

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR 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 / Laboratoire OVAMUS

**« RESTRUCTURATION A TRAVERS LE REMEMBREMENT : BOULE-
VARD A HADJRET ENNOUS »**

Présenté par :

ZOUAOUI Abdelkader

Encadré(e)s par :

OULMAS Mohand (PhD)
BENHAMOUCHE Mustapha (Pr)

Membres du jury :

Dr. SLITAINE

Dr. KHELIOUEN

Année universitaire : 2024/2025

Remerciement

Je remercie tout d'abord Dieu, le Tout-Puissant, de m'avoir accordé la chance, la force et le courage nécessaires pour mener à bien ce travail.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à Monsieur Mustapha Ben Hamouche et Monsieur Oulmas Mohand pour m'avoir encadré avec bienveillance tout au long de ce projet. Leurs orientations précieuses et leurs conseils éclairés ont été d'un grand apport pour cibler les enjeux abordés dans ce mémoire.

Mes remerciements s'adressent également à Madame Halaimia Anfal et Madame Karima Tlemssani, dont le soutien, la disponibilité et l'accompagnement attentif ont grandement contribué à l'avancement de mon travail.

Je tiens également à exprimer ma profonde reconnaissance à Madame Deloula Sabba ainsi qu'à Monsieur Mansouri Ali pour leurs orientations précieuses et les efforts qu'ils ont déployés afin de me fournir les informations nécessaires et de m'accompagner tout au long des études menées dans le cadre de ce projet.

Je n'oublie pas non plus d'exprimer toute ma reconnaissance à l'ensemble de mes enseignants, qui ont contribué à ma formation, ainsi qu'aux membres du jury Dr. BEHIRI et Dr. KHELIOUEN qui auront l'amabilité d'évaluer mon travail.

Enfin, je remercie sincèrement tous mes amis, pour leur présence, leur soutien moral et matériel, et pour avoir été à mes côtés, de près ou de loin, tout au long de ce parcours.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail à :

Ma mère, honorable, aimable, Tu représentes pour moi le symbole de la bonté par excellence, la source de tendresse et l'exemple du dévouement qui n'a pas cessé de m'encourager et de prier pour moi.

RESUME

L'opération de renouvellement urbain représente aujourd'hui un outil stratégique pour reconstruire la ville sur elle-même, en valorisant ses ressources foncières et en répondant aux exigences du développement durable. Elle vise une transformation profonde des quartiers en difficulté, souvent marqués par une urbanisation désordonnée, un manque d'équipements, une fragmentation des espaces ou encore une faible attractivité.

Dans ce contexte, la ville côtière de Hadjrat Ennous offre un territoire riche en potentiel, mais encore peu exploité. Le site concerné, situé sur un axe central au cœur de la ville, souffre de déséquilibres urbains, de l'absence de connexions efficaces, d'un bâti dégradé et d'une mise en valeur insuffisante de son littoral.

Le projet s'inscrit dans une démarche de restructuration urbaine combinée à un remembrement foncier, visant à corriger ces dysfonctionnements tout en révélant les atouts naturels et économiques du site. La stratégie adoptée repose sur plusieurs actions complémentaires : une réorganisation parcellaire pour optimiser la gestion du foncier et renforcer la cohérence spatiale, une requalification du réseau de voirie favorisant les mobilités douces et la proximité fonctionnelle, ainsi que la création d'une promenade urbaine reliant la ville à la mer et à la roche, en tant qu'éléments identitaires forts.

L'intervention comprend également l'amélioration des façades urbaines, l'ouverture de percées visuelles vers la mer, et la mise en place d'un équilibre maîtrisé entre les pleins et les vides, entre le bâti et les espaces naturels. Ces aménagements visent à renforcer l'attractivité du site tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Ce projet de renouvellement urbain ambitionne ainsi d'inscrire Hadjrat Ennous dans une dynamique territoriale nouvelle, en conciliant modernité, respect des identités locales, mémoire du lieu et exigences contemporaines en matière de durabilité et de mixité urbaine.

Mots clés : restructuration urbaine ; remembrement ; Projet urbain ; Renouvellement urbain ; Hadjrat ennous.

ملخص

تُعد عملية التجديد الحضري اليوم أداة استراتيجية لإعادة بناء المدينة على نفسها، من خلال تأمين مواردها العقارية الخاصة والاستجابة لتحديات التنمية المستدامة. وتهدف هذه العملية إلى إحداث تحوّل عميق في الأحياء المتدهورة، والتي غالبًا ما تتسم بعمران فوضوي، ونقص في التجهيزات، وتفكك في النسيج الحضري، وضعف في الجاذبية

وفي هذا السياق، تشكل مدينة حجرة النوس الساحلية مجالًا ترابيًا غنيًا بالإمكانيات، لكنه لا يزال غير مستغل بالشكل الكافي. ويقع موقع التدخل في محور استراتيجي وسط المدينة، إلا أنه يعاني من اختلالات عمرانية، وغياب للربط الوظيفي، وتدهور في البنية المبنية، وضعف في استغلال الواجهة البحرية

يندرج المشروع ضمن مقاربة لإعادة هيكلة النسيج الحضري، مقترنة بإعادة تنظيم العقار (التجميع العقاري)، بهدف تصحيح هذه الاختلالات وإبراز المقومات الطبيعية والاقتصادية للموقع. وتستند الإستراتيجية إلى عدة محاور متكاملة: إعادة تنظيم القطع العقارية لتحسين إدارة الأرض وتعزيز الانسجام المجالي، وإعادة تأهيل شبكة الطرق لتشجيع التنقل السلس والمشّي وتقريب المرافق، إضافة إلى إنشاء ممر حضري يربط المدينة بالساحل والصخرة كمعلمين رمزيين وهويين.

كما يشمل المشروع تحسين الواجهات العمرانية، وفتح منافذ بصرية نحو البحر، وتحقيق توازن مدروس بين الكتل العمرانية والفراغات الطبيعية. وتهدف هذه التهيئة إلى تعزيز جاذبية الموقع وتحسين جودة الإطار المعيشي للسكان

ويطمح هذا المشروع إلى إدماج مدينة حجرة النوس في ديناميكية عمرانية جديدة، تجمع بين الحداثة واحترام الخصوصيات المحلية وذاكرة المكان، وتستجيب لمتطلبات العصر من حيث الاستدامة والتنوع الحضري

الكلمات المفتاحية

إعادة الهيكلة الحضرية، إعادة التجميع العقاري، المشروع الحضري، التجديد الحضري، حجرة النوص

ABSTRACT

The urban renewal operation is now considered a strategic tool for rebuilding the city upon itself, by valuing its own land resources and addressing the challenges of sustainable development. This approach aims to bring profound transformation to declining neighborhoods, which are often characterized by chaotic urbanization, a lack of facilities, spatial fragmentation, and weak attractiveness.

In this context, the coastal city of Hadjrat Ennous offers a rich yet underutilized territorial potential. The intervention site, located along a strategic axis at the heart of the city, suffers from urban imbalances, a lack of functional connectivity, a deteriorated built environment, and poor enhancement of its seafront.

The proposed project is part of an urban restructuring approach, combined with land consolidation (remembrement), aimed at correcting these dysfunctions while highlighting the site's natural and economic potential. The strategy relies on several integrated actions: reorganizing land parcels to ensure better land management and spatial coherence, restructuring road networks to encourage soft mobility and pedestrian connections between neighborhoods, facilities, and public spaces, and creating an urban promenade linking the city to the coast and the rock as symbolic and touristic landmarks.

The project also includes improving urban façades, opening visual corridors toward the sea, and establishing a balanced rhythm between built and open spaces, between architecture and nature. This redevelopment enhances the site's identity and attractiveness while improving the quality of life for residents.

Ultimately, the project aims to anchor Hadjrat Ennous in a new dynamic of territorial development that combines modernity with respect for local identity, site memory, and contemporary demands for sustainability and urban diversity.

Keywords : Urban restructuring ; Land consolidation ; Urban project ; Urban renewal ; hadjrat ennous.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE INTRODUCTIF	0
INTRODUCTION DE L'ATELIER OPTION ARCHITECTURE URBAINE	1
INTRODUCTION.....	2
PROBLEMATIQUE.....	5
HYPOTHESES	6
OBJECTIFS	6
METHODOLOGIE.....	7
CHAPITRE 02 ETAT DE L'ART.....	9
INTRODUCTION :.....	10
1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN	10
1.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE	10
1.1.1 LES LOIS D'URBANISME ENCOURAGEANT DES PRINCIPES POUR UN AME- NAGEMENT DURABLE :.....	11
1.2 CONTEXTE ET DEFINITION :	12
1.3 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	12
1.4 BESOINS ACTUELS ET ENJEUX CONTEMPORAINS DU RENOUVELLE- MENT URBAIN :	13
1.5 LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN	13
1.6 LA RESTRUCTURATION COMME LEVIER POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	14
1.6.1 Restructuration :	14
1.6.2 La réhabilitation :	14
1.6.3 Restauration :	15
1.6.4 Rénovation :	15
1.6.5 Reconstruction :	15
1.6.6 Redynamisation :	15
2 METHODES ET STRATEGIES DE RESTRUCTURATION.....	17
2.1 DEFINITION DE LA RESTRUCTURATION	19
2.2 LES OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION URBAINE	19
2.2.1 LES DIFFERENTES ECHELLES DE LA RESTRUCTURATION URBAINE.....	20
2.3 APPROCHES ET TYPOLOGIES DE RESTRUCTURATION	21
2.4 APPROCHE CURATIVE.....	21
2.5 APPROCHE PREVENTIVE.....	21
2.6 APPROCHE INCLUSIVE	21
2.7 DEMOLITION	21
2.7.1 Raisons de la démolition en milieu urbain	21
2.7.2 Défis liés à la démolition urbaine.....	22
2.7.3 Techniques de démolition adaptées au milieu urbain.....	22
2.8 RECONSTRUCTION	23
2.8.1 RECONSTRUCTION URBAINE APRES DEMOLITION : PRINCIPES ET METHODES	23
2.8.2 ÉLABORATION D'UN PLAN STRATEGIQUE DE RECONSTRUCTION URBAINE 23	
2.8.2.1 Réalisation d'un Diagnostic Post-Démolition.....	23
2.8.2.2 DEFINITION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	24
2.9 REORGANISATION :	24
2.10 REMEMBREMENT :	24

2.10.1	LA NOTION DE REMEMBREMENT URBAIN COMPREND DONC TROIS COM- POSANTES ESSENTIELLES :	25
2.10.2	LES ETAPES DE REMEMBREMENT.....	25
2.10.3	AVANTAGE DE REMEMBREMENT	26
2.11	Les acteurs du projet urbain :	26
3	ANALYSES D'EXEMPLE.....	27
3.1	LES HALLES DE PARIS	27
3.1.1	CONTEXTE HISTORIQUE ET ENJEUX	27
3.1.2	OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION	27
3.1.3	L'EVOLUTION DE PROJET A TRAVERS LE TEMPE :	28
	Synthèse – Le quartier des Halles de Paris	31
3.2	PROJET BEN ABDELLAH WILLAYA DE BOUIRA	33
	INTRODUCTION.....	33
3.2.1	SITUATION DE PROJET.....	33
3.2.2	PROBLEMATIQUE DE PROJET	34
3.2.3	MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE	34
3.2.4	LA SUPERPOSITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN APPARTENANT AUX DIFFERENTS PROPRIETAIRES SUR LES PLANS D'AMENAGEMENT :	36
3.2.5	TABLEAU DES SURFACES	38
	ENSEMBLE IMMOBILIER BENABDALLAH BOUIRA.....	39
	CONCLUSION	40
3.3	REQUALIFICATION DU BOULEVARD PIE-IX.....	41
3.3.1	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENJEUX DU SECTEUR	41
3.3.2	LES PROBLEMATIQUES :	42
3.3.3	Les objectifs :	42
3.3.4	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU BOULEVARD PIE I..	43
3.3.5	ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS ACTIFS POUR RENFORCER LES LIENS AVEC LES COMMERCES DE PROXIMITE ET LES LIEUX PUBLICS, TOUT EN INTE- GRANT DES AIRES DE REPOS ET DES TERRASSES.	44
	CONCLUSION :	45
	SYNTHESE DES EXEMPLES	45
	Chapitre 3 Analyse contextuelle et proposition urbaine.....	46
4	LA PRESENTATION DE LA VILLE HADJRET ENNOUS	47
4.1	L'ANALYSE DE LA VILLE.....	47
4.1.1	L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE.....	47
4.1.2	L'ANALYSE FONCTIONNEL	48
4.1.3	DIAGNOSTIC SOCIAL	48
4.1.4	DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	49
4.2	L'ANALYSE HISTORIQUES DE LA COMMUNE :	49
4.2.1	ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS	50
4.3	L'ANALYSE TOPOGRAPHIE DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS.....	52
4.3.1	LES SOURCES D'EAU DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS.....	52
4.4	L'ANALYSE DU RESEAU VIAIRE DE LA VILLE.....	53
4.5	L'ANALYSE TISSU DE LA VILLE.....	54
4.5.1	LES ILOTS.....	54
4.5.2	LES PARCELLES.....	55
4.6	SYSTEM BATI ET NON BATIE DE LA VILLE	56
4.7	LES ACTIVITES URBAINE DE LA VILLE	57
4.8	LES DIFFERENTS GABARITS DE HADJRAT ENNOUS	58
4.9	L'ETAT DE BATI	60
4.9.1	L'ANALYSE TYPOLOGIQUE DES BÂTIMENTS	61
5	LA DIAGNOSTICS DE LAVILLE.....	62

6 LA CONCEPTION URBAINE	64
SYNTHESE	65
7 PRESENTATION DE L' AIRE D' ETUDE.....	66
7.1 Critères du choix de site – Hadjrat Ennous	66
7.2 DELIMITATION DE L' AIRE D' ETUDE.....	67
7.2.1 Présentation de l' assiette d' intervention :.....	67
7.3 ACCESSIBILITE DE SITE D' INTERVENTION	68
7.3.1 Topographie de terrain :.....	69
7.3.2 Le microclimat	69
8 PHASE CONCEPTUELLE DE PROJET	71
8.1 LES PRINCIPES PROCHTIE AU PROJETE	71
8.2 SCHEMAS DE PRINCIPES	74
8.3 PHASE D' APPLICATION DU REMEMBREMENT – HADJRAT ENNOUS	75
8.4 Processus de remembrement à Hadjrat Ennous – Étape par étape	76
8.4.1 Relevé et identification foncière.....	76
8.4.2 Évaluation foncière et diagnostic	76
8.4.3 Phase de concertation et négociation (logique gagnant-gagnant).....	76
8.4.4 TABLEAU DE COMPENSATION.....	77
8.4.5 Démolition des constructions existantes	78
8.4.6 Nouveau découpage parcellaire.....	78
8.4.7 Mise en œuvre des aménagements	78
9 PHASE DE REALISATION DE PROJET URBAINE	79
9.1 PLAN DE MASSE	79
9.1.1 Vides comme espaces publics.	79
9.1.2 Ouvertures visuelles vers le paysage.....	79
9.1.3 Respiration et confort urbain.....	79
9.1.4 Centralités autour des vides.....	79
9.2 PLAN DE CIRCULATION – POINTS CLES DU PROJET	81
9.2.1 Réactivation des anciennes voies non fonctionnelles :.....	81
9.2.2 Création d' une grande boucle piétonne :.....	82
9.2.3 Mise en place d' une promenade urbaine littorale.....	82
9.2.4 Insertion d' un boulevard structurant :	82
9.2.5 Connexion piétonne des placettes et espaces publics :.....	82
9.3 PLAN D' AMENAGEMENT	83
9.3.1 Séquences urbaines le long du boulevard.....	83
9.3.2 Relation bâtis–rochers–mer : une tendance urbaine affirmée.....	83
9.3.3 Les placettes : événement central du boulevard	83
9.3.4 Continuité végétale et qualité environnementale.....	84
9.3.5 Stationnements intégrés et adaptés.....	84
9.3.6 Requalification des façades urbaines.....	84
9.4 Les séquences urbaines.....	84
10 LE PROGRAMME DE PROJET	86
10.1 PROGRAMME DE LA PARTIE EST DE PROJET	88
10.2 Récapitulatif des logements.....	91
10.3 Récapitulatif des commerces	91
11 L' Organisation architecturale.....	92
Synthèse du programme du projet :.....	91
Conclusion du projet urbain	95
Conclusion générale	97
Bibliographie	98
Annexes	100

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : les échelles de renouvellement urbaine	14
Figure 2: Schéma de la restructuration nécessaire à Hadjret Ennous	17
Figure 3: Les défis liés à la démolition urbaine.	22
Figure 4: Image aérienne du projet les halles de Paris	27
Figure 5: Carte de Situation relative du quartier des Halles dans Paris	28
Figure 6 :Carte d'étapes d'urbanisation de la ville médiévale.....	28
Figure 7 :Carte d'évolution de réseau routière.....	29
Figure 8: Carte d'extension de l'habitat résidentiel aristocratique	29
Figure 9: Carte de transformation fonctionnelle du quartier.....	29
figure 10: Carte l'état actuel: le quartier remodelé au XIX siècle	30
Figure 11: Carte Juillet 1966. Principaux commerces du quartier des Halles.	30
Figure 12 : Les anciennes halles de paris	31
Figure 13: Le nouveau forum des halles - paris futur	31
Figure 14: Plan d'aménagement du quartier les halles de paris.....	32
Figure 15: Plan de situation.....	34
Figure 16: La superposition des superficies de terrain d'intervention	35
Figure 17: PLAN DE 1 ^{ER} 2 ET 3 ET 4 ET 5 ETAGE DE PROJET	36
Figure 18: PLAN DE RDC DE PROJET.....	36
Figure 19: PLA DE 6EME ETAGE	37
Figure 20: Répartition du programme logements + commerces	37
Figure 21 : Remembrement de la parcelle	37
Figure 22: Compensation de propriétaire drissi	38
Figure 23: l'état ancien de terrain	39
Figure 24: l'état ancien de terrain	39
Figure 25: l'état ancien de terrain	39
Figure 26: la 3D de projet	39
Figure 27: l'état actuelle de terrain	39
Figure 28: le projet en chantier	39
Figure 29 : Situation de la ville Montréal-Nord.....	41
Figure 30 Composantes identitaires et structurantes.....	42
Figure 31: Plan des stations du SRB sur Pie IX.....	43
Figure 32: Les quatre stations de SRB.	44
Figure 33: Composition de boulevard.....	44
Figure 34: vue de boulevard.....	44
Figure 35: Boulevard Pie XI avant le réaménagement.	44
Figure 36: Boulevard Pie XI après le réaménagement.....	44
Figure 37: carte de situation administrative de hadjret Ennous	47
Figure 38 : CARTE DE DIAGNOSTIQUE	48
Figure 39: Fontaine du Génie1960.....	49
Figure 40: Plan de construction de la fontaine du Génie 1880	49
Figure 41: L'intérieur de la cave coopérative.....	50
Figure 42: Cave coopérative du granite	50
Figure 43: l'évolution historique de la ville	50
Figure 44 :1830-1950.....	51
Figure 45: Période coloniale 1830	51
Figure 46: 1950-2005.....	51
Figure 47: L'ÉTAT ACTUEL 2025	51

Figure 48: carte de la topographie.....	52
Figure 49: carte des sources d'eau.....	52
Figure 50: carte de réseau routier hiérarchie.....	53
Figure 51: Carte des îlots.....	54
Figure 52: Carte des parcelles.....	55
Figure 53: CARTE DU BATI NON BATI.....	56
Figure 54: Cercle de bâti et non bâti.....	56
Figure 55 7cartes des activités urbaines.....	57
Figure 56: Carte des activités urbaine.....	58
Figure 57: Carte de des gabarits.....	59
Figure 58: Graphe de gabarit.....	59
Figure 59: Patrimoine de bâti de la ville.....	60
Figure 60 : Carte d'état de bâti.....	60
Figure 61 : Carte de typologie d'habitat.....	61
Figure 62 : Graphe typologie de bâtiment.....	61
Figure 63 : Carte de problématique urbaine.....	62
Figure 64 : Carte de proposition urbaine.....	64
Figure 65 : Carte de périmètre d'intervention.....	67
Figure 66 : Carte d'accessibilité.....	68
Figure 67 : Schéma Microclimat du terrain.....	70
Figure 68 : Schéma de composition urbaine.....	71
Figure 69 : Schéma de composition fonctionnelle.....	73
Figure 70 : Schéma d'application de remembrement sur site.....	74
Figure 71 : Schéma explicatif de remembrement.....	74
Figure 72 : Juxtaposition entre le nouvel et l'ancien bâti.....	75
Figure 73 : Volume de bâti a démolir et le volume construit.....	78
Figure 74 : Plan de masse noire et blanche.....	79
Figure 75: Plan de terrassement.....	80
Figure 76: Plan de circulation.....	81
Figure 77: Plan d'aménagement.....	83
Figure 1 Schémas de séquence urbain.....	85
Figure 78 schéma introduit le fonctionne chaque tranche de projet.....	87
Figure 79: section est de projet.....	88
Figure 80 section ouest de projet.....	89
Figure 81 Schémas de séquence urbain.....	91

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 11: l'évolution de projet les halles de paris a traverser le temps.....	30
Tableau 2 : Comparaison entre ancien et le nouveaux halles de Paris.....	31
Tableau 3: Tableau de propriétaire et leurs compensation surfacique.....	38
Tableau 4 : Tableau de compensation des propriétaires Hadjrat Ennous.....	77
Tableau 5 Le programmes quantitatifs.....	86
Tableau 6:programme de la partie est de projet.....	88
Tableau 7 programme den section ouest de projet.....	89
Tableau 8 Récapitulatif des logements.....	91
Tableau 9 Récapitulatif des commerces.....	91

CHAPITRE INTRODUCTIF

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION DE L'ATELIER OPTION ARCHITECTURE URBAINE

L'architecture urbaine se concentre sur la conception, la planification et le développement des espaces urbains, tels que les villes, les quartiers et les espaces publics. C'est une discipline qui combine des éléments de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'ingénierie pour créer des environnements urbains fonctionnels, esthétiques et durables.

L'architecture urbaine est d'abord fonctionnelle. Elle vise à créer des espaces et des édifices qui répondent aux besoins des habitants de la ville, en assurant l'efficacité des infrastructures, l'accessibilité, la circulation des personnes et des véhicules, et la disponibilité des services.

L'architecture urbaine doit refléter l'identité culturelle et historique de la ville ou du quartier. Cela se traduit souvent par la préservation des monuments historiques, l'intégration de l'art public, et le respect des styles architecturaux locaux.

La durabilité est un aspect essentiel de l'architecture urbaine. Cela s'exprime par l'intégration de solutions écologiques comme les espaces verts, l'usages des rues et des places comme canaux d'aération, la gestion efficace des ressources, et l'utilisation de matériaux durables et éco-responsables.

Les valeurs esthétiques et l'aspect visuel des espaces urbains sont cruciaux. Une bonne architecture urbaine doit offrir des environnements attrayants et harmonieux, en tenant compte de la beauté des bâtiments, des places publiques, et des parcs.

Une bonne planification urbaine favorise une connectivité fluide entre les différents quartiers de la ville, avec des réseaux de transport bien conçus, des pistes cyclables, et des chemins piétonniers. Elle doit aussi promouvoir l'inclusion sociale en créant des espaces accessibles à tous, quel que soit l'âge, le statut économique ou les capacités physiques.

Les espaces urbains doivent être conçus pour résister aux défis tels que les catastrophes naturelles, telles que les inondations et les tremblements de terre, les changements climatiques, et les pressions démographiques croissantes.¹

¹ CHEF D'ATELIER et le professeur : Mr Ben-Hamouche Mustapha. Introduction de l'atelier architecture urbaine

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION

Les villes ne cessent de s'accroître, repoussant toujours leurs limites à travers la création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités et même de nouvelles villes. Cela entraîne une urbanisation massive de vastes surfaces, notamment agricoles, pour répondre aux besoins croissants en logements, services et équipements. Parallèlement, les centres anciens connaissent une dynamique négative marquée par la saturation et l'ancienneté du bâti, les rendant incapables de répondre aux nouveaux besoins des sociétés qu'ils abritent. Cette situation entraîne une dévalorisation de leur image et contribue à l'éclatement et à l'hypertrophie urbaine, à l'origine du dysfonctionnement et de la dégradation du paysage urbain.

Les villes algériennes, en particulier, ont vu émerger de nouvelles formes urbaines et architecturales d'habitat qui se sont révélées être un échec sur les plans structurel, formel, fonctionnel, environnemental et social, compromettant la constitution d'un tissu urbain homogène. Or, « la conception du tissu colonial du XIXe et début du XXe siècle se caractérisait par une certaine homogénéité à ces différents niveaux. Cette période a connu plusieurs événements majeurs, notamment l'essor du néoclassicisme et le souci d'uniformisation de l'urbanisme et de l'architecture »². L'avènement d'un nouvel ordre socio-économique, destiné à la rénovation industrielle, a favorisé l'utilisation massive de nouvelles structures et matériaux légers, entraînant une transformation rapide des villes européennes et la restructuration de leurs centres.

Certaines villes européennes, telles que Le Havre et Brest, illustrent ces transformations urbaines. Le Havre, sévèrement bombardé pendant la Seconde Guerre mondiale, a été reconstruit sous la direction d'Auguste Perret entre 1945 et 1964. Brest, quant à elle, a connu une reconstruction totale entre 1945 et 1957 sous la supervision de l'architecte-urbaniste Jean-Baptiste Mathons. Ces interventions ont permis d'appliquer des principes urbanistiques visant à assurer une cohérence structurelle, fonctionnelle et architecturale. En Afrique du Nord, l'urbanisme et l'architecture parisiens ont été largement appliqués dans les colonies, l'Algérie servant de terrain d'expérimentation à diverses pratiques urbaines et architecturales.³

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville :

² L'héritage architectural colonial du XIXe-XXe siècle en Algérie : entre continuité et rupture. Mlle Saïd Aïssa Kahina, Université Mouloud Mammeri, département d'architecture, Tizi-Ouzou, Algérie.

³ modèle colonial un modèle fondateur, extrait de « Villes en développement » par Gustave Massiah et Jean-François Tribillon, éditions La Découverte, 1988, extrait pp. 19-40

CHAPITRE INTRODUCTIF

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 »⁴.

Parmi les villes algériennes, Hadjrat Ennous constitue un exemple pertinent de cette dynamique. À l'origine, cette ville présentait un réseau urbain traditionnel, mais l'urbanisation non maîtrisée et la forte croissance démographique ont entraîné une expansion rapide et désordonnée. Le développement industriel et d'autres facteurs économiques, environnementaux et sociaux ont accru la pression démographique et les besoins en infrastructures. Cette situation a généré un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande en équipements publics, tels que les espaces de loisirs, les marchés, les infrastructures sportives et culturelles. La dégradation des voies de communication et des espaces publics a réduit la mobilité et la qualité du cadre de vie, tandis que la fragmentation du tissu urbain a altéré la cohérence spatiale et fonctionnelle des espaces.

Face à ces défis, la restructuration du tissu urbain apparaît comme une nécessité pour améliorer l'organisation spatial, renforcer la connectivité entre les quartiers et accroître l'attractivité de la ville. Il s'agit d'optimiser l'usage du sol, d'intégrer des infrastructures adaptées aux besoins actuels et de promouvoir un cadre de vie fonctionnel et inclusif. Cependant, cette transformation doit respecter les spécificités historiques, sociales et culturelles du territoire et La valeur paysagère exceptionnelle de Hadjrat Ennous, marquée par sa proximité avec la mer et son cadre naturel remarquable afin d'assurer un développement cohérent et durable.

Ce présent travail vise à analyser les stratégies et les outils permettant de restructurer efficacement la ville de Hadjrat Ennous. À travers une étude approfondie du contexte local, il s'agit d'identifier les leviers d'action pertinents et d'évaluer leur impact sur la morphologie urbaine ainsi que sur les dynamiques sociales. L'objectif est de proposer un

⁴ 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)

CHAPITRE INTRODUCTIF

modèle d'aménagement conciliant modernisation et préservation de l'identité urbaine, garantissant ainsi un cadre de vie durable et harmonieux pour les générations futures.

La restructuration urbaine repose sur des principes fondamentaux tels que la densification maîtrisée, la mixité fonctionnelle, l'accessibilité et la durabilité. Elle vise à rééquilibrer la relation entre l'espace bâti, les infrastructures et les usages sociaux, tout en valorisant le patrimoine existant. Une approche intégrée permet d'assurer une meilleure articulation entre les espaces publics et privés, favorisant ainsi une urbanisation plus cohérente et adaptée aux besoins des habitants.

Dans le cas spécifique de Hadjrat Ennous, il est essentiel de définir des approches adaptées aux contraintes locales. Cela implique une analyse fine des structures urbaines existantes et une planification stratégique pour optimiser l'organisation spatiale. L'intégration des habitants dans le processus décisionnel, ainsi qu'une coordination efficace entre les différents acteurs de l'aménagement urbain, sont des éléments clés pour assurer la réussite de cette restructuration.

Le choix de Hadjrat Ennous comme site d'étude repose sur sa valeur touristique et son attractivité exceptionnelle. Située en bord de mer, la ville bénéficie d'un paysage remarquable et d'un potentiel considérable pour le développement d'un cadre de vie de qualité. Cependant, son front de mer, bien qu'occupé par un boulevard stratégique, souffre d'un manque de structuration : absence de normes adaptées, d'architecture en adéquation avec son cadre, et de retrait des bâtiments par rapport à la voie. Cette configuration compromet non seulement son esthétique et son identité urbaine, mais aussi son efficacité fonctionnelle et son attractivité. Il est donc impératif de repenser l'aménagement de cet espace afin de valoriser ses atouts et d'offrir un environnement harmonieux et fonctionnel, à la hauteur de son potentiel.

CHAPITRE INTRODUCTIF

PROBLEMATIQUE

L'urbanisation rapide et souvent désorganisée pose aujourd'hui un défi majeur à la conception de l'habitat. L'absence de planification adaptée engendre des déséquilibres socio-spatiaux, un manque d'équipements publics, ainsi qu'une détérioration progressive des infrastructures. De plus, l'uniformisation des formes bâties et la perte de repères architecturaux nuisent à l'identité des villes et au bien-être des habitants.

Dans ce contexte, la conception de l'habitat doit évoluer pour intégrer les principes contemporains de l'urbanisme et de l'architecture, tout en respectant les besoins des populations et les spécificités environnementales locales. Il ne s'agit plus seulement de construire des logements, mais de créer des espaces de vie fonctionnels, durables et inclusifs. Cette approche suppose une réflexion sur la mixité sociale, la résilience urbaine, l'intégration du paysage et la cohérence entre le cadre bâti et son environnement.

Cependant, face à un tissu urbain existant souvent marqué par des dysfonctionnements structurels et une détérioration du cadre de vie, il est essentiel de s'interroger sur les moyens d'améliorer la qualité des espaces urbains tout en renforçant l'image et l'identité de la ville. L'enjeu est à la fois esthétique et fonctionnel.

Cette problématique invite à repenser les méthodes de conception urbaine et architecturale en intégrant des solutions innovantes et participatives, afin d'assurer une harmonie entre l'espace construit et les pratiques sociales qui l'animent. La prise en compte de ces dimensions permettrait d'aboutir à des villes plus résilientes, esthétiques et adaptées aux besoins de leurs habitants. Pour ce faire nous nous sommes posés les questionnements suivants :

- ❖ **Comment faire de la ville de Hadjret Ennous un pôle urbain tourné vers la culture et les loisirs, tout en tenant compte du programme ?**
- ❖ **Comment améliorer le cadre de vie et l'image de la ville à travers des interventions dans le tissu urbain existant ?**
- ❖ **Comment allier l'existant et nouveau dans un projet de restructuration urbaine à Hadjret Ennous, en créant un nouveau boulevard qui génère une centralité touristique tout en assurant une juste compensation des habitants déplacés ?**

CHAPITRE INTRODUCTIF

HYPOTHESES

Pour répondre à cette problématique de départ nous avons émis les hypothèses suivantes :

- ❖ Les concepts urbains contemporains, tels que la mixité fonctionnelle et l'optimisation des infrastructures, permettent de répondre efficacement aux besoins fondamentaux des habitants tout en améliorant leur qualité de vie en milieu urbain.
- ❖ La création d'espaces publics inclusifs contribuerait à renforcer les liens sociaux et à encourager une appropriation collective des espaces urbains par les habitants.
- ❖ Une restructuration urbaine moderne et bien planifiée est capable d'attirer des investissements, de stimuler l'économie locale et de réduire les coûts liés à la dégradation des infrastructures.

OBJECTIFS

La restructuration de Hadjrat Ennous vise à renforcer l'axe du boulevard, valoriser l'environnement naturel, moderniser les infrastructures existantes et requalifier le tissu bâti. Ces actions cherchent à créer une ville attractive, fonctionnelle et durable, en lien étroit avec son littoral et les besoins de ses habitants.

- Renforcer l'axe du boulevard comme structurant et attractif:
Transformer le boulevard en un espace urbain de qualité, intégrant des aménagements paysagers, des mobilités douces et des équipements publics. Ce nouvel axe jouera un rôle central en reliant harmonieusement la mer et la montagne, tout en mettant en valeur les vues panoramiques et les qualités paysagères du site.
- Valoriser l'environnement naturel et révéler le potentiel touristique du site:
Créer une synergie entre la ville et son environnement naturel en aménageant des parcours paysagers, des belvédères et des espaces de détente qui exploitent les vues sur la mer et la montagne.
- Moderniser et requalifier le tissu urbain en affirmant l'identité de la ville:
Réhabiliter et requalifier les infrastructures et les bâtiments vétustes.

CHAPITRE INTRODUCTIF

METHODOLOGIE

Pour atteindre les objectifs de cette étude et répondre aux problématiques liées à la restructuration d'un tissu urbain dégradé, nous adoptons une démarche en trois phases. Celle-ci s'applique à notre cas d'étude à Hadjret Ennous, où il s'agit de réorganiser un tissu urbain désordonné à travers une opération de remembrement. Le projet intègre la création d'un boulevard structurant, connecté au front de mer et en lien avec les ressources naturelles du site, comme la mer et la forêt.

Phase 1 : Recherche documentaire et exploration du site

Cette première phase vise à construire une base solide de compréhension et de références autour de notre problématique :

- **Collecte documentaire** : compilation de textes théoriques, d'articles scientifiques, de revues spécialisées, ainsi que de documents graphiques et réglementaires en lien avec les thématiques du remembrement urbain, de la restructuration des tissus côtiers et du développement territorial.
- **Étude de cas de référence** : sélection et analyse de projets réalisés dans des contextes similaires pour dégager les bonnes pratiques et les stratégies pertinentes.
- **Observation et relevés sur site** : visites du tissu existant à Hadjret Ennous, relevés de terrain, diagnostics urbains et relevé des potentiels naturels, économiques et sociaux.

Phase 2 : Approche théorique et analyse urbaine

Cette phase articule une réflexion conceptuelle et une lecture analytique du site :

- **Volet théorique** : élaboration des concepts fondamentaux liés à notre sujet : remembrement urbain, trame viaire structurante, centralité littorale, valorisation des fronts de mer, ville-nature, etc.
- **Analyse urbaine et territoriale** : étude du site selon une approche historico-morphologique, à trois échelles :
 - *territoriale* : position stratégique de Hadjret Ennous dans sa région,
 - *urbaine* : structure du tissu, trames viaires, logiques d'organisation,
 - *sociale* : occupation actuelle, typologies d'habitat, usages et dynamique des acteurs.

CHAPITRE INTRODUCTIF

Cette phase permet de dégager les leviers et contraintes en vue d'une intervention cohérente.

Phase 3 : Conception et intervention urbaine

Dernière étape de la méthodologie, cette phase concrétise les résultats de l'analyse sous forme de projet :

- Scénario de restructuration basé sur le remembrement du tissu vétuste, visant une meilleure organisation spatiale et une redistribution équitable des fonctions.
- Création d'un boulevard structurant, perpendiculaire à l'axe principal de la ville, jouant un rôle crucial dans la connexion avec le littoral, **le** désenclavement du quartier, et l'attractivité économique.
- Insertion de nouvelles polarités : équipements, commerces, espaces publics et logements en lien avec les ressources naturelles (mer, forêt), dans une **logique de** ville durable et attractive.
- Prise en compte de la dimension sociale : compensation équitable des habitants affectés, réintégration des propriétaires dans le nouveau schéma urbain, et valorisation du patrimoine d'usage

CHAPITRE 02 ETAT DE L'ART

CHAPITRE ETAT DE L'ART

INTRODUCTION :

« La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte »⁵. Evoquer la ville renouvelée, parler de la reconstruction de la ville sur elle-même peut donc sembler comme un nouveau principe d'urbanisme. Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du renouvellement urbain, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes qui l'ont favorisé ou au contraire réfrénés.

Si l'évolution constante des villes témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée à travers une stratégie bien définie. Aujourd'hui, le renouvellement urbain apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement avec un double objectif, travailler sur les secteurs vieillissants et défavorisés de la ville, et répondre aux exigences de gestion économique de l'espace. Le renouvellement urbain s'inscrit dans une appréhension globale de la ville avant de réutiliser une friche, requalifier un quartier ancien ou social, réaménager un lieu délaissé en espace public. Il faut d'abord envisager et comprendre le fonctionnement de la ville, du quartier en fonction des problématiques économiques, sociales et urbaines. Dans les villes contemporaines, l'importance de la gestion de l'urbanisation pour le développement de collectivités viables incite de plus en plus les acteurs de l'urbain à revoir leur conception de la planification urbaine. En regard de cette problématique, le but de cette recherche, basée sur une démarche interdisciplinaire, est de comprendre et d'analyser le renouvellement de la planification urbaine sous l'angle du paradigme du développement urbain durable. Ce thème du renouvellement urbain se retrouve aujourd'hui au-devant de la scène en relation intrinsèque avec habitat, urbanisme et politique de la ville ou aménagement.⁶

1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN

1.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE

INTRODUCTION

De nos jours, le projet de renouvellement urbain s'apparente à un projet territorial. De nature, il est aussi un projet social, économique et environnemental. Le renouvellement urbain aspire à une redynamisation ou l'extension des centres villes. De longue durée, il porte sur de

⁵ PDF : réussir le renouvellement urbain <<15 millions clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets>> p35

⁶ Rapports Institutionnels .ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, France, 2021). Guide méthodologique pour des projets intégrés de renouvellement urbain.Cadre opérationnel pour concilier revitalisation sociale et environnementale.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

nombreuses années allant jusqu'à vingt ans. Il dispose d'un impact considérable sur le marché de l'emploi, du logement, du foncier et sur la mobilité. Le renouvellement urbain est, dans le domaine de l'urbanisme opérationnel, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties.⁷

Lors de la première décennie de l'indépendance, la question urbaine avait montré des pré-occupations du nouvel État algérien les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel, surtout à partir de l'année 1967, parce que jugé prioritaire en tant que base d'une économie autocentrée. L'approche sectorielle très centralisée de cette période va engendrer des espaces de vie désarticulés et mal équipés dont les investissements ne correspondaient pas aux besoins réels de la population. La consommation des sols se faisait d'une manière non rationnelle et non économe.⁸

1.1.1 LES LOIS D'URBANISME ENCOURAGEANT DES PRINCIPES POUR UN AMENAGEMENT DURABLE :

*Loi n° 06-06 du 21 Muharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.*⁹

Le volet du développement durable et de l'économie urbaine a pour objectifs :

- La sauvegarde de l'environnement naturel et culturel.
- L'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- La promotion des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Le volet urbain et culturel a pour objectifs de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles.

Les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :

- La correction des déséquilibres urbains ;
- La restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ;
- La promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ;
- Le renforcement et le développement des équipements urbains

⁷ Les Cahiers d'EMAM, en ligne à partir du n° 16, s'inscrivent dans la continuité des Cahiers d'URBAMA, parus entre 1988 (n° 1) et 2000 (n° 15).

⁸ Semmoud, N. (2004). *L'urbanisation en Algérie : entre planification centralisée et crise du logement. Les Cahiers d'EMAM*, 15.

⁹ Journal officiel de république algérienne N 15

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- **la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et le développement durable du territoire.*⁵

1.2 CONTEXTE ET DEFINITION :

Le renouvellement urbain est un concept clé qui a pris de l'importance au fil du temps, notamment avec la croissance rapide des villes. Il revêt une dimension multidimensionnelle et pluridisciplinaire touchant à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et aux politiques sociales.

Le renouvellement urbain est une notion plus large qui précise l'action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération. Ce concept est une action qui désigne : « la reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières » mais c'est dans les endroits où il est plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne ». ¹⁰

1.3 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN 5 DATES CLES

1850 : La loi d'Armand de Melun impose aux propriétaires d'améliorer les conditions sanitaires des logements insalubres, marquant la première intervention publique en urbanisme pour lutter contre les épidémies et améliorer la santé urbaine.¹⁰

1928 : La loi Loucheur impulse la construction de logements sociaux pour les populations rurales migrant vers les villes après la Grande Guerre. L'État finance 260 000 logements modernes, notamment autour de Paris, avec des prêts à taux réduits. ¹⁰

1934 : Inauguration de la cité de la Muette à Drancy avec cinq tours de 50 mètres, marquant le début des grands ensembles en France. Ce modèle est repris après la Seconde Guerre mondiale pour des constructions rapides et fonctionnelles. ¹⁰

1990 : Les émeutes de Vaulx-en-Velin, déclenchées par la mort d'un jeune percuté par une voiture de police, entraînent la création du ministère de la Ville sous François Mitterrand pour lutter contre l'exclusion sociale et la ségrégation urbaine. ¹⁰

¹⁰ Direction Départementale de l'Équipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier préambule : Cadastre général de la notion Atelier professionnel, Mai 2005, p15
Magazine Financier : les catégories de Patrimoine Magazine Article [Adrien Jozac](#)

CHAPITRE ETAT DE L'ART

2003 : La loi Borloo rénove profondément la politique de la ville, en lançant un programme massif de réhabilitation, démolition et reconstruction de logements sociaux dans les quartiers prioritaires. L'ANRU est créée pour financer ces projets à hauteur de 23 milliards d'euros sur la période 2004-2030. ¹¹

1.4 BESOINS ACTUELS ET

1.5 ENJEUX CONTEMPORAINS DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

LES OBJECTIFS :

Il existe des objectifs en commun qui caractérisent de manière générale les interventions de renouvellement et plus particulièrement sur les tissus anciens (Boudra, 2006)

- L'intégration à la ville : Cette intégration est assurée par la recomposition du tissu préexistant, et la création au sein de ces secteurs des espaces identiques à ceux qui existent dans la ville.
- La mixité des fonctions urbaines
- La modernisation du parc bâti : par la démolition, la reconversion, la reconstruction et la réhabilitation ou autre qu'on arrive à l'objectif final qui serait de réadapter le tissu urbain aux exigences des futurs usages.
- Mutation radicale du rôle, Fonction, structure.
- L'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.
- Une intervention sur les voiries et les réseaux divers.
- Une implantation de nouveaux équipements.
- Une recreation d'un paysage naturel.
- Une transformation des bâtiments par démolition ou remodelage, construction ou reconstruction des logements et des bâtiments d'activité.
- Une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature, et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation. ¹²

1.6 LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN

- Organiser la gestion des territoires par des actions sur le long terme.
- Favoriser l'intégration des habitants par la cohésion sociale, l'équité et la solidarité.

¹¹ Villes En HORS-SÉRIE octobre 2023 ANR agence nationale de la rénovation urbaine
[envilles11_hors_serie_bat_web_planche.pdf](#)

¹² ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN MEMOIRE DE FIN D'ETUDES Intitulé du mémoire Restructuration, densification et aménagement de l'entité urbaine Sud-est du Hamma Restructuration, densification et aménagement de l'entité urbaine Sud-est du HammaPrésenté par: BELKHOUS Feriel Encadreur: Mr. KACI Bouznour Ouidad

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- Articuler les dimensions sociales économiques et environnementales.
- Valoriser le patrimoine.
- Veiller à une utilisation économe des ressources.¹³
- Assurer la santé publique.
- Favoriser la démocratie locale : participation et concertation.¹⁴

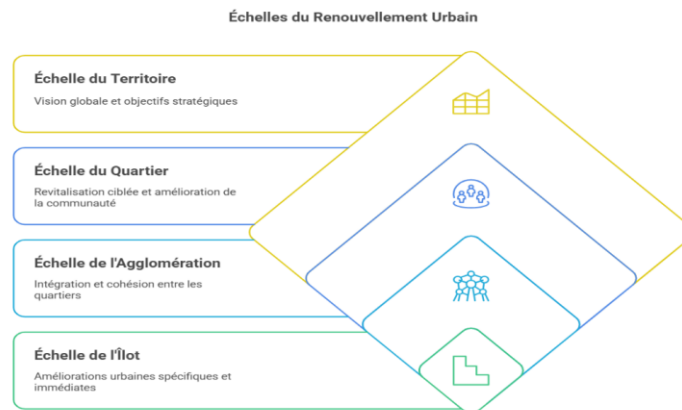


Figure 1 : les échelles de renouvellement urbaine

1.7 LA RESTRUCTURATION COMME LEVIER POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Il existe différentes interventions urbaines visant à améliorer les quartiers et les villes dans différents aspects. Voici quelques-unes des principales interventions urbaines.

1.7.1 Restructuration :

La restructuration est le processus de réorganisation et de réaménagement d'une

Entreprise, d'une organisation ou d'un système existant afin de le rendre plus efficace, plus Rentable ou plus adapté aux nouvelles exigences. Cela peut impliquer des changements dans la structure, les processus, les ressources humaines, les technologies ou les stratégies..¹⁵

1.7.2 La réhabilitation :

La réhabilitation est le processus de restauration, de rénovation ou de modernisation d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un quartier existant qui présente des dommages, une dété-

¹³ Daniel Pinson, Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? 2015.

¹⁴ Jean BELMER, de l'aménagement au renouvellement urbain, ELIPS, édition marketing S.A 2011. Page : 127.

¹⁵ Cours destiné aux étudiants de 3 -ème année Licence "Architecture" du département d'Architecture de Annaba. Enseignante : H. MEBIROUK (Maitre de Conférences) Année universitaire 2014-2015SemestreIICycle : Licence3

www.calameo.com/books/0046078304930a4a8a78c

CHAPITRE ETAT DE L'ART

rioration ou une obsolescence. Elle vise à améliorer la fonctionnalité, l'esthétique et la durabilité en adaptant la structure aux normes actuelles et aux besoins des utilisateurs.¹³

Réhabilitation : Changer les fonctions en gardant l'aspect original

1.7.3 Restauration :

La restauration est le processus de remise en état d'un bâtiment, d'un monument ou d'une œuvre d'art ancienne, en préservant son intégrité historique et artistique. Elle implique des travaux de conservation, de réparation et de reconstruction fidèle afin de retrouver son apparence et sa fonctionnalité d'origine.¹⁶

Reconstruction : On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop

1.7.4 Rénovation :

La rénovation est le processus de mise à jour et d'amélioration d'un bâtiment ou d'un espace existant, en effectuant des travaux de réparation, de remplacement, de modernisation ou de réaménagement, afin d'actualiser son apparence, sa fonctionnalité ou ses performances techniques.

Rénovation : Démolir et puis reconstruire en gardant le même aspect ou non

1.7.5 Reconstruction :

La reconstruction est le processus de reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment, d'une structure ou d'une zone qui a été détruite, endommagée ou dévastée. Elle implique la démolition des éléments défectueux et la construction d'une nouvelle structure en respectant les normes et les réglementations en vigueur.¹⁷

1.7.6 Redynamisation :

La redynamisation est le processus visant à revitaliser un quartier, une zone ou une économie en déclin en stimulant l'activité économique, en favorisant l'investissement, en

Créant des opportunités d'emploi, en améliorant les infrastructures et en renforçant l'attractivité globale de la région concernée.

¹⁶ ICOMOS (1964). Charte de Venise (Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites). Référence mondiale : Précise les principes éthiques (conservation de l'authenticité, réversibilité des interventions). <https://www.culture.gouv.fr/>

¹⁷ Docomomo International (2000). Charte sur la reconstruction des monuments modernes. Gestion du patrimoine du XX^e siècle. <https://docomomo.com/>

CHAPITRE ETAT DE L'ART

Pourquoi la restructuration urbaine ?

1. Adapter la ville aux besoins contemporains

Les villes évoluent (croissance démographique, changements économiques, nouvelles mobilités), et certains quartiers deviennent obsolètes ou inefficaces.

La restructuration permet de moderniser les infrastructures, les logements et les équipements publics.¹⁸

2. Lutter contre la fragmentation urbaine

Certaines zones souffrent de dysfonctionnements (enclavement, quartiers informels, friches industrielles).

La restructuration vise à reconnecter ces espaces au reste de la ville en améliorant les transports, les services et la mixité fonctionnelle.¹⁹

3. Améliorer la qualité de vie

Requalifier des zones dégradées (habitats insalubres, manque d'espaces verts, pollution).

Introduire des logements décents, des équipements culturels/sportifs et des espaces publics.²⁰

4. Stimuler le développement économique

Recycler des friches (ex-usines, zones portuaires) en écoquartiers ou zones d'activités.

Attirer des investisseurs et créer des emplois via des projets d'aménagement.¹⁶

5. Promouvoir la durabilité

Intégrer des normes environnementales (bâtiments basse consommation, énergies renouvelables, gestion des eaux).²¹

Limiter l'étalement urbain en densifiant de manière raisonnée.

6. Répondre à des crises ou catastrophes

Reconstruction post-conflit (ex : Beyrouth) ou post-catastrophe naturelle (ex : Fukushima).

Renforcer la résilience urbaine face aux risques futurs.²²

7. Corriger des erreurs du passé

Transformer des quartiers issus de politiques urbaines inadaptées (grands ensembles, zones monofonctionnelles).

¹⁸ Castells, M. (1996). *The Rise of the Network Society*. Blackwell.

¹⁹ Graham, S. & Marvin, S. (2001). *Splintering Urbanism*. Routledge.

²⁰ Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.

²¹ Villes de Paris/Lyon : Documents d'urbanisme (PLU, SCOT).

²² UN-Habitat (2021). *Guiding Principles for Post-Conflict and Post-Disaster Reconstruction*. Cadre méthodologique pour une reconstruction résiliente et inclusive. <https://unhabitat.org/>

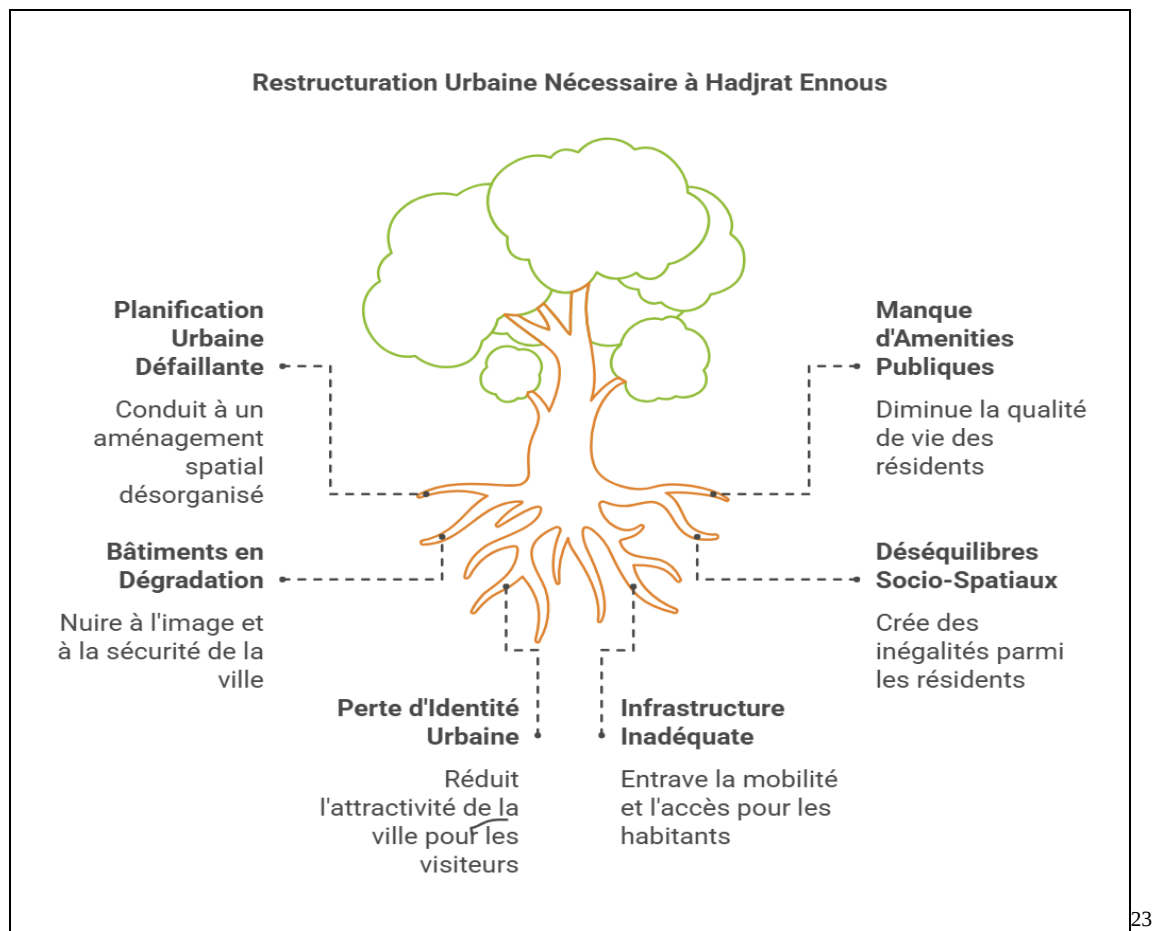


Figure 2: Schéma de la restructuration nécessaire à Hadjret Ennous

2 METHODES ET STRATEGIES DE RESTRUCTURATION

La restructuration urbaine est un processus complexe qui nécessite une combinaison de méthodes et de stratégies adaptées aux spécificités du territoire et aux objectifs visés. Ces approches visent à améliorer la qualité de vie, à renforcer l'attractivité des villes et à répondre aux défis contemporains tels que la densification, la durabilité et la préservation de l'identité urbaine.

a) La densification maîtrisée

La densification maîtrisée consiste à optimiser l'utilisation du sol en augmentant la capacité d'accueil d'un territoire tout en préservant la qualité de vie des habitants. Cette méthode permet de limiter l'étalement urbain et de favoriser une utilisation plus efficiente des infrastructures existantes.

Stratégies :

²³ Ecrit par auteur

CHAPITRE ETAT DE L'ART

Construction de logements intermédiaires et sociaux.

Reconversion de friches industrielles ou commerciales en zones mixtes (logements, commerces, espaces publics).

Utilisation des dents creuses (terrains vacants dans des zones déjà urbanisées).²⁴

b) La mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle vise à intégrer différentes activités (résidentielles, commerciales, culturelles, etc.) au sein d'un même quartier. Cette stratégie favorise la vitalité urbaine, réduit les déplacements et renforce le lien social.

Stratégies :

Création de zones polyvalentes combinant logements, bureaux, commerces et espaces verts.

Développement de pôles multifonctionnels autour des gares ou des nœuds de transport.²⁵

c) La requalification des espaces publics

La requalification des espaces publics est une stratégie clé pour redynamiser les quartiers et améliorer la qualité de vie. Elle inclut la rénovation des places, des rues et des parcs, ainsi que la création de nouveaux espaces de convivialité.

Stratégies :

Transformation d'artères routières en boulevards piétonniers.

Aménagement de places publiques avec des équipements adaptés (mobiliers urbains, éclairage, végétation).²⁶

d) La réhabilitation du patrimoine bâti

La réhabilitation du patrimoine bâti permet de préserver l'identité historique et culturelle d'une ville tout en adaptant les bâtiments aux besoins contemporains. Cette méthode inclut la rénovation des façades, la modernisation des infrastructures et la reconversion des bâtiments anciens.

• Stratégies

Reconversion d'anciens bâtiments industriels en espaces culturels ou en logements.

Rénovation des immeubles vétustes pour améliorer leur performance énergétique et leur esthétique. Création de corridors verts pour relier les espaces naturels.²⁷

²⁴Jean-Paul Lacaze (2011). *Les méthodes de l'urbanisme*. Presses Universitaires de France. (p. 107 à 117)

²⁵Françoise Choay (1965), dans "*L'Urbanisme, utopies et réalités*" Éditions du Seuil. Paris (P)

²⁶Jan Gehl (2010), dans "*Cities for People*" Island Press. (pages 67-85)

CHAPITRE ETAT DE L'ART

2.1 DEFINITION DE LA RESTRUCTURATION

La restructuration est une opération qui consiste en une Intervention sur les voiries et réseaux divers et en une Implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'ilots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.²⁸

La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, le changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

« un ensemble d'actions d'aménagements sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain des agglomérations »²⁹

2.2 LES OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION URBAINE

La politique de restructuration urbaine devrait répondre à certains objectifs qui se manifestent sur plusieurs plans économiques, sociaux et du comportement des usagers dans l'espace urbain : (Bossavit & Bonett, 2002)

- Restructurer la ville pour optimiser l'utilisation des espaces urbains et répondre aux enjeux de récupération.
- Redéfinir et reconfigurer l'ensemble du cadre bâti.
- Redistribuer les densités de population, d'emploi et de services à travers les différents quartiers.
- Améliorer l'organisation et le fonctionnement du tissu urbain.
- Créer de nouvelles infrastructures publiques pour renforcer les activités économiques.
- Viabiliser les espaces urbains et désenclaver les zones isolées.
- Assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité.
- Réaliser des équipements collectifs adaptés aux besoins des citoyens.
- Mieux gérer l'espace urbain à administrer et résoudre durablement certains problèmes.

²⁷ Panerai, P. (1999). Analyse urbaine. Parenthèses. pages 80 à 100

²⁸ Décret n°83-684 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant

²⁹ Article 53 loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- Réduire les risques liés aux incendies et aux épidémies.
- Aménager de nouveaux sites et améliorer les espaces extérieurs pour favoriser un cadre de vie de qualité.³⁰

2.2.1 LES DIFFERENTES ECHELLES DE LA RESTRUCTURATION URBAINE

a. Les interventions dans la restructuration urbaine

Les interventions dans la restructuration urbaine s'opèrent à différentes échelles, chacune répondant à des enjeux spécifiques. Comme le soulignent Bossavit & Bonett (2002), ces interventions peuvent se classer en plusieurs catégories :³¹

b. La réorganisation d'un plan de masse sans toucher aux fonctionnements des espaces

Cette approche consiste à redéfinir l'agencement spatial d'un site tout en préservant ses usages existants. Elle est souvent utilisée pour optimiser l'occupation du sol sans perturber les activités en place. Selon Kevin Lynch (1981) dans "A Theory of Good City Form", cette méthode permet de maintenir la continuité urbaine tout en améliorant l'efficacité spatiale.³⁰

c. La requalification des espaces composant un ensemble

Il s'agit de redynamiser des espaces délaissés ou dégradés en leur redonnant une fonction et une identité. Françoise Choay (1965), dans "L'Urbanisme, utopies et réalités", insiste sur l'importance de valoriser les espaces publics pour renforcer le lien social et l'attractivité urbaine.³⁰

d. La recomposition de l'espace urbain

Cette intervention vise à restructurer en profondeur un quartier ou un secteur urbain, en intégrant de nouvelles infrastructures, des équipements publics et des logements. Jean-Paul Lacaze (2011), dans "Les méthodes de l'urbanisme", souligne que cette approche nécessite une planification stratégique pour assurer une cohérence entre les nouveaux aménagements et le tissu urbain existant.

e. Les aménagements des bâtiments

Cette échelle d'intervention se concentre sur la rénovation ou la transformation des bâtiments existants pour améliorer leur fonctionnalité, leur esthétique et leur intégration dans le

³⁰ mémoire de master restructuration urbaine de la ville de douera. projet d'un pôle central. présenté par : - boussoubel malika -si mohamed saadia encadré par: dr. arch. saidi mohamed

³¹ Articles Scientifiques Béal, V., & Rousseau, M. (2014). "La restructuration urbaine entre renouvellement et fragmentation". Métropoles, 15.Étude comparative des échelles d'intervention dans les villes européennes.
DOI : 10.4000/metropoles.5001

CHAPITRE ETAT DE L'ART

paysage urbain. Philippe Panerai (1999), dans "Analyse urbaine", met en avant l'importance de respecter le patrimoine architectural tout en adaptant les bâtiments aux besoins contemporains.³²

2.3 APPROCHES ET TYPOLOGIES DE RESTRUCTURATION

Les approches de restructuration urbaine varient selon les enjeux (dégradation physique, exclusion sociale, obsolescence fonctionnelle).

2.4 APPROCHE CURATIVE

Corriger les dysfonctionnements existants (bâtiments vétustes, espaces publics dégradés).

La réhabilitation des grands ensembles en France (ex : rénovation des barres d'immeubles à Bron-Parilly).³³

2.5 APPROCHE PREVENTIVE

Anticiper les risques de dégradation via une planification durable.

Les éco-quartiers (ex : quartier Vauban à Fribourg, Allemagne).³⁴

2.6 APPROCHE INCLUSIVE

Impliquer les habitants et acteurs locaux dans la co-construction des projets.

Les budgets participatifs à Porto Alegre (Brésil).³⁵

2.7 DEMOLITION

La démolition en milieu urbain est une opération complexe qui nécessite une planification minutieuse et une gestion rigoureuse. En raison de la densité de population, de la proximité des infrastructures et des réglementations strictes, elle doit répondre à des exigences techniques, sécuritaires et environnementales. Cet article cite les principaux enjeux, défis et techniques utilisés pour la démolition dans les zones urbaines.

2.7.1 Raisons de la démolition en milieu urbain

La démolition en milieu urbain est souvent une nécessité pour plusieurs raisons :

³² La restructuration urbaine par équipement public modèle, à la recherche d'attractivité.

Cas de la zone industrielle de Bejaia page.27 Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Master II en Architecture « Spécialité Architecture »

³³ Véron, J. (2010). Démolition et renouvellement urbain. Presses Universitaires de Rennes.

³⁴ Emelianoff, C. (2007). La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique.

³⁵ Arnstein, S. (1969). A Ladder of Citizen Participation.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- **Rénovation et réaménagement** : les villes en expansion doivent réaménager des espaces vieillissants pour répondre aux besoins actuels de logements, d'infrastructures et de services.
- **Sécurité** : certains bâtiments anciens ou instables représentent des risques d'effondrement ou contiennent des matériaux dangereux, nécessitant leur démolition.
- **Modernisation des infrastructures** : pour améliorer l'efficacité énergétique, la fonctionnalité et l'esthétique des villes, la démolition d'anciennes structures peut être indispensable pour laisser place à de nouveaux projets.³²

2.7.2 Défis liés à la démolition urbaine

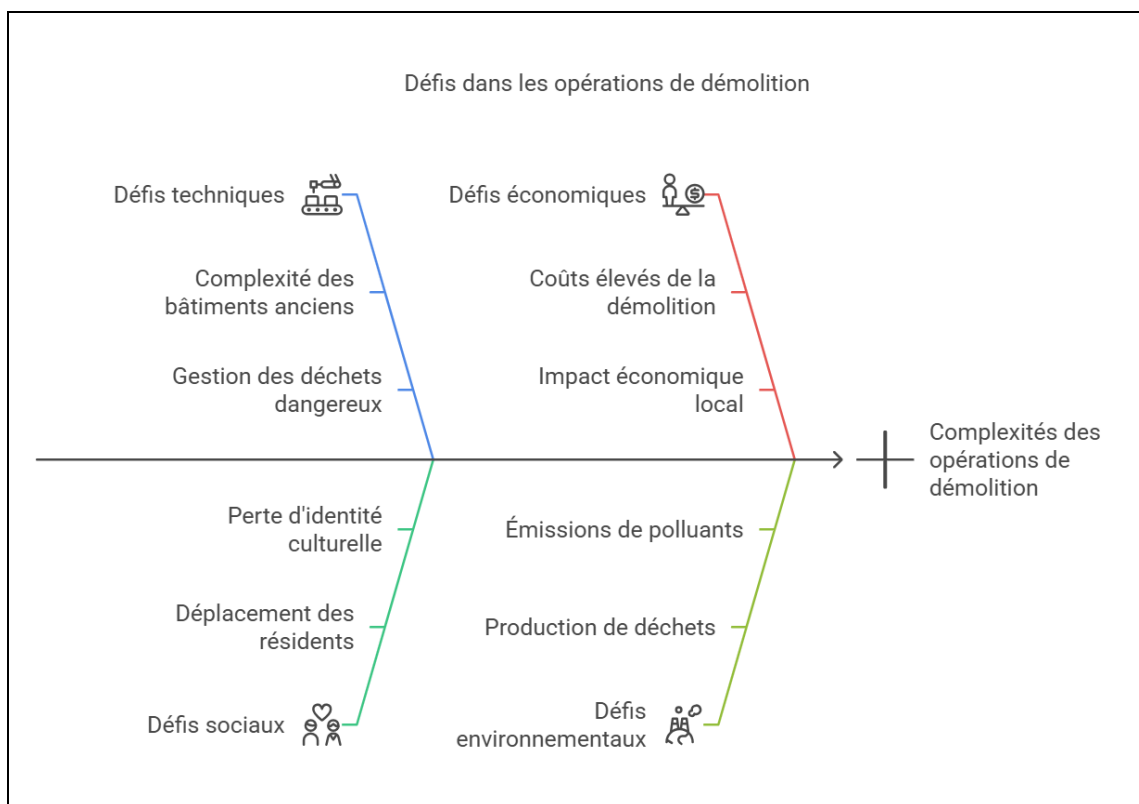


Figure 3: Les défis liés à la démolition urbaine.

2.7.3 Techniques de démolition adaptées au milieu urbain

Différentes techniques de démolition sont utilisées pour répondre aux contraintes des environnements urbains :

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- **Démolition mécanique contrôlée**

Cette méthode qui utilise des engins comme des pelles hydrauliques et des pinces de démolition, est la plus courante en milieu urbain. Elle permet de détruire un bâtiment de manière progressive et contrôlée, limitant ainsi les risques pour les structures voisines.³²

- **Implosion contrôlée**

L'implosion est parfois utilisée pour démolir rapidement des structures de grande taille, comme des immeubles en béton armé. Cependant, cette méthode est risquée dans les zones denses et nécessite une expertise particulière pour s'assurer que l'immeuble s'effondre sur ¹⁰lui-même sans affecter les bâtiments alentours.³²

- **Démontage manuel partiel**

Pour des bâtiments sensibles ou situés dans des zones particulièrement denses, le démontage manuel peut être privilégié. Il permet un contrôle précis de la destruction et minimise les vibrations. Cela peut aussi faciliter le tri des matériaux pour le recyclage.³⁶

2.8 RECONSTRUCTION

La reconstruction signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité. Attention, ce terme est souvent (voire la plupart du temps) utilisé pour parler de rénovation. Historiquement on a parlé de reconstruction en période d'après-guerre, on ne reconstruisait alors pas à l'identique. .

2.8.1 RECONSTRUCTION URBAINE APRES DEMOLITION : PRINCIPES ET METHODES

La reconstruction d'une ville ou d'un quartier après démolition est un processus complexe qui doit concilier renouvellement urbain, préservation du patrimoine..inclusion sociale et durabilité. Voici les étapes clés et les bonnes pratiques pour une reconstruction réussie.

2.8.2 ÉLABORATION D'UN PLAN STRATEGIQUE DE RECONSTRUCTION URBAINE

2.8.2.1 Réalisation d'un Diagnostic Post-Démolition

Pour garantir une reconstruction optimale, une analyse approfondie s'impose

a. Identification des besoins prioritaires

Estimation quantitative et qualitative des besoins en logements

Recensement des équipements publics nécessaires (écoles, centres de santé)

Planification d'espaces verts et de loisirs.³⁷

³⁶ Article [La Démolition En Milieu Urbain : Enjeux Et Défis](#) » Artisans Locaux

CHAPITRE ETAT DE L'ART

b. Évaluation des contraintes techniques

Diagnostic environnemental (analyse des sols, détection de pollution)

Étude géotechnique (portance des sols, risques sismiques)

Vérification des réseaux existants (eau, électricité, assainissement)

c. Concertation avec les parties prenantes

Organisation d'ateliers participatifs avec les résidents

Enquêtes auprès des commerçants et acteurs économiques³⁸

2.8.2.2 DEFINITION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

a. Gestion raisonnée de la densité :

Équilibre entre occupation du sol et qualité de vie

Limitation de l'étalement urbain

b. Développement de la mixité urbaine :

Intégration harmonieuse d'habitations et d'activités économiques

Implantation raisonnée de services publics

c. Intégration des enjeux climatiques :

Mise en œuvre de solutions de gestion durable des eaux pluviales

Conception bioclimatique des bâtiments.

2.9 REORGANISATION :

Elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen termes. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et correspond, par conséquent, aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions.³⁹

2.10 REMEMBREMENT :

Le remembrement se définit comme « la recomposition planifiée du parcellaire à l'intérieur d'un périmètre, par effacement des limites séparatives anciennes et détermination des par-

³⁷ Rapports .UN-Habitat – *Post-Conflict Reconstruction: The Importance of Urban Planning* (2015).

Lien : unhabitat.org

³⁸ Rapports institutionnels. Ministère de la Transition Écologique (France, 2022). "Reconstruire après une catastrophe: Guide méthodologique".

DGPR. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_reconstruction_post-catastrophe.pdf

³⁹ COURS: OPERATIONS D'INTERVENTION SUR LE TISSU URBAIN

Cycle : Licence 3 Matière: Urbanisme Enseignante: H. MEBIROUK (Maitre de Conférences)

CHAPITRE ETAT DE L'ART

celles au dessin nouveau »⁴⁰. Ce procédé, s'il a été systématisé suite aux destructions occasionnées par le second conflit mondial, procède d'une longue mise en place.

2.10.1 LA NOTION DE REMEMBREMENT URBAIN COMPREND DONC TROIS COMPOSANTES ESSENTIELLES :

- **La composante foncière :**

Elle consiste à regrouper et réorganiser les parcelles morcelées, appartenant à différents propriétaires (publics et privés), dans le but de rationaliser l'espace, faciliter la réalisation de projets urbains cohérents, et permettre une meilleure gestion des droits de propriété.⁴¹

- **La composante urbaine :**

Elle vise à restructurer le tissu urbain existant en tenant compte des formes bâties, des réseaux viaires, des équipements publics et des usages. Elle assure une continuité morphologique et fonctionnelle entre les différentes parties du quartier ou de la ville, tout en intégrant les principes de durabilité et de qualité urbaine.⁴²

- **La composante sociale :**

Elle garantit la prise en compte des droits et besoins des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, en assurant leur relogement temporaire ou définitif, leur réintégration dans le projet final, et une équité dans le partage des bénéfices issus de la transformation urbaine.³⁷

2.10.2 LES ETAPES DE REMEMBREMENT

Pour mettre en place un remembrement dans une ville, il faut passer par plusieurs étapes par exemples :

1. **Diagnostic du morcellement foncier**

Identifier les secteurs où les parcelles sont trop petites, mal dessinées, inaccessibles ou mal exploitées.

2. **Élaboration d'un plan d'aménagement ou de remembrement**

Concevoir un projet de réorganisation foncière et viaire : fusion de parcelles, redécoupage rationnel, création de nouvelles voies, espaces publics et zones constructibles.

⁴⁰ GAUTHIEZ, B., 2003, p. 298-299.

⁴¹ **Merlin, P., & Choay, F. (2015).** *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. PUF.

→ Un ouvrage de référence qui définit les concepts clés, y compris la restructuration foncière et urbaine.

⁴² **République Française (2014).** *Code de l'urbanisme* (Articles L.300-1 et suivants).

→ Cadre légal des opérations foncières en France (remembrement, ZAC, etc.).

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3. Concertation avec les propriétaires fonciers

Impliquer les habitants et propriétaires concernés pour négocier l'échange ou le regroupement de terrains, parfois avec indemnisation ou compensation.

4. Mise en œuvre réglementaire

Utiliser des outils juridiques comme le Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ou des opérations d'aménagement (ZAC, lotissements) pour rendre le remembrement possible et légal.⁴³

5. Réalisation des travaux et équipements

Après accord et approbation, procéder aux travaux de viabilisation, création de voiries, espaces publics, et aménagement des nouvelles parcelles.

2.10.3 AVANTAGE DE REMEMBREMENT

- Favorise la création de quartiers mieux organisés
- Améliore l'accessibilité et la qualité de vie
- Valorise le foncier et le cadre bâti.⁴⁴

2.11 Les acteurs du projet urbain :

Plusieurs acteurs sur plusieurs plans se manifestent dans le déroulement de projet urbain, qui s'appuie sur la spécificité de la ville. Il analyse ses données, il prend en considération les conjonctures politiques, sociales, environnementales et économiques de la ville pour améliorer le cadre de vie des citoyens. Selon le classement trouvé dans de nombreux livres nous pouvons classer les acteurs en cinq (05) catégories :

- Les décideurs (élus, chefs de service) définissent les orientations stratégiques, valident le projet et mobilisent les ressources nécessaires.
- Les opérationnels (urbanistes, architectes, sociologues, ingénieurs) assurent la mise en œuvre du projet selon les objectifs fixés.
- Les propriétaires (privés ou institutionnels) détiennent le foncier concerné par le projet
- Les usagers (habitants, commerçants, jeunes, parents d'élèves, etc.) représentent une diversité d'intérêts et de niveaux d'implication, allant du soutien à l'opposition du projet.
- Associations : Partenaires essentiels, apportant expertise locale (mobilité, environnement, vie de quartier) pour nourrir la réflexion du projet.⁴⁵

⁴³ Journal officiel de la République française (JORF) Code de l'urbanisme (Articles L.121-1 et suivants)

⁴⁴ Loi ALUR (2014) Introduit des mécanismes de regroupement foncier pour lutter contre le mitage urbain.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3 ANALYSES D'EXEMPLE

3.1 LES HALLES DE PARIS

Le projet de restructuration des Halles de Paris est un exemple emblématique de la complexité et des enjeux liés à la transformation d'un quartier historique en un espace urbain moderne et fonctionnel. Situé au cœur de Paris, ce site a longtemps été un lieu central de commerce et de vie sociale, mais il a également été marqué par des défis majeurs en termes d'aménagement, de gestion des espaces publics et d'intégration des infrastructures⁴⁶



Figure 4: Image aérienne du projet les halles de Paris

3.1.1 CONTEXTE HISTORIQUE ET ENJEUX

Les Halles de Paris, ancien cœur marchand surnommé le "ventre de Paris", ont connu une transformation majeure dans les années 1970 avec la construction du Forum des Halles (centre commercial souterrain) et de la gare RER Châtelet-Les Halles. Malgré son rôle central, le quartier a souffert d'un manque de convivialité, d'une esthétique contestée et de problèmes de sécurité, dégradant son image.⁴⁴

3.1.2 OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION

- Améliorer les espaces publics : Créer des zones piétonnes agréables et sécurisées.

⁴⁵ Mme DJELATTA. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Développement durable et projet urbain Institut d'architecture université Saad Dahleb Blida 2015/2016

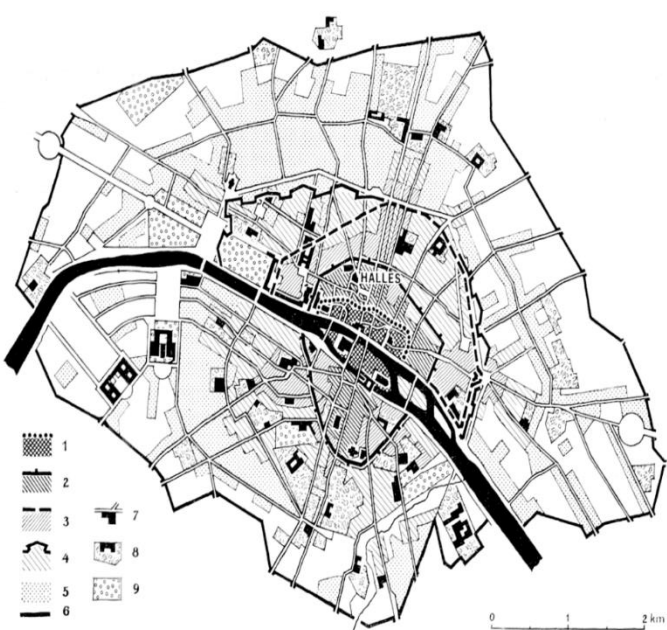
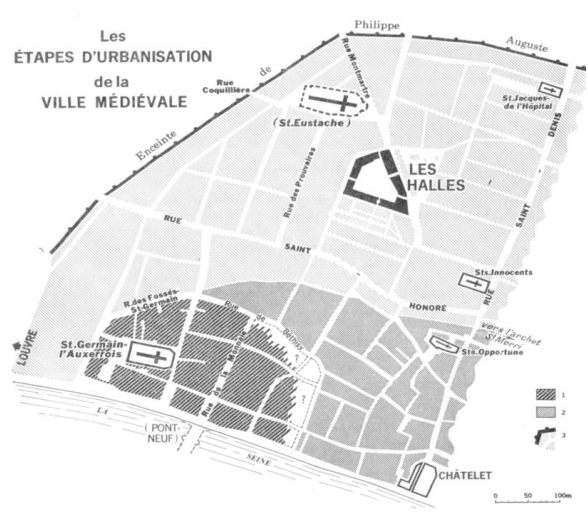
⁴⁶ PDF Le Quartier des Halles de Paris. Etude d'un héritage millénaire. Observations sur l'évolution des fonctions urbaines Françoise Mallet Citer ce document / Cite this document : Mallet Françoise. Le Quartier des Halles de Paris. Etude d'un héritage millénaire. Observations sur l'évolution des fonctions urbaines. In: Annales de Géographie, t. 76, n°413, 1967. pp. 1-28; doi : <https://doi.org/10.3406/geo.1967.14922> https://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_1967_num_76_413_14922

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- Moderniser les infrastructures : Rénover la gare et optimiser la connectivité.
- Redynamiser le quartier : Introduire des usages culturels, commerciaux et résidentiels tout en préservant l'identité historique.⁴⁷

3.1.3 L'EVOLUTION DE PROJET A TRAVERS LE TEMPE :

Comme l'illustre le Tableau suivant

Les critères	Illustration par schéma
Situation relative du quartier des Halles dans Paris, au fur et à mesure de la croissance de la capitale. 1. La ville du x1^a siècle limitée par son enceinte. 2. L'urbanisation à l'intérieur de l'enceinte de Philippe-Auguste. 3. L'enceinte de Charles V. 4. Le rempart bastionné (1566-1643). 5. Extension des aires bâties en 1789. 6. Enceinte des Fermiers Généraux. 7. Voies principales au x vit siècle et monuments repères. 8. Communautés religieuses au x vit" siècle. 9. Principaux espaces verts à la même époque.	 Figure 5: Carte de Situation relative du quartier des Halles dans Paris
Les étapes d'urbanisation de la ville médiévale. Le bourg Saint-Germain-Faux er-rois. 2. La ville limitée par l'enceinte du XI^e siècle, à l'ouest de la rue Saint- Denis ; une analyse parcellaire historique précise a permis de proposer un tracé de cette enceinte encore mal connue à l'intérieur des îlots. 3. La ville de Philippe-Auguste dans l'enceinte édifée entre 1190 et 1200.	 Figure 6 : Carte d'étapes d'urbanisation de la ville médiévale.

⁴⁷ Article : LES HALLES LES HALLES, , Le Nouveau cœur de paris Le réaménagement des Halles de paris

CHAPITRE ETAT DE L'ART

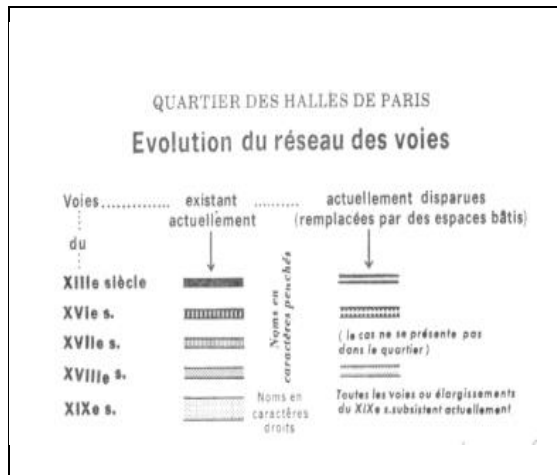


Figure 7 : Carte d'évolution de réseau routière

EXTENSION DE L'HABITAT RÉSIDENTIEL ARISTOCRATIQUE VERS 1650

extension de l'habitat résidentiel aristocratique vers 1650 dans ce qui est actuellement le quartier des Halles.

Les hôtels du xvr siècle (nomenclature en lettres capitales) se situent généralement à l'emplacement de grandes propriétés aristocratiques médiévales (noms en italique). On note, au sud de la rue Saint-Honoré seulement, quelques bâtiments administratifs.

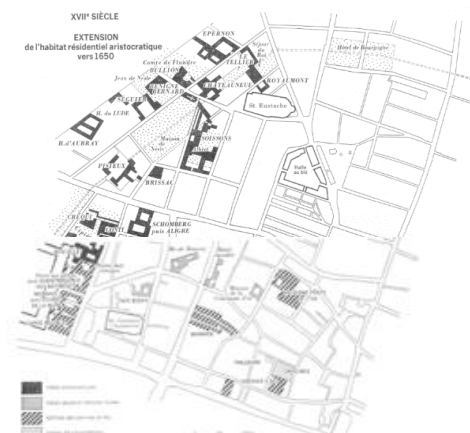


Figure 8: Carte d'extension de l'habitat résidentiel aristocratique

TRANSFORMATION FONCTIONNELLE DU QUARTIER VERS 1740

siècle: transformation fonctionnelle du quartier.

Vers 1740, les hôtels aristocratiques ont pour la plupart disparu ou sont convertis en services du roi. Quelques-uns subsistent sous forme d'habitat locatif, mais ont perdu leur qualité, L'emprise des halles et des commerces en boutiques s'étend sur toute la zone laissée en blanc

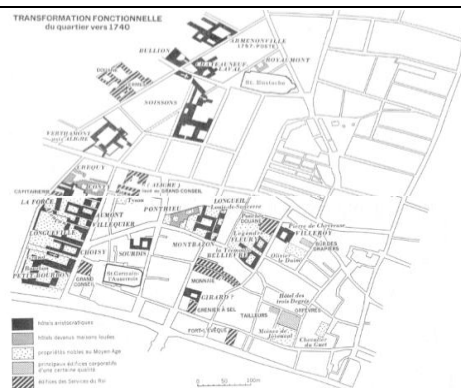


Figure 9: Carte de transformation fonctionnelle du quartier

CHAPITRE ETAT DE L'ART

L'ETAT ACTUEL: LE QUARTIER REMODELÉ AU XIX SIÈCLE

En 1966. L'état actuel le quartier remodelé au XIXe siècle. La zone en grisé représente l'extension des reconstructions massives opérées à partir de 1850 et liées aux grandes percées. Les ilots ou fragments d'ilots laissés en blanc sont les lambeaux du tissu urbain ancien, qui ont subsisté dans des formes parcellaires datant souvent du moyen âge.

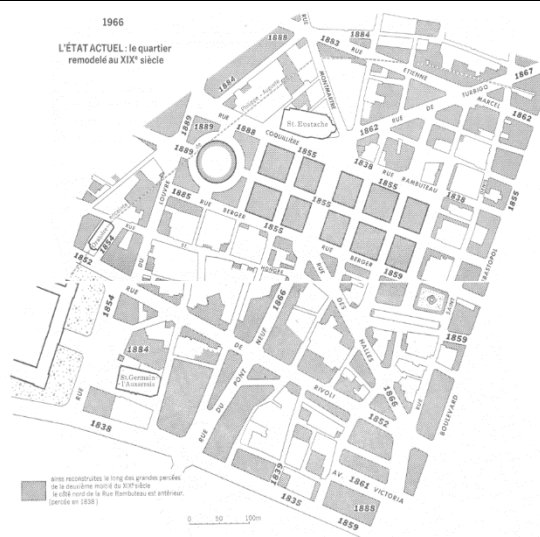


figure 10: Carte l'état actuel: le quartier remodelé au XIX siècle

Juillet 1966. Principaux commerces du quartier des Halles.

Activité des halles proprement dites: mandataires et commissionnaires (le format de publication n'a pas permis d'indiquer leur spécialisation, boucherie, B.O.F., fruits et légumes, pommes de terre, agrumes, etc.).

2. Textile et habillement.
3. Chaussure. 4. Graines, etc.
5. Commerces de détail.
6. Fournitures spéciales pour les halles (emballages, outillages spéciaux).
7. Optique.
8. Outillage mécanique.
9. Pharmacies.
10. Cafés, bars, restaurants.
11. Banques.
12. Garages (auto- mobile).
13. Hotels.
14. Location de diables.
15. Artisans (surtout plombiers).
16. Entreprises de transports. immobiliers.
18. Imprimeries (et activités liées).
19. Grands magasins.
20. Cinémas.

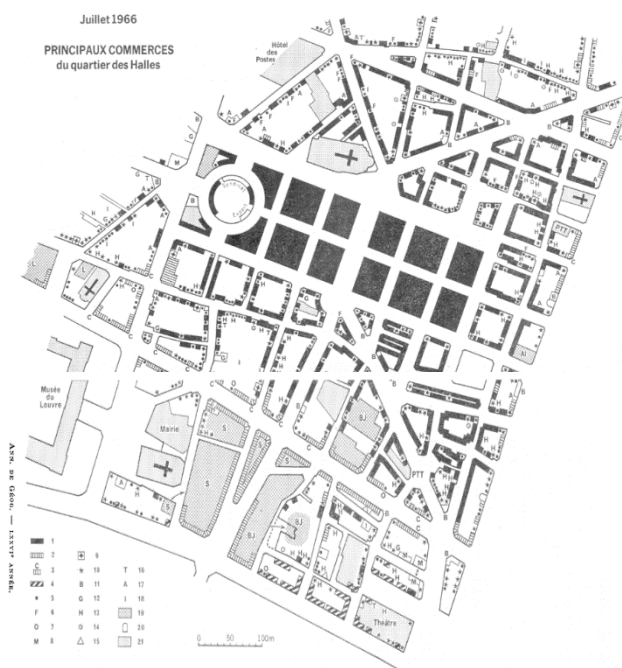


Figure 11: Carte Juillet 1966. Principaux commerces du quartier des Halles.

Tableau 11: l'évolution de projet les halles de paris a traverser le temps⁴⁸

⁴⁸ PDF Le Quartier des Halles de Paris. Etude d'un héritage millénaire. Observations sur l'évolution des fonctions urbaines
Françoise Mallet Citer ce document / Cite this document :

Mallet Françoise. Le Quartier des Halles de Paris. Etude d'un héritage millénaire. Observations sur l'évolution des fonctions

CHAPITRE ETAT DE L'ART



Figure 12 : Les anciennes halles de paris



Figure 13: Le nouveau forum des halles - paris futur

Éléments	Anciennes Halles	Nouvelles Halles
Architecture	Métal/verre, pavillons ouverts	Structure monumentale (Canopée)
Ambiance	Animée, populaire, spontanée	Contrôlée, contemporaine, institutionnelle
Fonction	Marché alimentaire national	Centre commercial, transport, culture
Urbanité	Organique, liée à un tissu ancien	Rationalisée, plus homogène
Relation à l'utilisateur	Proximité, pratiques sociales visibles	Expérience plus codifiée, centrée sur la consommation

Tableau 2 : Comparaison entre ancien et la nouvelle halle de Paris

CHAPITRE ETAT DE L'ART

Synthèse – Le quartier des Halles de Paris

Le quartier des Halles, sur la rive droite de la Seine, illustre une évolution urbaine continue depuis le Moyen Âge, conservant une forte identité malgré de profondes transformations. Trois fonctions majeures y ont coexisté : commerciale, résidentielle aristocratique et artisanale. La structure urbaine ancienne (réseau viaire, parcelles, habitat mixte) a longtemps résisté aux modernisations. Les Halles ont été un centre commercial majeur à l'échelle nationale. L'analyse fonctionnelle montre la continuité d'usage du site et l'adaptation des formes anciennes aux nouvelles fonctions, soulignant l'importance d'une lecture fine à l'échelle parcellaire pour comprendre les liens entre forme urbaine et pratiques sociales.



Figure 14: Plan d'aménagement du quartier les halles de paris

CE QUE CETTE ANALYSE APPORTE A MON PROJET DE RESTRUCTURATION URBAINE

L'étude du quartier des Halles m'apporte une méthode et une vision précieuse pour intervenir dans un s, réseaux viaires, typologies bâties)

- Une compréhension fine des fonctions et de leur évolution dans le temps
- L'importance de concilier permanence et mutation, sans effacer l'identité historique du lieu
- Le potentiel de l'architecture comme médiateur entre mémoire et modernité
- La centralité des usages et des habitants dans le processus de transformation

CHAPITRE ETAT DE L'ART

Ainsi, comme pour les Halles, ma démarche vise à restructurer un quartier existant sans le nier, en révélant ses qualités latentes, en corrigeant ses dysfonctionnements, et en créant les conditions d'un renouveau fonctionnel, social et paysager, ancré dans l'histoire et tourné vers l'avenir.⁴⁹

3.2 PROJET BEN ABDELLAH WILLAYA DE BOUIRA INTRODUCTION

Le projet porte sur la restructuration d'un tissu urbain existant, situé sur un terrain d'une superficie totale de 2541,13 m², réparti entre propriété communale (1969 m²) et propriété privée (572,13 m²). Les superficies des parcelles privées varient entre 4 m² et 169 m², ce qui justifie la nécessité d'un remembrement foncier. Celui-ci a été réalisé via un acte de regroupement entre la commune et les propriétaires en indivision, suivi d'un état de division détaillé (EDD) publié à la conservation foncière et d'un acte de partage définissant les parts respectives.

Le projet comprend la réalisation de 48 logements de typologies variées (F2 à F5 en duplex), des commerces et services, ainsi qu'un parking en sous-sol de 51 places. Une attention particulière a été portée à la réintégration des propriétaires dans le programme : 06 logements (F3 et F4) et 10 locaux commerciaux leur ont été attribués. Les habitants locataires et propriétaires ont été pris en charge par les pouvoirs publics durant toute la phase de mise en œuvre du projet.⁵⁰

3.2.1 SITUATION DE PROJET

Le projet est situé en Algérie, dans le centre-ville de Bouira, au cœur d'un secteur stratégique caractérisé par une forte centralité, une excellente accessibilité et une mixité fonctionnelle regroupant habitat, commerce et services. Implanté à proximité d'axes routiers structurants et d'équipements publics majeurs, le site se trouve dans un tissu urbain dense mais dégradé, nécessitant une opération de restructuration et de remembrement foncier pour une requalification durable de l'espace urbain. (Figure 15)

⁴⁹ Ecrit par auteur.

⁵⁰ L'architecte et l'Ex directeur de l'agence foncier de bouira monsieur mansouri ali.dans une conférence.

CHAPITRE ETAT DE L'ART



Figure 15: Plan de situation

3.2.2 PROBLEMATIQUE DE PROJET

Comment restructurer et valoriser un tissu urbain vétuste en plein centre-ville de Bouira, dans un secteur à forte centralité et à haute valeur foncière, tout en assurant l'équité foncière entre propriétaires publics et privés, la continuité des fonctions urbaines, et la prise en charge des habitants durant la phase de transformation du site ?⁵¹

3.2.3 MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE

Prendre en considération des surfaces de chaque propriétaire, y compris celle de la Commune.
(Figure 16)

- Superposer les surfaces sur le nombre de niveaux.
- Faire ressortir la surface globale de chaque propriétaire.
- Etablir un acte de regroupement : Le Remembrement Commun et propriétaires dans l'indivision.
- Etablir un état de division détaillé (EDD) et le publier à la conservation foncière.
- Etablir un acte de partage définissant les parts de chacun.
- Prise en charge par les pouvoirs publics des habitants locataires.⁵²

⁵¹L'architecte et l'Ex directeur de l'agence foncier de bouira monsieur mansouri ali.dans une conférence.

⁵² Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines – BOUIRA –

CHAPITRE ETAT DE L'ART



Figure 16: La superposition des superficies de terrain d'intervention

Il s'agit d'un terrain de superficie globale de 2541,13 m²

- Propriété privée : 572,13 m².
- Propriété communale : 1969,00 m².
- Les superficies des propriétaires privés variant de 4m² à 169 m²
- Programme de 48 logements réalisés de typologie F2 – F3 – F4 – F5 (duplex).
- Commerces et services.
- Parking sous-sol pour 51 places.
- 06 logements de types F3, F4 et 10 locaux commerciaux ont été affectés aux propriétaires privés.⁵³

⁵³ Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines – BOUIRA –

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3.2.4 LA SUPERPOSITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN APPARTENANT AUX DIFFERENTS PROPRIETAIRES SUR LES PLANS D'AMENAGEMENT :

Légende pour les Plans :

Veuve DJIRIDENE

Propriétaire MOUSTAGANEMI

Propriétaire Veuve MOUISSI

Propriétaire DJENADI Abdennour

OULD ALI Kamel

Propriétaire Veuve DRISSI

Propriétaire ARAR Ahmed

Propriétaire ABEDA Ouardia

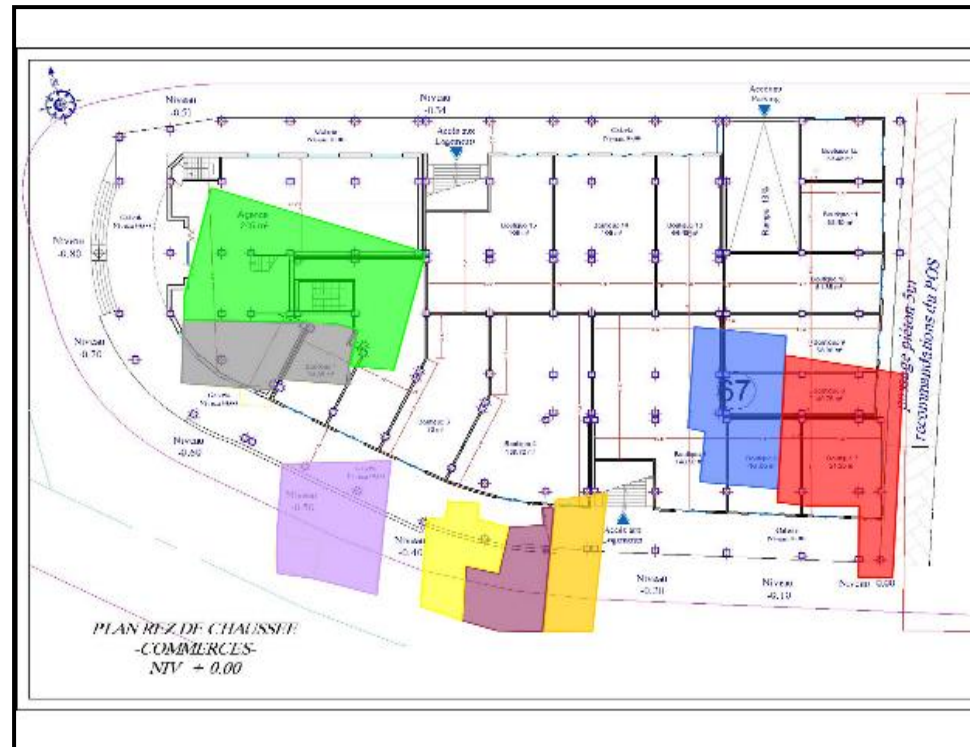


Figure 18: PLAN DE RDC DE PROJET



Figure 17: PLAN DE 1^{ER} 2 ET 3 ET 4 ET 5 ETAGE DE PROJET

CHAPITRE ETAT DE L'ART

Propriétaire Veuve DRISSI

54



Figure 19: PLA DE 6EME ETAGE

REMEMBREMENT DE LA PARCELLE

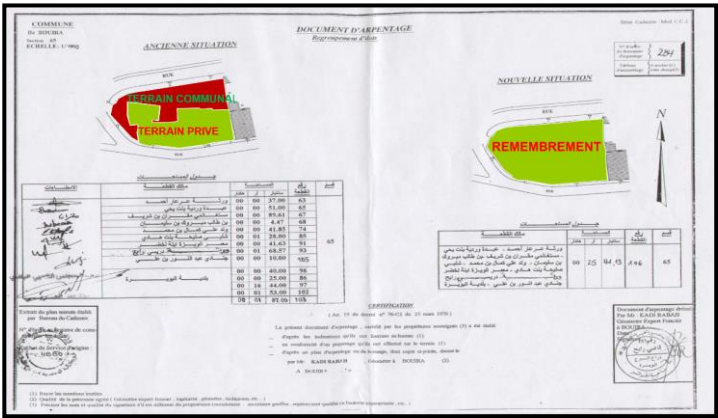


Figure 21 : Remembrement de la parcelle



Figure 20: Répartition du programme logements + commerces

⁵⁴ Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines – BOUIRA –

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3.2.5 TABLEAU DES SURFACES / COMPENSATION

PROPRIETAIRE	SURFACE SUR ACTE/M²	SURFACE AFFECTEE EN COMMERCE/M²	SURFACE AFFECTEE EN LOGEMENTS		
			TYPE DE LOGTS	LOCALISATION	SURFACE/M²
Héritier DRISSI	168.57	73.94	F4 F4	BLOC A –ETAGE 04 BLOC B –ETAGE 02	138.14 129.66
CHELBI Saliha	128.00	42.06	F4 F3	BLOC A –ETAGE 03 BLOC A –ETAGE 03	129.93 118.29
MOUSTEGHANEMI Mokrane	89.61	44.88	F4	BLOC A –ETAGE 02	129.93
DJENADI Abdenour	10.00	10.30	F4	BLOC A –ETAGE 05	119.46
ABDA Ouardia	51.00	50.24	/	/	/
OULD ALI Kamal	41.85	42.17	/	/	/
Héritier ARAR	37.00	33.73	/	/	/
MAAMAR Louiza	41.63	39.85	/	/	/
BEN TALEB Mabrouk	04.47	09.02	/	/	/

Tableau 3: Tableau de propriétaire et leurs compensation surfacique

L'exemple de monsieur Drissi, issu du projet de remembrement mené à Ben Abdellah, dans la wilaya de Bouira, illustre un cas de compensation foncière. Il met en évidence l'emplacement attribué aux logements, la surface de chacun, ainsi que le nombre d'étages ⁵⁵comprenant des appartements.⁵⁶



Figure 22: Compensation de propriétaire drissi

⁵⁵ Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines – BOUIRA –

CHAPITRE ETAT DE L'ART

ENSEMBLE IMMOBILIER BENABDALLAH BOUIRA

Ces images illustrent l'état initial du site d'intervention dans le projet de Ben Abdellah, wilaya de Bouira. Il s'agissait d'un tissu urbain ancien, vétuste, mal organisé et présentant un fort degré de dégradation. (Figure 24,25,23)



Figure 25: l'état ancien de terrain



Figure 24: l'état ancien de terrain



Figure 23: l'état ancien de terrain

Ces images illustrent l'état final du site, ainsi que les phases de travaux du projet de Ben Abdellah, wilaya de Bouira. Elles incluent également des vues en 3D conçues pour bien représenter le projet avant le lancement des travaux. (Figure 26,27,28)



Figure 28: le projet en chantier



Figure 27: l'état actuelle de terrain



Figure 26: la 3D de projet

CHAPITRE ETAT DE L'ART

CONCLUSION

Le projet de restructuration du centre-ville de Bouira concerne un terrain de 2541,13 m², partagé entre la commune et des propriétaires privés. Il vise à requalifier un tissu urbain vétuste par un remembrement foncier équitable, permettant la réalisation de 48 logements (F2 à F5), merces, des services et un parking souterrain. Les habitants ont été pris en charge pendant les travaux, et certains propriétaires ont été réintégrés.

CE QUE CETTE ANALYSE APPORTE A MON PROJET DE RESTRUCTURATION URBAINE — RESUME DES APPORTS ESSENTIELS :

Cette analyse met en évidence l'importance d'une démarche de remembrement foncier équitable et structurée pour requalifier un tissu urbain dégradé. Elle propose une méthode opérationnelle intégrant les dimensions juridiques, sociales et urbaines de manière cohérente.

Elle oriente le projet vers la valorisation d'un site central stratégique à travers la création de logements adaptés, de commerces de proximité et de services publics essentiels, tout en garantissant :

- L'équité entre les propriétaires publics et privés,
- La continuité fonctionnelle du quartier,
- Et la prise en charge sociale des habitants pendant les phases de transformation.⁵⁷

⁵⁷ Ecrit par auteur

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3.3 REQUALIFICATION DU BOULEVARD PIE-IX

La restructuration du boulevard Pie IX vise à répondre à des enjeux urbains similaires à ceux des Halles de Paris, mais dans un contexte géographique et socio-culturel distinct.

3.3.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENJEUX DU SECTEUR

L'arrondissement de Montréal-Nord, situé au nord-est de l'île de Montréal, se distingue par sa diversité culturelle et son rôle de carrefour entre les quartiers résidentiels et les axes de transport majeurs. Bien qu'il soit le huitième arrondissement le plus densément peuplé de la ville, il fait face à des défis spécifiques liés à la connectivité urbaine et à la revitalisation de ses artères historiques.

Le boulevard Pie IX : un axe stratégique

Le boulevard Pie IX, colonne vertébrale nord-sud de l'arrondissement, relie des pôles clés :

Situation et présentation : Au nord : La rivière des Prairies et le boulevard Gouin, marquant une entrée de ville à forte valeur paysagère.

Au sud : La gare de l'Est, nœud ferroviaire et futur levier de mobilité inter quartiers. (Figure 29).

Le périmètre d'étude couvre un segment de 1 km (500 mètres de part et d'autre du boulevard), englobant des zones résidentielles, commerciales et industrielles. Cet espace, aujourd'hui fragmenté par une circulation automobile dominante, appelle une requalification intégrée pour renforcer sa cohérence urbaine.⁵⁸



Figure 29 : Situation de la ville Montréal-Nord.

⁵⁸ Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUBANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/10346/1/Ms.Ar.Medjdoub%2BKhouani.pdf>.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

3.3.2 LES PROBLEMATIQUES :

L'analyse des caractéristiques principales du secteur d'étude a mis en évidence plusieurs problématiques majeures liées à l'organisation spatiale et à l'utilisation du sol. Ces enjeux impactent directement la cohérence urbaine et la qualité de vie des habitants.

1. Désorganisation de la trame urbaine

Les rues et les îlots situés de chaque côté du boulevard Pie IX ne sont pas alignés, créant une rupture dans la continuité urbaine

2. Fracture socio-spatiale marquée

Le boulevard Pie IX agit comme une barrière physique et symbolique, accentuant les disparités entre les secteurs Est et Ouest.⁵⁹

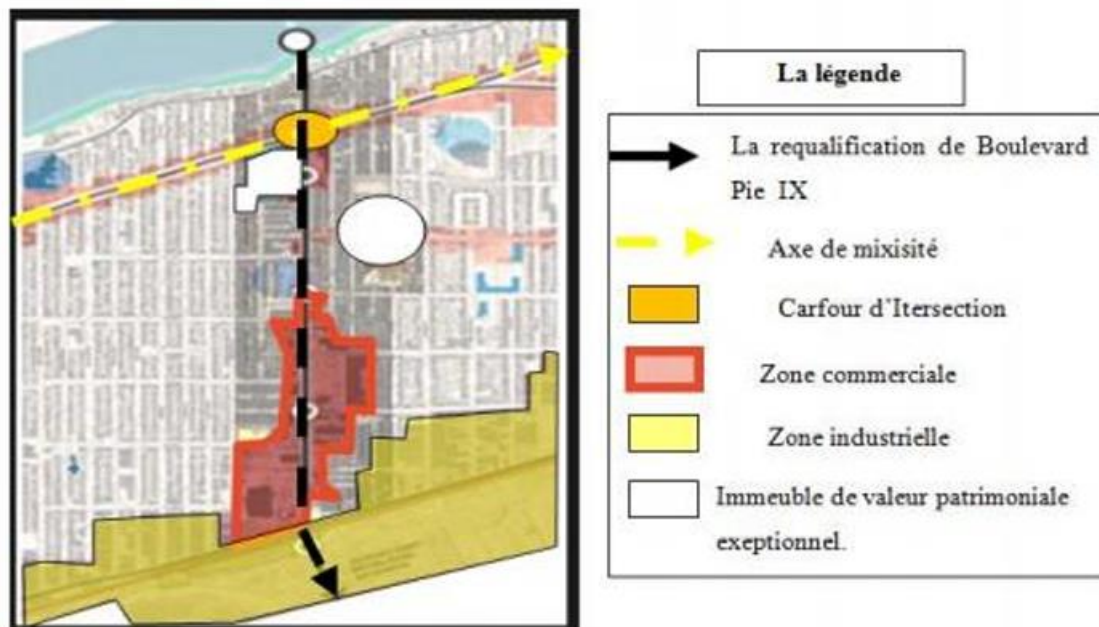


Figure 30 Composantes identitaires et structurantes.

3.3.3 Les objectifs :

La requalification urbaine du boulevard Pie IX est destiné principalement à :

- Concevoir des espaces publics accessibles et sécuritaires.
- Créer un milieu de vie dynamique.

⁵⁹ Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/10346/1/Ms.Ar.Medjdoub%2BKhouani.pdf>.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

- Positionner l'artère comme porte d'entrée de la ville.
- Appliquer les principes de développement durable.
- Favoriser l'épanouissement d'une vie de quartier.
- Valoriser le transport collectif.

3.3.4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU BOULEVARD PIE IX

La requalification du boulevard Pie-IX dans Montréal Nord prendra appui sur l'implantation du service rapide par bus (SRB) sur cet axe.

Pour orchestrer une requalification complète du boulevard Pie-IX L'approche du TOD (Transit oriente développement ou aménagement axé sur les transports en commun) pôles de développement prenant appui sur les quatre stations de SRB :

- Pour se divertir : station Amos (parc Pilon, futur complexe sportif et communautaire, etc.)
- Pour apprendre : station Castille (trois écoles).
- Pour vivre : station Forest (magasins, restaurants, etc.)
- Mettre en place de nouveaux trottoirs élargis à trois mètres.
- Le maintien d'uniquement deux voies de circulation dans chaque direction.
- Circuits parallèles pour cyclistes et piétons qui offrent une solution de rechange à Pie-IX.

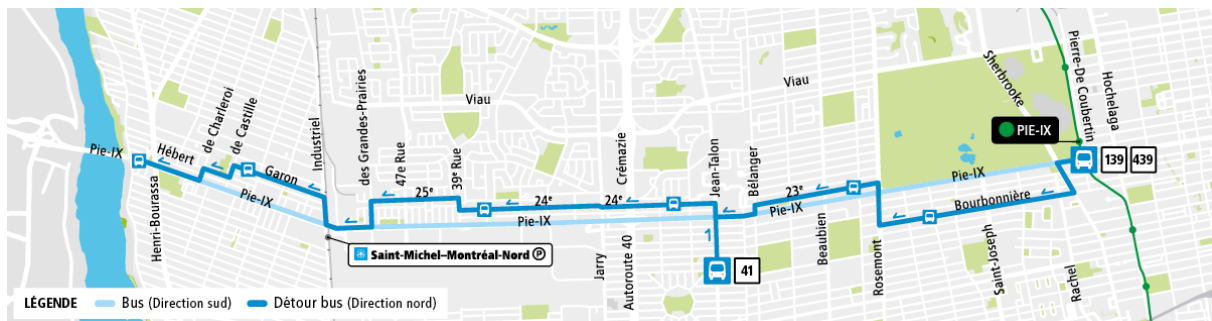


Figure 31: Plan des stations du SRB sur Pie IX.

- Installer de nouveaux trottoirs élargis à trois mètres pour améliorer l'espace piétonnier.
- Conserver seulement deux voies de circulation dans chaque direction afin de limiter le trafic.
- Créer des circuits parallèles pour cyclistes et piétons, offrant une alternative à l'avenue Pie-IX.⁶⁰

⁶⁰ Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/10346/1/Ms.Ar.Medjdoub%2BKhouani.pdf>.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

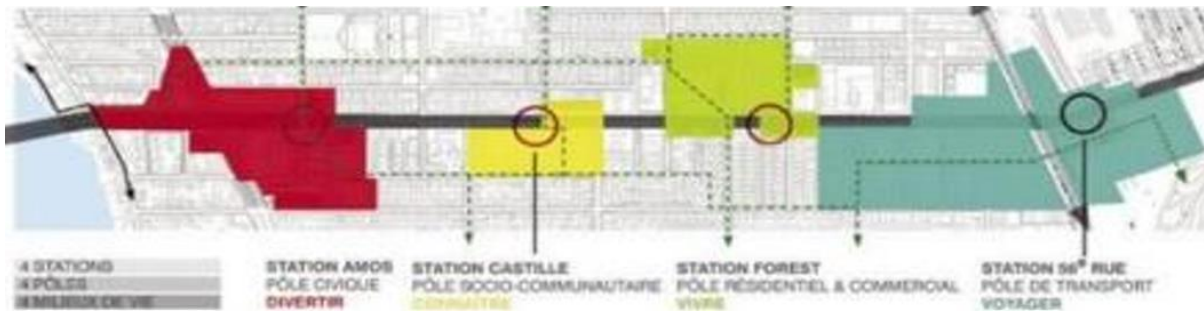


Figure 32: Les quatre stations de SRB.

3.3.5 ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS ACTIFS POUR RENFORCER LES LIENS AVEC LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET LES LIEUX PUBLICS, TOUT EN INTEGRANT DES AIRES DE REPOS ET DES TERRASSES.

- Créer une place publique aménagée de manière durable.
- Améliorer la qualité visuelle et esthétique du boulevard Pie-IX.
- Installer un mobilier urbain à la fois durable et écologique.



Figure 34: vue de boulevard.

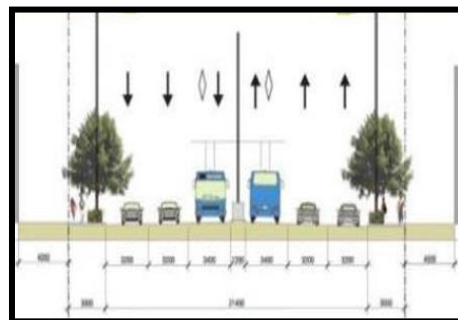


Figure 33: Composition de boulevard.



Figure 35: Boulevard Pie XI avant le réaménagement.

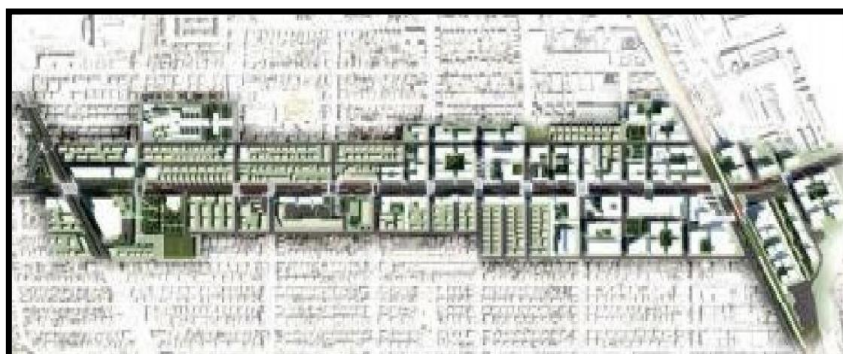


Figure 36: Boulevard Pie XI après le réaménagement.

CHAPITRE ETAT DE L'ART

CONCLUSION :

L'ensemble des interventions menées sur le boulevard Pie XI ont pour objectif fondamental d'améliorer non seulement l'image urbaine de cet axe structurant, mais également la qualité des services offerts aux usagers. À travers une approche intégrée, ces opérations visent à répondre aux besoins fonctionnels, sociaux et esthétiques de la ville, en offrant un cadre de vie plus harmonieux, inclusif et adapté aux exigences contemporaines de la société.

SYNTHESE DES EXEMPLES

Les différentes études et exemples analysés – qu'il s'agisse du quartier des Halles à Paris, du projet de restructuration du centre-ville de Bouira, ou de l'aménagement du boulevard Pie XI – mettent en évidence des principes fondamentaux pour une restructuration urbaine réussie dans des tissus anciens, souvent dégradés mais riches en potentialités.

Ces projets soulignent l'importance de :

- Comprendre la structure urbaine existante (parcellaire, réseau viaire, typologies bâties) avant toute intervention ;
- Valoriser l'identité historique des lieux, en évitant les ruptures brutales et en intégrant les mémoires urbaines dans une transformation progressive ;
- Assurer une équité foncière et sociale, notamment à travers le remembrement et la ré-intégration des propriétaires et des habitants dans le nouveau projet ;
- Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle, en intégrant habitat, commerce, services et mobilité, afin de garantir une vie urbaine dynamique et équilibrée ;
- Mettre l'utilisateur au centre du projet, en répondant à ses besoins et en créant un cadre de vie adapté aux modes de vie contemporains.⁶¹

⁶¹ Ecrit par auteur

Chapitre 3 Analyse contextuelle et pro- position urbaine

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4 LA PRESENTATION DE LA VILLE HADJRET ENNOUS

La commune de HADJRET ENNOUS est située sur le littoral dans la région Nord centre de l'ALGERIE et elle est située dans la partie Ouest de la wilaya de TIPASA, s'étend sur une superficie de 3 000 Ha et une distance de 15km à l'Ouest du chef lieu de la daïra de CHERCHELL et à 47km du chef lieu de TIPASA. (Figure 37)

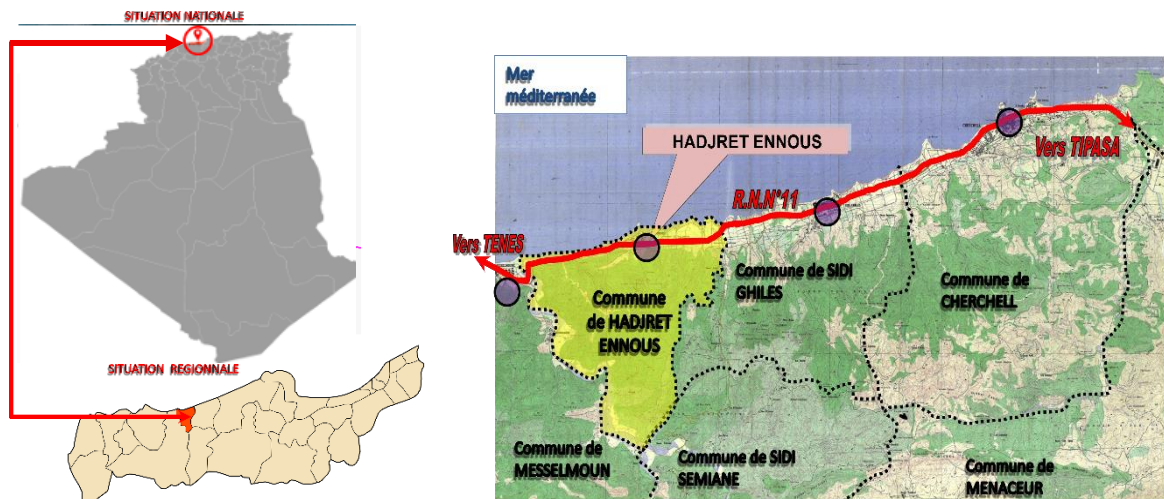


Figure 37: carte de situation administrative de hadjret Ennous

La commune de HADJRET ENNOUS est limitée administrativement :

- Au Nord par la mer méditerranée ;
- Au Sud PAR la commune de SIDI SEMIANE ;
- A l'Est par la commune de SIDI GHILES ;
- A l'Ouest par la commune de MESSELMOUN.

4.1 L'ANALYSE DE LA VILLE

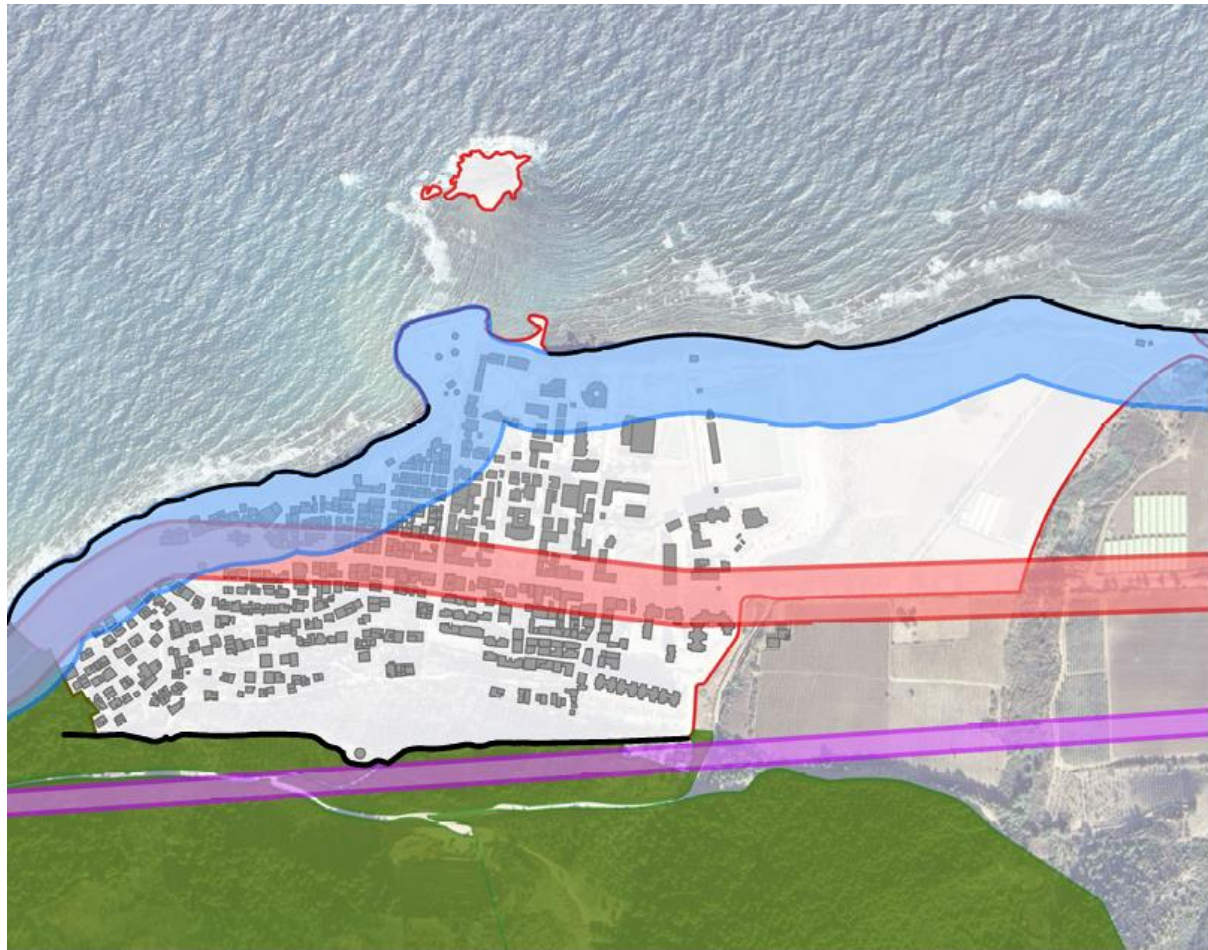
4.1.1 L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE

Un centre historique dégradé : Trame viaire médiévale conservée mais bâti en état critique (45% des constructions classées insalubres)

Des extensions anarchiques : Développement périphérique non maîtrisé (+30% de surface urbanisée en 10 ans), une ne fracture Est-Ouest : Opposition nette entre quartiers occidentaux équipés et secteurs orientaux précaires.⁶²

⁶² Ecrit par auteur

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Legend

 Erosion des sols	 Servitude de la RN°11	 Servitude de La FORET
 Servitude de La MER	 Servitude de CABLE ELECTRIQUE MT	 Limites

Figure 38 : CARTE DE DIAGNOSTIQUE

4.1.2 L'ANALYSE FONCTIONNEL

Centralité défaillante : 72% des équipements publics concentrés sur 15% du territoire

Dynamique commerciale informelle : 58% des activités économiques non régulées

Déficit d'espaces publics : 1,2m²/habitant (vs norme ONU de 10m²)⁶³

4.1.3 DIAGNOSTIC SOCIAL

Densité critique : 420 hab/ha dans la médina (vs 180 hab/ha moyenne nationale)

⁶³ ONS (2022). "Annuaire Statistique de l'Algérie : Données Urbaines".

Office National des Statistiques.

Chiffres clés sur la répartition des équipements publics (ex. : 72% concentrés sur 15% du territoire).

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Précarité accentuée : 38% des ménages en surpeuplement critique

Vieillesse : 28% de la population âgée de plus de 60 ans

4.1.4 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Déficit végétal : Seulement 5% de surface arborée

Risques naturels : 65% du territoire en zone inondable

Pollution atmosphérique : Dépassement des seuils PM10 120 jours/an

4.2 L'ANALYSE HISTORIQUES DE LA COMMUNE :

HADJRET-EN-NOUS, s'appelait jadis FONTAINE DU GENIE , était composée de quelques constructions actuellement constituées de ruines (ex, la cave, Figure42).

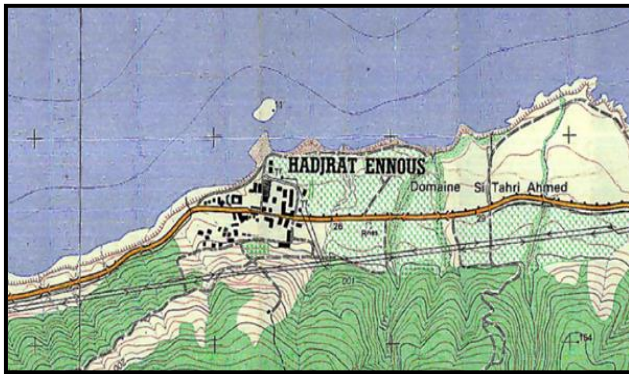


Figure 40: Plan de construction de la fontaine du Génie 1880



Figure 39: Fontaine du Génie 1960

Les habitations romaines, concentrées près de la mer et des oueds, ont laissé des vestiges témoignant d'une activité agricole et industrielle centrée sur l'olivier, avec des sites datés du Ier au Ve siècle. Ces traces ont été largement effacées par les colons français, qui ont réutilisé les matériaux antiques pour construire des fermes et développer des vignobles, tout en exploitant une carrière locale de granite (Figure 39). La morphologie du territoire, marquée par les oueds et les collines, a influencé ces aménagements successifs, illustrant une adaptation constante aux ressources locales.⁶⁴

⁶⁴ MEMOIRE DE FIN D'ETUDES EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLOME D'INGENIEUR EN SCIENCES DE LA MER
Etude de protection du rivage du site de Hadjret En Enous
Fuguer [info_522_fontaine_du_genie.pdf](https://jeanyvesthorrignac.fr/wa_files/info_522_fontaine_du_genie.pdf) https://jeanyvesthorrignac.fr/wa_files/info_522_fontaine_du_genie.pdf

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Figure 42: Cave coopérative du granite

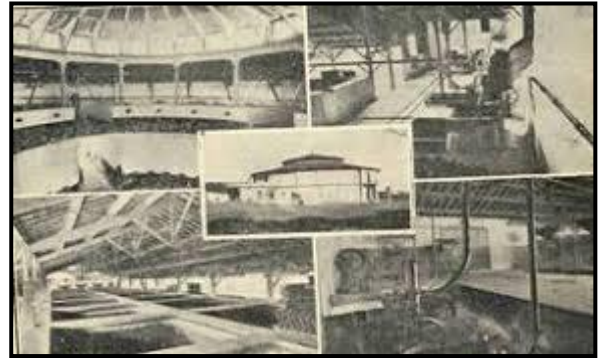


Figure 41: L'intérieur de la cave coopérative

Depuis 1950, les carrières de granit (ex. Figure 41) de Hadjret Ennous ont été exploitées par intermittence, et leur ancien embarcadère a été transformé en un lieu de plaisance prisé, avec des buvettes et une terrasse pittoresque attirant familles et couples. Ce site, offrant calme et fraîcheur sous un ciel étoilé, est devenu un symbole illustratif de la région, combinant détente et convivialité.⁶⁵

4.2.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS

Hadjret Ennous a connu une première phase de croissance démographique et urbaine marquée, principalement alimentée par l'arrivée progressive de populations issues des régions environnantes. Ce développement s'est structuré de manière spontanée autour de quelques axes routiers principaux, donnant naissance à des noyaux d'habitat non planifiés.

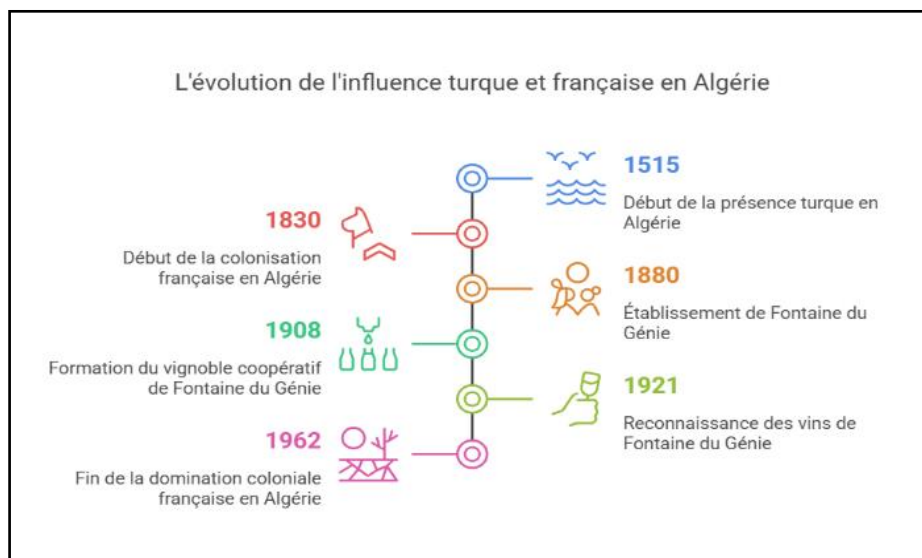


Figure 43: l'évolution historique de la ville

⁶⁵ MEMOIRE DE FIN D'ETUDES EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLOME D'INGENIEUR EN SCIENCES DE LA MER
Etude de protection du rivage du site de Hadjret En Enous
Fuguer [info_522_fontaine_du_genie.pdf](https://jeanyvesthorignac.fr/wa_files/info_522_fontaine_du_genie.pdf) https://jeanyvesthorignac.fr/wa_files/info_522_fontaine_du_genie.pdf

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

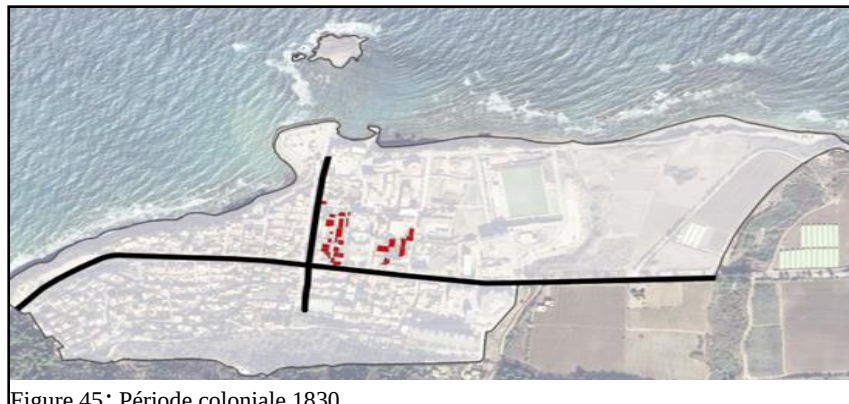


Figure 45: Période coloniale 1830



Figure 44 : 1830-1950

Commentaire sur fig. 45 et 44

Le tissu urbain de Hadjret Ennous présente une organisation fragmentée, mêlant une trame ancienne compacte et irrégulière à une trame récente issue d'un étalement urbain non maîtrisé, entraînant une rupture entre centre historique et extensions périphériques.



Figure 46: 1950-2005



Figure 47: L'ÉTAT ACTUEL 2025

Commentaire sur fig 46 et 47

Le tissu urbain de Hadjret Ennous révèle une dualité entre un centre ancien dense et structuré, et des extensions périphériques issues d'un étalement urbain peu maîtrisé. Cette croissance fragmentée engendre une rupture fonctionnelle et morphologique, posant des enjeux de cohérence urbaine, d'infrastructures et de qualité de vie.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4.3 L'ANALYSE TOPOGRAPHIE DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS

La ville de Hadjret Ennous s'étend sur un relief côtier composé de plages, de falaises et de terrains légèrement ondulés, offrant une ouverture sur la mer et un dénivelé modéré. Son organisation urbaine s'articule autour du boulevard de la plage, axe principal longeant le littoral, tandis que l'arrière-pays, plus élevé, abrite des zones naturelles et agricoles. Cette topographie influence fortement la répartition des quartiers, des équipements et les perspectives d'aménagement futur. (Figure 48)

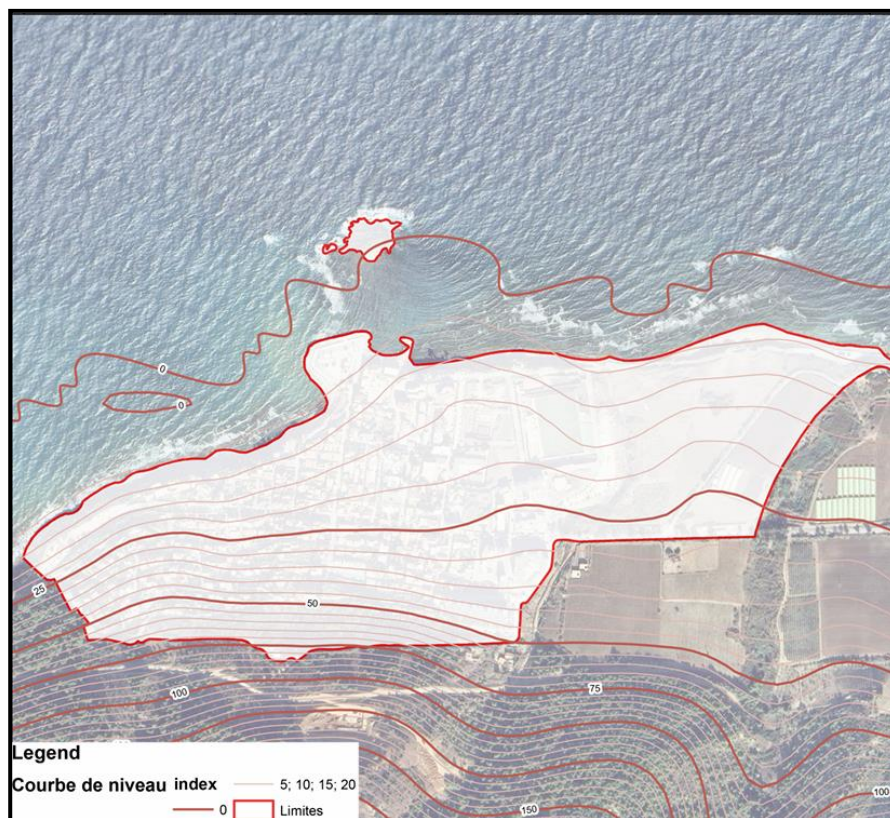


Figure 48: carte de la topographie

4.3.1 LES SOURCES D'EAU DE LA VILLE DE HADJRET ENNOUS

La ville de Hadjret Ennous, comme de nombreuses localités côtières de la région de Tipaza, dispose de ressources en eau qui proviennent principalement de nappes phréatiques, de sources naturelles et de réseaux d'adduction régionaux. Historiquement, les habitants de cette zone littorale ont long-



Figure 49: carte des sources d'eau

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

temps exploité des puits traditionnels et des sources situées dans les zones en retrait du littoral, où le relief légèrement vallonné permettait l'accumulation et l'infiltration des eaux de pluie. (Figure 49)

4.4 L'ANALYSE DU RESEAU VIAIRE DE LA VILLE

Le réseau viaire de la ville de Hadjret Ennous se caractérise par une organisation simple, influencée par sa situation littorale et son développement progressif (Figure 50). Le boulevard constitue l'axe principal autour duquel se concentrent les commerces, services et espaces publics, animant le front de mer.

Enfin, plusieurs rues manquent d'aménagements urbains adaptés, comme des trottoirs, un

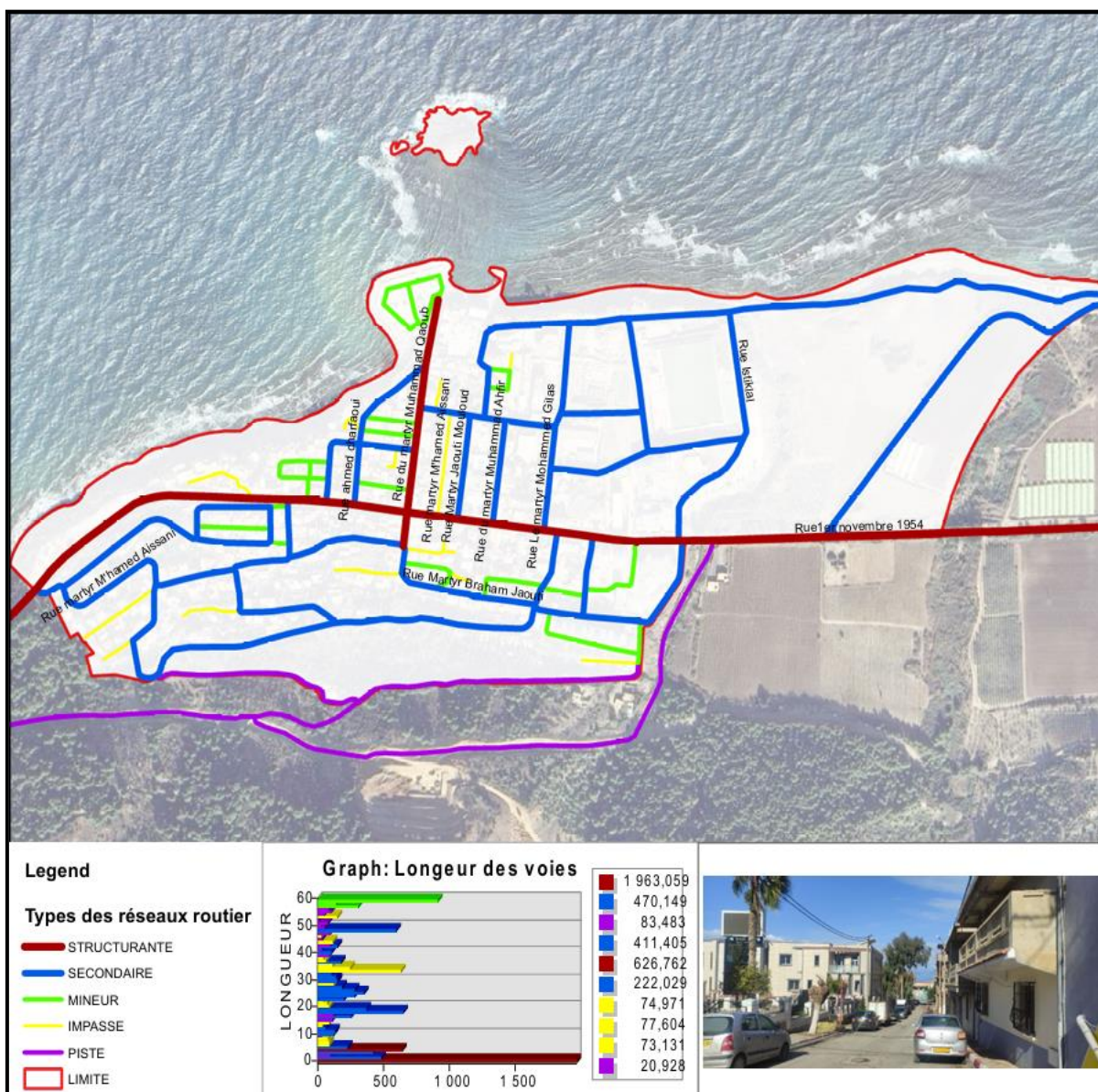


Figure 50: carte de réseau routier hiérarchie

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

éclairage public homogène et des espaces verts. Une requalification progressive du réseau s'impose, avec une priorité donnée à la valorisation du front de mer et à la sécurisation des déplacements piétons.

4.5 L'ANALYSE TISSU DE LA VILLE

Le tissu urbain de Hadjret Ennous se caractérise par une organisation parcellaire hétérogène, issue en grande partie d'une urbanisation spontanée et non planifiée. Les îlots sont de formes et de dimensions variées, souvent irréguliers, ce qui reflète l'évolution progressive de la ville sans véritable cadre réglementaire ou plan d'aménagement directeur unifié.⁶⁶

4.5.1 LES ILOTS

Dans les zones proches du littoral de Hadjret Ennous, les îlots sont petits, morcelés et densément bâtis. Ce morcellement limite les espaces publics et l'aération urbaine, générant des passages étroits. Les parcelles, souvent exiguës et sans recul, nuisent à la qualité paysagère et à la circulation. (Figure 51)

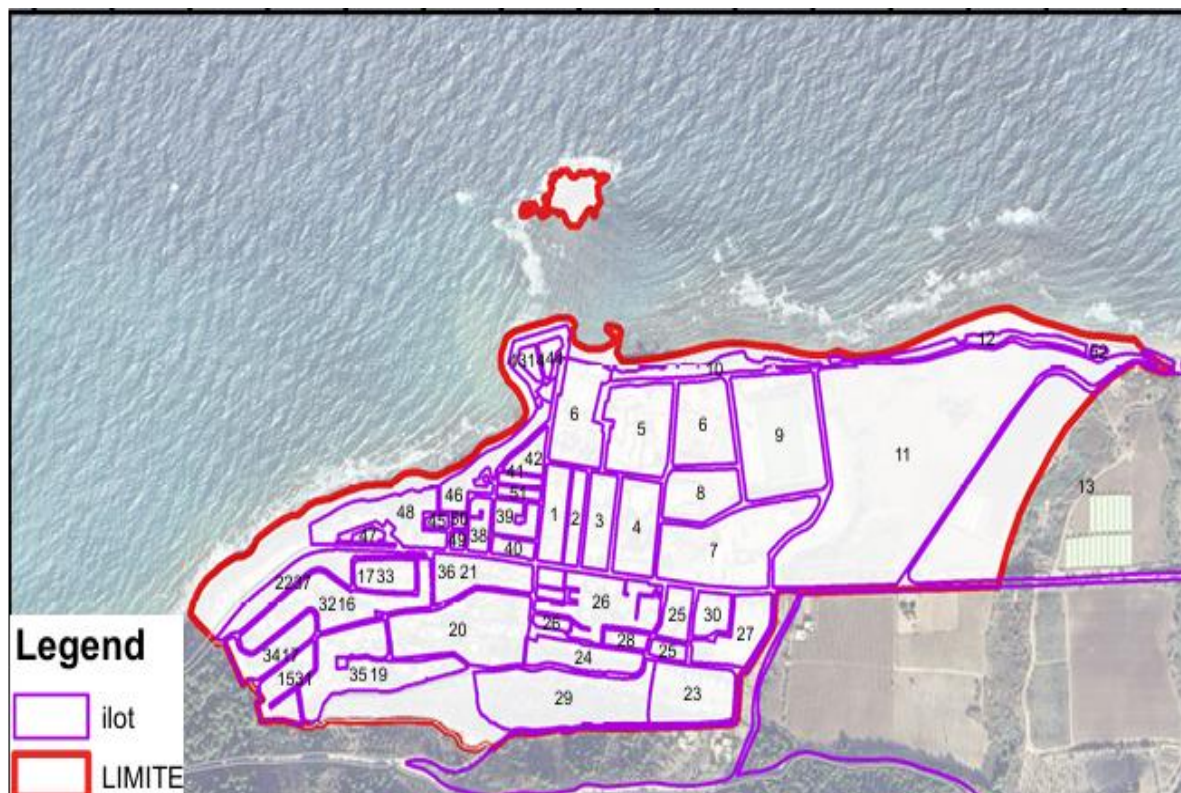


Figure 51: Carte des îlots

⁶⁶Ecrit par auteur

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4.5.2 LES PARCELLES

Dans l'arrière-pays et les extensions récentes, on observe des îlots de plus grande superficie, mais dont le découpage parcellaire reste irrégulier et mal structuré.⁶⁷ Cette situation est aggravée par l'absence de trame viaire cohérente et de schéma d'alignement clair, ce qui complique l'organisation des équipements et des espaces collectifs. (Figure 52)

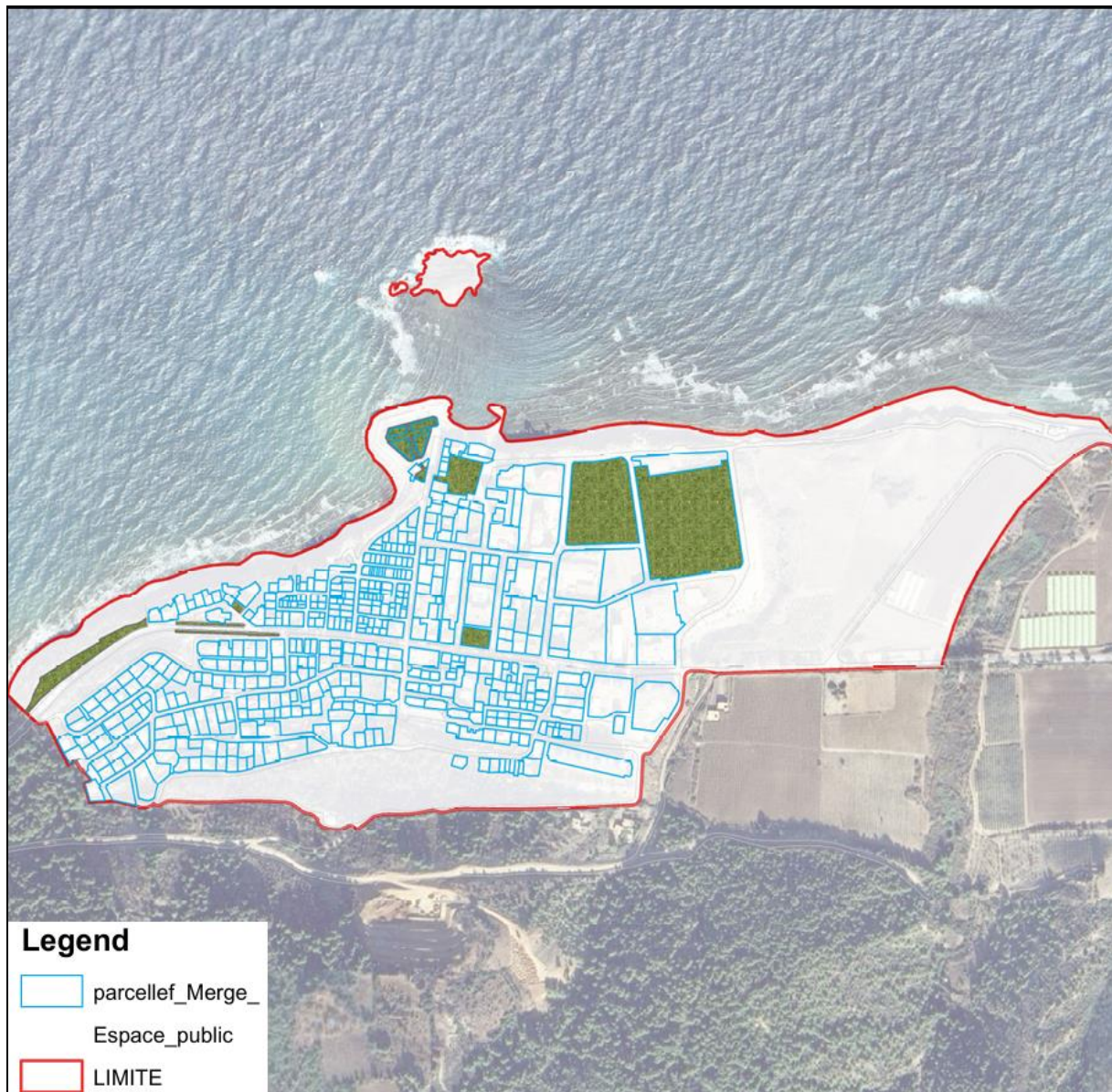


Figure 52: Carte des parcelles

Ainsi, la configuration actuelle des îlots et des parcelles à Hadjret Ennous nécessite une réorganisation progressive, notamment par la régularisation foncière, la création d'espaces publics

⁶⁷ Ecrit par auteur

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

mieux définis et la rationalisation des divisions parcellaires, afin de garantir un développement urbain harmonieux et fonctionnel.

4.6 SYSTEM BATI ET NON BATI DE LA VILLE

Le tissu urbain de Hadjret Ennous est dense et hétérogène, mêlant habitations, commerces et équipements (Figure 53). Près du littoral, l'implantation désordonnée du bâti, sans recul ni alignement, génère un espace urbain peu structuré et une façade maritime désorganisée.

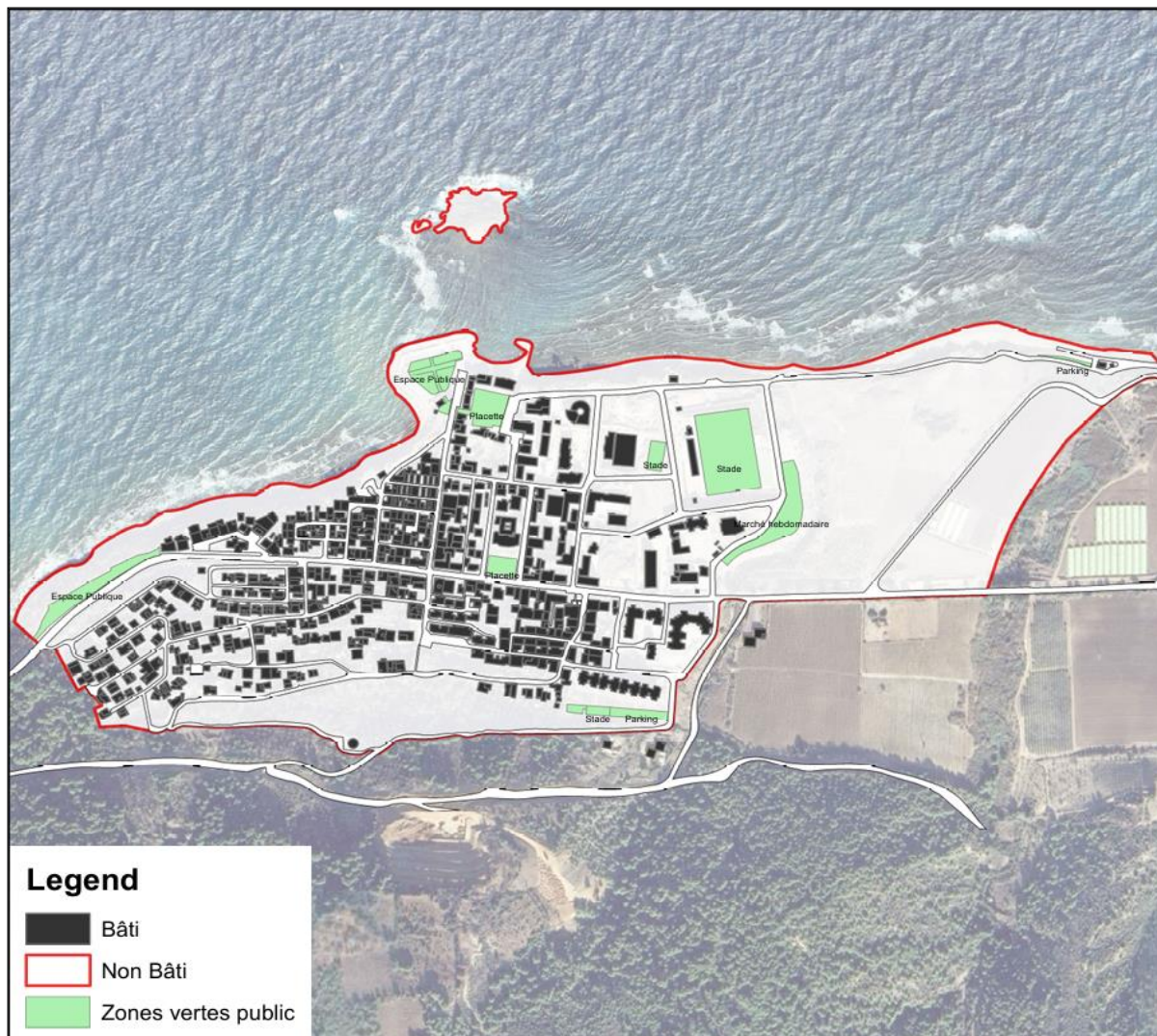


Figure 53: CARTE DU BATI NON BATI

Le non-bâti, constitué d'espaces ouverts, de terrains vagues et de zones naturelles, se trouve principalement en périphérie et dans les secteurs. en attente d'aménagement. Ces espaces sont pour la plupart sous-exploités et mal intégrés au tissu urbain.

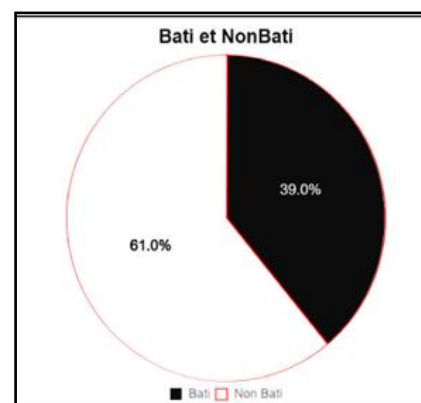


Figure 54: Cercle de bâti et non bâti

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4.7 LES ACTIVITES URBAINE DE LA VILLE

Hadjrat Ennous présente une mosaïque d'activités urbaines mal articulées, marquée par :
 Une dominance commerciale informelle : Étalages spontanés, petits commerces de proximité, mais absence de structuration des espaces marchands.

Un potentiel touristique sous-exploité : Proximité avec la mer et paysages remarquables, mais offre limitée (peu d'équipements d'accueil, d'animation culturelle). (Figure 55)

Une fracture fonctionnelle : Secteur historique (médina) en déshérence vs. Front de mer partiellement aménagé (boulevard stratégique mais peu convivial).⁶⁸

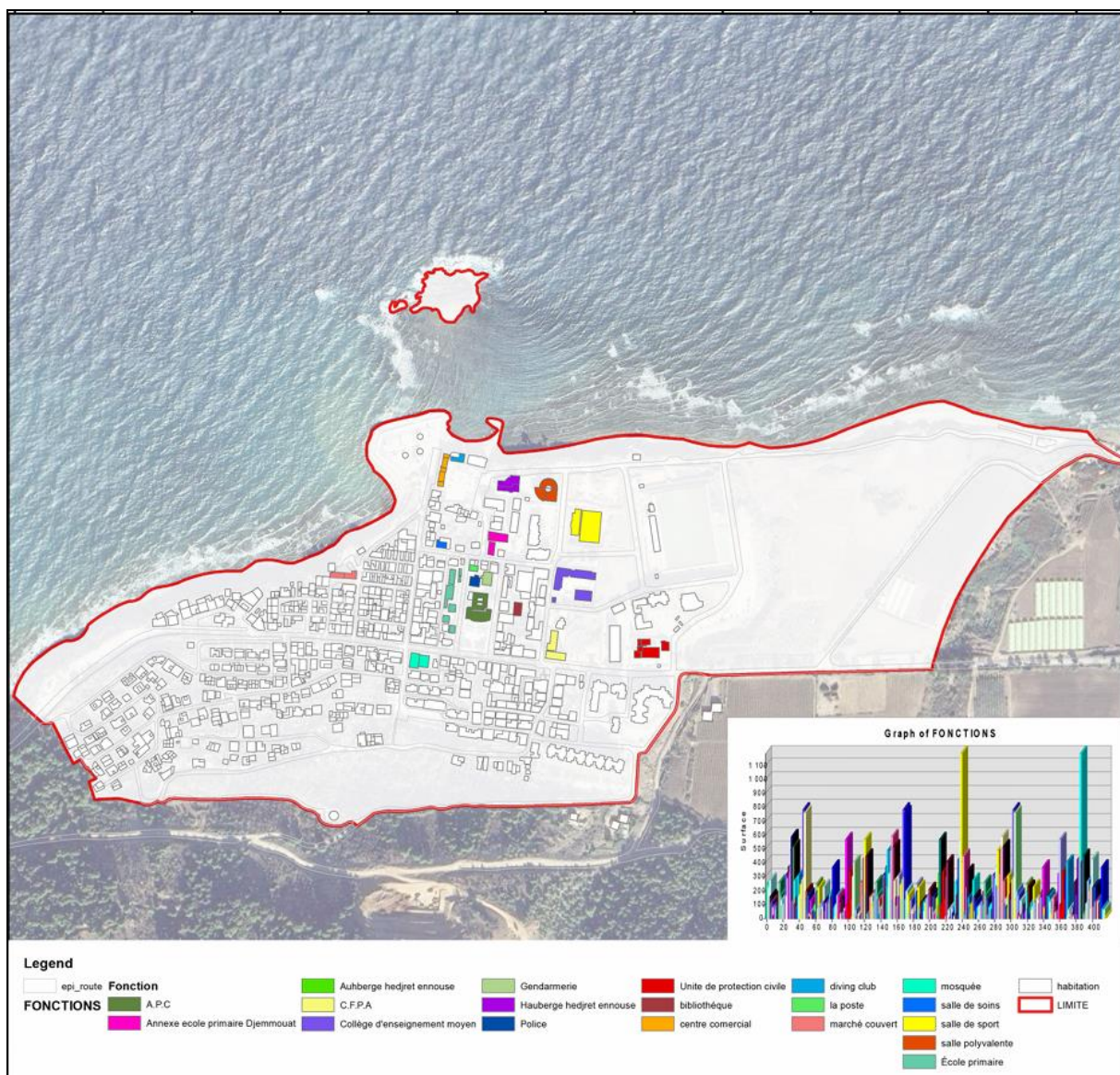


Figure 55 7cartes des activités urbaines

⁶⁸ Ecrit par auteur

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Enjeux Clés

Déséquilibre spatial : Concentration des activités économiques le long du boulevard, laissant le reste du tissu urbain en retrait.

Conflits d'usage : Cohabitation difficile entre circulation motorisée, piétons, et activités de loisirs en bord de mer. (Figure 56)

Manque de diversification : Peu d'équipements publics (centres culturels, espaces de coworking) pour dynamiser la vie locale.

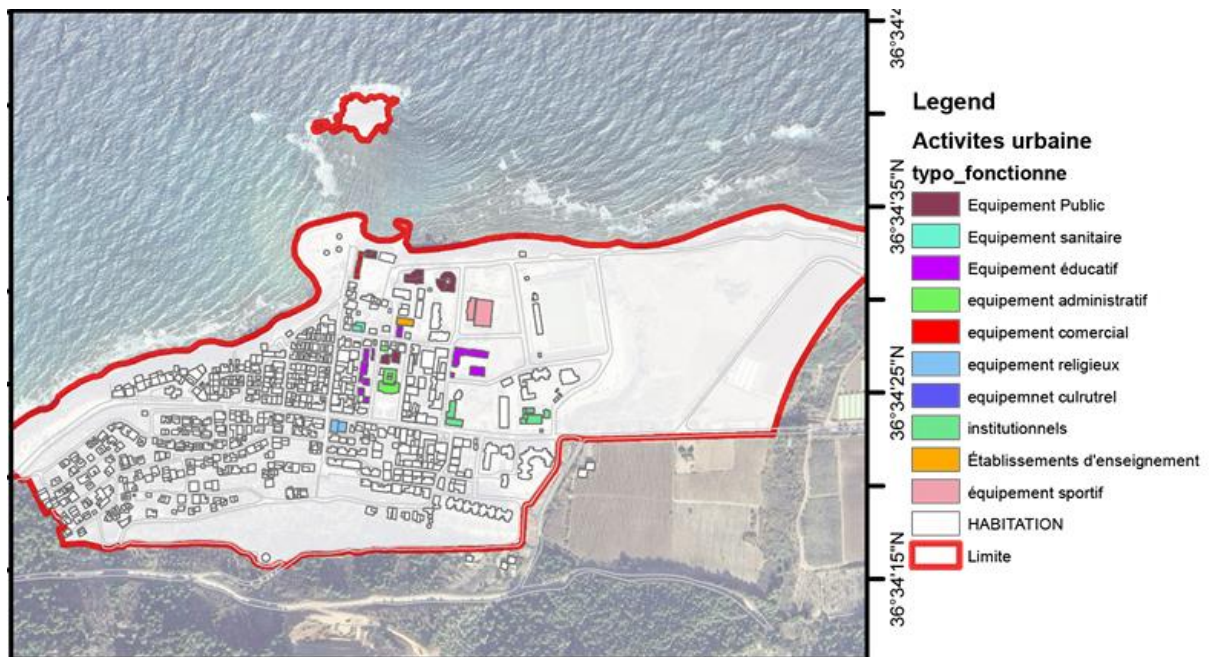


Figure 56: Carte des activités urbaine

4.8 LES DIFFERENTS GABARITS DE HADJRAT ENNOUS

La ville de Hadjrat Ennous présente une morphologie urbaine hétérogène marquée par :

Un front de mer sous-utilisé : (Figure 57)

- Bâtiments bas (R+1 à R+2) le long du boulevard côtier
- Absence de densification malgré le potentiel touristique
- Faible valorisation des vues sur mer

Un tissu traditionnel dense :

- Habitat traditionnel de plain-pied à R+1 dans la médina
- Parcellaire étroit et irrégulier
- Problème de vétusté et d'insalubrité

Des extensions récentes anarchiques :

- Tours d'habitation (R+5 à R+8) isolées sans lien avec le contexte

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

-Zones commerciales en périphérie avec grands gabarits (entrepôts, surfaces de vente)

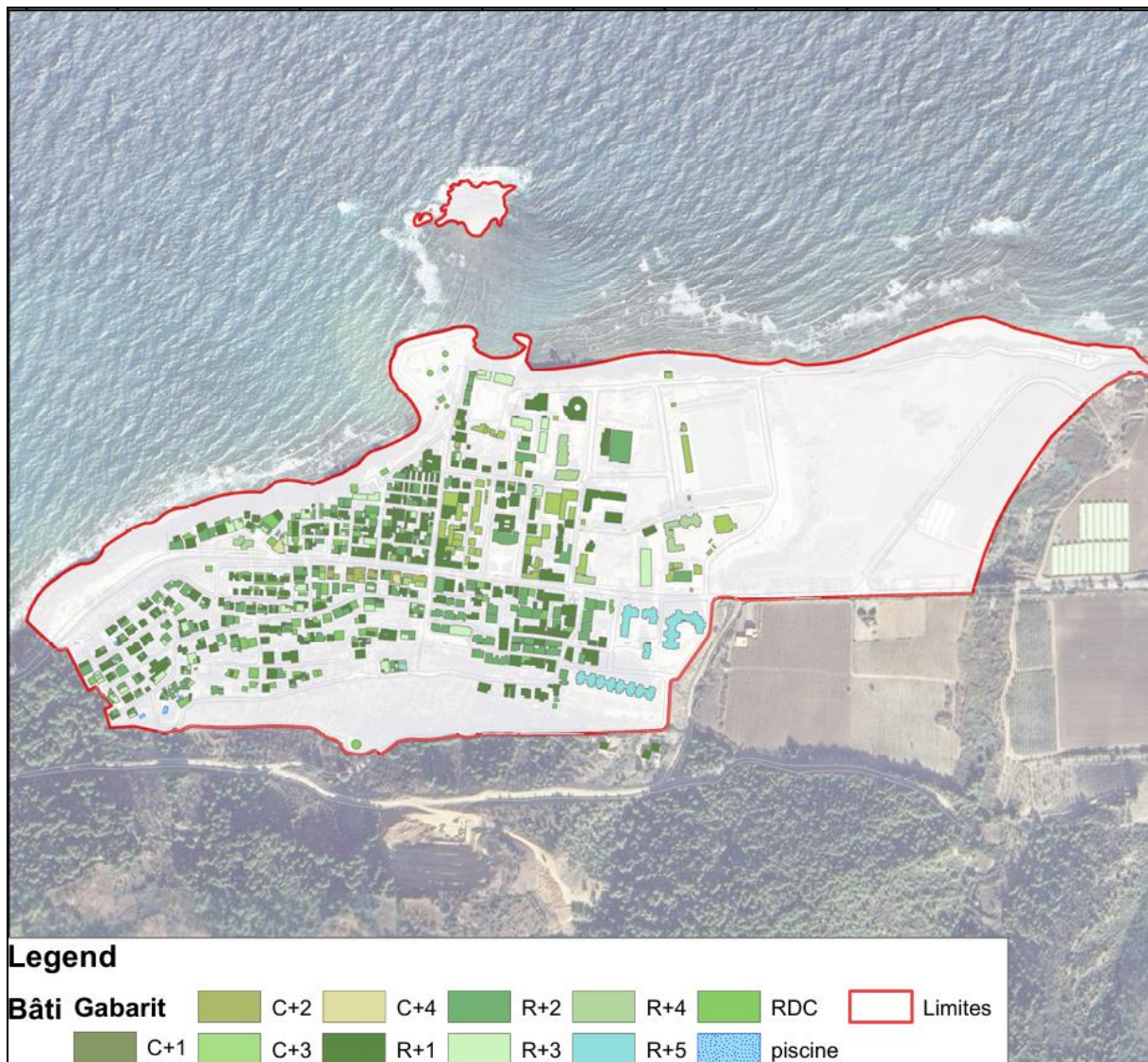


Figure 57: Carte de des gabarits

Enjeux Clés

Fracture urbaine entre les différents gabarits

Incohérence entre la trame historique et les développements récents

Opportunité manquée de créer des séquences urbaines qualitatives

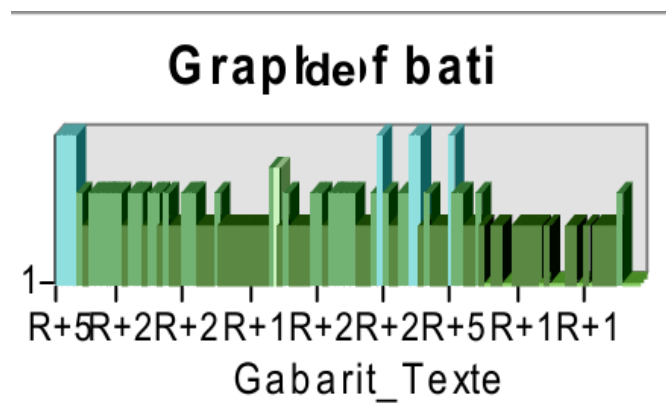


Figure 58: Graphe de gabarit

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4.9 L'ETAT DE BATI

La ville présente un parc immobilier contrasté avec : (Figure 59)

- a) Bâti traditionnel (Médina et noyau historique)
- b) Bâti moderne (années 1970-1990)
- c) Constructions récentes (après 2000)

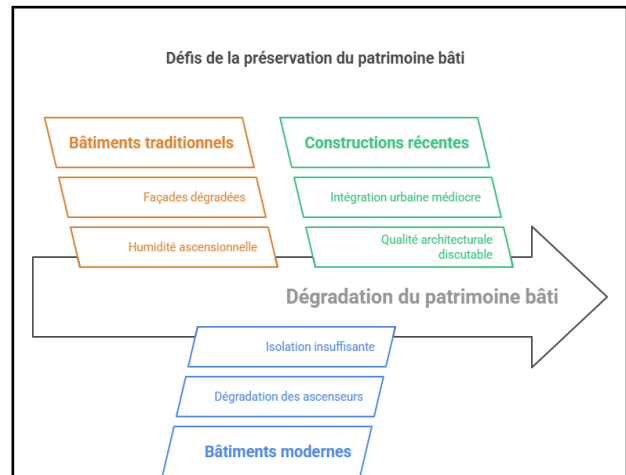


Figure 59: Patrimoine de bâti de la ville

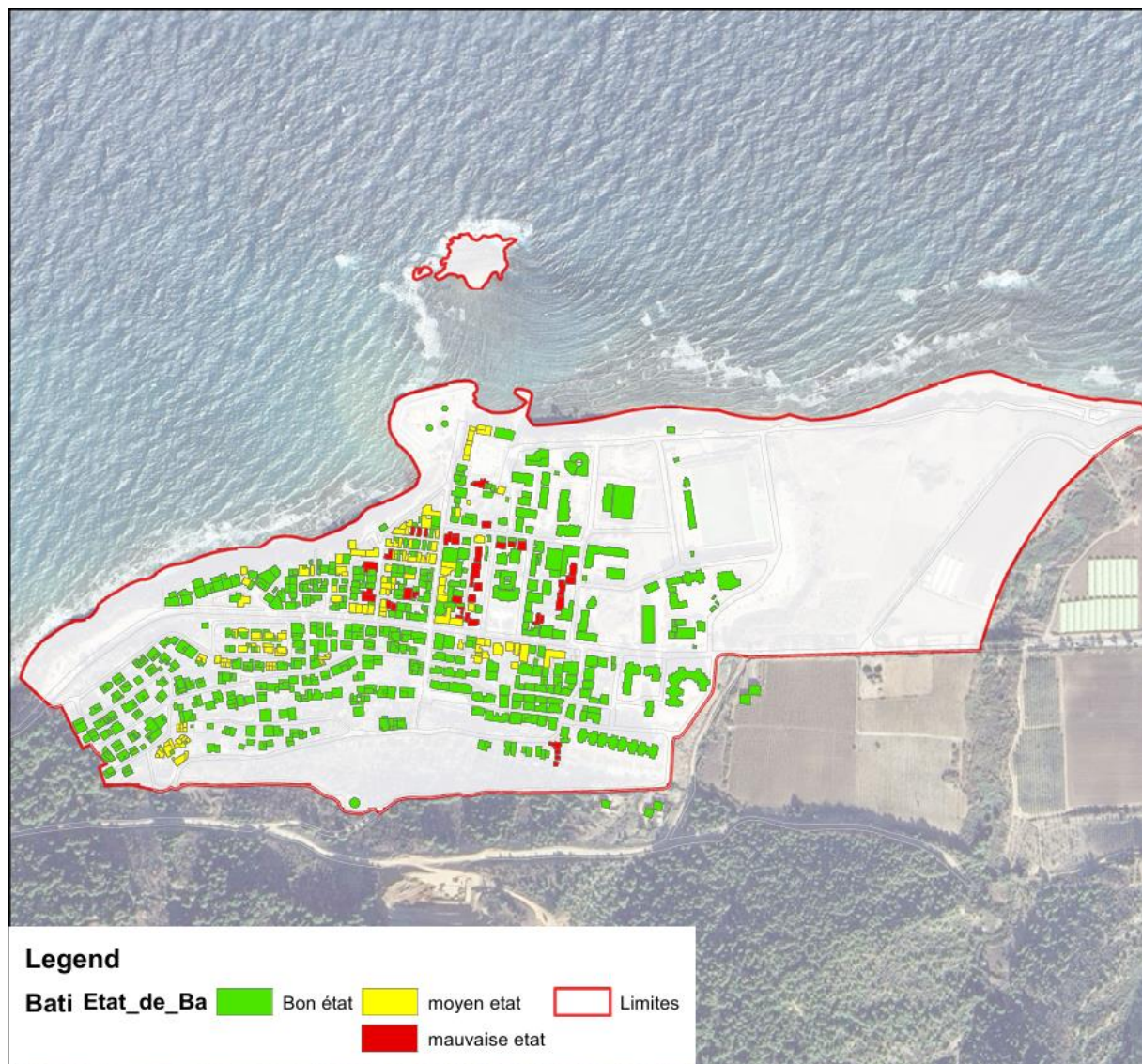


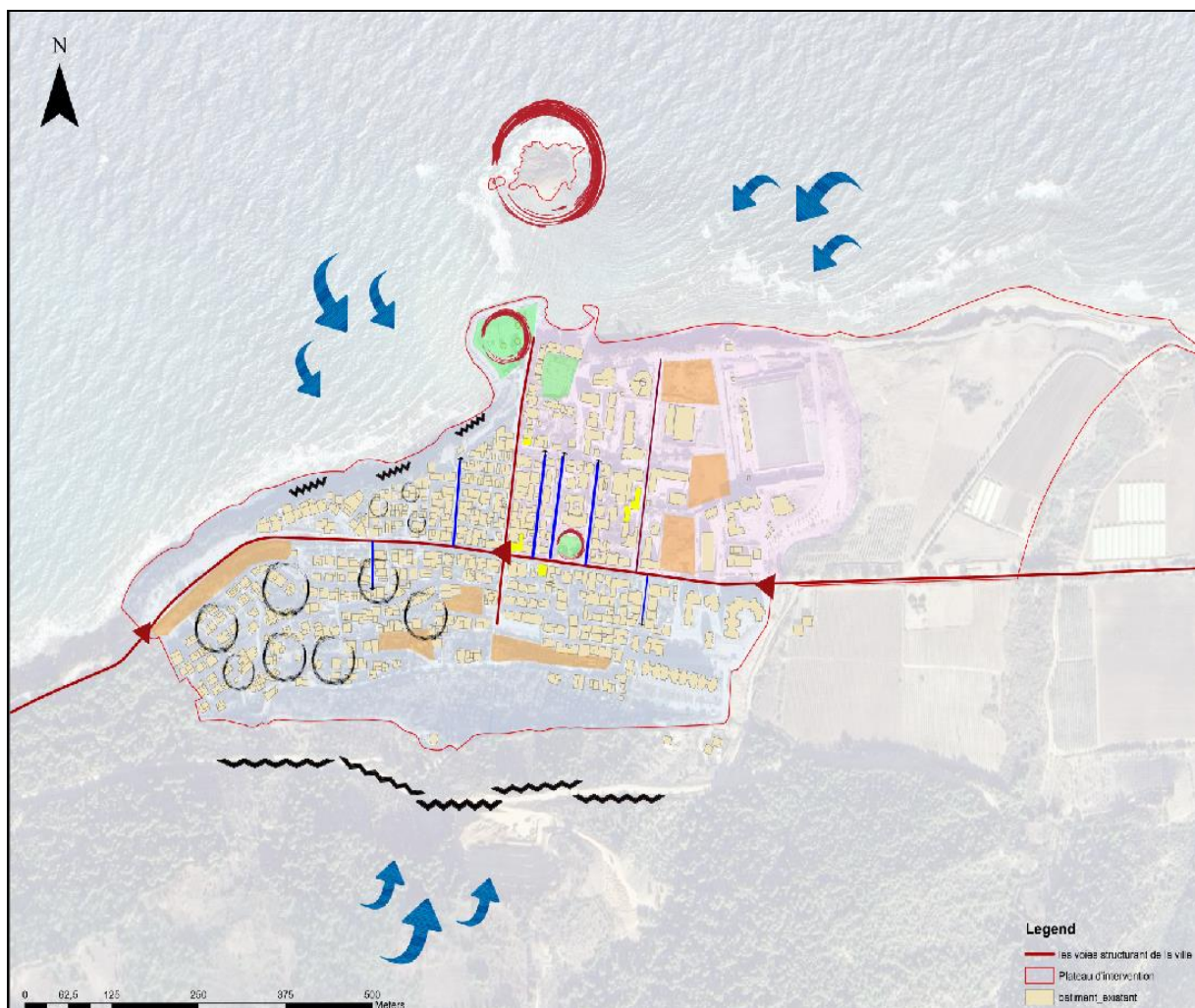
Figure 60 : Carte d'état de bâti

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

5 LA DIAGNOSTICS DE LAVILLE

La proposition urbaine vise à réorganiser un tissu hétérogène en reconnectant les zones, valorisant les espaces clés et améliorant le cadre de vie par une planification cohérente.

Hadjrat Ennous, ville côtière au fort potentiel naturel, fait face à de nombreux dysfonctionnements : urbanisation anarchique, déséquilibre dans la répartition des équipements, congestion routière, dégradation du bâti et manque d'espaces verts. Exposée aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, érosion), elle souffre également d'une faible valorisation de ses atouts touristiques et paysagers. Une restructuration urbaine s'impose pour améliorer la qualité de vie, renforcer la sécurité et activer un développement durable. (Figure 63)



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

La légende :

La déséquilibre de la distribution d'équipements dans la ville

L'activités_des_quartiers

- Quartier résidentiel avec des petits activités commerciales
- Quartier résidentiel avec des petits activités commerciales
- Quartier occupé tout les équipements administratifs, santé, sportif ...ext dans la ville ...
- Quartier résidentiel avec des petits activités commerciales



manque des pointes de repères



Les nœuds de la ville



Les terrains non exploités à Hadjrat Nos:



Espaces verts insuffisants :



l'effondrement du sol :

La dégradation du bâti colonial à Hadjrat Nos:



Le risques de milieu naturel : forts vents maritimes et de puissantes vagues.



tissus irrégulie:
Le tissu urbain de Hadjratnos s'est fragmenté en raison de l'**accélération de l'urbanisation**, ce qui a engendré plusieurs problèmes, tels que la **mixité fonctionnelle** mal maîtrisée et le manque d'infrastructures et d'équipements nécessaires pour le



tissus irrégulie:
Le tissu urbain de Hadjratnos s'est fragmenté en raison de l'**accélération de l'urbanisation**, ce qui a engendré plusieurs problèmes, tels que la **mixité fonctionnelle** mal maîtrisée et le manque d'infrastructures et d'équipements nécessaires pour le

Le manque de perspectives reliant la mer et la montagne avec la ville

Un potentiel naturel inexploité à Hadjrat Nos:

Hadjrat Nos ne valorise pas son potentiel maritime et forestier pour le tourisme, entraînant une dégradation et un manque de développement économique.

CONCLUSION

En conclusion, Hadjrat Ennous nécessite une intervention urbaine profonde pour surmonter ses déséquilibres actuels. Face à un tissu urbain fragmenté, des risques naturels élevés et une sous-valorisation de ses atouts patrimoniaux et paysagers, la restructuration de la ville doit viser une meilleure organisation de l'espace, une intégration harmonieuse entre les anciennes et nouvelles zones, ainsi qu'une valorisation durable de son littoral et de ses ressources naturelles. Seule une vision cohérente et résiliente permettra d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants et de révéler le potentiel de la ville.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

6 LA CONCEPTION URBAINE

La carte de proposition urbaine de Hadjrat Ennous met en évidence des interventions structurantes visant à corriger les déséquilibres actuels et à révéler le potentiel du site. L'accent est mis sur la création d'un axe touristique vers le front de mer, l'ouverture de nouvelles perspectives urbaines valorisant le paysage côtier, et la requalification des équipements existants tels que le centre commercial et le tissu colonial dégradé. Ces actions clés visent à reconnecter les différentes parties de la ville, renforcer son identité et améliorer la qualité de vie tout en soutenant un développement durable et résilient. (Figure 64)

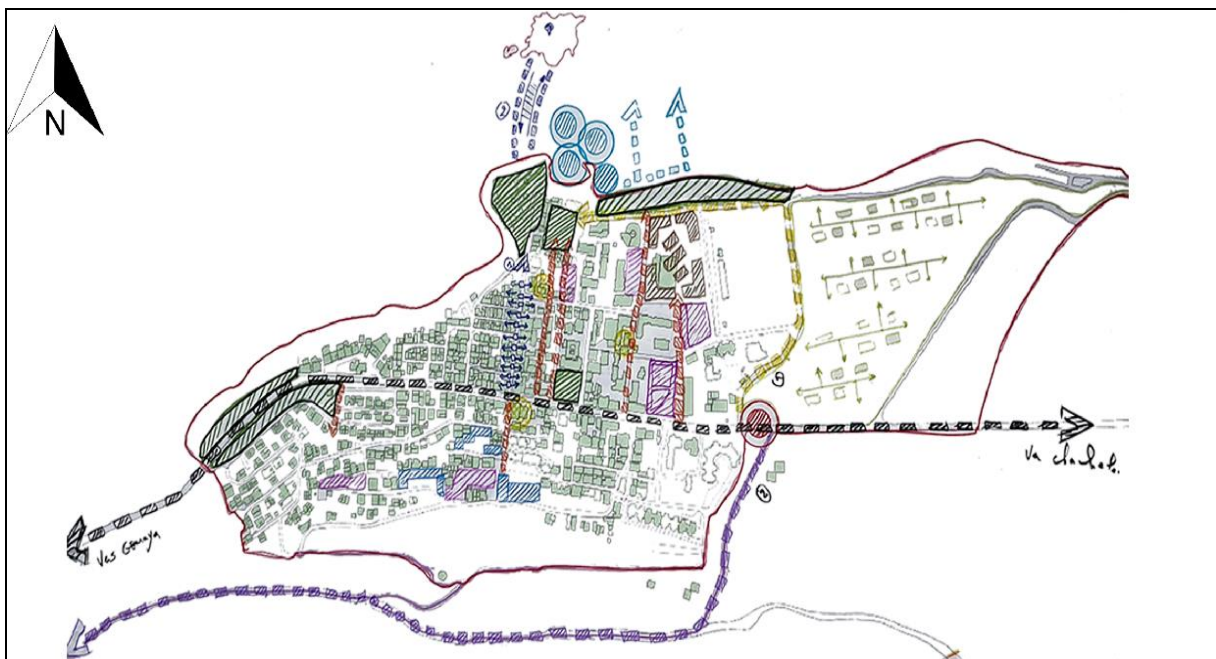


Figure 64 : Carte de proposition urbaine

La légende :

La création d'un rond-point

Pour fluidifier la circulation et organiser les flux aux nœuds de congestion de la ville.

la création d'un Voie destiné aux touristes vers le front de mer

Une voie dédiée est proposée pour améliorer l'accessibilité du littoral et valoriser l'attractivité touristique.

Création des perspectives urbaines donne vue sur mer

Des percées visuelles sont aménagées pour reconnecter la ville à son paysage maritime et

renforcer son identité.

revivre les équipements morts comme le centre commercial et l'ancien marché et réhabilité le tissu colonial

Le centre commercial, l'ancien marché et le tissu colonial sont réhabilités pour redynamiser les fonctions urbaines.

injection des équipements éducatifs répond aux besoins démographie.

De nouveaux établissements scolaires sont implantés pour répondre à la croissance démographique locale.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

propose une réaménagement des espaces publics et des placettes.

Ces interventions visent à améliorer le cadre de vie et à favoriser les interactions sociales dans la ville.

Faire un élargissement de voie pour la création d'un boulevard structurant

L'élargissement de la voie en un boulevard structurant vise à renforcer l'attractivité éco-

nomique régionale en créant un espace urbain moderne qui attire les investisseurs et dynamise l'économie locale.

création d'une promenade urbaine (pont piéton) relais la roche a la ville

Un parcours paysager est conçu pour relier symboliquement et physiquement un repère naturel fort au tissu urbain.

SYNTHESE

Hadjrat Ennous, ville côtière dotée d'un fort potentiel, fait face à d'importants dysfonctionnements urbains qui nécessitent une restructuration en profondeur. La mise en place d'un boulevard structurant s'impose comme une intervention stratégique, visant à renforcer la mobilité, connecter les différentes zones urbaines et dynamiser l'économie locale. Ce projet s'inscrit dans une approche globale incluant la valorisation du front de mer, la réhabilitation du tissu urbain existant, l'intégration d'équipements éducatifs et la requalification des espaces publics. Ensemble, ces actions inscrivent Hadjrat Ennous dans une perspective de développement durable et renforcent sa compétitivité à l'échelle régionale.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

7 PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE INTRODUCTION

La création d'un boulevard structurant à Hadjrat Ennous s'inscrit dans une stratégie globale de transformation urbaine visant à améliorer la mobilité, renforcer la cohésion territoriale et soutenir l'attractivité économique. Cette intervention repose sur une opération de remembrement urbain, nécessaire pour réorganiser un tissu fragmenté et désordonné. En restructurant les parcelles et en redéfinissant les emprises foncières, le remembrement permet de libérer l'espace requis pour l'aménagement du boulevard, qui deviendra un axe majeur de circulation, de développement commercial et de valorisation du littoral. Ce boulevard jouera un rôle central dans la lecture de la ville, la liaison entre ses différentes zones, et l'inscription de Hadjrat Ennous dans une dynamique de développement durable et régionalement compétitive.

7.1 Critères du choix de site – Hadjrat Ennous

Le choix du site d'intervention à Hadjrat Ennous repose sur plusieurs conditions stratégiques et fonctionnelles :

- **1ère condition**

La position centrale du site dans la ville.

Situé au cœur du tissu urbain et en lien direct avec le front de mer, le site bénéficie d'une visibilité et d'une accessibilité importantes, favorisant le développement d'activités économiques et touristiques.

- **2ème condition**

La présence d'infrastructures de base.

Le site est bien desservi par les axes routiers existants et dispose de réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement, ce qui facilite son aménagement et son intégration dans le tissu urbain.

- **3ème condition**

La valeur paysagère et touristique du littoral.

La proximité immédiate de la mer et la présence d'un patrimoine naturel valorisable (vue sur mer, îlot marin, espace public littoral) renforcent l'attrait du site pour accueillir des fonctions urbaines mixtes : promenade, commerces, restauration et animation.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

- **4ème condition**

La cohérence avec les orientations de développement communal.

Le site s'inscrit dans une logique de restructuration urbaine durable, soutenue par la commune, visant à dynamiser le front de mer et à créer un pôle d'attractivité à l'échelle locale et régionale.

7.2 DELIMITATION DE L'AIRE D'ETUDE



Figure 65 : Carte de périmètre d'intervention

7.2.1 Présentation de l'assiette d'intervention :

L'assiette d'intervention se situe dans la partie nord-ouest du tissu urbain de Hadjrat En-nous, en bordure immédiate du littoral. Le site occupe une superficie d'environ 2,3 hectares, à une altitude proche du niveau de la mer, ce qui lui confère une relation directe avec le paysage côtier et un fort potentiel de valorisation touristique et urbaine.

Ce secteur fait partie intégrante du périmètre urbain consolidé et bénéficie d'une position stratégique dans le cadre du projet de restructuration et d'ouverture de la ville vers son front de mer. (Figure 65)

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Il est délimité par :

- **Nord** : Le littoral et la mer Méditerranée.
- **Sud** : Le tissu résidentiel existant et les équipements de proximité.
- **Est** : Des terrains non bâtis et des équipements sportifs (stade municipal).
- **Ouest** : Un ancien tissu urbain à requalifier et des voies secondaires menant vers le centre-ville.

7.3 ACCESSIBILITE DE SITE D'INTERVENTION

Le site d'intervention bénéficie d'un emplacement stratégique, mais souffre d'un manque de structuration des voies. Le projet prévoit la création d'un boulevard structurant pour améliorer la connectivité entre les quartiers, le front de mer et les équipements existants et futurs. Cette intervention renforcera la mobilité urbaine, encouragera les déplacements doux et contribuera à désenclaver le tissu urbain, rendant le site plus accessible et attractif. (Figure 66)

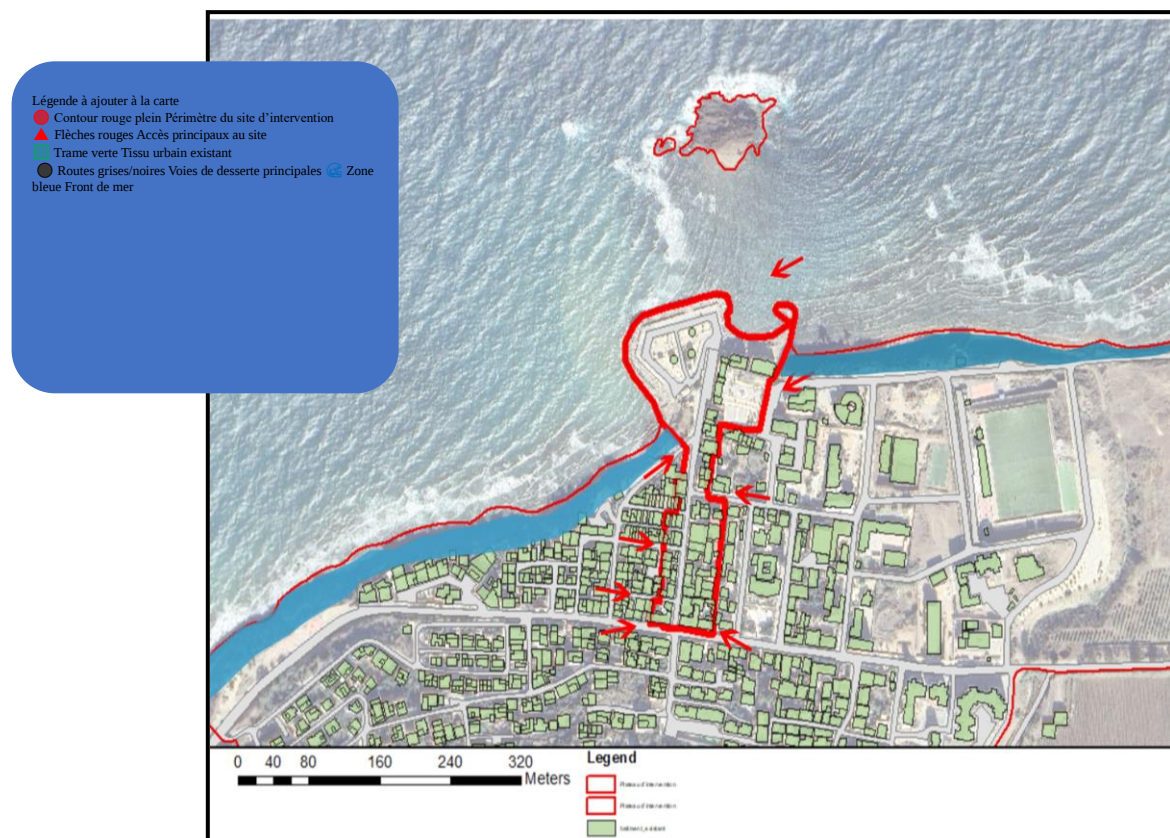


Figure 66 : Carte d'accessibilité

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

7.3.1 Topographie de terrain :

- La pente de terrain est variée entre 15 et 20%.
- Elle est favorable à tout type de construction (équipement).
- C'est un terrain de composition géologique rocheuse et argileuse.
- Selon les pentes, on peut partager le terrain en 3 zones : zone de faible pente, zone de pentes moyenne et zone de forte pente (la circulation).

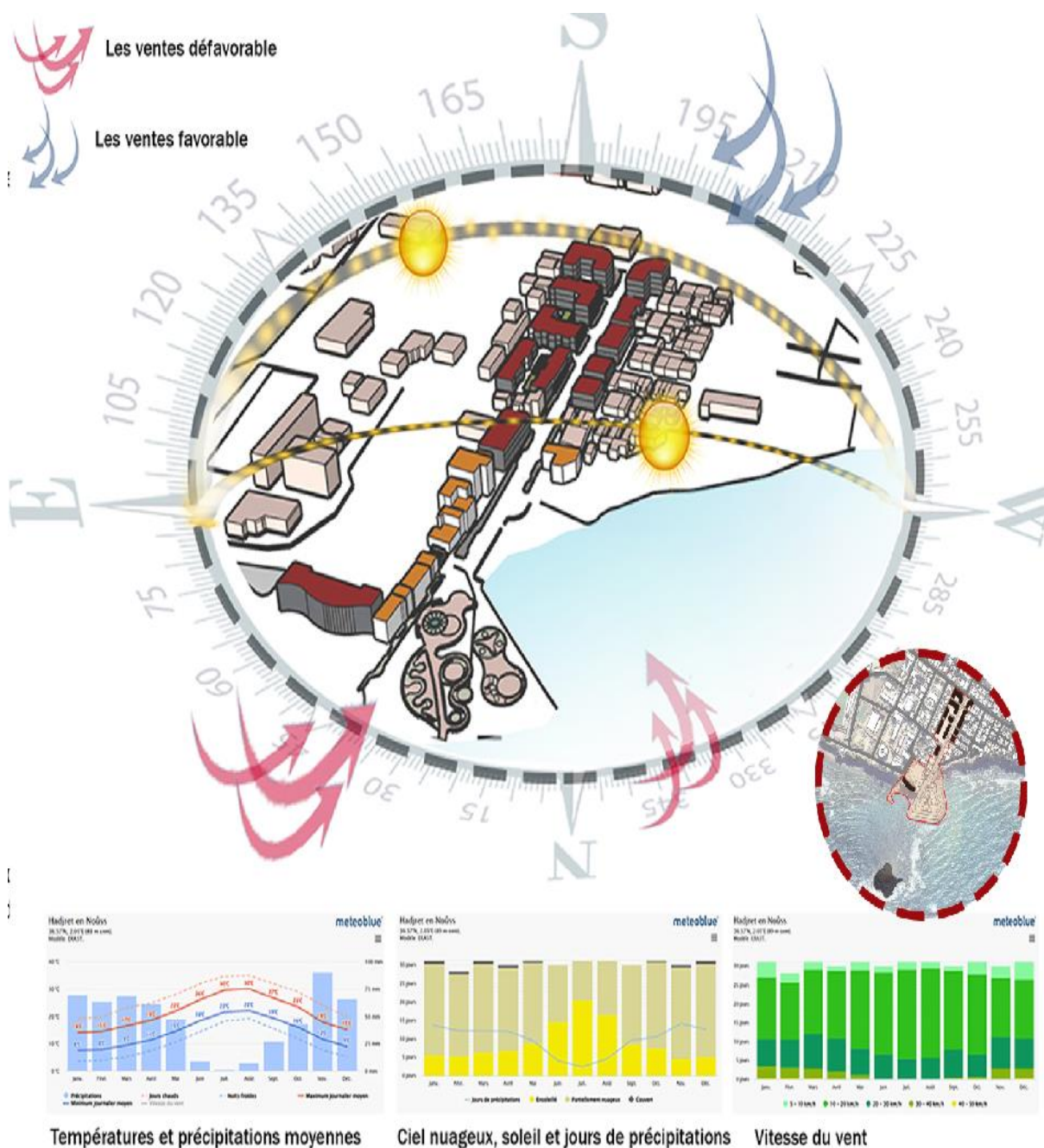
7.3.2 Le microclimat

- Le site d'intervention bénéficie d'un bon ensoleillement tout au long de l'année, en particulier grâce à son orientation nord-ouest ouverte sur le littoral.
- Le climat est méditerranéen, avec des hivers doux et des étés chauds, favorisant les activités touristiques et de plein air.
- Deux principaux types de vents affectent le site :

Les vents du Nord-Ouest, dominants, apportent une brise marine fraîche qui tempère les fortes chaleurs estivales.

Les vents du Sud-Est et du Sud-Ouest (sirocco) sont des vents chauds et secs, soufflant en général durant une quinzaine de jours au mois d'août, pouvant provoquer une élévation notable des températures. (Figure 67)

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Hadjrat Ennous connaît un climat méditerranéen tempéré à influence maritime, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides. Les températures varient entre 10 °C en janvier et 30 °C en août. Les précipitations sont concentrées en hiver avec environ 500 mm/an, tandis que l'été reste quasiment sans pluie. La proximité de la mer assure une brise marine agréable, adoucissant le climat tout au long de l'année.

Figure 67 : Schéma Microclimat du terrain

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8 PHASE CONCEPTUELLE DE PROJET

8.1 LES PRINCIPES PROCHTIE AU PROJETE

Les Points essentiels pour implanter mon projet dans son contexte urbain (Figure 68)

1. **L'élargissement de la voirie** vise à améliorer la circulation, structurer les espaces publics et intégrer de nouveaux usages urbains (trottoirs, pistes cyclables, végétation). Il permet une meilleure hiérarchisation du réseau, facilite les connexions entre les pôles d'attractivité et améliore la qualité de vie urbaine grâce à des espaces plus lisibles et confortables.
2. **Respect du gabarit urbain** : La hauteur et la forme des nouvelles constructions sont pensées en cohérence avec le tissu existant, garantissant une transition douce et une intégration respectueuse.
3. **Urbanité et continuité bâtie** : Les nouvelles constructions s'alignent sur les axes principaux pour renforcer la continuité urbaine et structurer les séquences spatiales du boulevard.

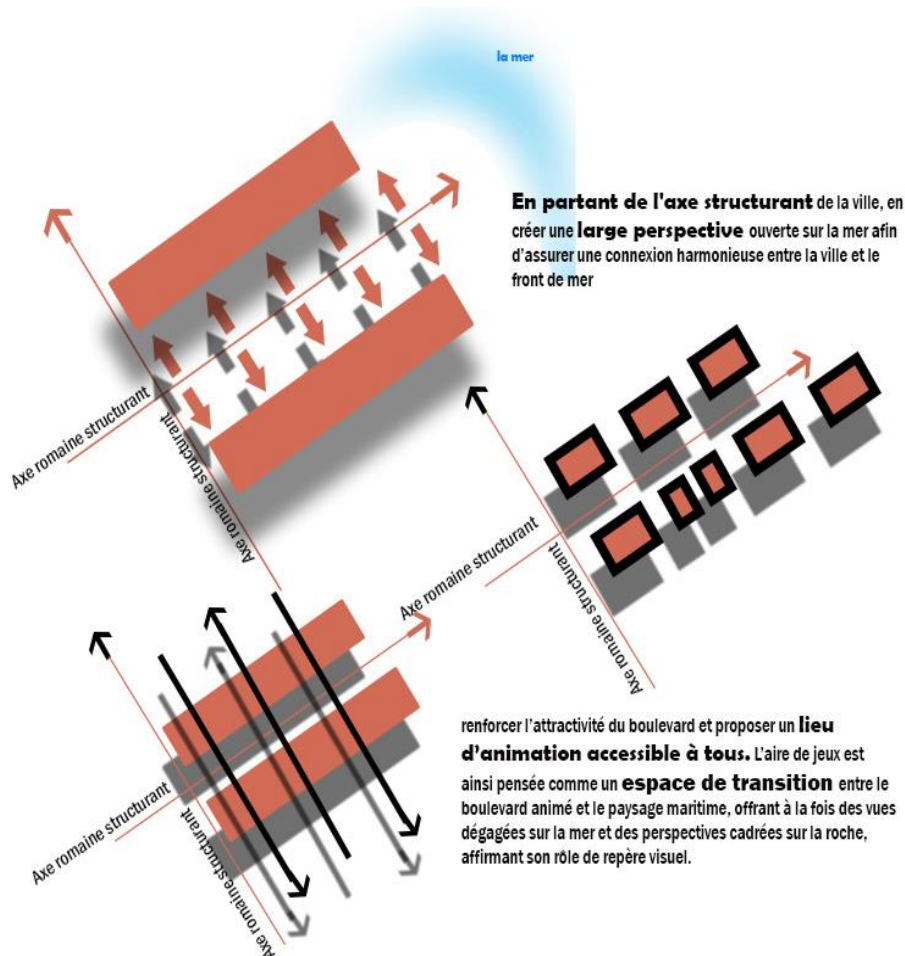


Figure 68 : Schéma de composition urbaine

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

4. **Mixité fonctionnelle** : Le projet combine harmonieusement les fonctions de loisirs, d'hébergement, de restauration et de commerce, créant un lieu vivant tout au long de la journée.
5. **Intégration paysagère** : Le projet valorise les éléments naturels du site, notamment la mer et la végétation, à travers des perspectives ouvertes, des vues cadrées et des aménagements paysagers adaptés.
6. **Valorisation du front de mer** : Le littoral est aménagé comme un espace de respiration urbaine, comprenant des promenades, des aires de jeux et de repos, en dialogue direct avec la mer.
7. **Approche écologique et durable** : Le projet intègre les principes d'écologie urbaine, en favorisant les matériaux durables, la gestion des eaux pluviales et la réduction des îlots de chaleur, tout en visant un cadre de vie sain et agréable.
8. Je pense toujours à **l'échelle humaine** en concevant des parcours agréables, sécurisés et accessibles, pour assurer le confort et l'animation.

SCHEMA DE FONCTIONNEMENT URBAINES :

Le schéma de fonctionnement urbain met en évidence une répartition fonctionnelle claire et hiérarchisée. Les rez-de-chaussée sont principalement dédiés aux activités commerciales, créant une animation continue le long du boulevard structurant. Les étages supérieurs accueillent des fonctions d'hébergement, répondant aux besoins résidentiels et touristiques du site.

À l'entrée du boulevard, des fonctions de service et de consommation renforcent l'attractivité et marquent l'accès principal. Le long du front de mer, on retrouve des espaces dédiés aux loisirs, à la détente et aux activités de plein air, favorisant un usage public intensif.

Des activités liées à la mer sont également intégrées, soutenant l'identité côtière du site et participant à son attractivité. Enfin, des fonctions d'accueil collectif en hauteur complètent cette organisation, assurant une diversité d'usages cohérente avec le contexte urbain et paysager. (Figure 69)

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

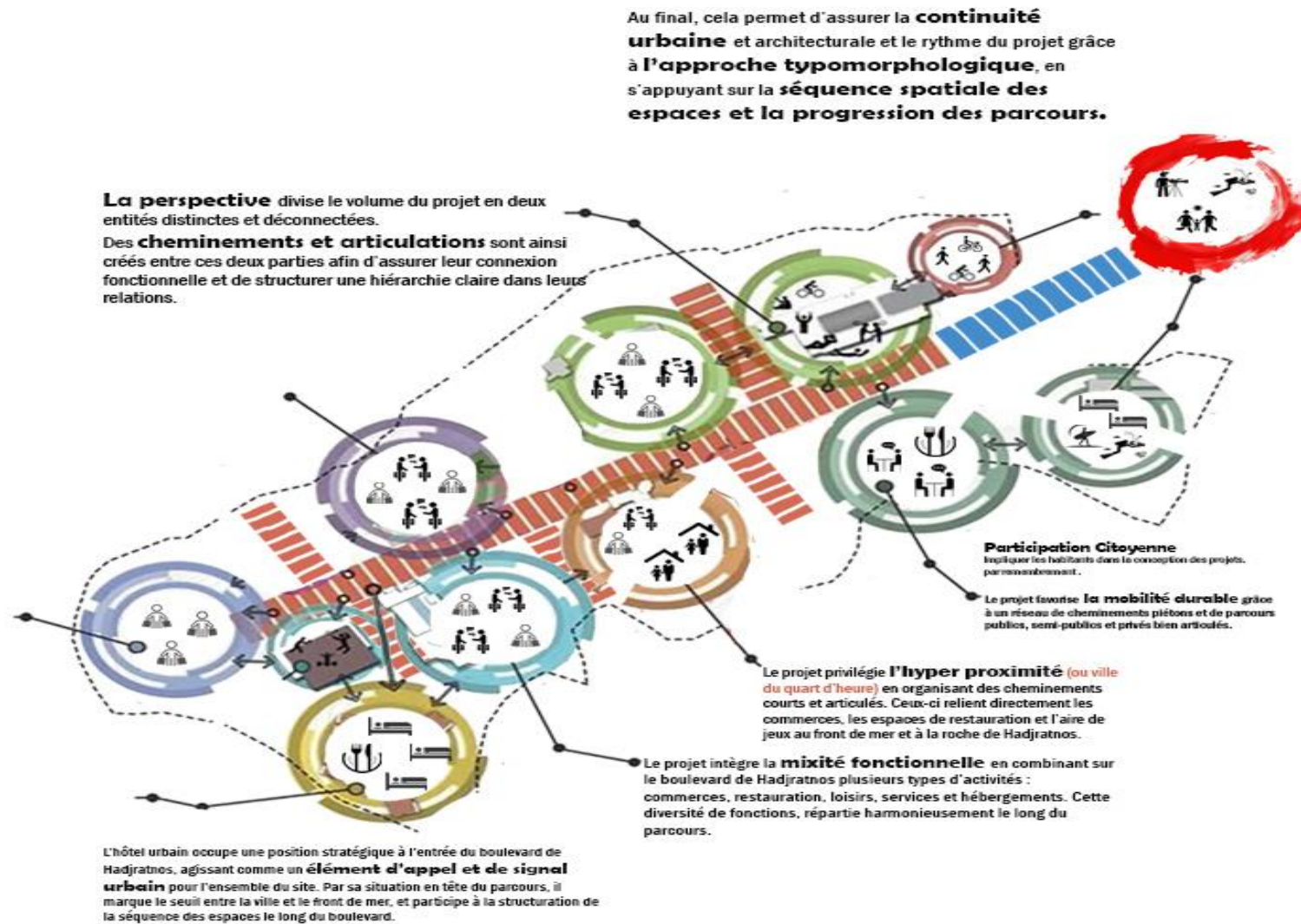


Figure 69 : Schéma de composition fonctionnelle

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8.2 SCHEMAS DE PRINCIPES

Remembrement et restructuration : une réponse globale Le projet repose sur une opération de remembrement urbain raisonné, consistant à démolir le tissu vétuste pour réorganiser l'espace selon une logique contemporaine de qualité urbaine. Ce processus a été mené en concertation avec les résidents dans une optique de gagnant-gagnant. Chaque propriétaire a bénéficié d'une compensation adaptée à sa situation : Une surface réattribuée dans les nouveaux bâtiments, soit résidentielle, soit commerciale, selon son profil et ses besoins ; Une nette amélioration des conditions de vie, avec accès aux réseaux, aux équipements.

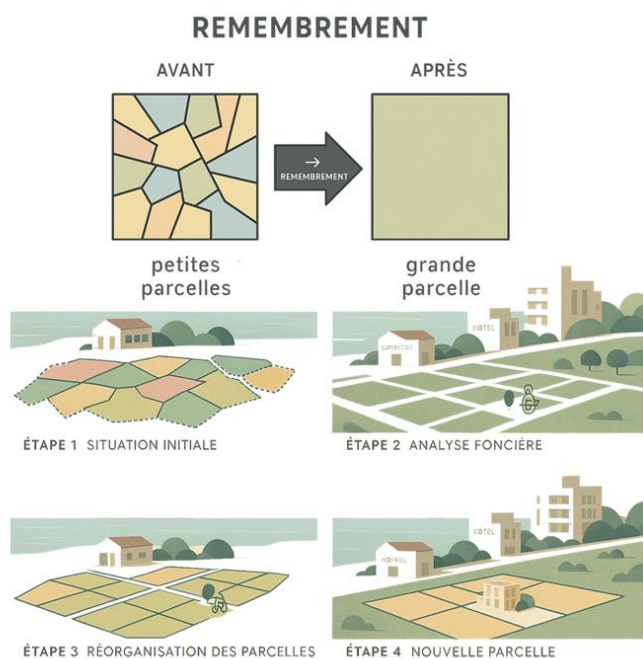


Figure 71 : Schéma explicatif de remembrement

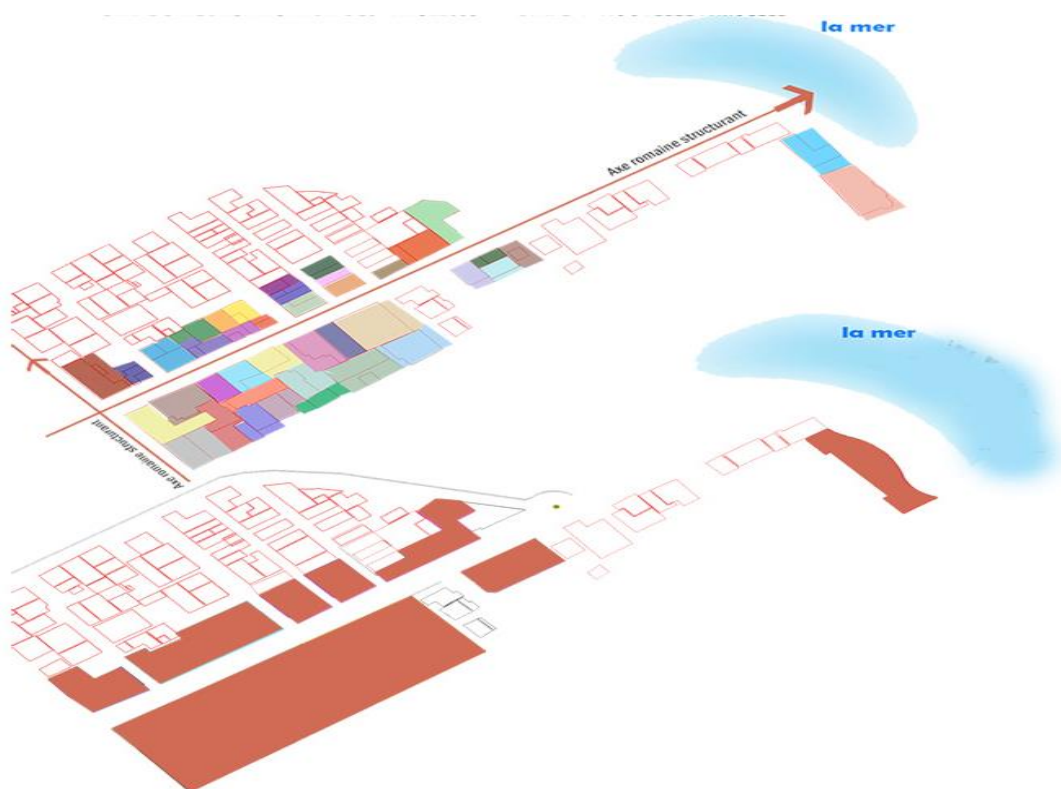


Figure 70 : Schéma d'application de remembrement sur site

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8.3 PHASE D'APPLICATION DU REMEMBREMENT – HADJRAT ENNOUS

La phase de remembrement vise à réorganiser les propriétés foncières morcelées dans le tissu urbain de Hadjrat Ennous, afin de permettre une implantation cohérente des équipements, des voiries et des espaces publics. Cette opération permet de libérer du foncier pour les projets structurants (comme le boulevard, la promenade urbaine ou les équipements collectifs), tout en assurant une meilleure continuité spatiale entre les quartiers et une valorisation équitable des terrains. Elle constitue une étape essentielle pour passer d'un développement anarchique à une urbanisation planifiée et durable.



Figure 72 : Juxtaposition entre le nouvel et l'ancien bâti

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8.4 Processus de remembrement à Hadjrat Ennous – Étape par étape

8.4.1 Relevé et identification foncière

Chaque parcelle existante est renommée et numérotée.

On réalise un relevé cadastral précis de l'ensemble des propriétés dans le périmètre d'intervention.

On identifie chaque propriétaire, et on calcule la surface réelle de sa parcelle.

8.4.2 Évaluation foncière et diagnostic

On dresse un tableau foncier détaillé : surfaces, statuts juridiques, types de constructions.

On évalue la valeur d'usage et de situation de chaque parcelle (proximité voirie, équipements, qualité du bâti...).

8.4.3 Phase de concertation et négociation (logique gagnant-gagnant)

Des réunions sont organisées avec les propriétaires pour leur expliquer le projet.

La logique appliquée est gagnant-gagnant : les propriétaires récupèrent un terrain réorganisé et valorisé (souvent mieux situé ou avec plus de potentiel constructible).

On propose des compensations équitables : soit en nature (nouvelle parcelle), soit en valeur (indemnisation ou échange).

Le principe est clair : tout propriétaire conserve ses droits fonciers, mais dans une configuration plus rationnelle et avantageuse.

Selon les cas, une compensation équitable est proposée :

En nature : attribution d'une nouvelle parcelle équivalente, mieux positionnée,

ou en valeur : indemnisation financière ou échange avec une autre propriété.

Cette étape assure une adhésion sociale au projet et limite les résistances.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8.4.4 TABLEAU DE COMPENSATION

Propriétaire	surface parcellaire	Surface commerciale	Compensation de surface Parcellaire	Compensation de surface bâtie	Compensation de surface commerciale	Type de logement	Type de Compensation commerciales	La surface gagnée
îlot 1 A	231*2m ²		470m ²	420m ²	50m ²	2*F5 + F3	BOUTIQUE	8m ² Commerciale
Ilot 1 B	187*2m ²		400m ²	360m ²	40m ²	2*F5	BOUTIQUE	26m ² Commerciale
Ilot 1 C	156m ²		180m ²	140m ²	40m ²	F4	BOUTIQUE	24m ² Commerciale
Ilot 1 D	88m ²		100m ²	100m ²		F3		12m ² Résidentiels
Ilot 1 E	113m ²		130m ²	130m ²		F4		17m ² Commerciale
Ilot 2 A	109m ²		130m ²	100m ²	30m ²	F3	BOUTIQUE	21m ² Commerciale
Ilot 2 B	93m ²		140m ²	140m ²		F4		47m ² Résidentiels
Ilot 3 C	61m ²		80m ²	80m ²		F2		19m ² Résidentiels
Ilot 3 B	52m ²		80m ²	80m ²		F2		28m ² Résidentiels
Ilot 3 A	109m ²		130m ²	130m ²		F4		21m ² Résidentiels
Ilot 4 A	89m ²		100m ²	100m ²		F3		11m ² Résidentiels
Ilot 4 B	51m ²		80m ²	80m ²		F2		29m ² Résidentiels
Ilot 4 C	81m ²		100m ²	100m ²		F3		19m ² Résidentiels
Ilot 4 D	90m ²		100m ²	100m ²		F3		10m ² Résidentiels
Ilot 4 E	100m ²		130m ²	130m ²		F4		30m ² Résidentiels
Ilot 4 F	122m ²		140m ²	140m ²		F4		18m ² Résidentiels
Ilot 4 G	156m ²		200m ²	200m ²		2*F3		44m ² Résidentiels
Ilot 5 A	60m ²		100m ²	100m ²		F3		40m ² Résidentiels
Ilot 5 B	226*2m ²	226 m ²	560m ²	260m ²	300m ²	2*F4	Supérette	64m ² Commerciale 34m ² Résidentiels
Ilot 6 D	320*2m ²		680m ²	600m ²	80m ²	2*F5 + 2*F4	2*BOUTIQUE	40m ² Commerciale
Ilot 6 E	206*2m ²		410m ²	380m ²	30m ²	2*F4+ F3	BOUTIQUE	4m ² Commerciale
Ilot 6 F	154*2m ²		320m ²	280m ²	40m ²	2*F4	BOUTIQUE	12m ² Commerciale
Ilot 6 G	151m ²		160m ²	160m ²		F5		9m ² Résidentiels
Ilot 6 H	98m ²		100m ²	100m ²		F3		2m ² Résiduel
Ilot 6 I	106*2m ²		240m ²	200m ²	40m ²	2*F3	BOUTIQUE	26m ² Commercial
Ilot 6 J	169m ²		200m ²	200m ²		2*F3		31m ² Résidentiels
Ilot 6 K	120*2m ²		260m ²	200m ²	60m ²	2*F3	BOUTIQUE	20m ² Commercial
Ilot 6 L	143m ²		160m ²	160m ²		F5		17m ² Résidentiels
Ilot 6 M	110m ²		130m ²	130m ²		F4		20m ² Résidentiels
Ilot 6 O	126*2m ²		270m ²	240m ²	30m ²	F4 + F3	BOUTIQUE	18m ² Commercial
Ilot 6 P	115m ²		140m ²	100m ²	40m ²	F3	BOUTIQUE	25m ² Commercial
Ilot 6 Q	229m ²		240m ²	200m ²	40m ²	2*F3	BOUTIQUE	11m ² Commercial
Ilot 6 R	120*2m ²		240m ²	160m ²	80m ²	F5	2*BOUTIQUE	0m ² Commercial
Ilot 6 S	51m ²		80m ²	80m ²		F2		29m ² Résidentiels
Ilot 6 T	224*2m ²		400m ²	320m ²	80m ²	2*F5 + F3	2*BOUTIQUE	52m ² Commercial
Ilot 6 U	153m ²		180m ²	140m ²	40m ²	F4	BOUTIQUE	37m ² Commercial

Tableau 4 : Tableau de compensation des propriétaires Hadjrat Ennous

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

8.4.5 Démolition des constructions existantes

- Après accord, on démolit les constructions vétustes ou mal implantées qui bloquent les tracés urbains (boulevard, voies secondaires, équipements publics...).
- Cette étape libère le sol pour l'aménagement structurant. (Figure 73)

8.4.6 Nouveau découpage parcellaire

- On redessine le plan parcellaire selon le projet urbain.
- Chaque propriétaire récupère une nouvelle parcelle dans un tissu plus cohérent, accessible et valorisé.
- Le foncier nécessaire aux équipements publics, voiries et espaces verts est réservé. (Figure 73)

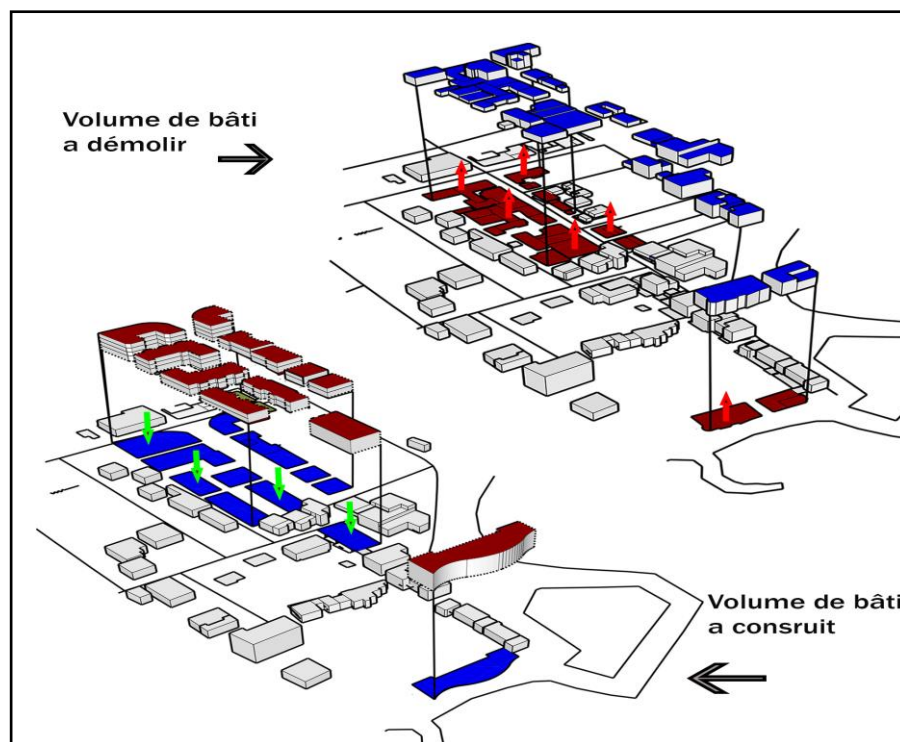


Figure 73 : Volume de bâti à démolir et le volume construit

8.4.7 Mise en œuvre des aménagements

- On lance les travaux : réalisation du boulevard, des voiries secondaires, des espaces publics, et des équipements.
- Les propriétaires peuvent reconstruire selon un plan d'occupation du sol maîtrisé (garages, alignements, usages...).

Objectif : Transformer un tissu morcelé, désorganisé et peu rentable en un quartier fonctionnel, attractif et intégré au développement futur de la ville.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

9 PHASE DE REALISATION DE PROJET URBAINE

9.1 PLAN DE MASSE

Continuité avec le bâti existant

Le projet s'insère dans la logique du tissu urbain existant, assurant une transition fluide entre l'ancien et le nouveau bâti.

9.1.1 Vides comme espaces publics.

Les espaces non bâtis sont aménagés en placettes, promenades et lieux collectifs, contribuant à une ville vivante et respirante.

9.1.2 Ouvertures visuelles vers le paysage

Des vides bien placés offrent des vues dégagées vers le littoral, valorisant le cadre naturel du site.

9.1.3 Respiration et confort urbain

L'alternance entre les pleins et les vides permet un bon ensoleillement, une ventilation naturelle et une meilleure accessibilité.

9.1.4 Centralités autour des vides

Les vides stratégiques deviennent des pôles d'attractivité et de rencontre, structurés par un bâti actif.

Conclusion : Un équilibre maîtrisé entre plein et vide
Le projet établit un équilibre harmonieux entre les masses bâties et les espaces ouverts,



Figure 74 : Plan de masse noire et blanche

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

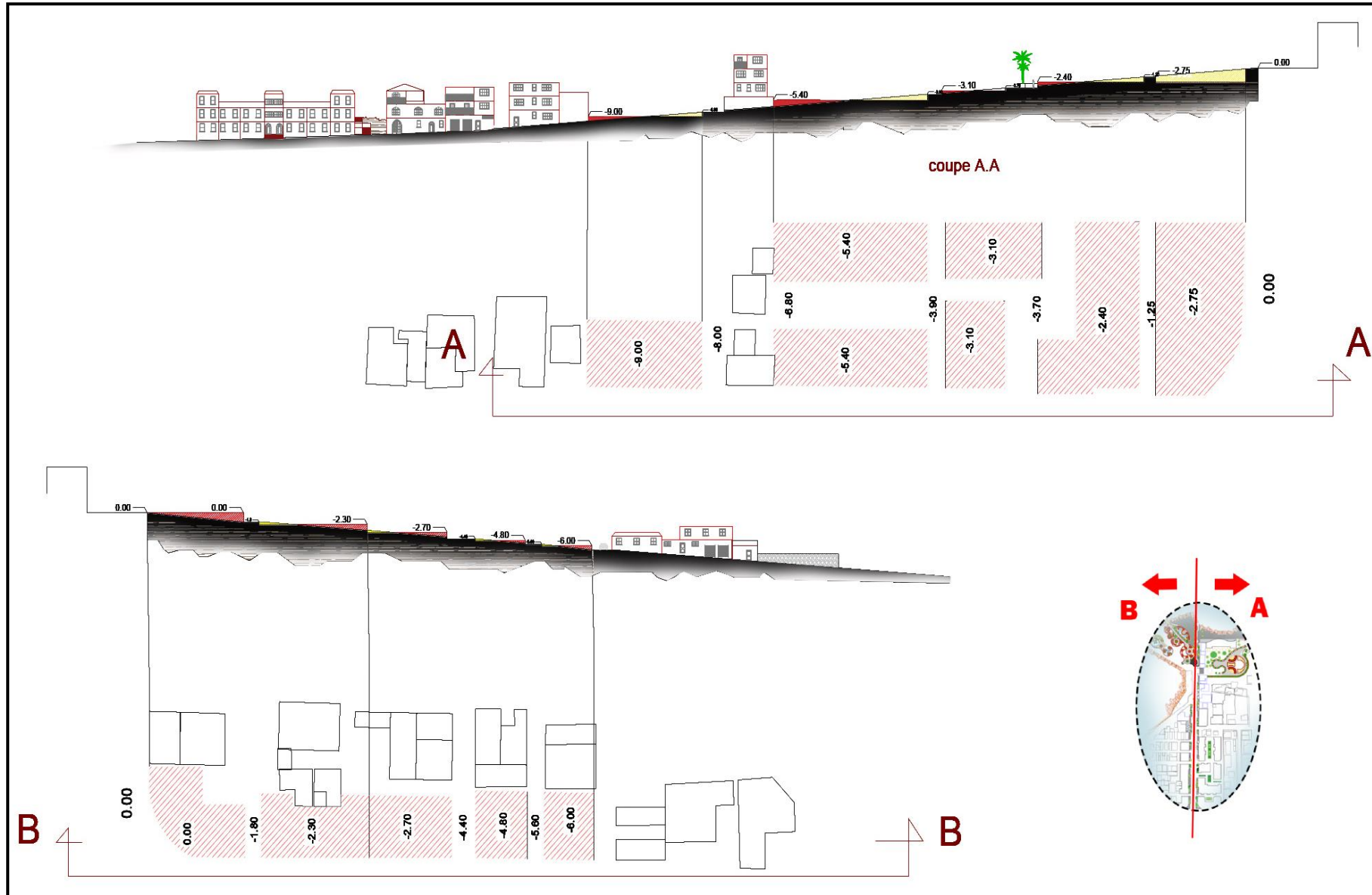


Figure 75: Plan de terrassement

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

fois densité urbaine, qualité de vie et valorisation du paysage.

9.2 PLAN DE CIRCULATION – POINTS CLES DU PROJET

9.2.1 Réactivation des anciennes voies non fonctionnelles :

- Redynamisation de voies oubliées ou dégradées.
- Meilleure connectivité entre les quartiers.

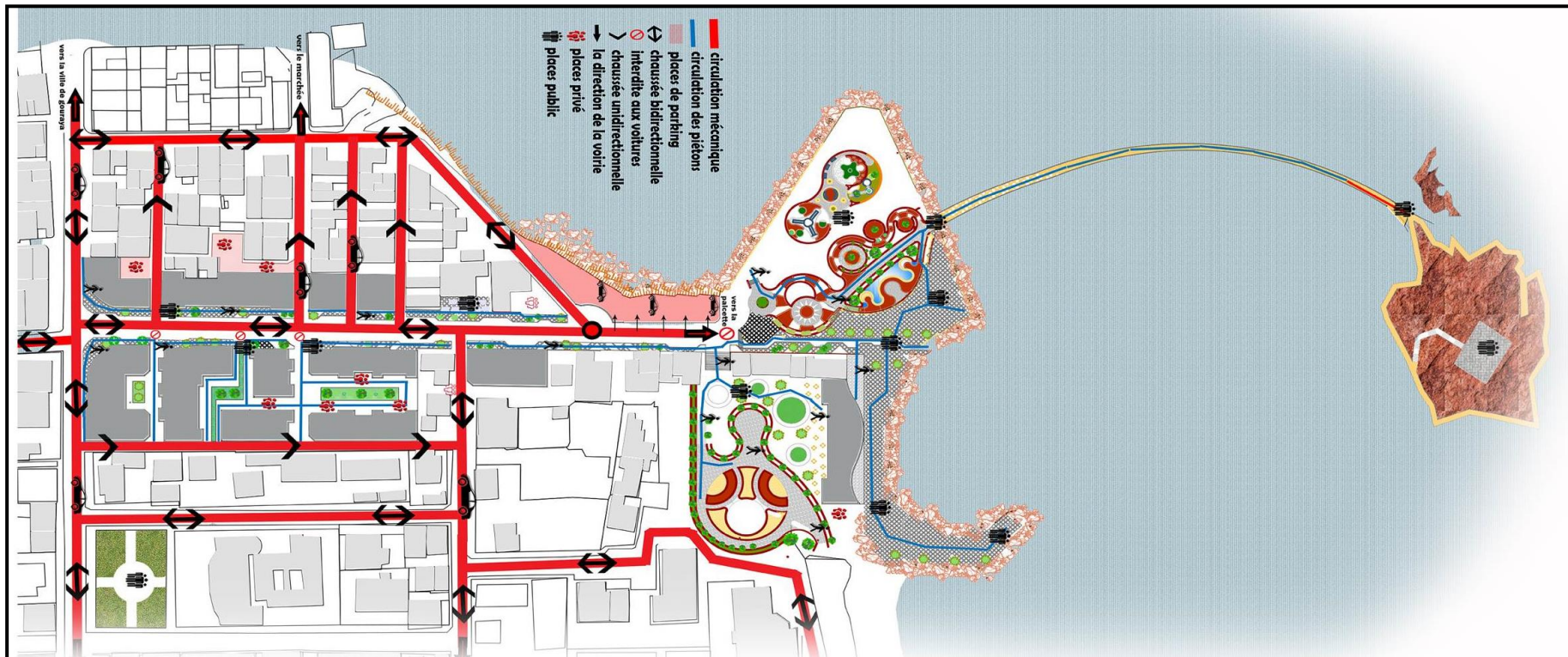


Figure 76: Plan de circulation

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

9.2.2 Création d'une grande boucle piétonne :

- Relie tous les équipements majeurs de la ville (écoles, services, commerces).
- Encourage les déplacements doux et favorise l'hyper-proximité.

9.2.3 Mise en place d'une promenade urbaine littorale

- Relie la ville au repère maritime « la roche ».
- Création d'un pont piéton paysager comme signal fort et attractif.
- Lieu de détente, de contemplation et d'animation touristique.

9.2.4 Insertion d'un boulevard structurant :

- Voie à **double chaussée** (8 m de largeur, 200 m de longueur).
- Capacité de 150 véhicules en stationnement ou en circulation.
- Accueille jusqu'à 500 visiteurs piétons grâce aux larges trottoirs, zones d'animation et commerces en façade.
- Favorise les flux urbains et stimule les activités économiques le long de l'axe.

9.2.5 Connexion piétonne des placettes et espaces publics :

- Réseau de chemins piétons paysagers.
- Circulation douce autour des équipements et vers la mer.
- Meilleure accessibilité et fluidité dans tout le périmètre urbain.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

9.3 PLAN D'AMENAGEMENT

9.3.1 Séquences urbaines le long du boulevard



Le boulevard est structuré selon une succession de séquences urbaines : alternance de pleins (bâties) et de vides (placettes, espaces ouverts), qui rythment le parcours et facilitent l'appropriation par les usagers.

Cette structuration spatiale renforce l'identité du site et crée une dynamique de lecture urbaine fluide.

9.3.2 Relation bâtis-rochers-mer : une tendance urbaine affirmée

Le bâti est positionné de manière à préserver les vues vers les éléments naturels majeurs : la mer et le rocher.

Les interstices entre les bâtiments **offrent des percées visuelles** et des ouvertures directes vers le littoral.

L'ensemble crée une tendance urbaine forte : la ville s'organise autour du paysage, et le boulevard devient un fil conducteur entre l'urbain et le naturel.

9.3.3 Les placettes : événement central du boulevard

Le boulevard aboutit sur une grande placette urbaine, conçue

Figure 77: Plan d'aménagement

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

comme un événement spatial majeur.

Cette placette joue le rôle de carrefour entre ville, mer et roche, permettant un contact visuel et physique fort avec le paysage naturel.

Elle agit aussi comme un espace de rassemblement social, animé et accessible, symbole de centralité dans le tissu urbain.

9.3.4 Continuité végétale et qualité environnementale

Le boulevard est bordé de trames vertes continues, assurant la liaison entre les séquences bâties et les espaces naturels.

Ces trames renforcent la connexion avec le littoral tout en améliorant le confort climatique et esthétique du boulevard.

9.3.5 Stationnements intégrés et adaptés

Des espaces de stationnement ponctuels sont insérés avec soin le long du boulevard, en harmonie avec les plantations et les placettes.

Leur répartition permet de ne pas gêner la mobilité douce tout en assurant une desserte optimale pour les visiteurs.

9.3.6 Requalification des façades urbaines

Le traitement des façades longeant le boulevard a été revu pour créer une cohérence architecturale.

Une attention particulière est portée à la forme, à la couleur et aux matériaux, dans le but d'harmoniser l'existant avec les nouvelles constructions et d'affirmer l'identité du lieu.

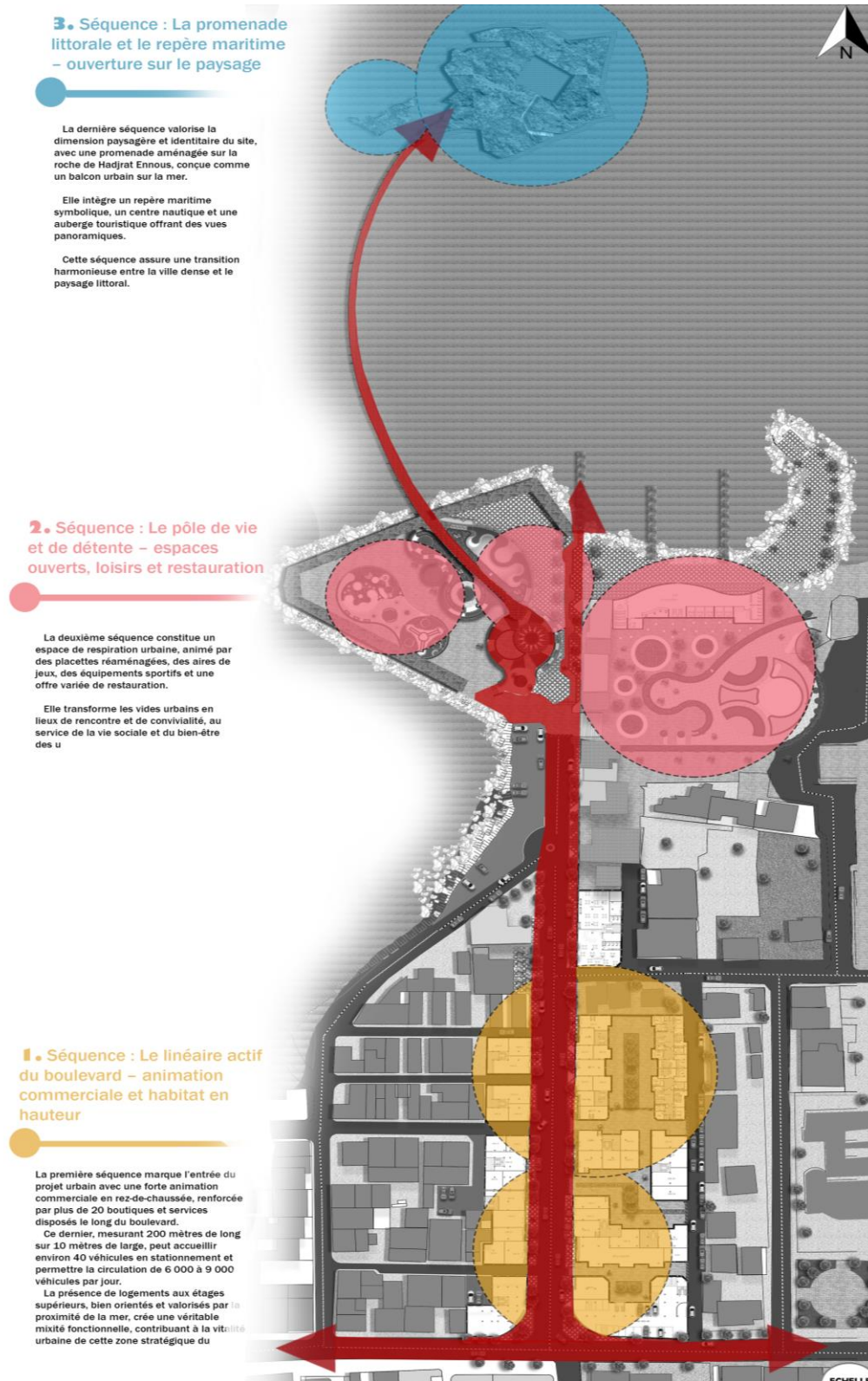
9.4 Les séquences urbaines

Les **voies existantes sont réactivées et restructurées** afin d'optimiser la circulation automobile locale sans perturber la vocation piétonne du site. L'**axe structurant du boulevard** joue un rôle d'organisation centrale, structurant l'espace autour de **trois séquences urbaines distinctes** :

1. **Séquence d'entrée** : marquée par des fonctions d'appel et de service, cette zone assure une transition lisible entre la ville existante et le projet. Elle accueille des fonctions commerciales et de consommation qui activent l'entrée du site.
2. **Séquence centrale** : c'est le cœur du projet, conçu comme un espace de convergence des flux piétons. Elle combine des fonctions urbaines mixtes et animées (hébergement, restauration, lieux de rencontre) tout en maintenant une circulation apaisée.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

3. **Séquence maritime** : tournée vers le littoral, cette séquence valorise les fonctions récréatives et de détente. Elle intègre les promenades, les espaces de loisirs en plein air, et les activités liées à la mer, tout en conservant une accessibilité douce au bord de



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

l'eau.

10 LE PROGRAMME DE PROJET

Le programme proposé pour Hadjrat Ennous s'appuie sur l'analyse des besoins des habitants et des exemples thématiques pertinents. Il vise à instaurer une diversité fonctionnelle favorisant les échanges entre habitants, visiteurs, commerçants et travailleurs. La proximité des fonctions permet de réduire les déplacements énergivores, enrichir le paysage urbain et encourager la mixité. Ce processus complexe nécessite une synthèse rigoureuse pour répondre de manière cohérente aux attentes locales tout en valorisant le potentiel du site.

À partir des modifications que nous avons proposées sur la trame viaire du quartier, en tenant compte de ses caractéristiques, des attentes des citoyens ainsi que du Référentiel de programmation des équipements publics et privés d'intérêt général, nous proposons le programme suivant :

Fonction	Nombre	Surface (m ²)
Logements F2	6	80
Logements F3	26	100
Logements F4	19	140/130
Logements F5	17	160
Boutiques	43	60/50/40
Supérette	1	300
Cafétéria + Restaurant	2	250
Salle de musculation	1	150
Salle d'exposition	1	400
Hôtel R+3	1	300

Tableau 5 Le programmes quantitatifs

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

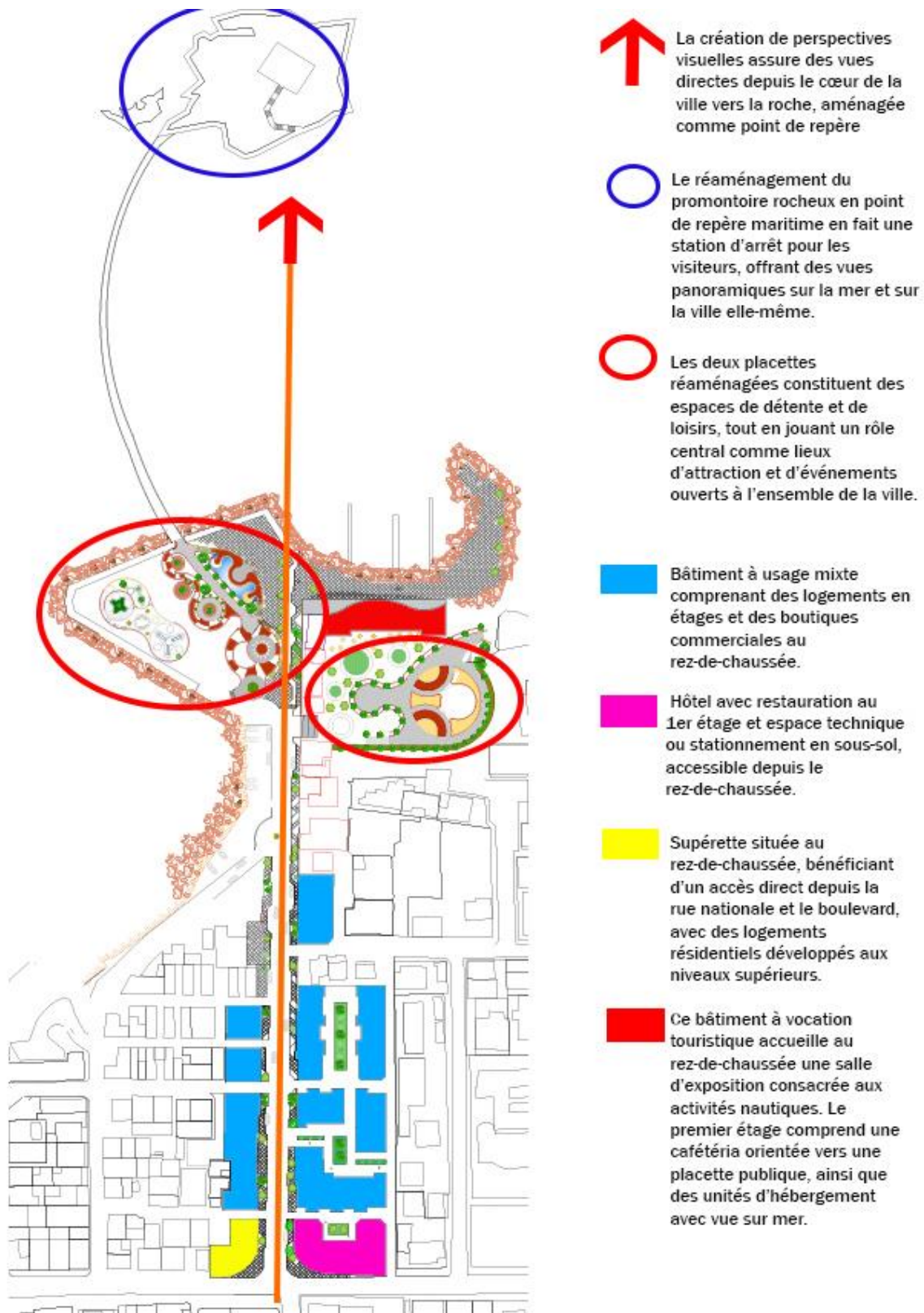
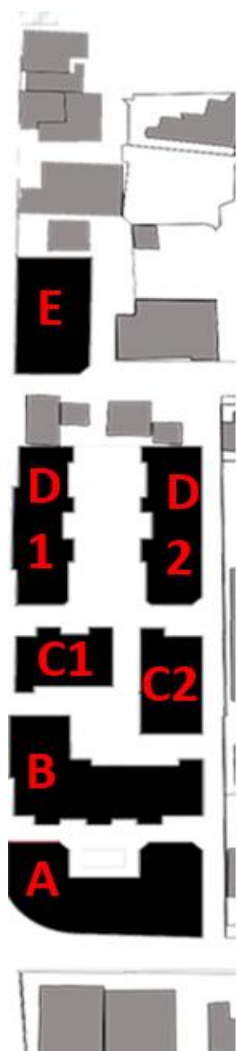


Figure 79 schéma introduit le fonctionne chaque tranche de projet

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

10.1 PROGRAMME DE LA PARTIE EST DE PROJET



Nom du bâtiment	Surface (m²)	Nombre d'étages	Gabarit	Fonctions / Qualité	Répartition spatiale	Type de logement
Hôtel (A)	900	R+3	14	Hôtel avec restaurant, parking en sous-sol	>10 chambres équipées + 3 suites/étage	Suites et chambres hôtelières
Bâtiment B	700	R+3	13	Bâtiment promotionnel avec logements, commerces	- Niveaux 1 et 2 : 2 F5, 1 F4, 2 F2 - RDC : 6 boutiques (30-50 m²) - Salle de musculation (150 m²) - Niveau 3 : 4 studios (100 m² chacun)	F5, F4, F2, studios
Bâtiment C1	325	R+3	13	Commerces au RDC, logements aux étages	- RDC : 5 boutiques (≈40 m²) - Étages : 2 F4 par étage	F4
Bâtiment C2	325	R+3	13	Commerces au RDC, logements aux étages	- RDC : 4 boutiques (50-60 m²) - Étages : 2 F4 par étage	F4
Bâtiment D1	425	R+3	13	Commerces au RDC, logements aux étages	- RDC : 9 boutiques (30-60 m²) - Étages sup. : logements (type à préciser)	À préciser
Bâtiment D2	425	R+3	13	Logements uniquement	- RDC : 4 F3 - Étages sup. : logements (type à préciser)	F3 + autres logements à préciser
Bâtiment E	430	R+2	10	Cafétéria et restaurant au RDC, logements aux étages	- RDC : 1 cafétéria + 1 restaurant - 1er et 2e étage : 2 F5 / étage	F5

Figure 80: section est de projet

Tableau 6: programme de la partie est de projet

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

PROGRAMME DE LA PARTIE OUEST DE PROJET

<i>Nom du bâtiment</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>Étage</i>	<i>Gabarit (m)</i>	<i>Fonctions principales</i>	<i>Répartition spatiale</i>	<i>Type(s) de logement</i>
Bâtiment A (zone autre)	320	R+2	10	Promotion résidentielle + grande supérette au RDC	RDC : supérette (300 m²) Étage 1 : 2 F5 Étage 2 : 2F5	F5
Bâtiment B (zone autre)	720	R+2	10	Promotion résidentielle + commerces	RDC : 10 boutiques (40–60 m²) Chaque étage : 2 F4 + 1 F5 + 1 F3	F4, F5, F3
Bâtiment C1 (zone autre)	210	R+2	10	Commerces + logements	RDC : 3 boutiques (30–60 m²) Étage 1 : 2 F3 Étage 2 : 2 F3	F3
Bâtiment C2 (zone autre)	210	R+2	10	Commerces + logements	RDC : 3 boutiques (30–60 m²) Étage 1 : 2 F3 Étage 2 : 2 F3	F3

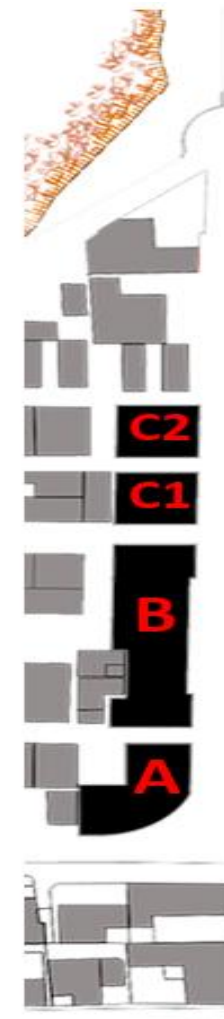


Tableau 7 programme den section ouest de projet

Figure 81 section ouest de projet

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

10.2 Récapitulatif des logements

Surface moyenne pour F4 calculée entre 130 et 140 m².

Type de logement	Nombre total	Surface unitaire (m ²)	Surface totale (m ²)
F2	6	80	480
F3	26	100	2 600
F4	19	Moyenne : 135	2660
F5	17	160	2 720

Tableau 8 Récapitulatif des logements

10.3 Récapitulatif des commerces

Fonction commerciale	Nombre total d'unités	Surface estimée par unité (m ²)	Surface totale approximative (m ²)
Boutiques	43	Moyenne : 45	≈ 1 935
Supérette	1	300	300
Cafétéria / Restaurant	2	200/200	500
Salle de musculation	1	150	150
Salle d'exposition	1	Incluse dans bâtiment D	400

Tableau 9 Récapitulatif des commerces

Synthèse du programme du projet :

Le programme repose sur la création d'un boulevard structurant reliant les quartiers, le littoral et les équipements existants, tout en améliorant la fluidité des mobilités. Il comprend la réhabilitation du bâti ancien, la création de logements variés (F2 à F5), ainsi que l'aménagement de commerces en rez-de-chaussée pour animer la vie urbaine.

Des espaces publics de qualité (places, promenades piétonnes, aires de jeux), des équipements touristiques adaptés ainsi que la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti complètent le projet. L'ensemble repose sur une mixité fonctionnelle où habitat, commerce, équipements, patrimoine et paysage s'articulent harmonieusement pour offrir à Hadjrat Ennous un cadre de vie moderne, accueillant, durable et connecté à son environnement naturel.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

11 L'Organisation architecturale

Les plans d'architecture du projet traduisent une volonté de clarté fonctionnelle, de hiérarchisation des espaces et d'adaptation aux usages contemporains. Chaque bâtiment a été pensé selon une logique de mixité fonctionnelle entre rez-de-chaussée actif et étages résidentiels, tout en assurant le confort, la qualité de vie et l'intégration urbaine. L'ensemble des constructions s'aligne harmonieusement sur le boulevard structurant, et participe à l'animation du site par une variété de fonctions complémentaires. (Annexe 1)

Le programme architectural s'articule autour de trois typologies de bâtiments — A, B et C — chacun répondant à des fonctions spécifiques tout en participant à la cohérence générale du projet.

Bâtiment A – Pôle d'activités commerciales et logements

Ce bâtiment s'organise autour d'un rez-de-chaussée entièrement dédié aux activités commerciales ouvertes sur l'espace public, renforçant l'attractivité du boulevard. Les étages supérieurs accueillent des logements de typologies variées (F2 à F5), pensés pour répondre à une population diversifiée. Chaque logement bénéficie d'une excellente ventilation naturelle, d'une luminosité optimale grâce à une double orientation, et d'un plan clair assurant confort et fonctionnalité. (Annexes 4 jusqu'à 12)

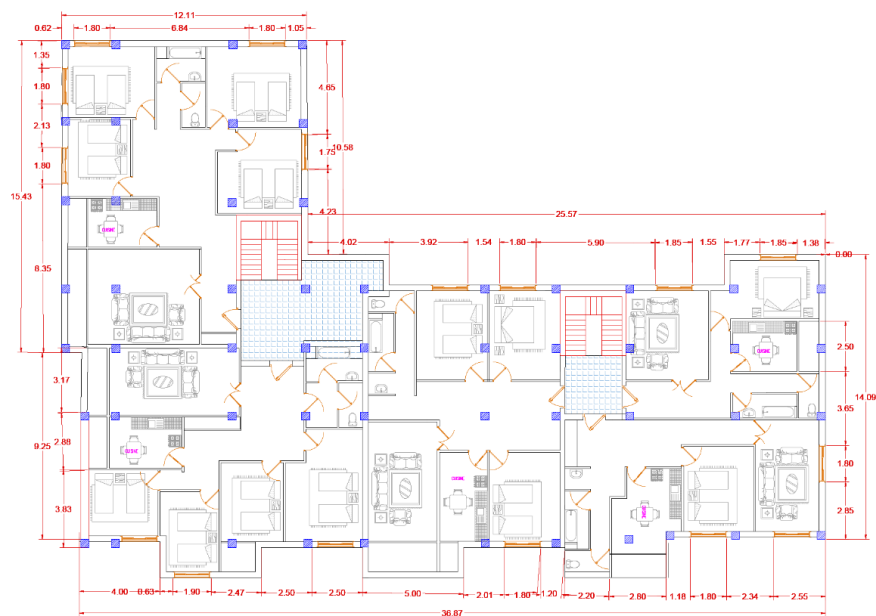
Bâtiment B – Hébergement et restauration

Le rez-de-chaussée accueille des espaces de restauration, favorisant l'animation et la convivialité. Les étages supérieurs sont dédiés à l'hébergement hôtelier, comprenant des chambres doubles et des suites de qualité. Chaque unité est conçue pour offrir confort, fonctionnalité et bien-être, avec une bonne ventilation, une organisation claire des espaces et des prestations adaptées aux besoins des familles comme des voyageurs. (Annexes 2 et 3)

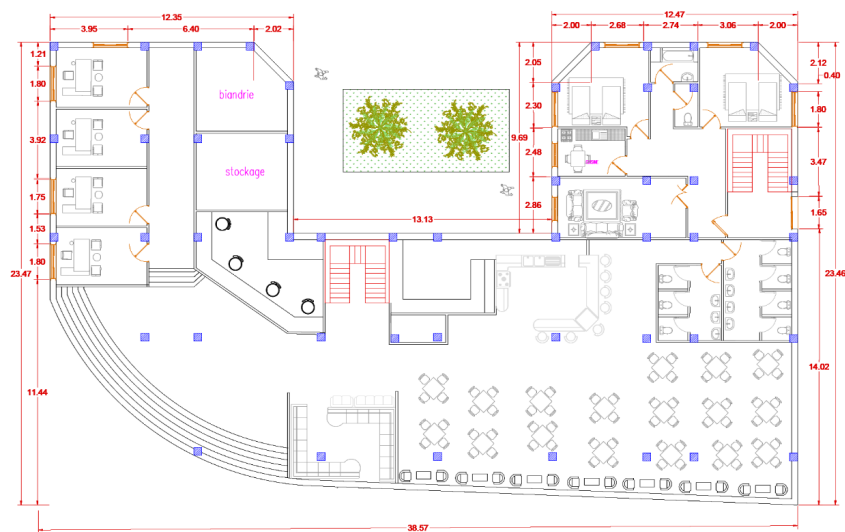
Situé en lien direct avec les activités de bord de mer, ce bâtiment accueille au rez-de-chaussée des fonctions récréatives (loisirs, détente), avec une ouverture maximale vers les espaces extérieurs. À l'étage, une structure d'hébergement collectif de type auberge est aménagée pour accueillir un public plus jeune ou touristique, dans une logique de flexibilité et de mutualisation des espaces (chambres partagées, espaces communs, terrasses accessibles). (Annexes 13)

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

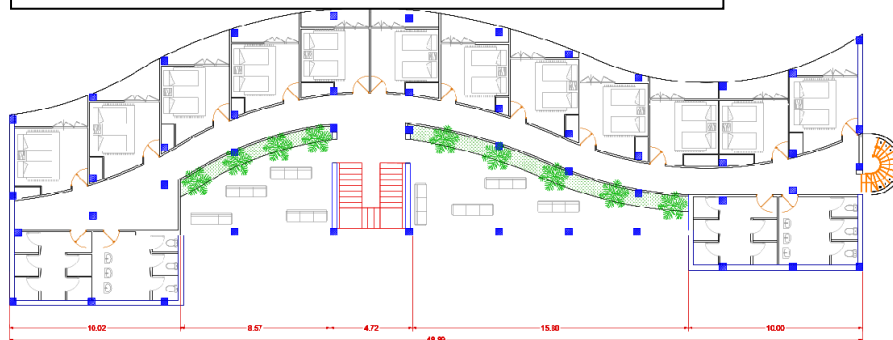
Les plans d'architecture



Bâtiment A – Pôle d'activités commerciales et logements



Bâtiment B – Hébergement et restauration



Bâtiment C – Pôle de loisirs et hébergement collectif

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Le boulevard avant la restructuration en images



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Le boulevard après la restructuration en images



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Conclusion du projet urbain

Le projet s'inscrit dans une démarche de restructuration urbaine profonde visant à requalifier un tissu urbain fragmenté, sous-équipé et en perte de cohérence. En recentrant l'organisation du quartier autour d'un boulevard structurant, il redonne une lisibilité claire à l'espace urbain, améliore les connexions entre les différentes zones et réactive les dynamiques économiques, sociales et paysagères.

Le réaménagement du boulevard constitue l'élément central de cette intervention : il ne s'agit pas simplement d'une voie de circulation, mais d'une colonne vertébrale urbaine, capable de fédérer les usages, de soutenir la mobilité douce et d'encadrer le développement harmonieux du quartier.

Parallèlement, le remembrement urbain est mobilisé comme outil stratégique pour rationaliser le foncier, faciliter les interventions et garantir une meilleure gestion du sol. Cette approche permet une redistribution équitable des surfaces tout en ouvrant la voie à une urbanisation cohérente et durable.

En somme, cette intervention répond à une nécessité : celle de transformer un secteur en difficulté en un quartier vivant, fonctionnel et intégré, capable d'accompagner l'évolution de la ville, de valoriser son identité littorale et de répondre aux attentes actuelles en matière d'urbanisme durable.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Conclusion générale

Ce travail a permis de démontrer que la restructuration urbaine du quartier de Hadjrat En-nous, à travers une opération de remembrement maîtrisée et la création d'un boulevard structurant, constitue un levier majeur pour redonner à la ville lisibilité, attractivité et équilibre spatial.

Face à un contexte marqué par la fragmentation du tissu bâti, la saturation des infrastructures existantes et la perte de l'identité urbaine, la réflexion menée souligne l'importance d'une approche intégrée où la dimension fonctionnelle, paysagère, sociale et économique s'articule de manière cohérente. Le boulevard devient ainsi l'axe majeur de requalification du site, garantissant à la fois la fluidité des mobilités, la valorisation du front de mer ainsi que la création d'espaces publics où la vie urbaine peut s'ancrer durablement.

Les rez-de-chaussée accueillent des commerces ouverts sur le boulevard, tandis que les étages supérieurs proposent des logements variés (F2 à F5), répondant à la diversité des besoins des habitants. L'architecture du projet traduit un équilibre maîtrisé entre héritage patrimonial et langage contemporain : les façades reprennent des éléments de l'architecture locale tout en intégrant des dispositifs adaptés à la vie moderne.

À terme, la restructuration envisagée apparaît ainsi comme plus qu'une simple opération d'aménagement : elle devient le socle d'une stratégie urbaine globale où la mixité des fonctions, la qualité des espaces publics et la reconnexion du quartier à son environnement naturel s'affirment comme des conditions essentielles à la création d'une ville durable, inclusive et attractive.

Cette intervention vise ainsi à renforcer la compétitivité du quartier à l'échelle régionale, à attirer de nouveaux investissements économiques et à en faire un pôle d'attraction majeur. Bien plus qu'une reconstruction du bâti, elle permet de redonner une véritable identité au lieu, de réorganiser les rapports fonciers et d'offrir une centralité urbaine forte, structurée autour du nouvel axe du boulevard.

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

Bibliographie

- **Semmoud, N.** (2004). *L'urbanisation en Algérie : entre planification centralisée et crise du logement. Les Cahiers d'EMAM*, 15.
- **Daniel Pinson**, Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? 2015.
- **Jean BELMER**, de l'aménagement au renouvellement urbain, ELIPS, édition marketing S.A 2011. Page : 127.
- Enseignante : **H. MEBIROUK** (Maitre de Conférences) Année universitaire 2014-2015 Semestre II Cycle : Licence 3 Cours destiné aux étudiants de 3 -ème année Licence "Architecture" du département d'Architecture de Annaba.
- **ICOMOS** (1964). Charte de Venise (Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites). Référence mondiale : Précise les principes éthiques (conservation de l'authenticité, réversibilité des interventions).
- **Castells, M.** (1996). *The Rise of the Network Society*. Blackwell.
- **Graham, S. & Marvin, S.** (2001). *Splintering Urbanisme*. Routledge.
- **Gehl, J.** (2010). *Cities for People*. Island Press.
- **Jean-Paul Lacaze** (2011). *Les méthodes de l'urbanisme. Presses Universitaires de France*. (p. 107 à 117)
- **Françoise Choay** (1965), dans "*L'Urbanisme, utopies et réalités*" Éditions du Seuil. Paris (P
- **Jan Gehl** (2010), dans "*Cities for People*" Island Press. (pages 67-85)
- **Panerai, P.** (1999). *Analyse urbaine. Parenthèses*. pages 80 à 100
- **Véron, J.** (2010). *Démolition et renouvellement urbain*. Presses Universitaires de Rennes.
- **H. MEBIROUK** Matière: Urbanisme Enseignante: (Maitre de Conférences) COURS: OPERATIONS D'INTERVENTION SUR LE TISSU URBAIN Cycle : Licence 3
- **Merlin, P., & Choay, F. (2015).** *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. PUF.
Un ouvrage de référence qui définit les concepts clés, y compris la restructuration foncière et urbaine.
- **Mme DJELATTA**. Cours de spécialité Projet urbain M2. "Développement durable et projet urbain Institut d'architecture université Saad Dahleb Blida 2015/2016

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

- mansouri ali L'architecte et l'Ex directeur de l'agence foncier de bouira .dans une conférence.
- CHEF D'ATELIER et le professeur : **Mr Ben-Hamouche Mustapha**. Introduction de l'atelier architecture urbaine
- Rapports Institutionnels. ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, France, 2021). Guide méthodologique pour des projets intégrés de renouvellement urbain.Cadre opérationnel pour concilier revitalisation sociale et environnementale.
- Direction Départementale de l'Equipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier préambule : Cadrage général de la notion Atelier professionnel, Mai 2005, p15
- *Les Cahiers d'EMAM*, en ligne à partir du n° 16, s'inscrivent dans la continuité des Cahiers d'URBAMA, parus entre 1988 (n° 1) et 2000 (n° 15).
- Articles Scientifiques Béal, V., & Rousseau, M. (2014). "La restructuration urbaine entre renouvellement et fragmentation". Métropoles, 15.Étude comparative des échelles d'intervention dans les villes européennes.DOI : 10.4000/metropoles.5001
- Journal officiel de la République française (JORF) Code de l'urbanisme (Articles L.121-1 et suivants)
- Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017

Annexes

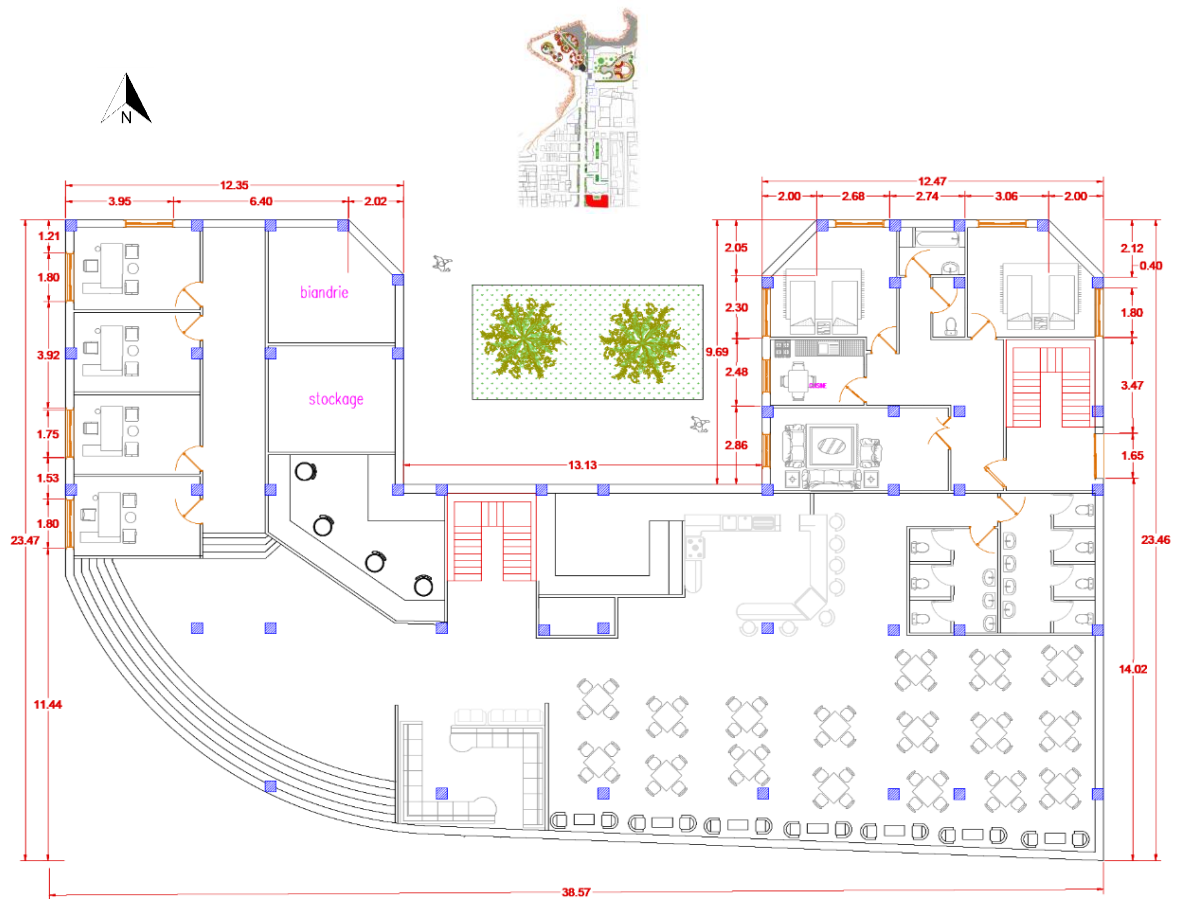
CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

ANNEXES 1 : DOSSIER GRAPHIQUE

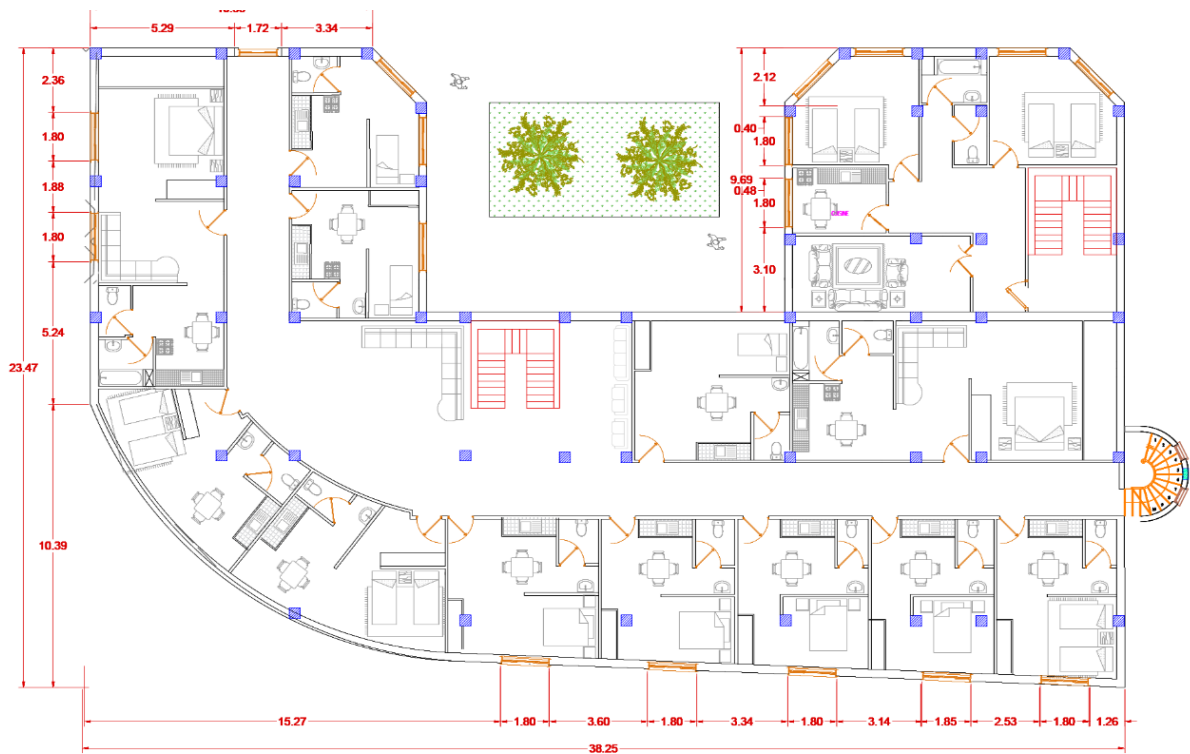


Annexe 1 : Plan de RDC

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

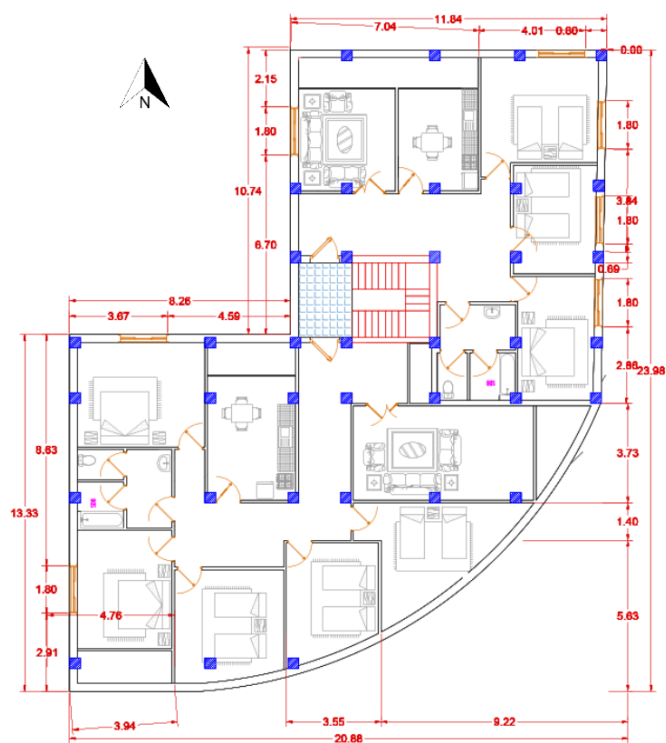


Annexe 2: Plan d'hôtel 1er étage

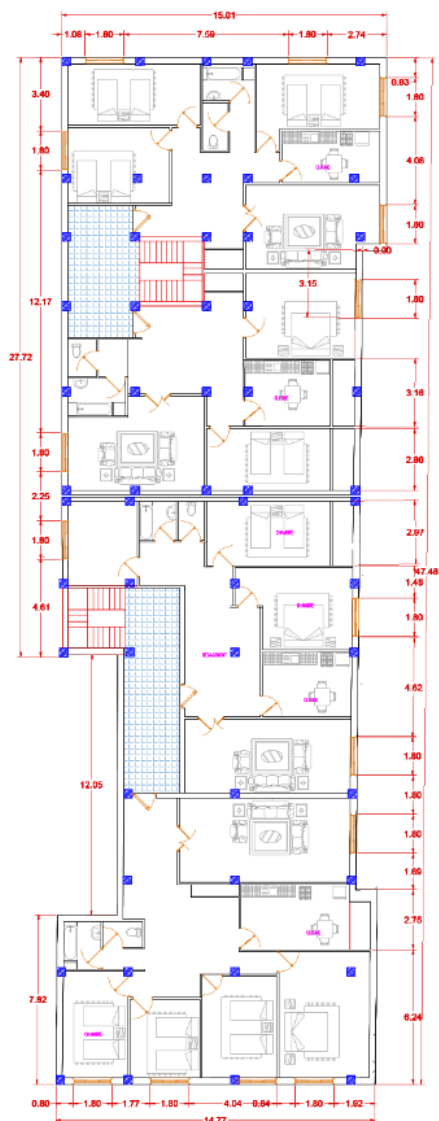


Annexe 3: Plan d'hôtel 2em étage

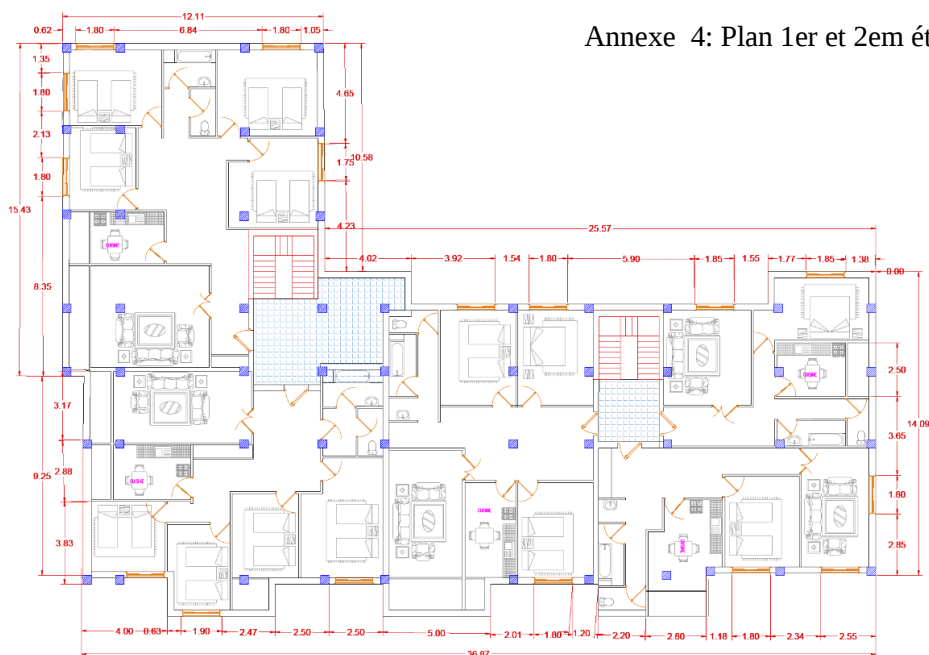
CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Annexe 6 : Plan 1er et 2em étage de bâtiment

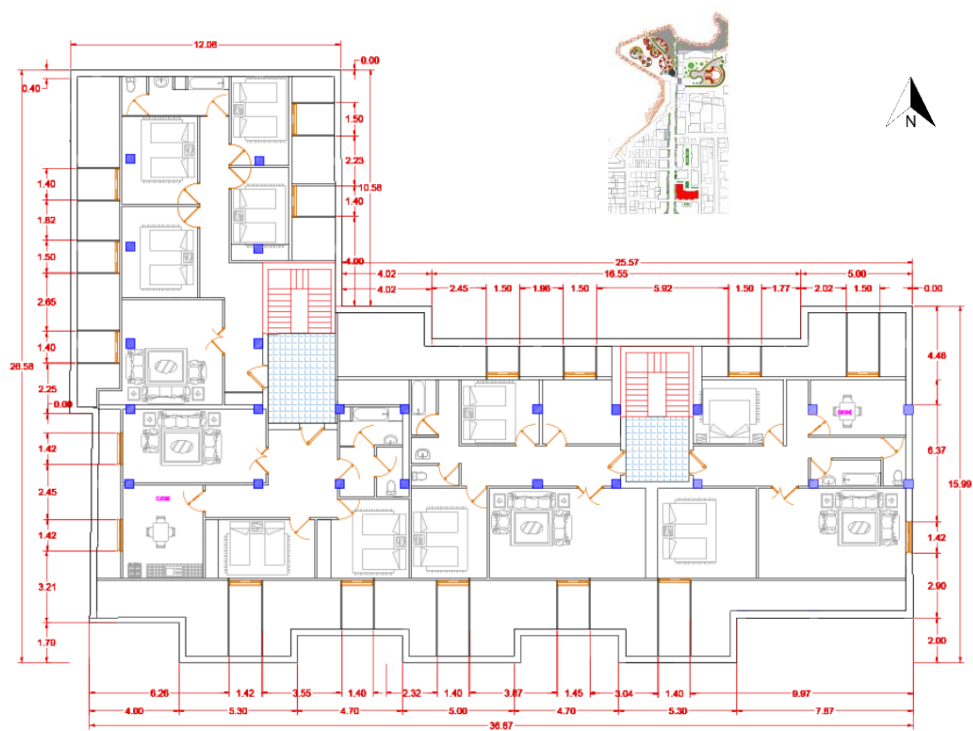


Annexe 4: Plan 1er et 2em étage de bâtiment

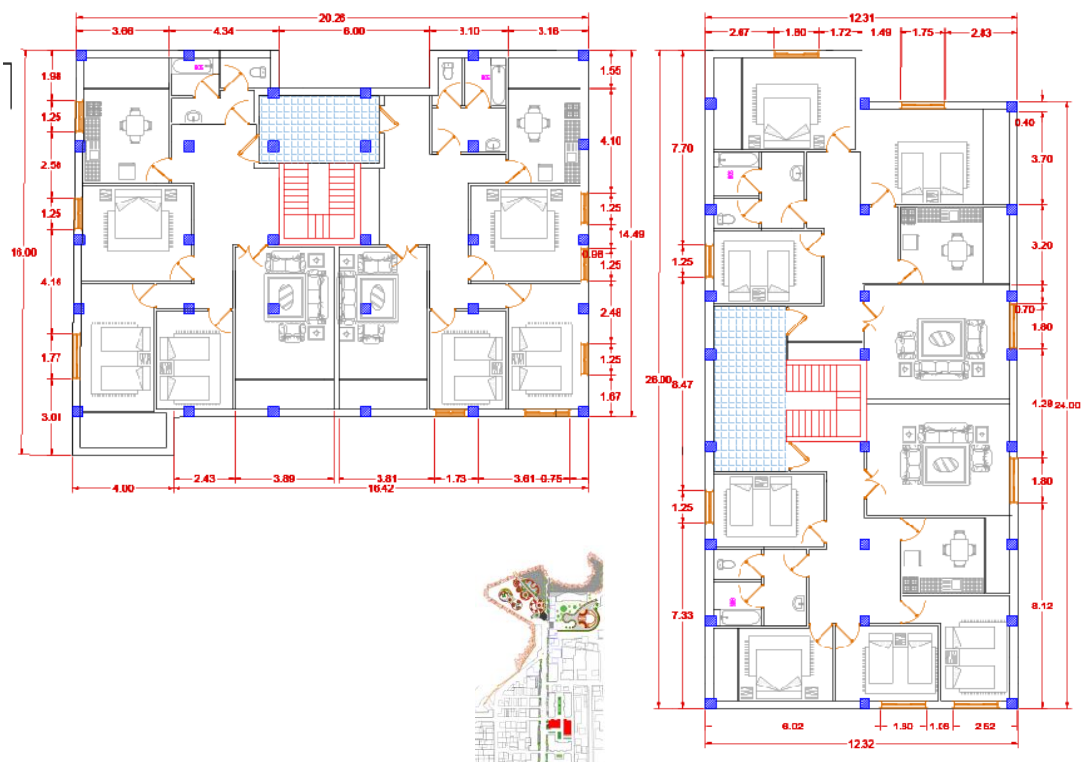


Annexe 5: Plan 1er et 2em étage de bâtiment

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

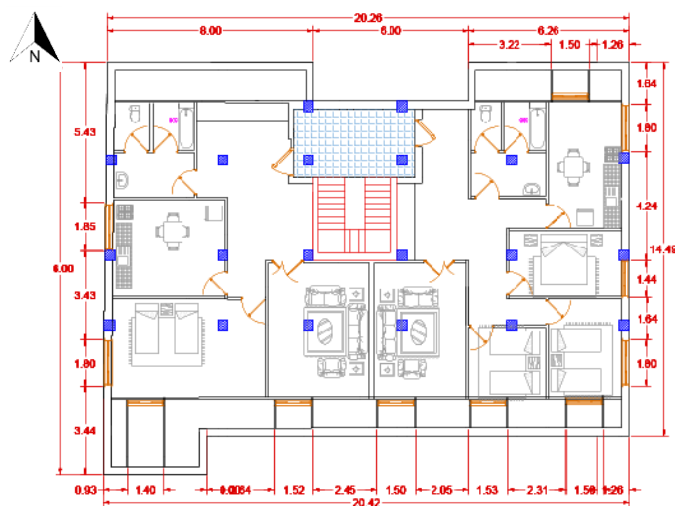


Annexe 8 Plan 3em étage de bâtiment

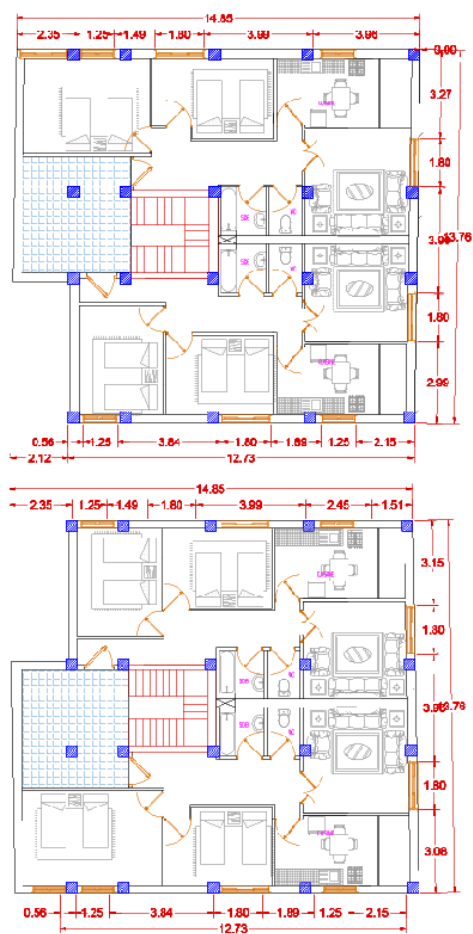
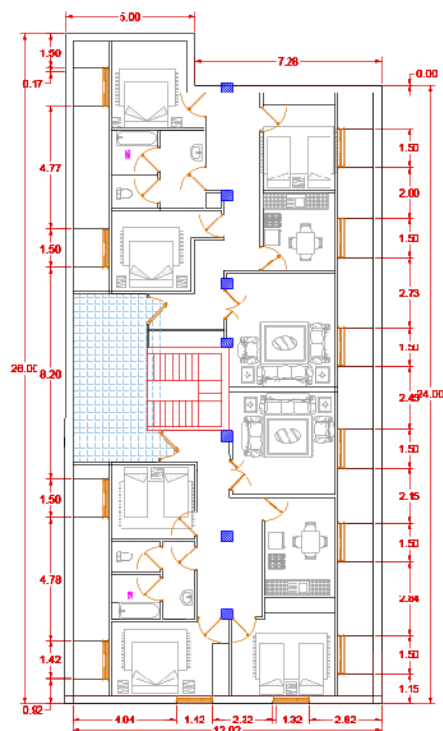


Annexe 7 : Plan 1er et 2em étage de bâtiment

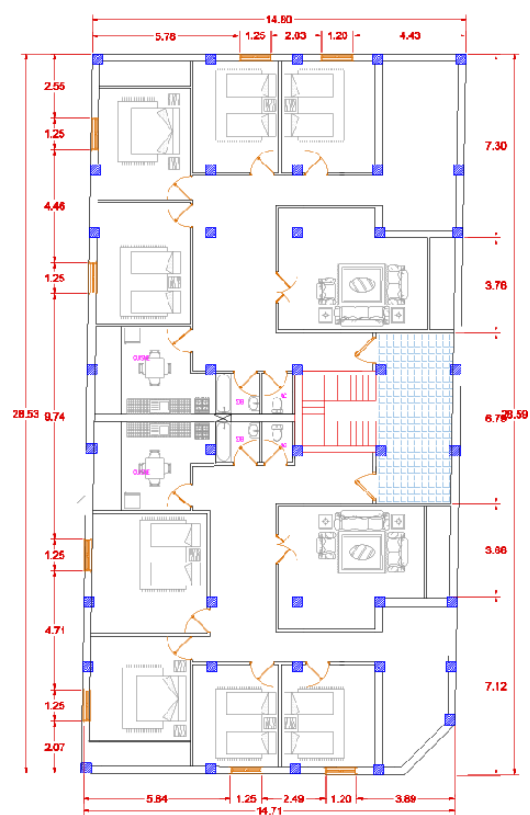
CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Annexe 11 : Plan 3em étage de bâtiment

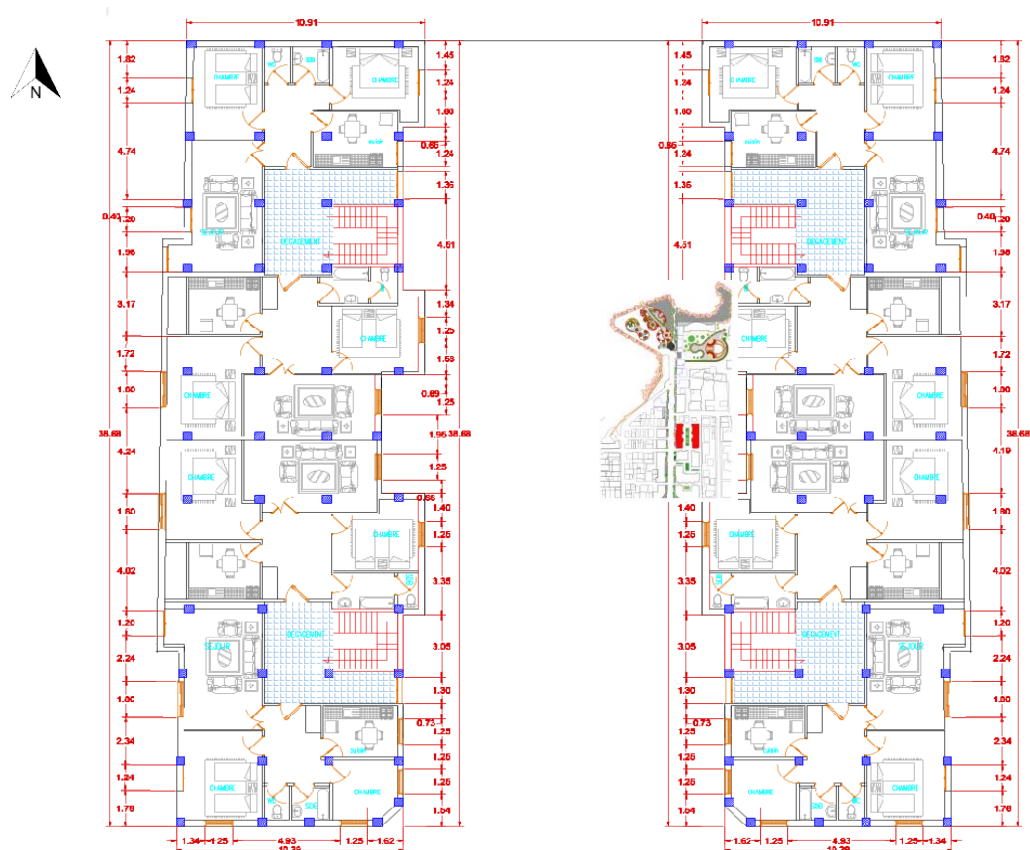


Annexe 9: Plan 1er et 2em étage de bâtiment

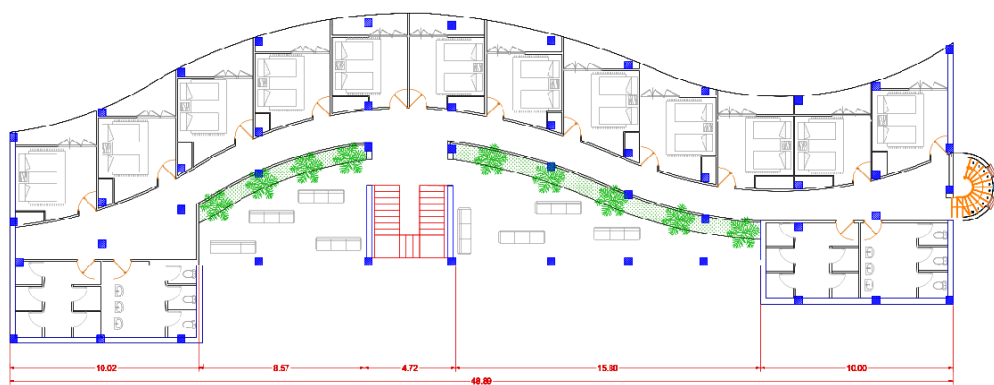


Annexe 10 : Plan 1er et 2em étage de bâtiment

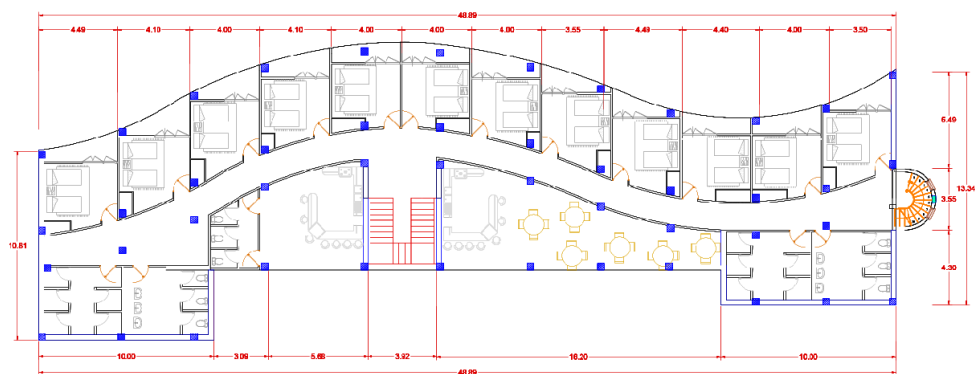
CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Annexe 14 : Plan 1er et 2em étage de bâtiment



Annexe 13 : Plan 2em étage de bâtiment



Annexe 12 : Plan 1er étage de bâtiment

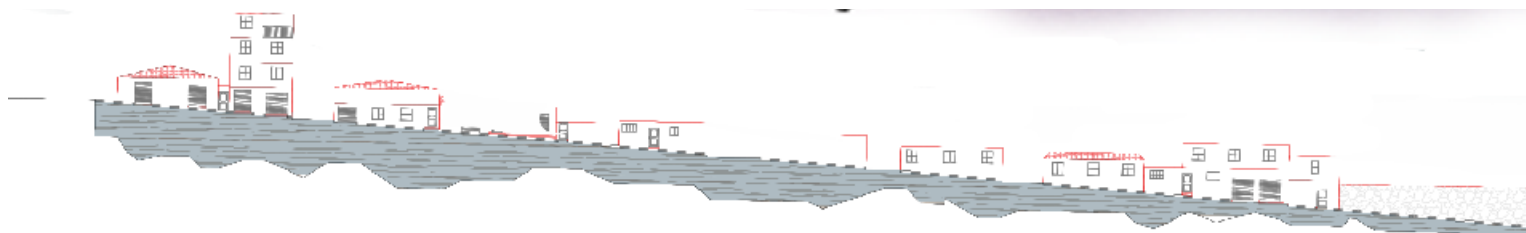
CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Annexe 18 Coupe/Façade ouest ancien tissu



Annexe 17 Coupe/Façade ouest proposée



Annexe 16 Coupe/Façade est ancien tissu



Annexe 15 Coupe/Façade est proposée

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

ANNEXE 2 : l'état ancienne de site



Annexe 19 : La voie de l'ancien tissu



Annexe 21 façade est de l'ancien tissu



Annexe 20 façade ouest de l'ancien tissu

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



Annexe 23 La voirie de l'ancien tissu



Annexe 22 La voirie de l'ancien tissu



Annexe 24 La voirie de l'ancien tissu

CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

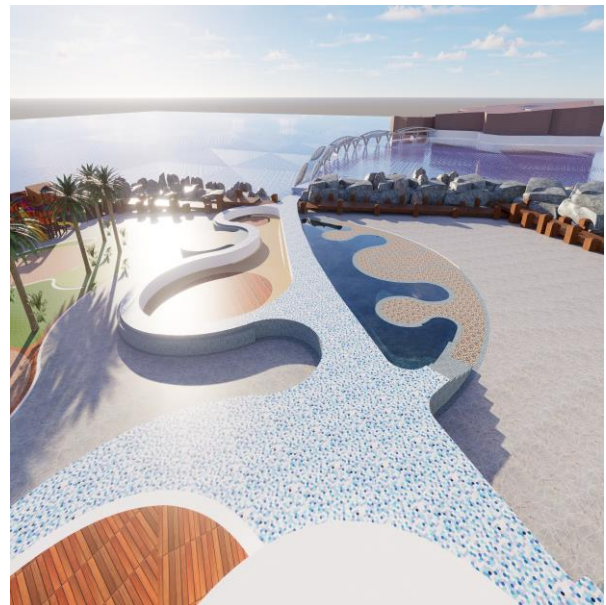
ANNEXE 3 : l'état proposé de site



Annexe 25 La 3D de boulevard



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE



CHAPITRE ANALYSE CONTEXTUELLE ET PROPOSITION URBAINE

ANNEXE 3 : l'état proposé de site

