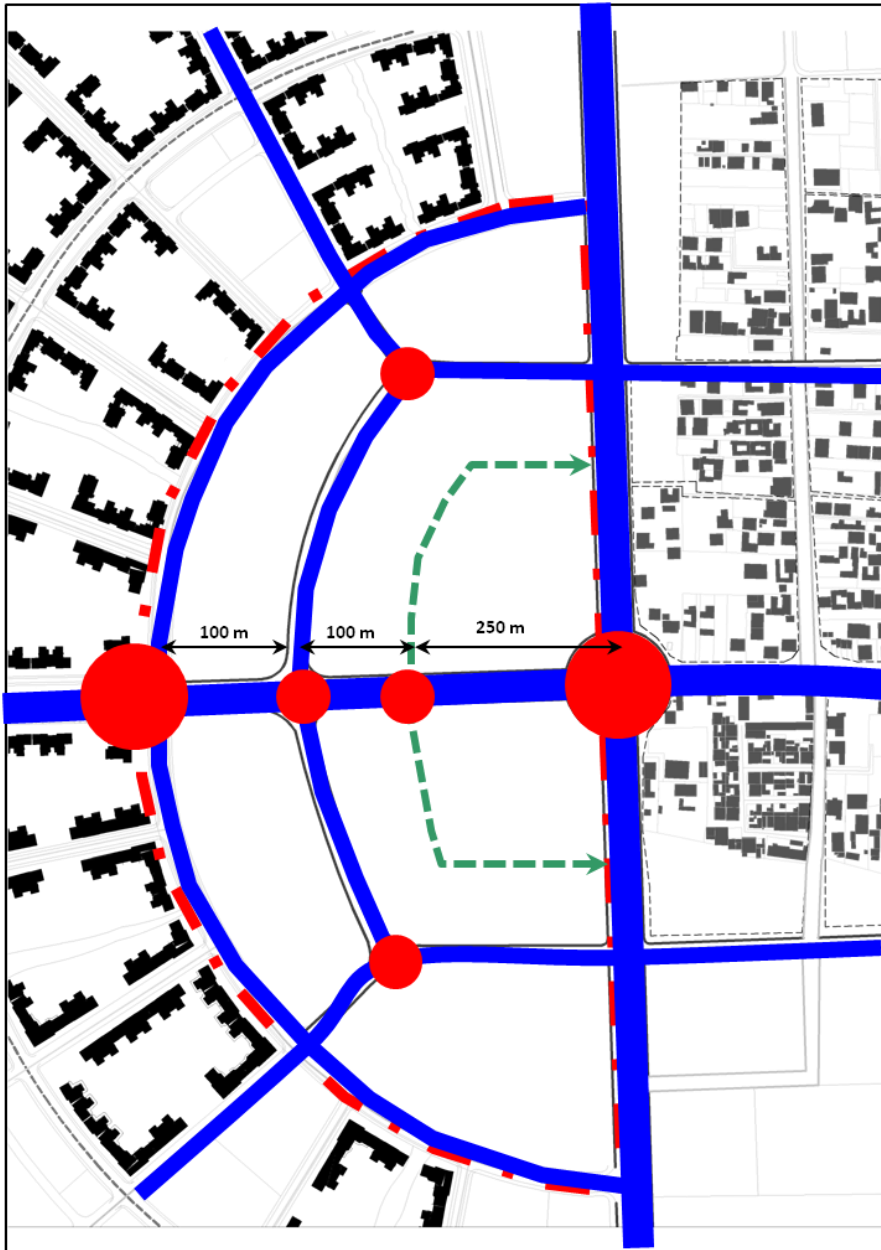
Genèse de la forme urbaine :



Après une opération de restructuration à l'échelle de la ville, permettant de mettre à niveau l'ancien tissu avec le nouveau, les premiers résultats remarquables sont :

- Une continuité claire des axes structurants à travers les deux tissus
- La libération d'une enveloppe foncière considérable et organisée au niveau de la centralité





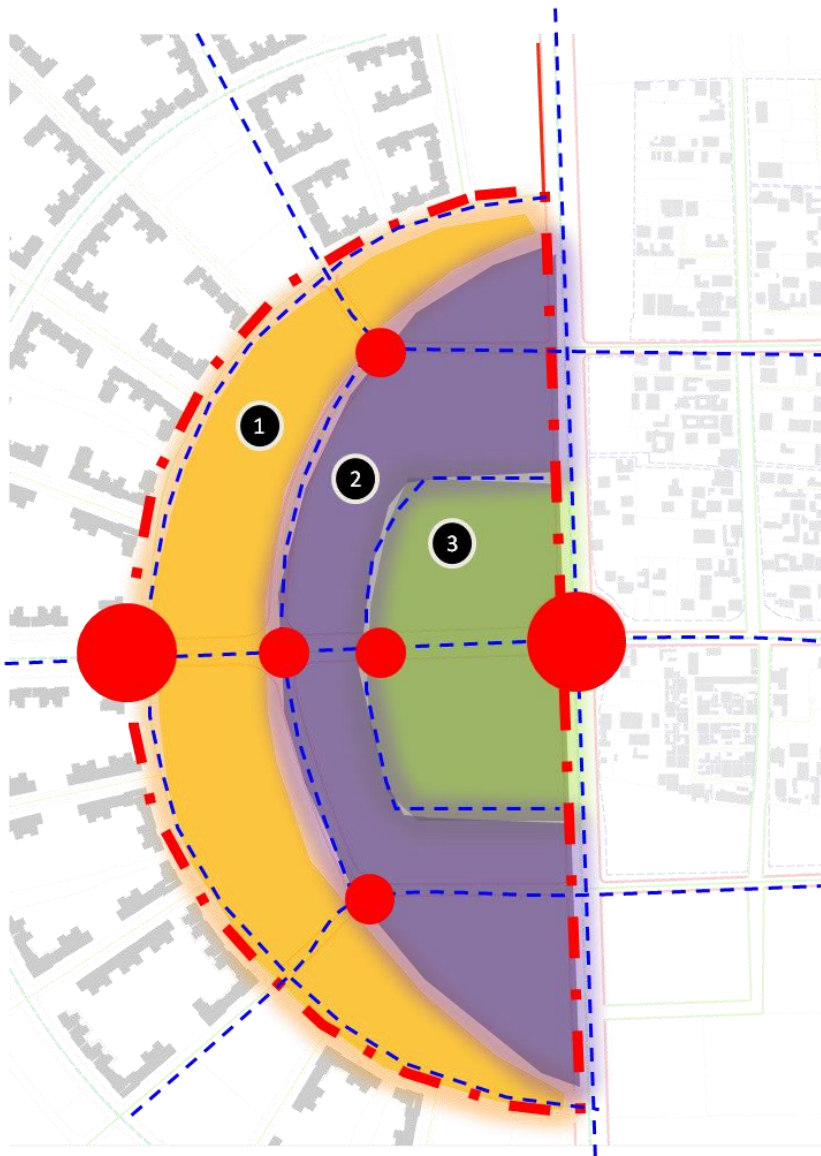
Consolider la liaison entre les deux tissus et assurer la perméabilité de la trame urbaine et la visibilité de la centralité

Création d'un axe tertiaire (boucle interne) à partir de la RN 29 renforçant la perméabilité aux différents îlots de la centralité, donnant accès aux parkings et offrant une circulation piéton hiérarchisée et continue
Cette trame viaire hiérarchisée assurera la circulation fluide au niveau de la centralité qui mène vers les différents quartiers de la ville

Marquer les deux extrémités de la centralité par un traitement particulier des nœuds

Implantation des fonctions urbaines selon la hiérarchie des nœuds (majeur – mineur)





Assurer une animation urbaine forte pour remédier à la monotonie fonctionnelle (habitat collectif + habitat individuel)

Création de trois rubans urbains fonctionnels:
01 ruban: ruban de transition: il se trouve en premier contact avec le quartier d'habitat dense (avec gabarit allant de R+9 à R+14). Ce ruban accueillera les activités mixtes (commerces + services + hôtellerie aux étages inférieurs et de l'habitat en étages supérieurs)
02 ruban: ruban de spécialisation: il regroupe les activités urbaines qui assure une animation continue le long de la journée (commerces spécialisés, équipements structurants, ...)
03 ruban: ruban écologique: création des parcs jardins qui offre un espace public ouvert, sécurisé et perméable, pour toutes les activités passives

Illustration

