



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE

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

Mémoire de Master en Architecture.

Thème de l'atelier : Architecture urbaine.

**RESTRUCTURATION DE NOUVELLES CENTRALITES
URBAINES ET EMERGENCE DES ESPACES PUBLICS**

Cas du boulevard Mohamed Boudiaf à Blida

P.F.E : Conception d'un centre de loisirs scientifiques

Présenté par :

KADI, Kaouthar, M201532037320.

YOUNSI, Nezha, M201532048864.

Groupe : **03.**

Encadrées par :

- **Dr. Arch. ZERARKA Mohamed**

Assisté de :

- **Mr. SAFAR- ZITOUN Djaafar**

- **Melle BENCHEKROUN Marwa**

Membres du jury :

Mr. DERDER Mustapha

Mme. FANID

Septembre 2020

REMERCIEMENTS

Tout d'abord, nous remercions Dieu le Tout Puissant pour nous avoir donné la santé et le courage et nous avoir guidé dans le bon chemin afin d'accomplir et de pouvoir présenter ce modeste travail.

Ce mémoire est le résumé d'un long parcours académique. Cela n'aurait pas été terminé sans l'aide sincère de nombreuses personnes douées. Nous partageons notre première et profonde gratitude envers notre principal encadreur **Dr. Arch. ZERARKA Mohamed** pour son apport considérable, ses précieuses orientations méthodologiques et ses encouragements.

Nos remerciements les plus sincères vont également à notre co-encadreur **Mr. SAFAR-ZITOUN Djaafar**. Sans sa supervision et ses encouragements de la phase préliminaire à la phase finale, cette recherche n'aurait pas été possible.

Nous remercions aussi **Mlle BENCHEKROUN Marwa** pour ses commentaires perspicaces sur nos recherches et nos écrits universitaires.

Nous sommes extrêmement reconnaissantes à tous les professeurs durant nos cinq années d'études qui ont su nous transmettre leur savoir, leur sérieux et leur passion pour cette profession.

Notre gratitude va à tout le personnel talentueux et aux camarades de classe.

Enfin, nous témoignons notre gratitude à toute personne qui a contribué de près ou de loin, par la mise à notre disposition des informations à l'élaboration de ce travail.

Nous tenons à exprimer notre gratitude également aux Mesdames et Messieurs les membres du jury, qui nous ont fait l'honneur d'accepter de juger notre modeste travail.

Qu'ils soient assurés de notre parfaite considération.

Dédicaces

Toutes les lettres ne sauraient trouver les mots qu'il faut... Tous les mots ne sauraient exprimer la gratitude, L'amour, le respect, la reconnaissance que je témoigne pour vous.

Je dédie ce modeste travail à mes chers parents que j'aime pardessus tout, et dont je suis grandement redevable, mon père le meilleur au monde qui m'a tant encouragé, ma mère qui a toujours été là pour moi et qui a supporté mon long parcours universitaires pleins d'imprévus. Je suis fière de vous.

A mes sœurs Fatma-zohra, Samia, Assia et Nadia et mes frères Mohamed, Nabil, Yahia et mon beau frère Fayçal qui ont amplement contribué à ce travail chacun à sa façon. Ce travail est en témoignage de l'amour incommensurable que je vous porte.

A mes neveux et nièces que j'aime le plus au monde ; que dieu les garde.

A l'ingénieur Moustafa pour son aide et assistance au travail.

A ma binôme et chère amie Kaouthar en témoignage de l'amitié qui nous unis et des souvenirs de tous ces moments que nous avons passés ensemble, ainsi que pour son courage et sa patience lors de l'élaboration de ce travail.

A ma très chère copine : Nassima qui était toujours à mes côtés.

A mes meilleures amies avec qui j'ai passé de temps inoubliable, tellement de souvenirs et de bons moments. : Fatima, Hanan, Amel, Malika, Wafaa.

A mes tantes et mes oncles, à mes cousins et cousines et à tous les membres de ma famille pour leur chaleur, leur amour et leur soutien au fil des années notamment : Rofida, Mazora, Amel, Rania, Sara, Serine, Yamina et Nabiha.

A tous mes enseignants et à tous mes camarades que j'ai connus durant mes années d'études universitaires.

A tout ceux qui me sont proches et ceux qui m'ont soutenu, qu'il trouve là toute ma sympathie et reconnaissance.

Et enfin, à tous ceux que j'aurais oubliée de citer, j'exprime mon infaillible reconnaissance et ma sincère gratitude.

Nezha YOUNSI

Dédicaces

Je remercie dieu tout puissant de m'avoir donné la force de finir ce travail que je dédie. Ce travail doit beaucoup à mes parents, je voudrais leur témoigner ici ma gratitude et ma reconnaissance pour leur aide et leur soutien indéfectible, Merci Maman pour ton écoute, ton soutien, ton amour inconditionnel, sans quoi, il m'aurait été difficile d'atteindre ce stade. Je dédie mon travail à mon père à qui je dois mon courage et ma détermination dans la poursuite de ma carrière scolaire. Merci papa pour ta présence et ton soutien.

A ma très chère sœur Sara qui m'a encouragé, m'a soutenu, et m'a donné de l'aide, le long de ma vie.

A mon cher et unique frère ABD EL Malek, et mon marie Younes.

A mes oncles et tantes, mes cousins et cousines. A toute ma petite famille, mes amies en particulier Hannane et Fatima, et tous ceux qui me sont chers, et que j'ai omis de citer involontairement et à toute ma famille les grands ainsi que les petits.

Et le meilleur pour la fin : à mon binôme avec qui j'ai partagé tous ces moments difficiles «Nezha».

Kaouthar KADI

Résumé :

Si les caractéristiques territoriales de la ville de Blida jouent un rôle important dans le processus d'attraction des entreprises, des touristes et des compétences, même dans le confort des habitants, elles ne sauraient constituer l'essentiel de l'explication des choix de localisation des entreprises et des activités touristiques sur ce territoire. Cette ville historique affiche des ambitions d'évolution audacieuses exprimées dans ses plans d'aménagement réglementaires, mais en dépit des efforts fournis par les pouvoirs publics, l'objectif d'attractivité des centralités urbaines est encore loin d'être atteint selon les résultats de notre analyse. Il s'est avéré que cette ville souffre d'énormes faiblesses liées à l'offre, à la qualité de vie, au paysage urbain, à la gestion urbaine, à la gouvernance et surtout à la mutation de son centre historique. Le changement indispensable des modalités d'action n'a pas encore intégré le processus de gestion urbaine des centralités. La ville de Blida devrait donc chercher une alternative dans une planification stratégique de son développement.

Pour répondre aux enjeux cités précédemment, le recours au projet urbain en Algérie semble nécessaire pour remplacer la démarche classique souvent volontariste, centralisée et très peu participative. La ville de Blida a donc besoin d'un projet qui met en évidence les formes urbaines et qui touche une stratégie socio-économique plus générale. C'est pourquoi l'architecture des centralités urbaines entretient un rapport aussi fort : le premier constitue un cadre pour lutter contre l'étalement urbain, en même temps, une meilleure visibilité et lisibilité de cette ville dans sa dimension globale.

En définitive, notre projet urbain d'attractivité a besoin d'un soubassement juridique, réglementaire et opérationnel solide et suffisamment flexible et préparé d'avance.

Mots clés : Centralité urbaine, étalement urbain, renouvellement urbain, espace public, promotion immobilière.

Abstract:

If the territorial qualities of the city of Blida play a main role in the process of attracting businesses, tourists and skills, even in the comfort of the inhabitants, they cannot constitute the major explanation for the choice of the location of businesses and touristic activities in this area. This historic city has bold development ambitions expressed in its regulatory development plans, but despite the efforts made by the public authorities, the objective of attracting urban centralities is still far from being achieved according to the results of our analysis. It turned out that this city suffers from enormous weaknesses linked to supply, quality of life, urban landscape, urban management, governance and above all the transformation of its historic center. The essential change in the modalities of action has not yet integrated the process of urban management of centralities. The city of Blida should therefore seek an alternative in the strategic planning of its development.

To meet the challenges mentioned above, the choice of urban project in Algeria seems necessary to replace the traditional approach which is often proactive, centralized and very little participatory. The city of Blida therefore needs a project which focuses on both urban forms and general socio-economic strategy. This is why the architecture of urban centralities maintains such a strong relationship: the first constitutes a structure to fight against urban sprawl, at the same time, a better visibility and readability of this city in its global dimension.

Ultimately, our urban attractiveness project needs a solid legal, regulatory and operational foundation that is sufficiently flexible and prepared in advance.

Keywords: Urban centrality, urban sprawl, urban renewal, public space, real estate development.

ملخص:

إن الخصائص الإقليمية لمدينة البليدة تلعب دورًا مهمًا في عملية جذب الأعمال والسياح والمهارات، حتى في راحة السكان، لكنها لا يمكن أن تشكل التفسير الرئيسي الوحيد لاختيارها كموقع استراتيجي يجذب الأعمال والأنشطة السياحية. هذه المدينة التاريخية لديها طموحات تنمية جريئة عبرت عنها خطط التطوير التنظيمي الخاصة بها، ولكن على الرغم من الجهود التي تبذلها السلطات العامة، فإن هدف جذب المراكز الحضرية لا يزال بعيد المنال وفقًا لنتائج دراستنا هذه. اتضح أن هذه المدينة تعاني من نقاط ضعف هائلة تتعلق بالإمداد، ونوعية الحياة، والمناظر الطبيعية الحضرية، والإدارة الحضرية، و التخطيط، وقبل كل شيء تحول مركزها التاريخي بفعل النمو الديموغرافي و الزحف العمراني نحو الأراضي الخصبة لاسيما الملكية الخاصة للأراضي التي تشكل نقصا في الأماكن العامة. إن التغيير الأساسي في طرائق العمل و التخطيط لدى السلطات العامة لم يدمج بعد عملية الإدارة الحضرية للمركزيات. لذلك يجب أن تبحث مدينة البليدة عن بديل في التخطيط الاستراتيجي لتطورها.

لمواجهة التحديات المذكورة أعلاه، يبدو أن اللجوء إلى المشروع الحضري العمراني في الجزائر ضروري ليحل محل النهج التقليدي الذي غالبًا ما يكون استباقيًا ومركزيًا و محدودا. لذلك تحتاج مدينة البليدة إلى مشروع يسلط الضوء على الأشكال الحضرية ويمس إستراتيجية اجتماعية واقتصادية أكثر عمومية. هذا هو السبب في أن هندسة المراكز الحضرية تحافظ على مثل هذه العلاقة القوية: حيث أنه يشكل إطارًا لمحاربة الامتداد العمراني، وفي نفس الوقت، يمدد برؤية أفضل ووضوح لهذه المدينة في بعدها العالمي.

في نهاية المطاف، يحتاج مشروع المركزية الحضرية لدينا إلى أساس قانوني وتنظيمي وتشغيلي متين يتسم بالمرونة الكافية والاستعداد مسبقًا.

الكلمات المفتاحية: مركزية حضرية ، زحف عمراني ، تجديد حضري ، فضاء عام ، تطوير عقاري.

Tables de matière

- Remerciement
- Dédicace KADI Kaouthar
- Dédicace YOUNSI Nezha
- Résumé





Chapitre 01 : Chapitre Introductif

1. INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DE 'L'ARCHITECTURE DES CENTRALITES' DANS LE CADRE DU MASTER 'ARCHITECTURE URBAINE'	01
2. PROBLEMATIQUE GENERALE	04
3. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE	07
4. HYPOTHESES	09
5. OBJECTIFS	10
6. METHODOLOGIE DE RECHERCHE	10
7. STRUCTURE DE MEMOIRE	12

Chapitre 02 : Etat des connaissances

INTRODUCTION	14
I. Revue de littérature	14
II. Définition des concepts, idées et notions clés de la recherche	21
II.1. L'étalement urbain	21
II.2 Politique de la Ville Compacte : « Renouvellement urbain »	23
II.3 La centralité urbaine	25
II.4 La promotion immobilière	28
II.5 L'espace public	31
III. Analyse thématique	34
III.1 Analyse des exemples à l'échelle de ville	34
III.2 Analyse des exemples à l'échelle de bâtiment	39
CONCLUSION	50

Chapitre 03 : Cas d'étude

INTRODUCTION	51
I. Analyse de cas d'étude	51
I.1. Analyse urbaine de la ville de Blida	51
<i>Situation régionale et territoriale</i>	51
<i>Structure du territoire :</i>	52
<i>I.1.3/ Lecture diachronique :</i>	53
<i>I.1.2/ Lecture synchronique :</i>	66
I.2. Analyse de la centralité urbaine : Boulevard Mohamed Boudiaf	71
I.3. Analyse d'aire d'intervention :	80
II. Le projet.	86
 CONCLUSION GENERALE	92
 Bibliographie	93
 Tables des illustrations	96
 ANNEXE	

CHAPITRE 01

INTRODUCTIF

1. INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DE 'L'ARCHITECTURE DES CENTRALITES' DANS LE CADRE DU MASTER 'ARCHITECTURE URBAINE':

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux (2) cas de figure se présentent :

Des terrains d'intervention de statut public libérés suite à des délocalisations d'activités incompatibles avec le milieu urbain (friches, activités industrielles nuisibles, dépôt et stockage industriels...) qui favoriseront l'apport et la réalisation de programmes d'intérêt public.

Des terrains d'intervention de statut privé, dans des situations stratégiques, appelés à se transformer et à se densifier pour diverses raisons (vétusté, héritage, spéculation,

investissement ...) donnant ainsi l'opportunité d'intervenir pour une revalorisation urbaine (création d'espace public, réaligement, élargissement des chaussées et des trottoirs, réhabilitation, apport d'activité d'intérêt public...). Différents cas de transformations du parcellaire privé (morcellement, remembrement...) auront lieu selon des mécanismes et des montages administratifs, juridiques et financiers à explorer et à proposer pour la faisabilité du projet.

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

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

Dr. Arch. M. Zerarka

Mai 2020

2. PROBLEMATIQUE GENERALE

«La ville demeure une création historique particulière, elle n'a pas toujours existée, mais est apparue à un certain moment de l'évolution des sociétés et peut disparaître ou être radicalement transformée à un autre moment. Elle n'est pas le fait d'une nécessité naturelle mais celui d'une nécessité historique qui a un début et une fin ». (L.BENEVOLO, 2000, p07)

Les villes, qui existent depuis des millénaires, ont toujours été la réponse à un rapport de correspondance entre la forme sociale et la forme spatiale au cours de l'histoire. Ces villes sont l'expression des civilisations, elles constituent un miroir des valeurs, de la culture et de l'histoire des sociétés qui les ont produites et habitées. Pour comprendre l'urbanisme d'aujourd'hui, il faut connaître et surtout comprendre celui du passé, afin de profiter des expériences mondiales, et porter quelques réponses aux questions que pose aujourd'hui la ville.

L'espace urbain recouvre plusieurs périmètres en même temps, qu'il fait l'objet d'un vaste champ d'intérêts scientifiques et disciplinaires, professionnels et politiques. Face à cette diversité, tout concept lié à la question urbaine ne peut être abordé d'une façon autonome. De ce fait, il s'impose de se penser sur les multiples définitions complémentaires ou concurrentes, dont la notion de "centralité" fait l'objet pour en donner une illustration mais également une clé de compréhension.

Les centralités sont des moyens de comprendre et de créer une organisation de la ville. *« La centralité permet de construire des régularités dans l'organisation de la ville, elle permet d'introduire une différenciation, une possibilité de classement des espaces, en bref de donner du sens à la lecture de la ville ».* (Brigitte Bertencello et Samuel Fettah, 2007, p01). Cependant, Le mot "centralité", bénéficie d'une connotation large, il est interprété différemment d'une discipline à une autre, les urbanistes décrivent la centralité comme étant un phénomène de concentration : *«... supportée par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulière elle consiste en une densification, une accélération des fonctions et des réseaux de relation ».* (Claire et Michel DUPLAY, 1982, p51)

La définition de la centralité par certains architectes s'appuie plutôt sur l'aspect morphologique. Pour cela, le principe adopté est que : *«Telle figure urbaine correspond à la sensibilité d'une époque, attire les habitants et l'animation...Il importe, de toute façon, que les caractéristiques morphologiques soient distinctes, différenciant, sans désintégration, le*

lieu d'une animation particulière et établissent ses limites.»(Nadia Kerroud, 2000, p30). Les lieux centraux constituent les espaces clés sur lesquels les actions de la politique spatiale doivent se concentrer, car ils permettent de structurer le territoire et à organiser les flux et les nouvelles implantations. C'est pour cette raison qu'en agissant sur ces espaces considérés comme les centralités, les politiques d'aménagement structurent également les zones d'influence de ces centralités, et contribuent à réorganiser les espaces environnants.

La croissance urbaine et le développement anarchique des villes ont engendré une urbanisation incohérente des quartiers et menacent le caractère des villes. Le problème de cette urbanisation accélérée dans les centralités s'apparente de plus en plus à ce que l'on peut observer ailleurs, avec plus d'acuité. Il se traduit notamment par le phénomène d'étalement urbain qui s'est produit dans des conditions non adéquates a causé une structuration non maîtrisée des tissus urbains, ce qui a donné une image négative des quartiers en plus des problèmes environnementaux, économiques et sociaux qui en résultent. Cette inefficacité urbaine a un coût environnemental et sanitaire. L'étalement urbain amène une augmentation de la consommation d'énergie, la perte de terres agricoles, la pollution de l'air, de l'eau et du sol et des problèmes de santé qui en découlent et affectent les éléments vulnérables de la population, soit les jeunes, les personnes âgées et les malades. Durant ces dernières décennies l'étalement urbain se présente comme étant le phénomène le plus notable touchant la majorité des organismes urbains.

Différentes approches tentent de l'évaluer. Plusieurs causes ont été identifiées pour ce phénomène, notamment des choix résidentiels des ménages souvent dictés par les évolutions des marchés immobilier et foncier, et des facilités de déplacement. Et de fait, l'étalement urbain se traduit par l'avancée de l'urbain sur le territoire rural, donc par l'artificialisation des sols, avec des conséquences sur l'environnement, sur le paysage, sur l'organisation des territoires.

Plusieurs critiques sont formulées contre ces effets de l'étalement urbain. Elles ne sont pas toujours fondées et sont l'objet de discussion. Certaines critiques sont d'ordre :

- ✓ Culturel : les habitants de maisons individuelles seraient individualistes, fermés aux valeurs de la ville ;
- ✓ Économique : la ville étalée coûterait plus cher que la ville dense (bien que discuté, cet argument est sans doute exact mais a peu de portée politique) ;

- ✓ Environnemental en termes de consommation d'espaces : ce point qui peut se révéler important dans d'autres pays, est à relativiser en France où l'espace disponible est très grand, mais où, en revanche, la cohabitation des usages du sol peut effectivement poser problème ;
- ✓ Environnemental en termes de consommation d'énergie : l'équivalence entre la ville dense et la ville durable est loin d'être établie. (Eric Charmes, 2010)

Se pose alors la question de lutter contre l'étalement urbain ou de mieux maîtriser l'aménagement. Les actions peuvent s'appuyer sur les documents d'urbanisme, sur la politique foncière, sur la fiscalité, ou sur des mesures de protection des espaces naturels et agricoles. L'étalement urbain pose aussi la question de la recherche des meilleures formes urbaines. Face à la complexité du phénomène et du jeu des acteurs en présence, face aussi aux variations de conjoncture, certains choix ou orientations peuvent se manifester.

Au cours des dernières années, plusieurs approches ont été proposées pour revoir le mode d'urbanisation et garantir une croissance urbaine plus soutenable, tout en répondant aux besoins en logements toujours inassouvis. Les scientifiques et les professionnels de l'urbain s'interrogent sur les façons d'intervenir sur ces espaces périurbains une des options soulevées et celle du renouvellement urbain qui propose de diriger la croissance. Ce dernier propose essentiellement de diriger la croissance vers les zones urbaines existantes plutôt que de poursuivre l'étalement de l'urbanisation. Cette approche vise à reconstruire la ville sur elle-même.

«Le terme de renouvellement urbain renvoie à une reprise en profondeur des tissus urbains existants et est proche de celui de rénovation. Celui de requalification caractérise une action qui redonne de la qualité et témoigne d'une volonté de ménager le patrimoine bâti». Gilles Novarina et Paola Pucci, 2014, p83)

Le renouvellement urbain vise à traiter les problèmes sociaux, économiques, environnementaux, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développements. C'est une approche qui consiste en l'évolution de la ville et sa construction sur elle-même, il a pour objectif de contrôler la croissance de la ville, touchant l'échelle sociale, économique, architecturale et urbaine. Cette opération peut se faire sur des anciens quartiers, ainsi que sur des friches urbaines, il peut être traduit par la requalification des espaces existants ou par leur densification. Sachant qu'aujourd'hui, cette nouvelle démarche est devenue une politique préconisée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces

derniers à savoir la dégradation physique de leur cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement.

Après tout ce dont nous avons développé concernant le problème de l'étalement urbain et sa dimension mondiale, il faut quand même signaler que l'Algérie fait partie de ces pays qui ne voient pas la nécessité ni l'urgence d'agir. Actuellement, L'Algérie comme tous les pays du monde se trouvent devant un phénomène de croissance démographique accompagné d'un développement économique, ce qui a provoqué un étalement urbain excessif caractérisé par une architecture standardisée provoquant une négligence et délaissement des anciens quartiers de nos villes.

Face à ce constat, plusieurs questionnements nous viennent naturellement :

- **Comment peut-on résoudre le besoin d'expansion perpétuelle de la ville dans le concept du projet urbain? De quelle manière répondre au phénomène de l'étalement urbain en se basant sur les structures présentes et disponibles?**
- **Comment peut-on introduire un espace public appropriable voire durable dans une nouvelle centralité afin de la revaloriser en intervenant sur un tissu existant?**

3. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

Avec l'explosion démographique que l'Algérie a connue après l'indépendance, les villes Algériennes connaissent donc différents problèmes à cause de leurs développements incontrôlés et leurs extensions anarchiques, sans respect de l'environnement et des ressources naturels. Cela provoque des problèmes de gestion des espaces et des difficultés socioéconomiques. La question urbaine n'a pas été prise en charge sérieusement par nos gouvernants, on s'est souvent trompé de priorité et on a cru que des actions ponctuelles pouvaient solutionner localement des problèmes fondamentaux et de natures structurelles.

Le découpage administratif en Algérie a toujours été un élément incontournable dans la stratégie des pouvoirs publics pour réduire les distorsions régionales et locales. Juste après l'indépendance, en 1962, le territoire algérien était marqué par de graves disparités spatiales que l'État a tenté de résorber. Ceci s'est traduit par la reconsidération du maillage territorial, avec l'avènement de quatre découpages administratifs successifs (1963, 1974, 1984 et 1997) appliqués dans des contextes politiques et socioéconomiques différents. Les conséquences de cette politique sont souvent lourdes sur la croissance spatiale des villes, notamment dans un pays où l'urbanisation est souvent mal contrôlée et planifiée. En effet, chaque nouveau

découpage administratif offrira un nouveau territoire d'action permettant d'exercer des projets d'aménagement du territoire et d'aménagement urbain, qui auront sans doute des répercussions directes sur la croissance spatiale des villes. Une réflexion sur le maillage administratif et les problèmes cachés nous intéresse fortement dans la problématique de l'étalement urbain et dans la dynamique des agglomérations.

Pourtant le rythme de ce problème ne présente pas les mêmes aspects dans toutes les villes algériennes et n'a pas la même ampleur. Dans ce contexte la ville de Blida n'a pu échapper à ce phénomène d'étalement urbain.

La problématique de la croissance urbaine de la ville de Blida se trouve entravée principalement par des considérations d'ordre physique (relief au Sud) et économique du fait de sa position au codeur de la Mitidja (plaine au Nord); cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale. Or, la tendance cautionnée par les pouvoirs publics jusqu'à la fin des années 1980, a été celle d'un étalement principalement sur la plaine au Nord, en raison de l'aisance d'implantation comparée à la difficulté d'ordre économique et technique que causerait l'urbanisation des piémonts et la montagne au Sud. (Leila Sahraoui et Yacine Bada, 2018, p416). Cependant, la proposition du PDAU intercommunal approuvé en 2010, consiste à élargir le périmètre urbain en intégrant au foncier urbanisable 345 ha du foncier à haut rendement agricole, ignorant ainsi le potentiel du foncier dans les tissus urbains existants. Ces derniers constituent souvent des gisements fonciers à mobiliser ; un scénario qu'aurait pu tenir le PDAU pour être en accord avec les instruments supérieurs dont l'objectif de base, est celui de la rationalisation de l'usage du foncier et ses implications sur la consommation du foncier agricole et sur la rareté du foncier urbanisable et à urbaniser.

« En premier temps ces instruments étaient d'un aspect programmatique désintéressant aux détails et qualités esthétiques des espaces urbains, et dans un deuxième temps, et par l'effet négatif du cadre bâti produit enclenchent un retour conscient à des démarches soucieuses de la rationalité de l'occupation des sols, de la concertation, des compositions de détail et de l'embellissement de l'environnement urbain » (M.Saidouni, 2000, p88)

Le choix de prendre un cas pour l'étude n'est pas arbitraire. Mais il répond à la volonté d'acquérir l'expérience, saisir les difficultés méthodologiques, limiter les champs d'intervention, opérer des choix de priorité; en tout, contourner le sujet, élargir la méthode pour les autres cas et réaliser par la suite des synthèses. Notre travail de recherche s'intéresse à un sujet sensible et de grande importance pour la ville de Blida dont on cherche à traiter les

questions que l'on se pose autour de ce phénomène urbain. Tout d'abord, nous allons concentrer l'analyse sur la notion de la centralité urbaine qui se perd dans le vocabulaire de la planification urbaine existante. Pour cela nous avons choisi le Boulevard Mohamed Boudiaf. La situation de notre cas d'étude figure très pertinente pour représenter la ville et le thème traité. En effet une nouvelle centralité inéluctable se manifeste au niveau de deux axes composant la première couronne du noyau historique, la mémoire des lieux n'est pas la seule faisant l'importance de ces parcours et l'avènement de cette centralité, la présence de la gare, élément ordonnateur et l'évolution constante des constructions à ce niveaux ont engendré des transformations importantes à plusieurs degrés.

Le site adopté, était une périphérie rattrapée par la croissance du centre. C'est une centralité qui malgré les atouts qu'elle possède n'arrive pas à livrer une image citadine cohérente même quand il s'agit des artères principales et une valeur historique. Donc on a affaire avec une ambiguïté architecturale et urbaine, résultats de plusieurs facteurs tels que l'abandon de ces espaces de la part des autorités, le manque de corrélation entre les différentes structures et l'absence de l'architecture des espaces publics et leurs anticipations.

Il faudra que la structure spatiale atteigne le potentiel qu'offre la position actuelle, une position plutôt centrale, imposée par l'étalement continu de la ville, donc on est passée d'une position périurbaine avec barrière de croissance vers une nouvelle centralité ayant un pôle de croissance.

D'après les constatations précédentes nous sommes arrivées à nous poser les questions suivantes :

- **Comment absorber la croissance urbaine, ralentir et maîtriser l'étalement sur les terres fertiles de la ville de Blida?**
- **Comment à travers le renouvellement urbain en terres privées peut-on lutter contre l'étalement urbain?**
- **Quel Projet Urbain pourra valoriser la centralité urbaine du Boulevard Mohamed Boudiaf?**

4. HYPOTHESES:

Face à ces points de problématique, on propose les réponses suivantes :

1. Inefficacité de la gestion urbaine actuelle du fait l'idiologie anti-urbaine néglige le territoire et le processus de formation et transformation des villes; c'est à dire: la rigidité des

instruments d'urbanismes réglementaires, et leur dépassement par les nouveaux concepts du projet urbain.

2. Le projet urbain peut ramener des éléments complémentaires aux instruments d'urbanisme pour éviter certaines erreurs dans leur élaboration et application.

3. Le manque d'une volonté politique les décisions centralisées peuvent être les éléments qui empêchent ou qui font obstacle à l'aboutissement du renouvellement urbain dans les quartiers dégradés.

5. OBJECTIFS:

Ce qui est attendu de cette modeste recherche s'inscrit dans les points ci-dessous :

- Comprendre l'étalement urbain, ses facteurs et ses conséquences et montrer que le développement non contrôlé de la ville est un réel problème.
- Produire une connaissance sur diverses thématiques tel que le projet urbain, les centralités urbaines, le renouvellement urbain, les différentes actions urbaines inscrites sous l'optique du renouvellement urbain relatives a notre problématique urbaine.
- Montrer l'importance de la centralité urbaine dans l'élaboration et approbation des instruments d'urbanisme.
- Définir les actions et recommandations nécessaires pour une meilleure intervention urbaine dans les centralités urbaines.
- Proposer un schéma de structure et d'aménagement urbain en continuité des structures urbaines limitrophes afin de retisser les liens entre les différentes parties, avec des actions d'aménagement de développement urbain durable intégrant les actions et démarches adaptée à notre cas d'étude.

6. METHODOLOGIE DE RECHERCHE :

Cette présente étude s'inscrit dans un champ d'investigation qui recherche le renouvellement urbain de la ville de Blida par le biais d'un projet urbain visant à revaloriser les centralités urbaines de la ville, ainsi qu'à promouvoir son dynamisme et son attractivité dans le but d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie qui de nos jours sont en perpétuel détérioration. Une telle orientation de recherche s'explique par la volonté de redonner une nouvelle image d'urbanité à notre ville.

Pour pouvoir répondre aux différents objectifs de cette recherche , nous préconisons une démarche méthodologique traduite par les phases suivantes :

a-Choix du site et de la ville :

Blida ville stratégique et présentant différents cachets et potentiels économiques touristiques, et culturel, donc elle offre plusieurs thématiques d'interventions.

Pour la centralité (Boulevard Mohamed Boudiaf), situé entre 2 axes importants, et insérée dans 2 phases historiques différentes, il nous permet d'avoir un large rayon d'action et la projection de projets inscrits dans des échelles différentes.

b- Les visites sur site et enquête :

Parmi le processus de l'étude la visite de l'aire d'étude dans le but de mieux cerner les potentiels et les obstacles existants, ainsi que la prise des photos et les questionnaires destinés aux habitants afin de connaître leurs opinions et souhaits pour leur cadre bâti.

c-L'analyse thématique critiques et comparative :

On a opté pour plusieurs exemples de projets urbains de qualité à différentes échelles dans le but de connaître ses différents aspects, et pour effectuer une éventuelle projection sur la procédure du projet urbain en Algérie, on voulait positionner la démarche du projet urbain dans notre pays par rapport aux exemples pertinents de l'étranger.

d-L'analyse générale de la ville et du site :

L'analyse des différentes échelles en visant la connaissance et l'appréhension du cas d'étude va nous permettre de mieux répondre aux besoins des riverains, définir la manière de l'intervention, la fonction à attribuer à nos projections, ainsi que le type architectural à suivre. Pour cela, on a suivi la méthode de l'école italienne. Bien que la maîtrise de la méthode typomorphologique est très vaste et très sensible, nous avons tenté à travers notre travail de comprendre l'objectif de cette étude et l'appliqué sur notre ville à fin de reprendre à notre problématique posée, par rapport au thème de recherche.

e-lecture et sélection bibliographiques :

On a sollicité des ouvrages différents, qu'on va mentionner dans la bibliographie du mémoire :

- Livres et traités classiques de l'architecture et l'urbanisme.
- Mémoires et thèses d'études.

- Articles publiés.
- Site web fiable.
- Structures concernées (cartes, POS, PDAU, règlements...)

d- Difficultés rencontrés :

- La prise des photos sur terrain qui n'est pas toujours autorisée
- La documentation, principalement pour les plans des bâtisses récentes
- Le problème des plans actualisés

7. STRUCTURE DE MEMOIRE :

La structure de la présente recherche s'articule sur trois chapitres:

Le 1^{er} chapitre est précédé de : Résumé (Français et arabe) ; Remerciements ; Table des matières ; Liste des illustrations

• Chapitre 1 : Chapitre introductif

Le premier chapitre, est le chapitre introductif où on a présenté le thème du mémoire, la problématique, les objectifs ainsi que la démarche méthodologique.

Dans ce chapitre on a une introduction thématique qui présente une récapitulation de l'architecture comme discipline, ainsi que notre option de master (architecture urbaine) et la thématique de l'atelier (l'architecture des centralités urbaines). Le mémoire a pour thème : «Le rôle de la promotion immobilière dans la production des nouvelles centralités urbaines, conception d'un centre de loisirs scientifiques » qui mène vers une problématique générale. Ensuite la problématique spécifique ressortie depuis notre cas d'étude (Le boulevard Mohamed Boudiaf, Blida) puis une présentation de la démarche méthodologique adoptée pour le travail ainsi que la présentation succincte du contenu de chaque chapitre.

La définition de la problématique à plusieurs échelles a orienté nos recherches vers des concepts bien précis, développés dans le chapitre suivant : Projet urbain, étalement urbain, renouvellement urbain, Centralité urbaine, promotion immobilière et espace public,

• Chapitre 2 : Etat de connaissance

En relation avec la thématique à développer, notre thème est complexe et devrait être cerné et simplifié c'est pour cette raison que ce chapitre comprend l'approfondissement des connaissances avec des définitions des concepts clés (Il permettra d'introduire et de délimiter la notion de centralité urbaine telle qu'elle va être utilisée dans ce travail, de son contexte globale qui est le renouvellement urbain), et une étude de documents avec des exemples traités, ainsi que des articles qui ont le même thème afin de comprendre et d'adopter une méthode de travail. Dans la conclusion de ce chapitre on a établi la relation entre les différents concepts évoqués dans un premier temps pour une meilleure configuration de l'espace. Et suite à nos inspirations on a définis les principes d'intervention ainsi que l'aspect programmatique de notre intervention urbaine.

• Chapitre 3 : Le cas d'étude

Ce chapitre concerne le cas d'étude. Il s'agit de la ville de Blida. Il comportera une présentation de la ville ainsi que le processus de sa naissance et croissance, les différentes structures qui composent le caractère de l'urbain, et enfin la présentation de l'aire d'étude avec une lecture critique du pos pour arriver à retirer les recommandations à suivre lors de l'intervention. Nous verrons aussi les solutions mises en œuvre sur le site, ce qui nous permettra par la suite de proposer un schéma de structure s'insérant à la zone puis à un schéma d'aménagement global avec une structure et des fonctions qui seront une réponse aux problèmes soulevés présentée sous deux forme : une partie écrite et une partie graphique..

Enfin Notre mémoire sera clôturé par une conclusion générale qui dressera un inventaire des principaux résultats obtenus. La conclusion rappelle les objectifs de départ, confirme ou infirme la problématique et les hypothèses de recherche et propose quelques pistes ou éléments de recherche liés au thème abordé. Cette conclusion est suivie par une annexe avec tous les rajouts nécessaires.

Conclusion générale

CHAPITRE 02

ETAT DES

CONNAISSANCES

Introduction

Le deuxième chapitre porte sur une étude conceptuelle et théorique constituée de trois parties. La première est connue sous le nom de la revue de littérature qui sert un ensemble d'objectifs très importants en identifiant et évaluant de manière critique la littérature clé. La deuxième partie vise à définir et clarifier les concepts, idées et notions clés de la recherche pour créer une vision innovante et cohérente intégrant et synthétisant les principaux aspects de recherche, afin qu'on puisse mettre en perspective la nouvelle direction qu'on propose d'explorer. Quant à la troisième partie, elle tient sur une analyse thématique d'exemples de projets qui traitent la même problématique de notre recherche.

En premier lieu ; on a mis l'accent sur des auteurs qui traitaient des bases de notre recherche, de sorte que, dans le chapitre suivant, nos objectifs de recherche seront clarifiés, le lecteur pourra reconnaître sans aucun doute que notre recherche apportera probablement une contribution significative à la littérature.

Ensuite, il nous a été impératif de comprendre les concepts clés, de les définir et dégager les principes fondamentaux du sujet traité. Nous n'avons pas pu étudier tous les paramètres autour desquels cette recherche s'articule, seuls les plus pertinents et ceux qui nous intéressent ont été retenus. Les concepts étudiés tournent autour de l'architecture urbaine (projet urbain) qui est la stratégie la plus adéquate pour aménager nos villes ; le phénomène de l'étalement urbain comme problème majeure de ville et le renouvellement urbain comme solution à cet événement ; la centralité urbaine qui est un élément structurant de la forme urbaine des villes ; la promotion immobilière qui est notre cas spécifique de recherche et enfin les espaces publics (plus précisant : centre de loisirs scientifiques).

Enfin, dans la troisième partie, nous présenterons une analyse thématique dans le but de comparer des exemples nationaux et internationaux à différentes échelles afin d'en tirer des particularités de chaque projet et d'extraire des solutions efficaces et adaptés pour la solution qu'on aura à proposer.

I.Revue de littérature :

« La ville est un tout de relations dans lequel les éléments peuvent varier et ceci en restant dépendant du tout, et en gardant leur signification, le tout est indépendant des éléments. Les relations entre éléments sont plus importantes que les éléments entre eux-mêmes, les éléments sont interchangeables, mais pas les relations » (Albert Levy, 1989, p20)

I.1/ Introduction

Au cours des dernières décennies, nous avons assisté à une divergence croissante entre la pratique de l'architecture et la réalité de la ville. Alors que les architectes ont réduit leur concentration sur le «design», la ville a été cartographiée, représentée et discutée comme une condition insaisissable dépassée par ses complexités et ses contradictions insolubles. On peut dire que la divergence entre architecture et urbanisme représente l'une des impasses fondamentales pour proposer un projet spatial cohérent.

Au cours des derniers siècles, l'urbanisme a radicalement évolué. La construction des villes et des villages a une histoire complexe et multiforme. Bien que l'urbanisme ne soit reconnu comme une profession distincte que depuis moins d'un siècle, les villes du monde entier reflètent les différents éléments du design conscient dans tout, de leur aménagement à leur fonctionnalité. Ainsi, les besoins des villes ont changé. Les architectes ont créé certains des designs urbains les plus influents de l'histoire pour répondre aux besoins des citoyens.

Le programme est basé sur l'hypothèse qu'il existe aujourd'hui une nécessité urgente de réunir l'architecture et l'urbanisme. De cette façon, la discipline de l'architecture peut être réévaluée comme un ensemble de connaissances intimement liées au développement de la ville elle-même.

I.2/ Synthèse de la lecture ciblée :

Dès l'Antiquité, les hommes rêvent d'édifier une "cité idéale". Avec les aspirations sociales et politiques de la pensée utopique, des projets d'embellissement et de mise en ordre de l'espace urbain voient le jour au 18^e siècle. Malgré le fait que les villes romaines tirent l'essentiel de leurs ressources du revenu foncier, la relation qu'elles entretiennent avec l'espace rural est active. Selon des auteurs récents, on a eu tendance à souligner le caractère infectieux des villes anciennes. La création des réseaux de villas, et leur absence à la fin de l'Antiquité - remplacés par une organisation différente de la campagne centrée sur le village- étaient les signes tangibles de deux formes d'organisation de l'espace rural par deux sociétés: une campagne organisée par la ville agissant à travers le réseau de villas, et une campagne attachée à la tradition d'organisation centrée sur le village. Cette division correspond à celle entre le monde romain et le monde natal. (Françoise Choay, 1979)

Au 19^e siècle, les villes s'industrialisent et la question sociale liée à l'architecture se pose de façon plus déterminante. Ce sont les premiers projets de cités-jardins et à la fin du siècle

début la construction des premiers logements sociaux. Le 20^e siècle voit l'apparition du terme d'"urbanisme". Nourrie par la pensée utopique et par les utopies du 19^e siècle, la discipline se présente comme la science de l'organisation spatiale des villes.

La production architecturale a connu plusieurs étapes à cause de l'industrie et des changements que les sociétés européennes ont connus. Le point de départ, à Paris, l'ilot haussmannien, produit par le découpage des mailles en étoile des réseaux haussmanniens, il est presque obligatoirement triangulaire. Puisque l'ilot haussmannien n'est plus capable d'articuler au-dedans la variété des fonctions on voit apparaître des îlots à fonction unique et surtout des îlots équipements et monuments. À Londres dans la cité-jardin, l'ilot réduit au close, ce close présente un groupement de maisons autour d'une impasse cette dernière débouche sur une rue. La deuxième phase marque évidemment du centre les fractionnements de la maille, l'organisation de la bordure, c'est l'ilot à Amsterdam. La troisième phase voit l'ouverture des extrémités et l'abaissement de la maison encadrant des jardins. Howard voulait concevoir une alternative aux villes industrielles surpeuplées et polluées du début du siècle, et sa solution sur la création de petites cités-jardins de 32 000 habitants chacune. Son plan comprenait un vaste espace ouvert dans le but de donner aux habitants des bidonvilles urbains le meilleur de la vie urbaine et rurale.

Enfin pour le Corbusier, il faut « penser à partir de la cellule », l'unité d'habitation n'a pas de sol, elle le refuse, elle est un îlot vertical, elle présente tous les éléments du tissu urbain dans un seul endroit qu'est l'intérieur de l'unité d'habitation. Le plan de Le Corbusier n'aurait peut-être pas eu un tel pouvoir s'il ne l'avait pas mis sur papier. L'architecte moderniste français a voulu réformer la ville industrielle polluée en construisant des « tours dans un parc » où les ouvriers pourraient vivre au-dessus des rues, entourés d'espaces verts et loin de leurs usines. Son idée était radicale pour les années 1930, et ce sont ses diagrammes qui ont vraiment captivé l'imagination.

Le Corbusier essayait de trouver une solution aux mêmes problèmes de pollution urbaine et de surpopulation, mais contrairement à Howard, il envisageait de construire, pas de sortir. Son plan, également connu sous le nom de « cité radieuse », proposait exactement cela : de nombreux gratte-ciel entourés chacun d'espaces verts. Chaque bâtiment a été défini sur ce que les planificateurs appellent aujourd'hui de manière dérisoire des « super blocs », et l'espace a été clairement délimité entre les différents usages. Les idées de Le Corbusier sont réapparues plus tard dans la conception de vastes ensembles de logements sociaux aux États-Unis à l'ère

du «renouvellement urbain». Il s'agit d'une image du célèbre projet de logements Pruitt-Igoe à Saint-Louis qui a été démolie seulement 18 ans après sa construction. (Philippe Panerai/ Jean Castex / Jean Charles Depaule, 1977)

Pour la suite et dans le prolongement de thème abordé vient Camillo Sitte qui a commencé une nouvelle ère dans l'urbanisme par son livre «l'art de bâtir la ville». Il a préconisé des alignements de rues incurvés ou irréguliers pour offrir des vues en constante évolution. Il a appelé à des intersections en T pour réduire le nombre de conflits possibles entre les flux de trafic en mouvement. Il a souligné les avantages de ce que l'on a appelé les «places de turbines» - des espaces civiques desservis par des rues pénétrant de manière à ressembler à un moulinet en plan. Ses enseignements sont devenus largement acceptés en Autriche, en Allemagne et en Scandinavie, et en moins d'une décennie, son style de design urbain est devenu la norme dans ces pays.

Simultanément à cette compréhension d'un tel modèle de ville organique, et par la suite en grande partie comme une conséquence logique de celui-ci ... il est devenu une base tout aussi solide pour une telle compréhension de l'architecture que même la forme de style architectural doit exprimer les conditions contemporaines, et aucun D'autres conditions. Il s'agit essentiellement d'un aperçu de ce qui fonctionne dans les villes anciennes, et il relie les modèles d'architecture et de planification aux modèles de vie sociale. (Camillo Sitte, 1910)

D'autre part Giovanni revisite les façons de concevoir le travail sur la ville par un urbanisme moderne qui répond aux nouveaux besoins dans son livre «L'urbanisme face aux villes anciennes». 'Giovanni suggère qu'il y a eu un conflit inévitable entre deux concepts opposés, la vie et l'histoire, depuis le 19e siècle. Les premiers seraient représentés par les «novatori» modernistes, qui exigeraient l'introduction d'exigences de la vie moderne telles que des routes plus larges et plus rapides, des parcs, des améliorations hygiéniques et d'avantage de logements. Par exemple, le plan Voisin pour Paris (1925) et le plan Macià pour Barcelone (1932), tous deux de Le Corbusier, proposent la démolition de vastes zones du centre-ville qui seraient remplacées par des tours à haute densité, des parcs et de larges avenues. Le deuxième concept serait soutenu par les «conservatori», les conservateurs qui s'opposeraient à la transformation des villes historiques. Divers conférences internationaux ont eu lieu au tournant du siècle pour concilier les deux idées. En Belgique, les congrès d'art public de Liège (1905) et de Bruxelles (1911) ont noté la nécessité de prendre en compte le caractère de l'histoire locale, de l'architecture et du paysage dans la conception de nouveaux aménagements urbains.

Giovannoni suggère que les centres-villes historiques ne sont pas adaptés aux usages industriels et aux entreprises modernes, à moins que de vastes zones ne soient démolies pour donner de l'espace aux grandes infrastructures et aux points d'accès plus rapides. De nouvelles routes plus larges augmenteraient la circulation et entraîneraient peut-être une densité de population plus élevée, ce qui pourrait contribuer à diminuer les conditions de vie de ses habitants. (Gustavo Giovanni, 1998)

En outre ; Phillipe Panneri mis en évidence que Comprendre une ville ne se résume pas à l'œil, surtout si l'on considère la complexité d'une métropole tentaculaire bâtie couche après couche successive d'histoire. Son livre intitulé « projet urbain » examine de près les traces laissées au fil du temps, comment une ville s'accumule, comment une strate est superposée au-dessus d'une autre, comment une couche historique en interrompt une autre, comment la métropole resurgit, se réinvente, s'élève, se divise et se développe. Le rythme rapide de l'urbanisation dans les temps modernes laisse sa propre trace particulière sur le terrain par le volume de construction, les différents modes d'exécution et l'évolution des nouvelles méthodes techniques de construction. L'agencement d'une ville est informé et lié à son développement et à son renouvellement. Les formes et les structures que nous découvrons dans une ville sont souvent le résultat d'une planification technique. Pourtant ces formes détalent rapidement aux conditions d'origine de leur création et deviennent contraintes. Si, dans le passé, une relation harmonieuse existait entre les urbanistes, une ville et ses habitants, l'idée de développement est aujourd'hui plus difficile que jamais. En effet, l'urbanisme est plein de difficultés théoriques et pratiques.

Panneri explore l'écart entre la théorie et la pratique urbaine, et définit la problématique de l'urbanisme avec la question suivante: les techniciens sont-ils capables de contribuer au développement des villes non seulement de l'étirer ou d'étendre le nombre de bâtiments au sein de son environnement en constante expansion frontières? Et les habitants eux-mêmes sont-ils capables de s'adapter aux modes de vie changeants et aux exigences économiques d'une ville en croissance? Panerai et Mangin examinent habilement ces questions, en s'inspirant de rapports officiels, d'analyses et de traités sur l'urbanisme à partir du début du XXe siècle. Ils commentent les exemples les plus significatifs d'urbanisme, examinant les contours, les divisions, les lots et les structures que l'on trouve dans les villes et leur relation avec l'espace localisé qu'elles occupent. (Phillipe Panneri et D.Mangin, 1990)

Par ailleurs la notion de projet urbain donne une piste pour comprendre la complexité d'une ville territoire, ce que Ariella Masboug a abordé dans sa conférence intitulée « La

question du projet urbain dans les villes européennes ». Elle a parlé de la complexité la nouvelle ville européenne qui exige la réparation et la préméditation, expliquant ainsi qu'un projet urbain réussi est le résultat d'une catastrophe économique majeure ou un bombardement... telles que Manchester, Nantes, Birmingham UK, finalement, l'auteur démontre la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et intégrer la durabilité qui demande un savoir spécifique sur la ville et son développement urbain au fil de temps. (Ariella Masbougi, 2010)

Après la ville monstre du premier XIXe siècle suivi de la ville du laisser-faire, la ville socio-démocrate du début du XXe siècle et sa politique de logements sociaux, enfin les grandes opérations étatiques d'aménagement ou de prestige des années 1960-1990, qu'advient-il de la ville actuelle ? Les grandes opérations urbaines se développent-elles selon les mêmes principes qu'à la fin du XXe siècle ? Dans les années récentes, les opérateurs privés, notamment les filiales immobilières des majors de la construction, ont pris une place prépondérante. Ces nouveaux équilibres entre les acteurs obligent d'autant plus à se poser la question : « où va la ville aujourd'hui ? » Qui était l'intitulé du livre de Jacques Lucan. Il décrit l'évolution de l'îlot fermé à l'îlot ouvert, correspondant à l'histoire de l'urbanisme parisien, depuis Haussmann jusqu'à la fin du 20e siècle.

L'auteur présente la mixité comme un phénomène urbain ainsi que social qui nécessite une autre façon de penser la ville et les opérations d'aménagement donc d'autres formes urbaine. Autrement dit, une autre forme d'îlot « macro lot » qui est l'unité d'intervention et non pas la parcelle dont différents programmes sont inclus dans un seul bâtiment monotone, l'ensemble de bâtiments sont réunis par des espaces verts et de la transparence visuelle. (Jacques Lucan, 2012)

Le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain. Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet: la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu. « Plan et architecture de la ville » explique que la morphologie urbaine est un champ d'investigation florissant auquel participent des chercheurs issus d'une grande diversité de contextes disciplinaires, linguistiques et culturels. Bien que cette diversité ait contribué à faire progresser notre compréhension de la complexité de la forme urbaine, la confusion et la controverse ont également surgi au sujet des diverses formulations théoriques avancées par

des chercheurs de différents horizons philosophiques et épistémologiques. Dans le but d'améliorer l'intelligibilité sur le terrain, les auteurs proposent un schéma simple pour identifier, classifier et interpréter les contributions individuelles à l'étude de la forme urbaine en fonction de leurs perspectives théoriques ou épistémologiques respectives. S'appuyant sur des discussions méthodologiques familières aux lecteurs de cet ouvrage, les auteurs distinguent d'abord les études cognitives et normatives. Une deuxième distinction est faite entre les études internalistes qui considèrent la forme urbaine comme un système relativement indépendant et les études externalistes dans lesquelles la forme urbaine se présente comme un produit passif de divers déterminants externes. En utilisant ces critères de base, il est possible d'interpréter et de synthétiser une multitude de contributions et de les planifier à l'aide d'une simple grille logique. Le document souligne comment les contributions d'approches théoriques apparemment différentes à la morphologie urbaine sont fondamentalement similaires dans leur traitement de la forme urbaine en tant qu'objet d'enquête. Sans doute que le projet urbain doit se base sur une approche participative' essence même de la réussite du projet. Aussi faire en sorte que tout projet ne doit en aucun cas être un prototype et atterrir aux quatre coins du monde. Faute de quoi on assistera à maitriser l'architecture du fait de la dissociation de son contexte et de sa société. (Albert Levy et Vittorio Spigai, 1989)

I.3/ Conclusion :

L'urbanisme existait depuis aussi longtemps que les villes existent, mais le XXe siècle a vu un certain nombre d'idées audacieuses qui ont radicalement changé la composition de nos villes. Le projet urbain peut être défini selon **DEVILLERS CHRISTIAN** comme : « *le projet urbain ne révèle pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche ... il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » (DEVILLERS, Christian, 1994, p12-13)

L'urbanisme est un important mouvement social devenu majeur au XXe siècle. Au fil du temps, il a joué un rôle constamment adapté au lieu, à la culture et aux circonstances. C'est une histoire à la fois de continuités (les quêtes de santé, de justice, d'efficacité, d'environnement et d'agrément) et de discontinuités (en réponse aux changements technologiques, économiques, politiques et climatiques mondiaux).

Historiquement, la pensée de projet urbain a connu ses plus grandes périodes d'innovation en réponse à des crises sociales périodiques - croissance démographique explosive, guerre, changements économiques mondiaux. Les aspirations de la planification ont toujours dépassé le niveau pratique de leur réalisation globale, étant secouées et remodelées en permanence par des contraintes sociales plus larges. Grâce à l'architecture urbaine ; il existe une multitude de réalisations à valeur ajoutée dans des domaines tels que la fourniture d'espaces ouverts, le logement abordable, les transports en commun, les infrastructures publiques, le développement de nouvelles communautés vivables, l'injection de raison dans une multitude de déterminations de l'utilisation des terres et la protection des ressources naturelles et culturelles. Dans l'ensemble, les initiatives d'urbanisme ont fait qu'une proportion importante de l'humanité sur tous les continents se trouve dans une situation meilleure au début du XXIe siècle que 100 ans auparavant.

Le projet urbain est une manière intégrée de penser à créer des places dans nos villes. Cette approche était parallèle aux modèles historiques les plus courants décrits ci-dessus. Ce qui distingue le travail de ces architectes ou urbanistes, c'est que leurs projets ne portaient pas uniquement sur la conception de bâtiments, mais sur des lieux intégrés qui comprenaient: des infrastructures, des rues, des parcs, des places, des bâtiments publics, des magasins et d'autres lieux de travail comme environnements intégrés pour le logement. En comparaison, ces projets n'étaient pas particulièrement emblématiques. Ils étaient polis, discrets, réfléchis et respectueux de la rue, peut-être pas héroïques dans leur expression, mais certainement pas sans ambition.

II. Définition des concepts, idées et notions clés de la recherche :

II.1/ L'étalement urbain :

L'étalement urbain fait référence à l'expansion d'un développement auto-dépendant mal planifié, de faible densité, qui s'étend sur de grandes quantités de terres, en mettant de longues distances entre les maisons, les magasins et le travail et en créant une forte ségrégation entre les utilisations résidentielles et commerciales avec des effets nocifs. *« On parle donc d'étalement urbain quand le processus d'urbanisation conduit à une diminution de la densité des zones urbanisées, du fait du développement de zones d'urbanisation peu denses en périphérie des pôles urbains et/ou, parfois, d'une diminution de la population en centre ville. ».* (Guillaume Sainteny, 2008, p01)

CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

De nombreux facteurs participent à l'étalement urbain. L'augmentation de la population n'explique pas à elle seule l'augmentation de l'étendue urbaine d'une région. Dans de nombreux cas, l'étalement urbain s'est produit dans les zones connaissant une décrépitude démographique, et certaines zones à population croissante connaissent peu d'étalement urbain, en particulier dans les pays en développement. La croissance économique et la mondialisation sont souvent citées comme les principaux moteurs de l'étalement urbain; cependant, les prix attractifs des terrains et des logements et le désir de maisons plus grandes avec plus d'équipements (tels que les cours, les appareils électroménagers, les espaces de stockage et l'intimité) jouent des rôles importants au niveau de l'individu. De nombreux experts estiment également que les faibles lois d'aménagement et le zonage à usage unique contribuent également à l'étalement urbain.

Notamment, les points d'intérêt énormes et les zones commerciales sont des avantages pour les entreprises locales. Les propriétaires de maisons et les entreprises commerciales qui s'installent dans la région fournissent souvent des revenus supplémentaires aux gouvernements locaux sous forme d'impôts fonciers et de taxes de vente. La construction de logements, de magasins et d'infrastructures crée des opportunités d'emploi. Cependant, un tel développement produit souvent des drains sur les ressources environnementales locales, transfère la charge économique du développement aux résidents de longue date, augmente les coûts de transport et d'énergie et diminue le caractère général de la communauté. Comme précise Guillaume : *« L'extension urbaine peut être considérée comme restant dans des normes acceptables si elle se poursuit au rythme de la croissance démographique à moyen terme. On peut parler d'étalement urbain quand le rythme de cette extension se fait plus rapide que celui de la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît. Il y a découplage entre croissance démographique et artificialisation du sol. »* (Guillaume Sainteny, 2008, p01)

Bien que certains soutiennent que l'étalement urbain a ses avantages, l'étalement urbain a de nombreuses conséquences négatives pour les résidents et l'environnement, telles qu'une augmentation de la pollution de l'eau et de l'air, une élévation des décès, une perte de force agricole, charges plus élevées, ruissellement accru dans les rivières et les lacs, effets néfastes sur la santé humaine, y compris des taux d'obésité plus élevés, l'hypertension artérielle, l'hypertension et les maladies chroniques, l'augmentation des inondations, la diminution du capital social et la perte d'habitats naturels, de la faune et de la nature espace. Sur son chemin, l'étalement urbain consomme des hectares incommensurables de forêts, de terres agricoles, de

terres boisées et de zones humides et, dans son sillage, laisse des devantures de magasins vacantes, des maisons fermées, des entreprises fermées, des sites industriels abandonnés et généralement contaminés et des embouteillages qui peuvent s'étendre à des kilomètres des zones urbaines centrales et crée une dette cachée d'infrastructures et de services non financés, de dégradation urbaine, de dysfonctionnement social et de dégradation de l'environnement.

II.2/ Politique de la Ville Compacte : « Renouvellement urbain » :

Pour revaloriser la ville dégradée une démarche urbaine novatrice est proposée la tendance conservatrice répond à la fois aux principes de la durabilité urbaine et à ceux du «renouvellement urbain ». Cela signifie non pas une démolition, un changement radical et une rupture, mais plutôt un renouement et une continuité urbaine.

Cette nouvelle démarche est devenue une politique préconisée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces derniers, à savoir:

- la dégradation physique de leur cadre bâti.
- la dégradation du cadre de vie et leur délaissement.

II.2.1/ Définition :

Le renouvellement urbain est 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 et foncières (quartiers anciens, zones industrielles ou friches industrielles...etc.), il a pour principal but de limiter l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense et concentré, mais aussi à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés. *«Il concerne une partie du patrimoine existant qui a vieilli ou qui ne répond plus aux exigences actuelles et qui mérite donc à cet effet d'être renouvelée»* (OPGI, 2005, p43)

II.2.2/ Différentes actions du renouvellement Urbain :

Lors du premier Séminaire international sur le renouvellement urbain, en août 1958, les trois principes du renouvellement urbain ont été identifiés comme le réaménagement, consistant en la démolition et la reconstruction; la réhabilitation, l'amélioration des structures originales et la conservation, la préservation des monuments historiques, et généralement pas avec les zones résidentielles. Claude H.Boistière, du ministère français de la Reconstruction et du Logement, a identifié les différentes approches de renouvellement urbain comme la réhabilitation, la démolition complète et la reconstruction, et une combinaison des deux,

considérant la conservation comme une forme de réhabilitation (Miller, 1959). Ces approches correspondent à celles identifiées par Colborn en 1963. Pour lui, les projets du renouvellement urbain pourraient être mis en œuvre de trois manières différentes: premièrement, ils pourraient impliquer l'acquisition et le défrichage d'un bidonville ou d'une zone dégradée et la cession du terrain à réaménager conformément avec des utilisations prévues; deuxièmement, ils pourraient consister en la réhabilitation et la conservation des structures dans une telle zone par les propriétaires fonciers, accompagnées d'une amélioration des équipements communautaires par le gouvernement local; et, troisièmement, ils pourraient suivre n'importe quelle combinaison des deux. Les trois approches différentes peuvent être définies comme suivant :

- La Densification : Le renouvellement urbain se traduit en général, par une densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les dents creuses).
- La restructuration: La restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants, en effet la restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti. Zucchelli A. résume cette notion comme « *l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes* ». (Zucchelli Alberto, 1983, p)
- La Requalification : Le renouvellement urbain désigne aussi la requalification de quartiers existants sans avoir recours pour autant à la démolition. On parle alors de réhabilitation urbaine.
- La réhabilitation : la réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. « *Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social* ». (M.Saidouni, 2000, p130). La réhabilitation donc ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut

introduire la transformation de l'existant tout en vérifiant les potentialités qui peuvent être valorisées pour satisfaire le côté fonctionnel et social.

- La rénovation : La rénovation est l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf. « *Adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale...La modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains* ». (M.Saidouni, 2000, p118). L'objectif de la rénovation étant de restituer aux anciens centres urbains une structure et une architecture compatibles avec les exigences d'esthétique et de salubrité, ce terme est souvent utilisé pour parler de réhabilitation, alors que ces deux notions sont sensiblement différentes dans le cadre du renouvellement urbain.
- La 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.
- La rénovation urbaine : Elle vise à reconstruire la ville sur la ville par la rénovation et la réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.

II.3 / La centralité urbaine :

II.3.1/ Le centre : La définition des centres urbains est une tâche centrale dans l'étude de l'organisation du système urbain, une tâche partagée par de nombreux domaines à différentes échelles: géographie urbaine, sciences régionales, études bâties, recherche sociale et économétrie spatiale.

Les centres urbains sont définis en fonction de leur importance l'importance des centres en deux types principaux: importance locale, ou «nodalité». La nodalité d'un centre peut être mesurée par sa taille en termes de population, de ventes totales et la variété des services qu'il peut fournir. **A. Zuchelli** le confirme pour sa part que : « *Le centre est un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée.* » (Zucchelli Alberto, 1983, p65)

Les centres urbains partagent des caractéristiques communes. Ils sont le point de rencontre des gens, des transports, du commerce et de la communauté. Les centres urbains

comprennent toujours un quartier des affaires, mais certains centres ont peu de commerces de détail tout en restant au cœur des destinations culturelles, des services communautaires et des choses intéressantes à faire. Les centres urbains varient également en échelle et en intensité. Les petits centres-villes servent de quartiers d'affaires centraux, souvent accompagnés de services gouvernementaux de base: « *Le centre ville existe au tant par ses programmes que par son accessibilité, la liaison rapide et facile avec les zones à forte densité est une nécessité vitale. La structure d'accueil des visiteurs doit être particulièrement bien soignée* » (Jean marie Duthilleul, 2005, p44)

Les centres-villes sont des centres traditionnels qui se sont développés au fil du temps à des points de convergence historiques. En revanche, de nouveaux «centres-villes» et d'autres «centres d'activités» sont accordés. D'ailleurs, **D. Pumain** le désigne comme «*celui qui exerce une activité de contrôle sur le territoire qui l'entoure.*» (D.Pumain, 1994, p111)

II.3.2/ La centralité urbaine :

La centralité urbaine est devenue un concept central de la planification physique. Cependant, il n'existe jusqu'à présent une définition précise malgré le concept a été largement utilisé dans la recherche et la pratique. L'importance d'un centre peut être exprimée comme une nodalité sur la base des caractéristiques locales des centres, ou peut être défini comme centralité avec les relations extérieures des centres. « *Si la création de nouvelles centralités n'a rien de contemporain puisqu'elle a illustré le passage de la cité antique à la ville médiévale, elle se pose aujourd'hui en des termes quelque peu différents. Alors que les nouveaux lieux de centralités de la ville médiévale se fondaient sur une multifonctionnalité, les nouvelles centralités de la ville moderne tendent vers une polarisation monofonctionnelle.*» (V. Considerant, 1843, p33)

En abordant l'interaction entre les caractéristiques des centres pour donner une compréhension plus complète des centres dans le système urbain complexe, le concept de centralité a évolué vers sa version avancée - l'accessibilité - en rapprochant les relations externes des centres, en utilisant les distributions de la caractéristique interne des villes. La centralité est caractérisée par l'attractivité d'un ensemble d'éléments dans le même endroit, Le centre quant à lui présente une zone qui est approximativement centrale dans une région plus grande; il a couru au cœur de la lutte ils étaient dans l'œil de la tempête qui a vécu des processus de transformation au fil de temps.

CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

Structure de lieu, chargé de symbole et de valeur culturelle mais aussi de signe de puissance, de pouvoir, de communication et d'animation. La centralité urbaine étant la structure urbaine articulant espace centrale et périphérie, et entre lieux différencier par leur échelles, structure et signification, c'est une structure de lieu qui est communicative et évolutive. en 1933, **W. Christaller** définit la centralité comme « *la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure* ». (W.Christaller, 1933, p28).

En 1972, **Manuel Castells**, assure que « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* ». (M.Castells, 1972, p19)

En 1999, Le Centre Français d'études sur les réseaux, les transports, et l'urbanisme (CERTU) définit la centralité comme « *un lieu où le mouvement est présent, un lieu qui diffuse, qui rayonne, qui provoque des échanges, qui permet une communication, visuelle, de parole ou de mouvement. Il ne peut pas y avoir d'activités sans les individus et pas de centralité sans concentration d'individus dans un espace précis* ». (Cerema, 2003, p30)

En général, le concept moderne de centralité a deux dimensions principales: le spatial et le fonctionnel. La dimension spatiale capture la taille, la forme et l'emplacement des centres; tandis que la dimension fonctionnelle signifie les flux qui relient les centres.

La centralité est connu comme lieu d'attractivité et de mixité fonctionnelle, donc la ville ne peut être sans centre ni centralité. Et c'est cette dernière qui va donner un sens au centre; son absence va disqualifier la qualité du centre, comme affirme **CHOAY**: «... *la centralité dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif...).* L'accessibilité est une condition majeure.». (Françoise Choay, 2004, p54)

Jérôme Monne exprime que « *la centralité est la qualité attribuée à un espace* » (Jérôme Monnet, 2000, p3999). La centralité, considérée à la fois comme un dispositif typologique et un lieu d'identité, s'est adaptée à la ville à travers deux filons, tous deux fondés sur la densification et la concentration urbaines.

Donc la centralité C'est un phénomène de concentration des éléments urbains indispensables à la ville selon les besoins des services dans le but de satisfaire la population dont la centralité doit se baser sur une bonne fonctionnalité qui combine entre des activités économique, politique et administratives, sociale à un moment donné pour revaloriser l'image de la ville. Enfin on peut avoir plusieurs centralités urbaines dans une même ville.

La consolidation de la centralité existante et la création de nouvelles représentent ainsi une stratégie de diffusion de la prospérité, de la cohésion et de la régénération urbaine sur un territoire. La création de nouveaux centres, en mettant en œuvre des stratégies de développement économique et territorial capables de saisir l'idée d'une ville polycentrique au-dessus de la notion centre-périphérie, détermine de nouvelles images de parties urbaines sur lesquelles on opère et structure un réseau de rôles spécifiques, donc que même aujourd'hui, les zones périphériques ont leur propre sensation et peuvent développer un sentiment d'identité et d'appartenance parmi les citoyens. La complexité raconte la centralité comme fait urbain. Cette caractéristique, en fait, basée sur le mélange des concepts et de la variété, est définie par la variété des espaces et des fonctions typiques des architectures des villes.

II.4 / La promotion immobilière :

II.4.1/ Définition de promoteur immobilier :

Les promoteurs immobiliers travaillent dans l'un des domaines les plus difficiles du domaine immobilier: l'aménagement du territoire. Ils achètent de grandes parcelles de terrain sur lesquelles ils construisent des communautés résidentielles, des complexes industriels et des centres commerciaux ou d'autres structures commerciales. Parfois, ils achètent des propriétés négligées et les transforment en complexes d'appartements modernes ou en centres commerciaux.

Les développeurs doivent être capables de reconnaître le potentiel d'une propriété particulière. Une fois qu'ils ont choisi le site pour un développement éventuel, ils doivent obtenir suffisamment d'argent «d'amorçage» pour acheter le terrain. Les promoteurs immobiliers collaborent avec des architectes pour concevoir le développement proposé. Le développeur est également responsable de l'embauche d'un entrepreneur pour construire le développement. À la fin de la construction, soit un courtier immobilier, soit l'organisation immobilière du promoteur met les maisons ou autres bâtiments en vente ou en location.

Les gains des promoteurs immobiliers varient largement en fonction de nombreux facteurs, notamment la situation géographique, la taille et le succès des projets et la situation de l'économie.

II.4.2/ Définition de Promotion immobilière :

« Activité économique contribuant à la production de biens immobiliers destinés à être vendus à des clients acquéreurs qui, soit les utiliseront pour leur propre usage, soit les mettront en location tout en les conservant en patrimoine. ». (B.Avril et B.Roth, 2001, p10)

Ces biens immobiliers produits sont de multiples catégories, correspondant à des besoins et usages en évolution permanente : le logement bien sûr sous toutes ses formes (de la maison individuelle à l'immeuble collectif), l'immobilier destiné aux activités économiques et des entreprises (bureaux – commerces – entrepôts), l'immobilier de loisirs, etc. La spécificité de cette activité est liée aux caractéristiques de l'acte de promotion immobilière. Chaque opération qui conduit à la réalisation et à la commercialisation d'un programme immobilier, quelle qu'en soit la nature, s'apparente à un « prototype » puisqu'elle se déroule sur un terrain (et un site) par essence unique et connaît ainsi un rythme propre. L'acte de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions et moyens mis en œuvre pour édifier un immeuble sur un terrain préalablement maîtrisé et pour faire accéder un client (acquéreur) à sa propriété. La vente de l'immeuble – par celui qui a pris l'initiative de sa réalisation (le promoteur) – constitue bien l'objet générique de cet acte. Construire pour autrui, construire la propriété d'autrui résume sa finalité.

« Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-1 du Code civil : "Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "Promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. » (Code de la construction et de l'habitation, Article L221)

II.4.3/ Promotion immobilière en Algérie :

Il s'agit d'une activité relativement récente en Algérie, le premier texte législatif a été promulgué en 1986. C'est « le développement du patrimoine immobilier » qui est visé.

La promotion immobilière est « *modulée en fonction des besoins sociaux en matière d'habitat, elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation....* » (Décret législatif, 1986, Loi n°86-07). Du fait de la crise aiguë en matière de logements, le législateur favorise « *l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain* ». (Décret législatif, 1986, Loi n°86-07).

En 1993, la définition est légèrement atténuée puisque « *l'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres* ». (Décret législatif, 1986, Loi n°86-07).

Récemment, un conseil interministériel s'est penché sur la question de la promotion immobilière (Novembre 2006) et le Président de la République a donné des orientations précises sur l'évolution de la législation dans ce domaine afin d'assouplir les procédures. Ce qui devrait intervenir probablement au courant de l'année 2007, quoique les élections législatives prévues en Algérie puissent retarder la promulgation de textes nouveaux régissant la matière.

De nombreux observateurs étrangers estiment que l'Algérie traverse certes une période faste avec pour l'année 2006 une croissance s'élevant d'après le Fonds Monétaire International (FMI) à 3 % et une inflation sous contrôle, mais avec des retards importants et un taux de chômage important (15,3 % fin 2005).

Dans le domaine de la construction par des entités étrangères, depuis quelques années des entreprises étrangères ont réalisées en Algérie des immeubles de bureaux et d'habitation. Il s'agit de sociétés du Moyen Orient. En 2005, les Saoudiens, les Koweïtiens et les Egyptiens ont accaparé près de la moitié des investissements directs étrangers (IDE) attirés par l'Algérie.

Il y a donc de nouvelles données dans ce secteur et de nouveaux textes viendront encadrer l'activité de promotion immobilière. L'espace public ouvert est considéré comme un ingrédient clé dans la réalisation de projets praticables de promotion immobilière qui améliorent les communautés et créent de la valeur. Il peut être difficile, cependant, de

quantifier quelque chose d'aussi fondamentalement qualitatif que l'espace public et ce qui fait un lieu plus réussi qu'un autre.

Dans l'ensemble, l'espace public est clairement une valeur ajoutée. Les propriétaires, les promoteurs et les investisseurs sont prêts à payer une prime pour la proximité de l'espace public. La valeur de l'espace public continuera d'augmenter. La croissance démographique et la migration continue vers les villes prospères augmentent la demande d'espace public existant et augmentent le besoin d'espace public supplémentaire.

II.5/ L'espace public :

Les espaces publics sont l'endroit où les gens se réunissent pour profiter de la ville et les uns des autres. Les espaces publics permettent une vie de haute qualité dans la ville - ils forment la scène et la toile de fond du drame de la vie. C'est un espace de rassemblement devant un monument, devant le siège du pouvoir (mairie), un lieu de communication et d'échange (rencontre, commerce), mais aussi un espace de repos, de détente et de promenade. On peut considérer l'espace public comme la partie du domaine public non bâtis, affectée à des usages publics. (CHOAY F. et MERLIN P, 1988, p62)

II.5.1/ Aperçu historique :

Les espaces publics devraient être des lieux qui soutiennent une vie civique intense. Ils l'ont été tout au long de l'histoire, même si dans chaque culture et période historique, ils ont pris des formes très différentes et ont suivi des principes de conception différents. Néanmoins, au cours du XXe siècle, le mouvement moderne a rencontré des difficultés pour gérer les espaces publics. Trop souvent, l'approche du zonage s'est opposée à la complexité, au mélange des usages et de l'intensité requis par des espaces publics animés, où les rencontres sociales et les échanges de connaissances sont rendus possibles. Au XXIe siècle, les espaces publics ont repris un rôle majeur dans les projets urbains et les stratégies urbaines du monde entier. Leur apparence s'est enrichie de nouvelles formes. Outre les places traditionnelles, les parcs et les promenades des villes compactes, de nouveaux espaces ouverts métropolitains et lieux collectifs liés aux nœuds du réseau de transport sont apparus.

Sur la base d'un aperçu de l'évolution historique des espaces publics, on identifie certains principes de conception (du chevauchement des échelles aux stratégies d'acupuncture, en passant par la complexité des relations entre architectures urbaines) nécessaires pour faire

émerger les nœuds métropolitains comme des lieux pleins d'urbanité plutôt que comme des lieux non désertés.

II.5.2/ Centre de loisirs scientifiques :

« ...un édifice sans thème, sans idée portante est une architecture qui ne pense pas, des ouvrages d'architecture qui naissent ainsi n'ont pas de sens, ils ne signifient rien et servent purement à satisfaire des besoins de la manière la plus trivial » (Oswald Mathias Ungers, 1972, p18)

A. Définition :

Les progrès de la science et de la technologie, y compris les transports, les technologies numériques, la fabrication et l'agriculture, se sont combinés pour créer un style de vie d'un confort et d'un luxe sans précédent.

C'est dans ce contexte que les centres de loisirs scientifiques fonctionnent: un monde complexe, de plus en plus interdépendant, façonné par la science et la technologie. Les CLS sont essentiellement des établissements d'enseignement. Qu'il s'agisse d'éducation informelle ou d'apprentissage à choix libre, il s'agit d'un type puissant d'exploration à votre propre rythme. Un CLS a trois fonctions principales qui sont :

La culture : La culture est cet ensemble complexe comprend : « *La culture une ambiance, un milieu où chaque détail et l'indice d'une société qui marche vers le même destin, ce n'est pas société science particulière réserver a une classe ou une catégorie de gens, mais une doctrine de comportement généraux d'un peuple dans toute sa diversité et toute sa gamme société* ». (Malek Bennebi, 1948, p96)

La science :

Selon LAROUSSE : « *Connaissance exacte d'une chose, ensemble de connaissance fondé sur l'étude. Sciences : science ou le calcul et l'observation ont la plus grande part.* »

Selon Le ROBERT : « *Ensemble de connaissance d'une valeur universelle, portant sur les faits et relations vérifiables, selon les méthodes déterminées (observation, expérience, hypothèses et déduction)*

-*Sciences exactes : pures, appliquées, expérimentales.*

-*Sciences naturelles : science de la vie*

-Sciences humaines : psychologie, sociologie, linguistique...

-Les sciences : celles où le calcul, la déduction, l'observation ont la grande part (mathématiques, astronomie, physique, chimie, biologie...)

-La science : ensembles des travaux et des résultats des sciences. »

B. Aperçu historique :

Le loisir scientifique est un concept qui a vu le jour au début des années 70. À cette époque furent créées de nombreuses initiatives pour permettre à des jeunes de se regrouper pour réaliser librement, dans un contexte de choix, des activités scientifiques en dehors du cadre scolaire. Des camps scientifiques, des clubs de sciences, des ateliers d'activités scientifiques, des stages d'initiation en sciences dans certains domaines scientifiques (astronautique, astronomie, biologie, biochimie, écologie...) sont alors mis sur pied pour rejoindre une clientèle de jeunes mordus de la science.

Ainsi pour bien démarquer son champ d'activités, le CDLS (Conseil de Développement de Loisirs Scientifiques) se donne, dans les années 80, une mission : mettre au point des activités scientifiques dans un cadre de loisir, prioritairement chez les jeunes de 06 à 20 ans et particulièrement au Québec. Cette mission s'exprime dans les milieux scolaires et municipaux et évoluera vers le loisir scientifique vers les années 90.

C. Les valeurs D'un CLS :

Un CLS est exactement comme le mot le décrit: une plaque tournante de la science qui vise à enrichir le programme scolaire et à équiper les apprenants en fournissant de précieuses expériences d'apprentissage pratique à l'aide d'expositions de classe mondiale conçues pour accroître les compétences des apprenants et leur compréhension des sciences, de la technologie et mathématiques - démystifier le monde de la technologie et de la science.

Ce genre de centre stimule la curiosité, développe des esprits curieux et expose les enfants et les adultes à de nouvelles expériences positives. Il aide à explorer l'environnement technologique en évolution rapide et améliore les compétences de vie des gens. Il complète également le programme scolaire et forme des multiplicateurs scientifiques tels que les enseignants, les formateurs d'enseignants et les parents.

Les CLS sont un endroit où les usagers peuvent jouer avec la science et ils contribuent à inspirer un apprentissage autonome individuel. Ils offrent un environnement qui peut mettre en valeur la recherche et être un lieu dynamique de partage d'expériences.

III. Analyse thématique :

Introduction :

L'étude des exemples qui se rapportent à notre approche, nous permet de comprendre profondément notre thème. Elle constitue un support théorique pour notre intervention, puisqu'elle nous aide pour connaître les composantes d'aménagement, les aspects fonctionnels et organisationnels, afin d'arriver par la suite à l'élaboration d'une programmation idéale pour le projet.

Vue la difficulté de trouver des exemples qui traitaient la même problématique ainsi que le même contexte, notre choix s'est porté sur :

1. l'échelle de ville : l'analyse des deux exemples internationaux dont le premier est la centralité sud GrandAlpe et le deuxième est La nouvelle centralité de BordeRouge.
2. l'échelle du bâtiment : l'analyse d'un exemple local qui est celui de CLS de Jijel et un exemple international qui est celui de CLS de Magnanville.

Le but de cette partie est de comprendre de façon plus claire les deux termes de « nouvelle centralité urbaine » et « le centre de loisirs scientifiques » vis-à-vis de la recherche thématique; l'analyse des exemples différents et tirer le programme fonctionnel.

III.1. Analyse des exemples à l'échelle de ville :

III.1.1. La centralité sud « GrandAlpe » :

III.1.1.1/ Situation :

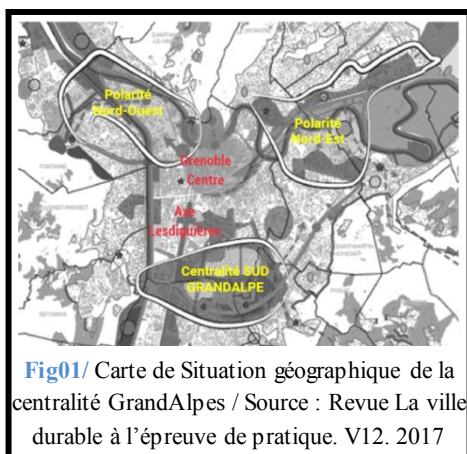


Fig01/ Carte de Situation géographique de la centralité GrandAlpes / Source : Revue La ville durable à l'épreuve de pratique. V12. 2017

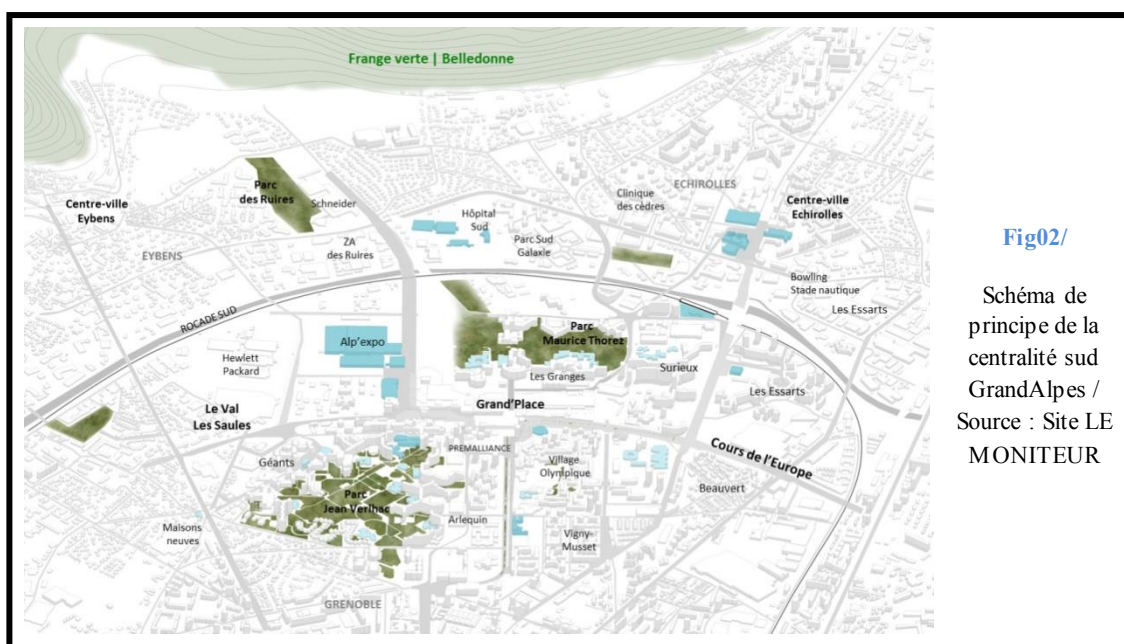
La partie anciennement appelée « Centralité Sud » et désormais nommé GrandAlpe occupe la partie sud de Grenoble. Elle s'étale sur une surface de 400h. Entre l'avenue J.Perrot et le cours de la Libération, Entre la maison de culture de Grenoble et la place des 5 Fontaines.

CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

III.1.1.2/ Idée générale du projet :

Le territoire de GandAlpes accueillant aujourd'hui 18.000 logements, 45.000 habitants et 40.000 emplois avec des capacités foncières importantes. La centralité comprend également des équipements publics majeurs tels que : Alpexpo, Alpes-Congrès, patinoire pôle Sud, Summu ; des équipements à valeur commerciale d'attractivité régionale tel que le centre commercial Grand'Place ; le centre ville d'Échirolles et sa station ferroviaire ; ainsi que des zones d'activités qui regroupent un nombre d'emplois conséquent et des entreprises d'envergure internationale.

Ce secteur possède donc un caractère stratégique pour la Métropole, non-seulement par la présence de ces grandes entreprises, mais, en outre par sa tradition historique d'innovations urbaines, sociales et culturelles, et par la capacité de ce territoire d'offrir une alternative et une complémentarité au centre ville grenoblois.



III.1.1.3/ Aperçu historique :

Terre d'expérimentations urbaines, sociales et écologiques ; ce territoire fait l'objet de nombreuses études depuis une dizaine d'années. Dans les années 2010, le premier grand document de planification du territoire (le Schéma de Cohérence Territorial SCOT) l'identifie comme l'un des trois secteurs stratégiques de la métropole. Dans le même temps le territoire fait l'objet de premières réflexions autour d'un projet urbain porté par la ville d'Echirolles et baptisé Novasud 21.

En 2018, le territoire est officiellement identifié dans le Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, comme une des centralités métropolitaines, en complément des centralités historiques de Grenoble. Cette centralité est amenée à parcourir une nouvelle étape dans son évolution. Identifiée par plusieurs acteurs privés comme terre d'avenir, elle fait l'objet d'un périmètre d'intérêt métropolitain, partenarial et concerté.

III.1.1.4/ Objectifs de projet :

- Transformer ce territoire en confortant son statut de centralité métropolitaine et en s'appuyant sur son potentiel.
- Améliorer le cadre de vie de ce territoire habité, notamment :
 - en reliant mieux les espaces publics, en atténuant les grandes coupures urbaines (Cours de l'Europe, Rodeo Sud, autoponts...).
 - en s'appuyant sur le paysage pour décliner le concept de ville parc et notamment mieux relier le parc Jean Verlhac et le parc Maurice Thorez.
 - en confortant la desserte du territoire et les maillages internes, tout en encourageant les mobilités alternatives.
- Moderniser l'offre en équipements pour conforter un territoire de destination.
- Lancer une société variée, dynamique et initiatrice par des projets d'activité ambitieux.
- Créer les conditions d'un territoire durable, désirable, abordable en travaillant sur des programmes d'habitat attractifs.
- S'engager dans une politique environnementale et énergétique exemplaire.

III.1.2/ La nouvelle centralité de Borderouge :

III.1.2.1 Situation :

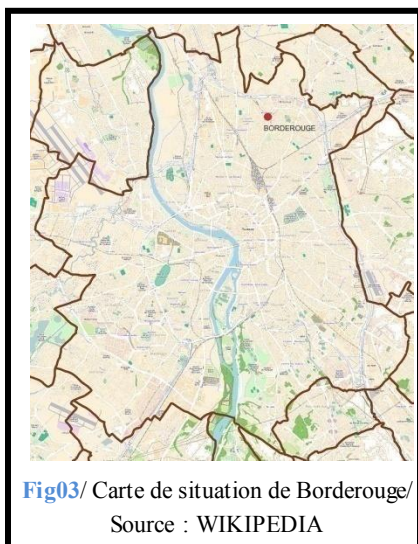


Fig03/ Carte de situation de Borderouge/
Source : WIKIPEDIA

La centralité se situe en bordure nord de Toulouse, entre les quartiers de Grand Selve, Croix Daurade et Les Izards. Elle couvre une superficie d'environ 11hectars. Au nord du quartier se situe le périphérique de Toulouse, accessible très facilement depuis une sortie construite récemment. Au sud du quartier se situe le quartier Raynal et au-delà la gare Matabiau et le centre-ville de Toulouse.

III.1.2.2. L'idée générale du projet :

Le projet de la nouvelle centralité de Borderouge offre une gamme d'espaces publics minéraux et paysagers très variés, chacun d'eux assume un rôle spécifique dans la composition d'ensemble du projet. Au sein de (ZAC) la Zone d'Aménagement Concertée Borderouge se développent notamment: 1 220 logements et des résidences étudiantes, 15 000 m² d'équipements publics, 16 000m² de bureaux et activités, un pôle commercial de proximité de 26 000 m².



Témoins de l'attractivité du quartier, 6 programmes immobiliers sont en cours à moins de 500 m du site. Nouveau pôle de centralité s'organise autour de nombreux équipements culturels, comme le Metronum, salle de spectacle et musique de 500 places et le futur cinéma dont la première pierre a été posée le 24 mars 2018. Le pôle d'échanges multimodal de Borderouge regroupe la station de métro, la gare de bus et un

parking-relais de 1 140 places de stationnement. Afin de répondre à la forte sollicitation du parking-relais, Tisséo Collectivités prévoit une extension de l'offre pour fin 2019 (entre 250 et 300 places supplémentaires) comprenant une nouvelle zone dédiée aux rendez-vous covoiturage et aux nouvelles mobilités. Tisséo Collectivités laisse la possibilité aux candidats de valoriser ce site en intégrant de la mixité des usages et de l'innovation dans les fonctions de mobilité au sein d'une centralité urbaine en plein essor.

III.1.2.3 / Aperçu historique :

Le quartier était jusqu'aux années 90 une vaste zone de maraîchage, exploitée par quelques fermes, dont la Borderouge lui a donné son nom. Conçu en 1992, sa construction

s'est faite en 2 tranches à partir de 2004 pour le sud, puis depuis 2012 au nord autour du métro éponyme.

Aujourd'hui, toutes les fonctions de la ville sont présentes, qu'il s'agisse de commerces, de bureaux, d'équipements de loisirs ainsi que d'une grande variété de typologies d'habitat pour répondre aux besoins et envies des toulousains. La plupart des aménagements du quartier Borderouge sont aujourd'hui achevés.

III.1.2.4 / Objectifs de projet :

Ce vaste projet urbain, dont le principal point fort est la qualité architecturale et environnementale des programmes immobiliers et services a pour but de donner un nouveau souffle à ce quartier.

Le principe d'aménagement du projet consiste à valoriser: les éléments naturels du site, les déplacements doux en renforçant les réseaux piétons et cyclables, la création d'un espace de centralité, une composition urbaine dense pour économiser l'espace dans le centre, et diversifier la composition des flots plus éloignés pour faire transition avec la structure pavillonnaire avoisinante. Cette nouvelle composition urbaine donne à Borderouge le statut d'éco-quartier.

III.1.3/ Tableau comparatif N°1 des exemples :

Critère	Exemple (1) : La centralité sud « GrandAlpe »	Exemple (2) : La nouvelle centralité de Borderouge	Lecture comparative
Le site :	-le projet occupe la partie sud de Grenoble sur une surface de 400 hectares. Le terrain contient des poches vides privées.	-Le site de Borde rouge se situe à Toulouse proximité de la périphérie toulousain, donc il s'agit d'une situation géographique privilégiée, le terrain contient des poches vides privées.	-les deux cas présentent une saturation de leur centre-ville et la solution pour dégager cette concentration se fait par la création d'une nouvelle centralité en périphéries ou l'on trouve de vide.
Le programme :	-Le programme présente une mixité dans la forme ; Une mixité fonctionnelle a vocation économique, commerciale et	-Le territoire accueille de nombreux équipements sportifs, culturels, touristiques... qui rayonnent à l'échelle de la Métropole. L'avantage décisif de ce	-Similarité entre les deux exemples ; Ils expriment une mixité fonctionnelle à vocation économique, commerciale et

La distribution :	<p>touristique, sociale. Avec la présence des escapes vertes.</p>	<p>territoire réside dans cette vaste surface encore disponible : 50 hectares de foncier aujourd'hui sous pavillon public, susceptibles d'offrir de grandes opportunités, notamment pour l'implantation de nouvelles entreprises.</p>	<p>touristique loisir.</p>
	<p>-La création des nouvelles voies mécaniques et piétonnes qui traversent l'ensemble de quartier qui s'accrochent au cheminement existant.</p>	<p>-Directement connectée à la rocade Sud, la Centralité Sud dispose de nombreux réseaux et équipements de mobilité : douze lignes de bus, une ligne de tramway et deux pôles d'échanges multimodaux (Grand'Place et la halte ferroviaire d'Échirolles).</p>	<p>-Dans les deux exemples ils ont créé de nouvelles voies qui sont en continuité avec les voies existantes.</p>

III.1.4/ Synthèse :

A partir de l'analyse des ces trois exemples ; on constate que La mutation que connaît la ville aujourd'hui, a créé des dysfonctionnements dans ses parties composantes. Le centre-ville l'un des parties composantes de la ville qui se trouve dans un chaos total. La solution au problème est la création d'une nouvelle centralité qui désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large à travers une mixité fonctionnelle d'équipements et d'habitats, et d'espaces publics.

Toute centralité urbaine doit répondre aux aspirations et exigences progressives de ces habitants, dans un tissu suffisamment riche, présentant les fonctions essentielles de la vie urbaine (commerce, détente, loisirs, services... etc.).

III.2/ Analyse des exemples à l'échelle de bâtiment :

III.2.1/ Centre de loisirs scientifique de Jijel :

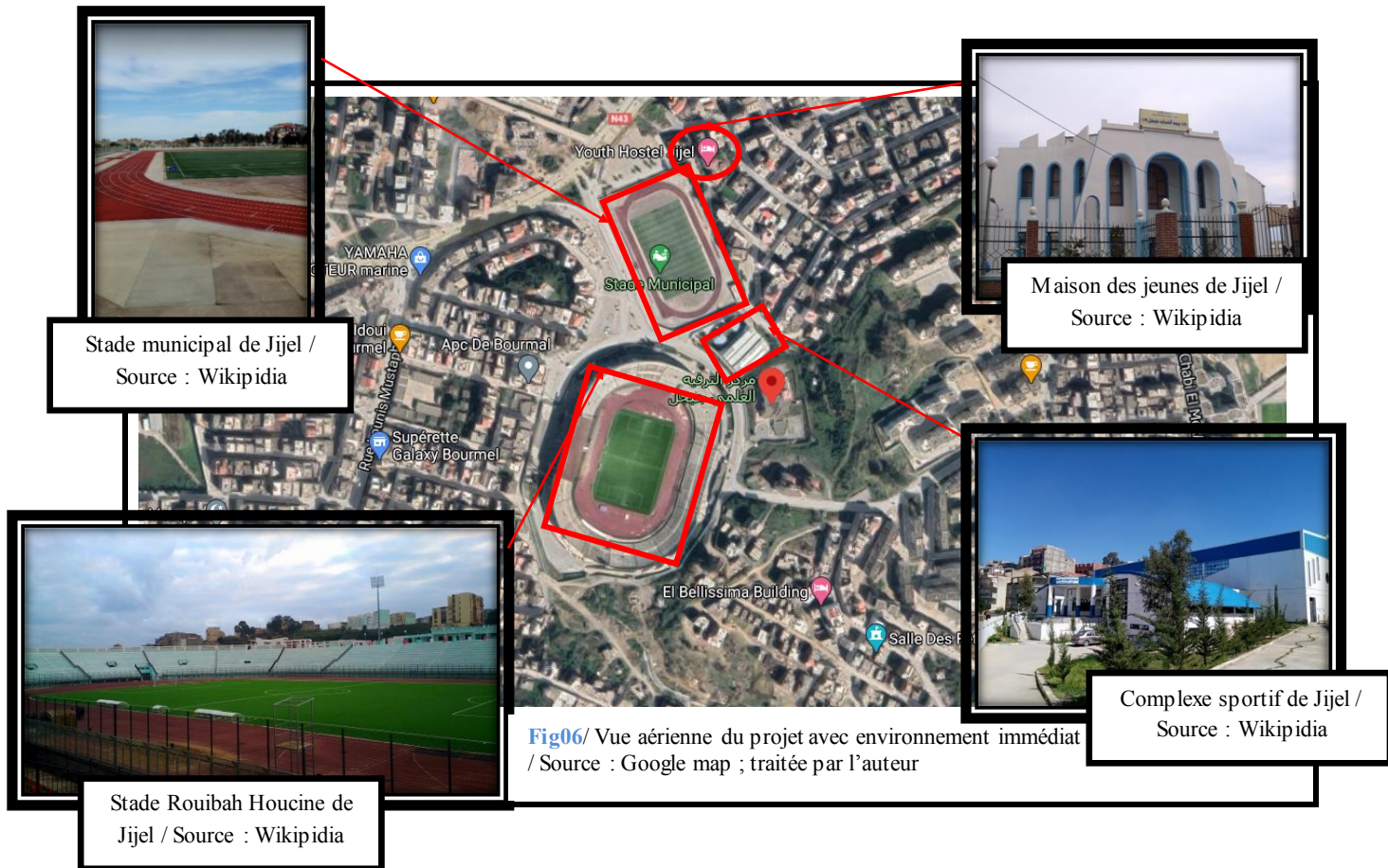


III.2.1.1/ Situation et accessibilité

Le projet est implanté sur un terrain de 0647m² de forme quasi- rectangulaire orienté de Nord au Sud. Situé à la wilaya de Jijel au côté Est de Bourmel. Il est accessible par la route reliant Ouled Aissa et RN43.

CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

2.1.2/ Environnement immédiat :



III.2.1.2/ Composition et volumétrie :

Le projet compose de 3 niveaux est implanté sur un terrain en pente. Il contient : un espace vert +logements de fonction +cour +jet d'eau.

Le projet représente une forme fermée, composée de (05) volumes majeurs qui s'ouvrent vers l'intérieur (cour intérieure ou patio), observant que presque la même hauteur caractérise le bâtiment. Le concepteur a utilisé au niveau du plan des formes géométriques variées, apparente au niveau du volume par un jeu de volume très riche.



III.2.1.3/ Les façades :

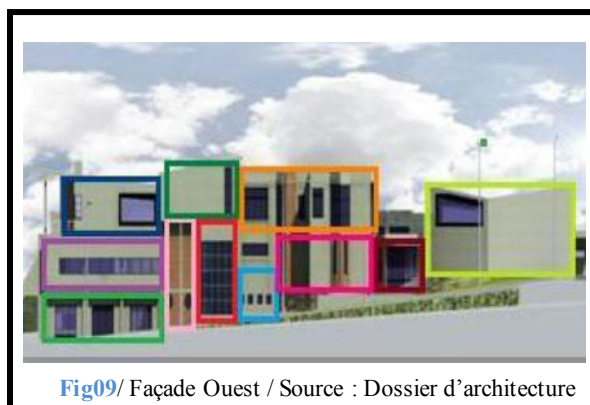
- Chaque façade n'est pas alignée grâce aux décrochements, au niveau de plan et du volume, qui jouent le rôle des brises soleil avec un équilibre entre le plein et le vide.

- L'utilisation des éléments horizontaux et des éléments verticaux ayant la fonction décorative parce qu'au Nord on n'a pas besoin des brises soleil.

- L'utilisation des baies vitrées de dimension variable pour assurer l'éclairage de la salle de lecture, cafétéria et la cage d'escalier.

- La salle d'exposition possède des petites ouvertures qui présentent le problème de ne pas avoir un éclairage suffisant pour l'exposition.

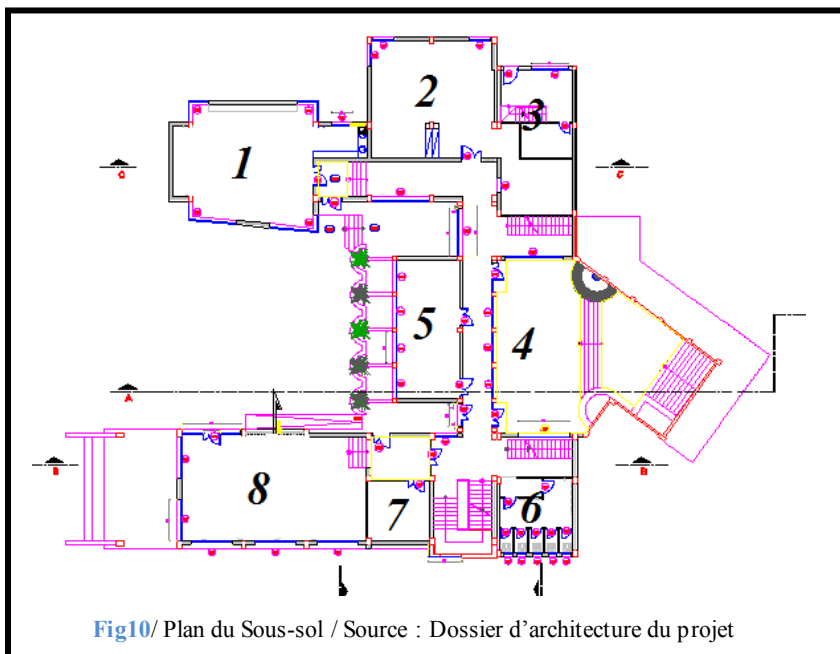
- L'entrée principale est traitée d'une manière interactive et très sobre.



III.2.1.4/ Analyse des plans :

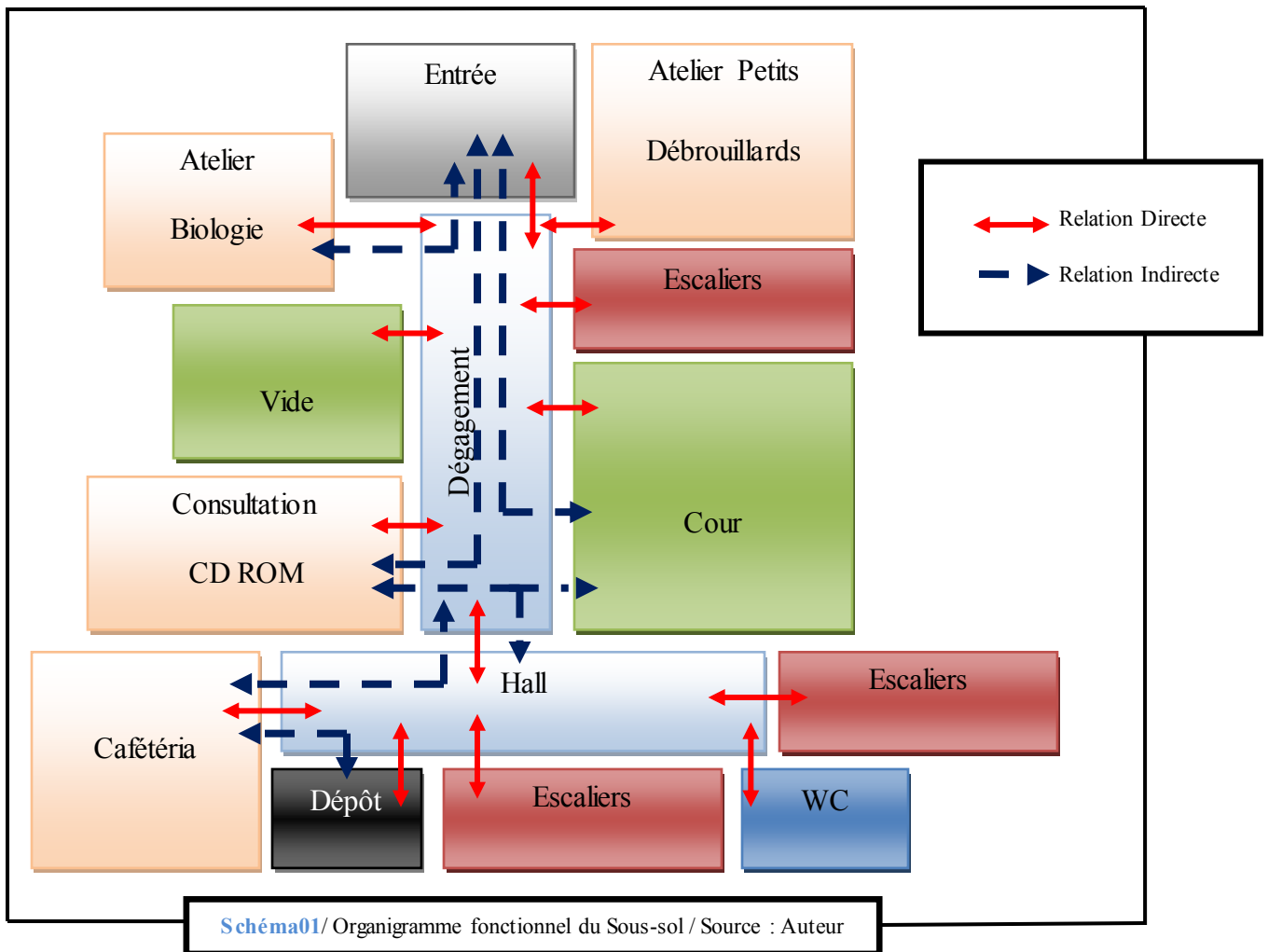
A. Sous – sol :

1. Atelier biologie
2. Atelier petits débrouillards
3. Dépôt
4. Cours
5. Consultation CD-ROM
6. Sanitaires
7. Dépôt
8. Cafétéria



CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

A.a . Organigramme spatial:



B. Le RDC :

1. Atelier électrique
2. Atelier astronomie
3. Atelier pour enfants 10-12ans
4. Atelier pour enfants 6-7ans
5. Salle polyvalente 6. Accueil
7. Salle d'exposition 8. Librairie
9. Salle de lecture
10. Salle informatique 11. Cours
12. sanitaires

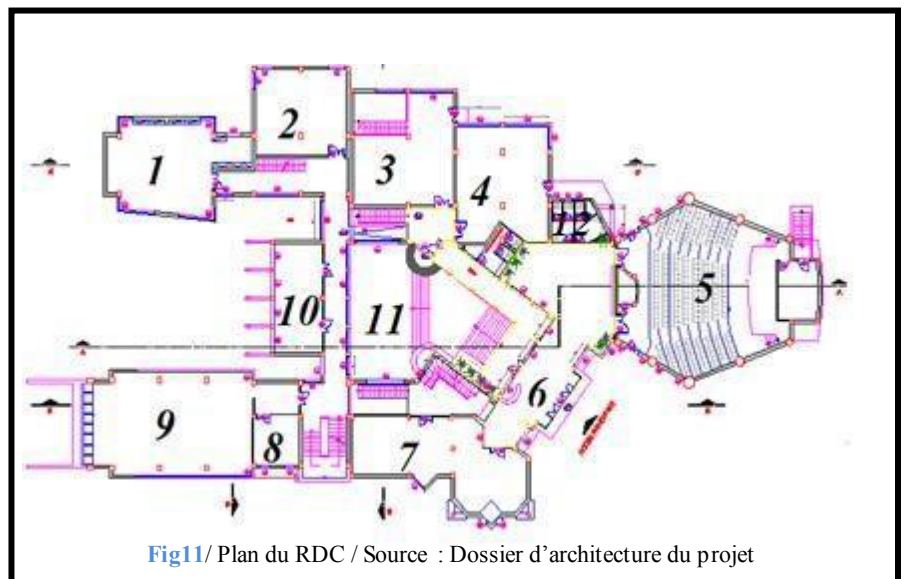


Fig11/ Plan du RDC / Source : Dossier d'architecture du projet

CHAPITRE II : ETAT DES CONNAISSANCES

B.a. Organigramme spatial :

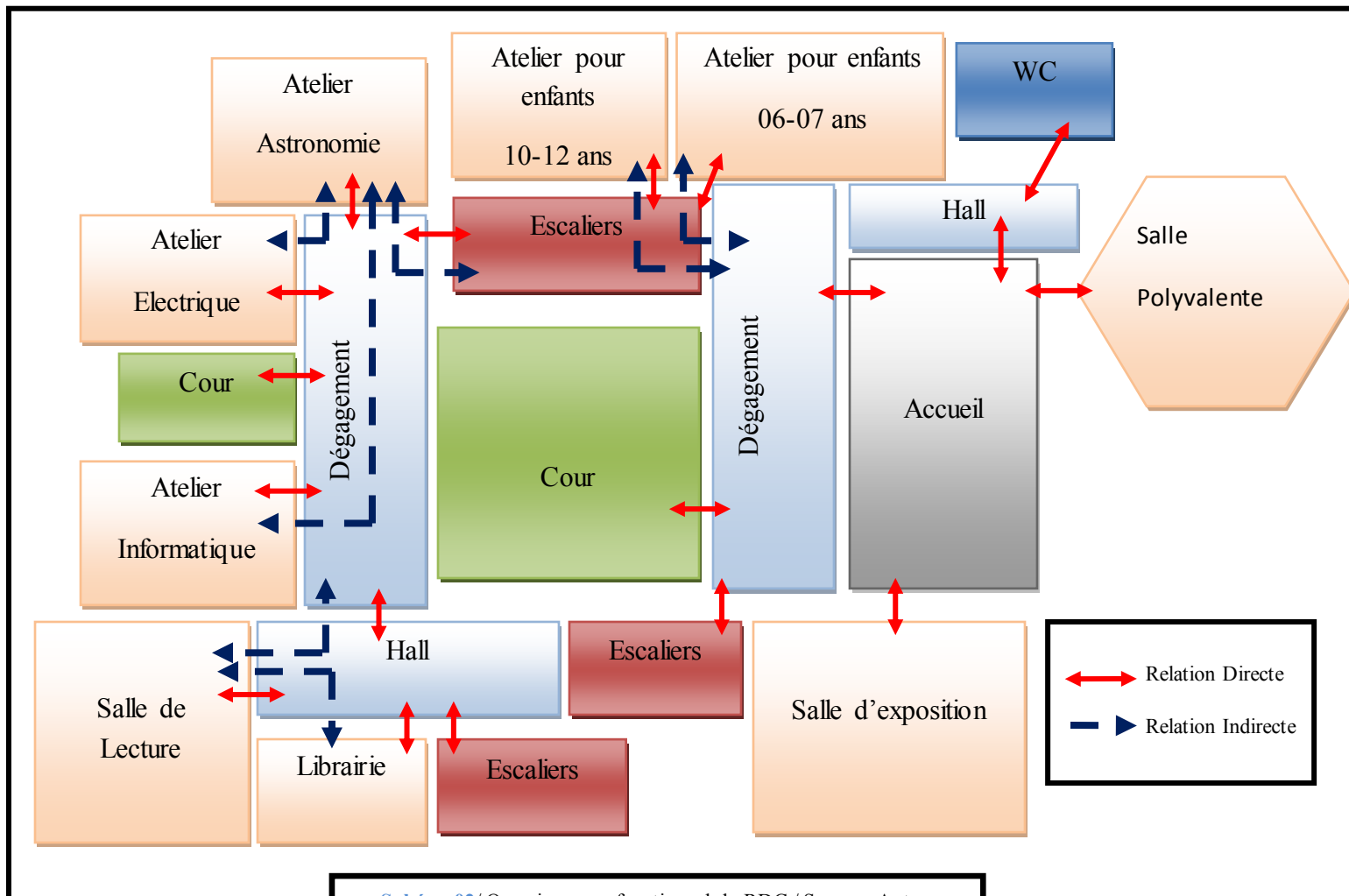


Schéma02/ Organigramme fonctionnel du RDC / Source : Auteur

C. 1^{er} Etage :

- 1- consultation internet
- 2-bureau de directeur
- 3-salle de réunion
- 4-bureau adjoints
- 5-vide sur la cour
- 6-terrasse (pour l'atelier d'astronomie)

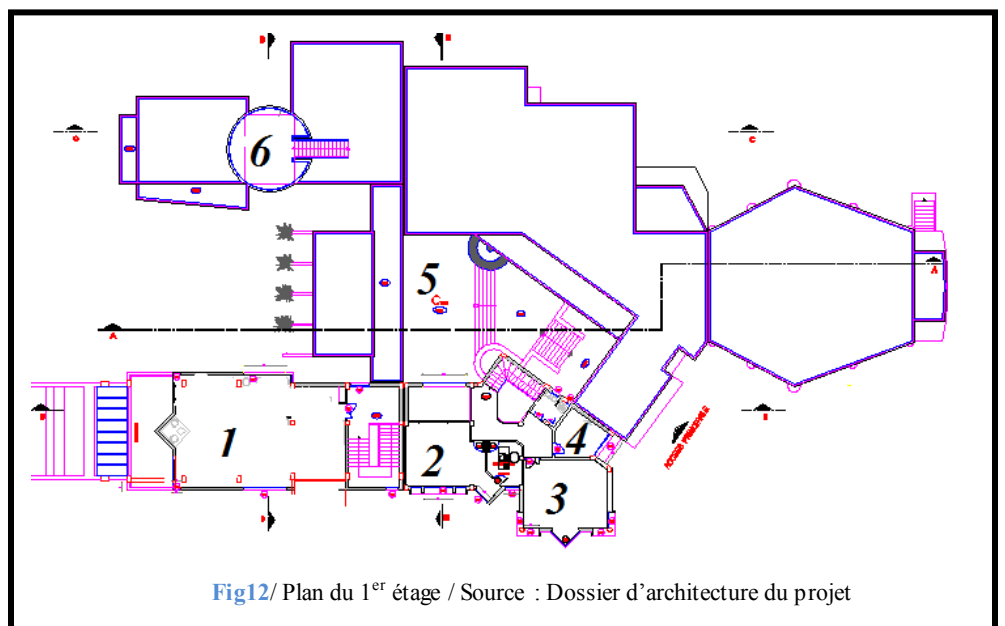
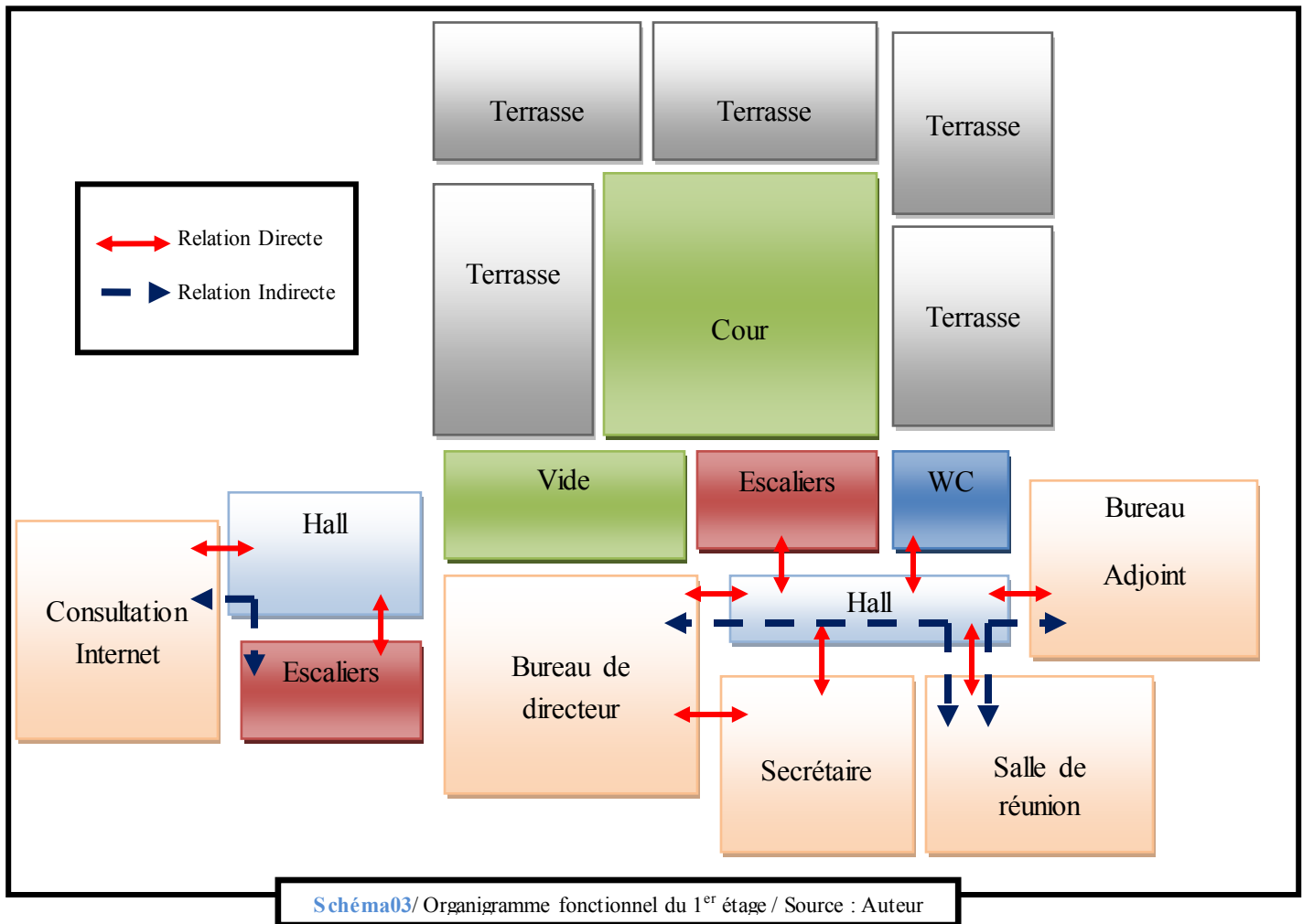


Fig12/ Plan du 1^{er} étage / Source : Dossier d'architecture du projet

C.a. Organigramme spatial :



III.2.1.5/ Système constructif :

Le système constructif qui est choisie par l'Architect c'est le système poteaux-poutres dont la section de poteau égale à $(35.50) \text{ cm}^2$.

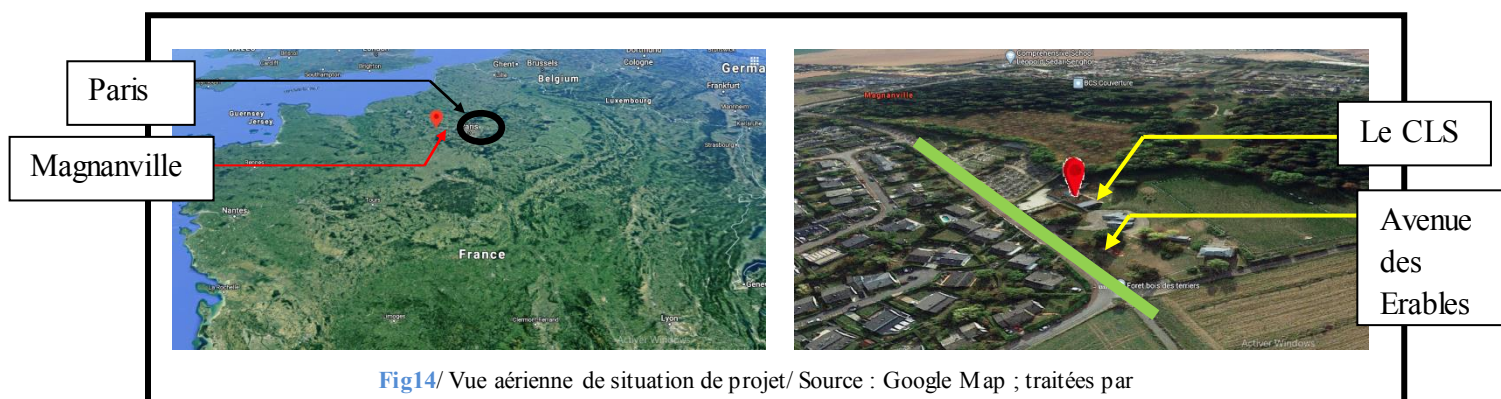
Les matériaux de construction sont varié tell que l'aluminium et le verre pour les portes et les fenêtres, la brique pour la décoration et le béton armé.



III.2.2/ Centre de loisirs scientifiques de Magnanville

III.2.2.1/ Situation :

Le projet est situé à Magnanville, une commune de France, située dans les Yvelines près de Mantes-la-Jolie à 60 km à l'ouest de Paris. Le centre de loisirs est situé en lisière du Parc du château et de la forêt de Magnanville. Le projet est bien accessible par une voie secondaire, l'avenue des Erables.



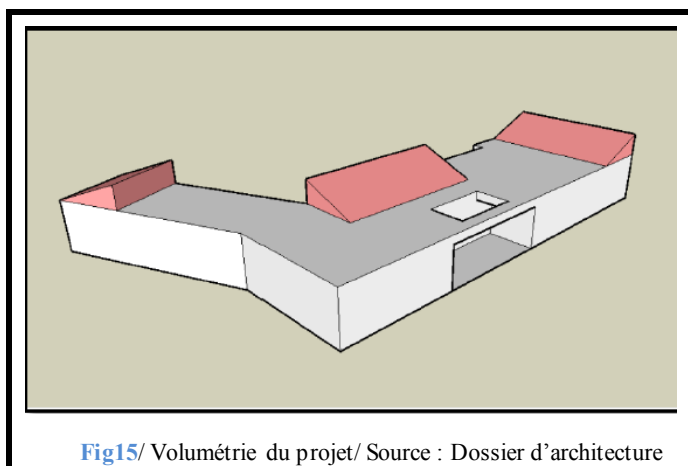
III.2.2.2/ Environnement immédiat :

Le site possède plusieurs types d'équipements qui ont une forte relation avec le projet:
(Voir annexe 01)

- A. **Les équipements éducatifs de voisinage** : deux lycées : le lycée Léopold Sédar-Senghor et le lycée agricole Sully (privé), un collège : le collège George Sand, trois écoles primaires et maternelles : l'école des Marronniers, l'école les Cytises et l'école les Tilleuls.
- B. **Les équipements sportifs de voisinage** : terrain de tennis municipal, salle de sport, salle Gymnase municipal, salle Gymnase régional, stade des érables.

III.2.2.3/ Composition et volumétrie :

Le volume de la cabane de loisirs est un volume simple en forme de L avec un seul niveau RDC ce qui donne une petite hauteur au bâtiment qui s'adapte aux habitations individuelles juste à côté. L'existence d'un patio à l'entrée du bâtiment permet de dégager le volume.



III.2.2.4/ Façades :

A. Façade Nord Est (Façade principale):

C'est la façade contenant l'accès principale, elle est allongée du NO au SE, caractérisée par l'horizontalité avec des petites fenêtres de forme triangulaire éparpillées sur la façade.



Fig16/ Photo réelle / Source : Site officiel du Terreneuve

B. Façade Sud Est :

Façade simple avec des inclinaisons des toitures. Contrairement à la façade NE, Les ouvertures de cette façade Sont des grandes portes vitrées.



Fig17/ Photo réelle / Source : Site officiel du Terreneuve

C. Façade Sud-ouest :

Façade contient des grandes baies vitrées tout au long de la façade avec des petites fenêtres en haut dans la hauteur ajoutée de la toiture en pente.



Fig 18/ Photo réelle / Source : Site officiel du Terreneuve

D. Façade Nord-Ouest :

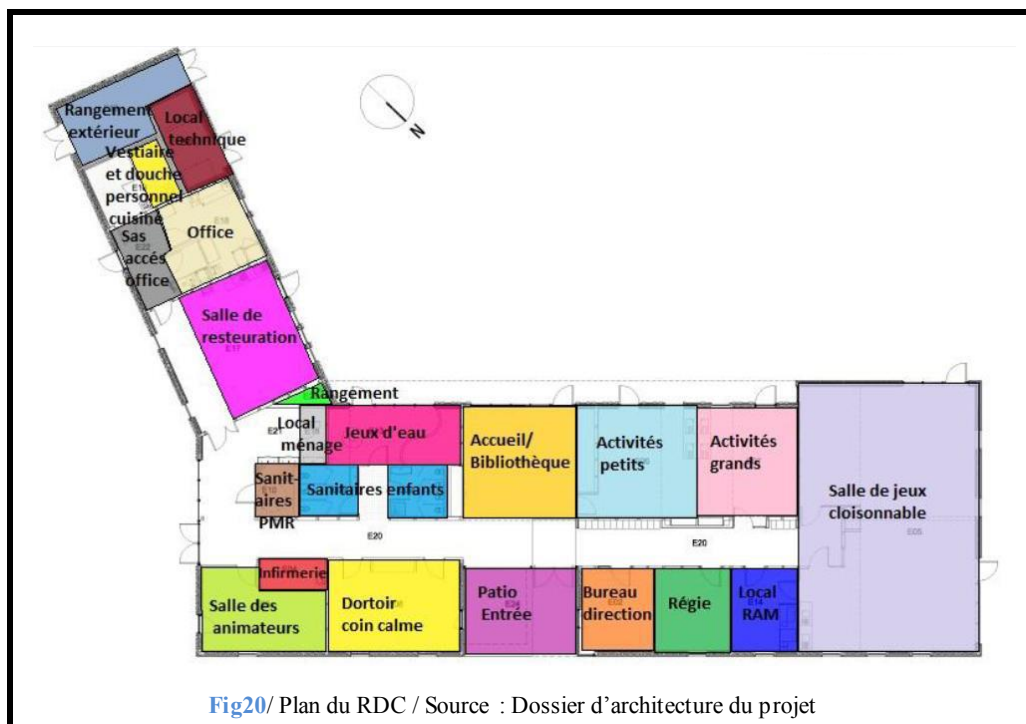
Cette façade est la façade de la salle de jeux, c'est une façade simple de forme rectangulaire, elle est caractérisée par des petites ouvertures et des une seul grande baie vitrée qui assure l'éclairage nécessaire pour cet espace.



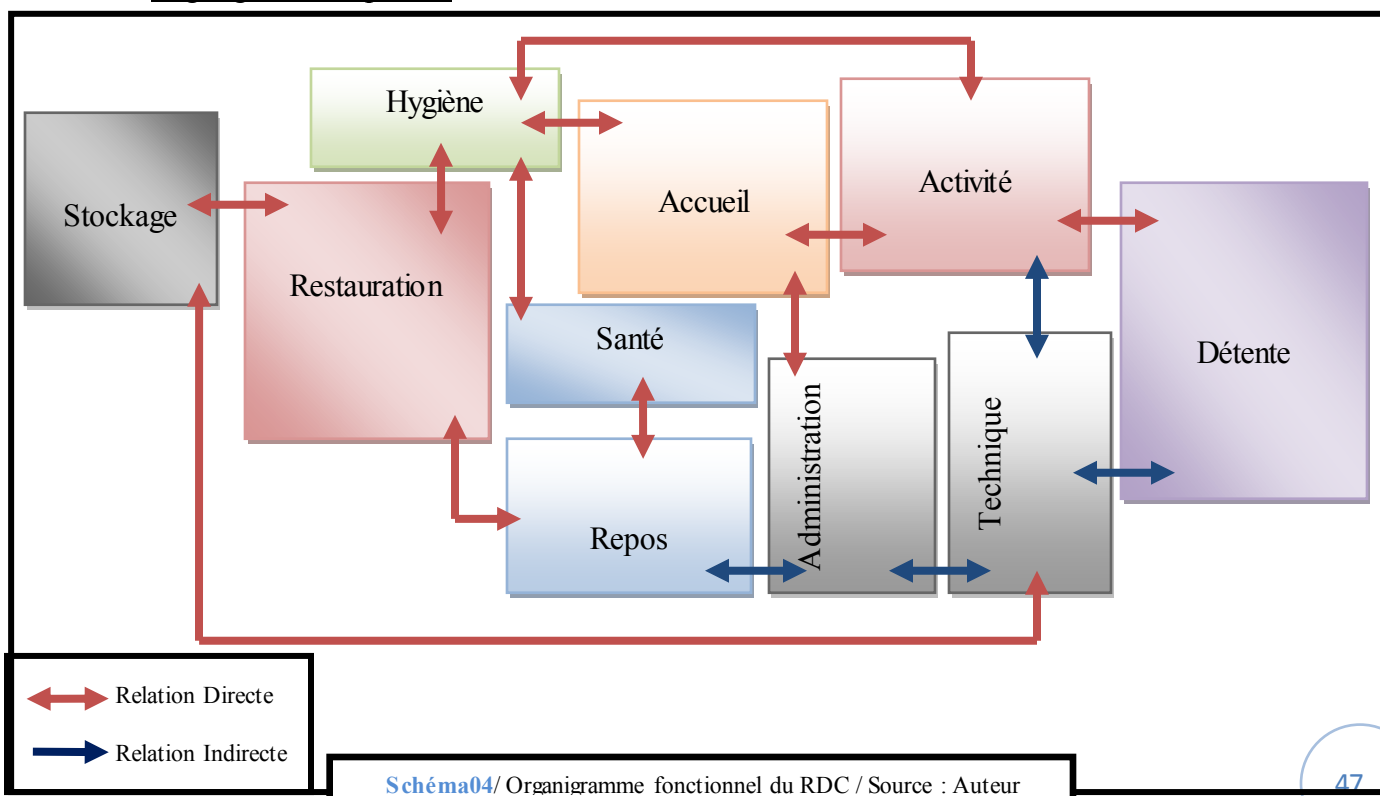
Fig19/ Photo réelle / Source : Site officiel du Terreneuve

III.2.2.5/ Analyse des plans :

Le bâtiment est constitué d'un seul niveau RDC. La transition entre extérieur et intérieur se fait par étape (auvent filant, patio d'accès, etc.). Les espaces du bâtiment s'organisent tout au long d'un couloir de circulation, avec l'existence des espaces dégagés sur le couloir : accueil, bibliothèque. L'entrée du bâtiment est un patio qui s'ouvre sur un espace ouvert d'accueil et Bibliothèque. La circulation à l'intérieur du bâtiment se fait par un couloir étroit.



A. Organigramme spatial :



III.2.2.6/ Système constructif:

La structure utilisée dans ce bâtiment est des panneaux en bois et Panneau ossature bois préfabriqués, cette technique garantie un temps de montage très rapide.

Le système de charpente en bois est utilisé pour les toitures en pente. Matériaux renouvelable recyclable.



Fig21/ Photo réelle / Source : Site officiel du Terrenewe

III.2.3/ Tableau comparatif N°2 des exemples :

Critère	Exemple (1) : CLS de Jijel	Exemple (2) : CLS de Magnanville	Lecture comparative
Situation :	Le projet est entouré de différents équipements sportifs et de jeunesse ce qui complète sa fonction, étant donné qu'il est destiné aux jeunes. Par contre, le projet est un peu loin des équipements éducatifs qui ont une relation directe avec le CLS.	Le projet est entouré par : des équipements éducatifs (deux lycées, un collège et trois écoles primaires et maternelles) et des équipements sportifs (deux Salle Gymnase, une salle de sport, un stade et un terrain de tennis).	Les deux exemples prouvent que la fonction de CLS doit être accompagnée par des équipements éducatifs et sportifs.
Volumétrie	Le volume composé de 05 blocs avec une cours à l'intérieur permet au bâtiment d'être bien éclairé, ensoleillé et aéré.	Le volume simple assure le contact directe de toutes les espaces avec l'extérieur.	Un volume attirant qui s'adapte avec le site et l'environnement immédiat.
Programme :	Le projet contient différentes fonctions et activités qui répondent aux besoins d'un CLS	Programme varié + les espaces d'enfants qui encouragent les visiteurs.	Les deux projets contiennent les activités principales d'un CLS

III.2.3/ Synthèse :

Suite à l'étude thématique et l'analyse des exemples, nous avons tiré les espaces principaux dans un centre de loisirs scientifiques suivants :

- **Salle de consultation internet:** c'est un espace qui permet aux jeunes de navigation sur Internet, il a plusieurs fonctions telles que la communication, la recherche et l'amusement.
- **Bibliothèque:** c'est un lieu où une collection de livres est ouverte à la lecture et au prêt. Une salle de lecture est un espace aménagé dans une bibliothèque, destiné à permettre au public de consulter les documents sur place, et de s'en servir comme support de travail.
- **Librairie:** c'est un espace de commerce dont le rôle principal est la vente de livres. Il existe différents types de points de vente du livre : librairie de livres neufs (généraliste ou spécialisée), librairie de livres anciens et d'occasion, maisons de la presse, librairies-papeteries, librairies ambulantes...etc.
- **Médiathèque :** c'est un espace chargé de la conservation et de la mise à la disposition du public d'une collection de documents qui figurent sur des supports variés (bande magnétique, disque, film, papier... etc.).
- **Espace de jeux et de loisir:** c'est un espace aménagé destiné aux enfants, et doté d'équipements tels que toboggans, balançoires... etc.
- **La salle de spectacle ou salle de conférence :** c'est un lieu de communication mentale et imaginaire. Sa fonction : théâtre, cinéma, fêtes, conférences, débats...
- **Hall ou salle d'exposition :** c'est un lieu où on place sous le regard du public des œuvres d'art.
- **Les différents ateliers :** ce sont des espaces pour la découverte destinée aux enfants et adultes telle que l'astronomie, la biologie, l'électricité, le mécanisme, l'artisanal...etc.
- **Cafétéria et espace de détente:** c'est un lieu public où l'on consomme des boissons ou des plats simples.

Conclusion:

La recherche théorique effectuée dans ce chapitre a travers l'appui des ouvrages de références, ainsi que les différentes études d'exemples dans différents contextes, ont permis dans un premier temps d'identifier les tendances et cibles urbaines (le projet urbain, l'étalement urbain, le renouvellement urbain , la centralité urbaine, la promotion immobilière et l'espace public), de cerner un nombre de leurs critères, leurs enjeux. Ces critères ne peuvent être appréciés que lors ce qu'ils sont vérifiés sur site, approchant la réalité du vécu et de la perception de l'espace urbain a travers les formes d'interventions effectuées.

Cependant, en plus du survol théorique que vise ce chapitre, ceci s'effectue dans en guise d'un rapprochement avec notre cas d'étude, une étude qui vise a trouver des réponses propices a la problématique lancée dans le premier chapitre concernant la mutation des centralités urbaines. Dans le même contexte, la zone d'étude choisie et jugée pertinente pour la problématique proposée révèle les différences existantes entres cette situation et les défaillances à combler pour d'abord requalifier le périmètre d'étude, le restructurer, ensuite de renforcer l'espace public, le rendre aptes à devenir un espace attractif doté d'une qualité urbaine améliorée.

Ces travaux et références, nous ont permis d'acquérir un bagage pour notre travail. La centralité urbaine choisie et jugée pertinente pour la problématique proposée révèle les différences existantes entres cette situation et les défaillances à combler pour d'abord requalifier l'espace urbain, le restructurer, ensuite de renforcer l'espace public, le rendre aptes à devenir un espace attractif doté d'une qualité urbaine amélioré. Ainsi les recommandations visent essentiellement à renouveler la partie de la centralité urbaine étudiée, ces mesures là devons être pensées dans une vision globale pour d'éventuels nouveaux usages et utilisations suscités, ceci par le bais d'un projet urbain proposé comme étant une alternative idéale dans une ville en pleine mutation rapide et qui dispose de potentialités non négligeables.

CHAPITRE 03

CAS D'ETUDE

INTRODUCTION

« Prenez l'habitude de l'analyse va dans le temps permettre à la synthèse de devenir votre habitude de l'esprit » (Frank Lyod Wright)

L'analyse est perçue comme l'un des moyens par lequel on peut se construire une culture architecturale et urbaine sans laquelle il n'y a pas de démarche projectuelle possible qui permet d'avoir des connaissances et compréhension spatiale des lieux et des œuvres.

Notre objectif est de bien étudier notre site afin d'intégrer le projet le plus adéquat. Nous avons suivi l'approche de l'école italienne qui se compose de deux parties: approche diachronique et approche synchronique. L'approche dite lecture **diachronique** s'intéresse à l'histoire des établissements humains dans un territoire précis et étudie ses évolutions, l'approche dite lecture **synchronique** s'intéresse à l'évolution des établissements humains dans un territoire précis à un moment précis de son histoire, qui peuvent avoir changé depuis des états antérieurs. La lecture diachronique se fonde sur la structure de permanence. La lecture synchronique se fonde sur trois structures, structure de conformation, la structure publico collective et la structure fonctionnelle.

On a choisi cette méthode car les approches **synchronique** et **diachronique** sont les fondements théoriques qui expliquent la réalité existante dans un tissu urbain actuel, par suite l'intervention dans une aire sera sur une base de connaissance de tous les aspects qui le constituent.

I. Analyse de cas d'étude :

I.1/ Analyse urbaine de la ville de Blida :

I.1.1/ Situation régionale et territoriale :

Blida, chef lieu de wilaya, est située au sud-ouest d'Alger à 50 km de la capitale. Elle est située à la bordure de la plaine de la Mitidja à 22 km de la mer. Elle s'est établie exactement au contact de la montagne et de la plaine, le cône de déjection de l'oued El-Kébir place Blida à une altitude de 270m.

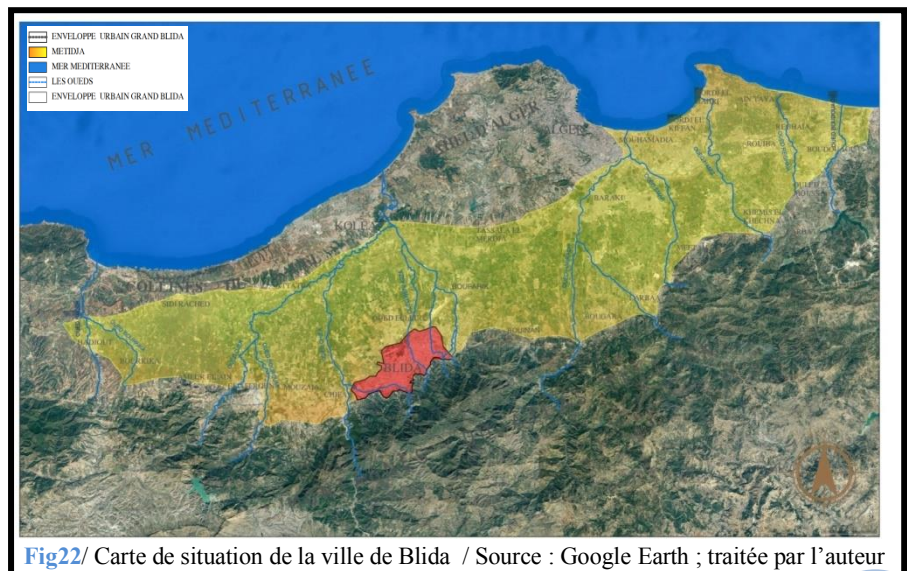
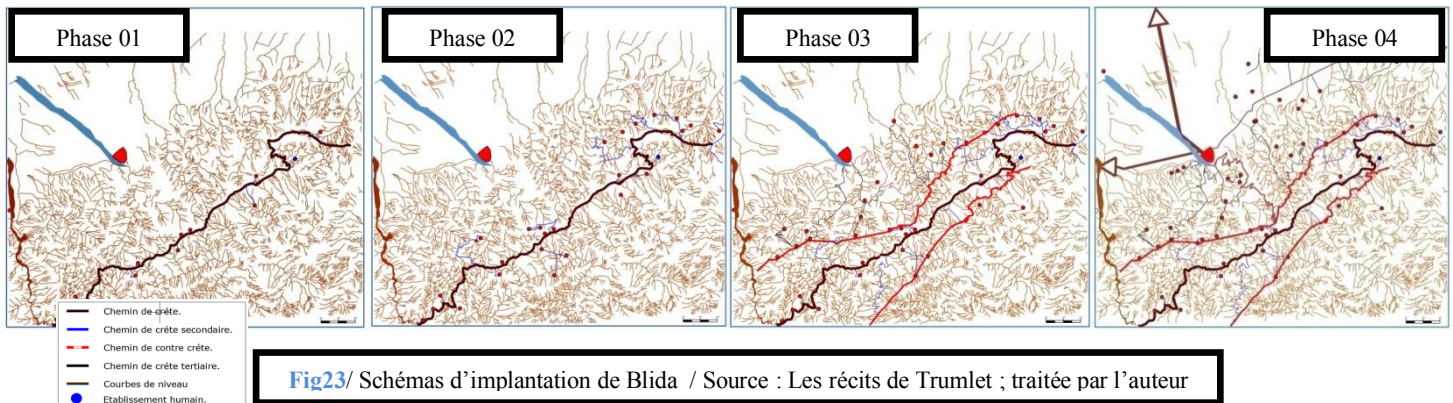


Fig22/ Carte de situation de la ville de Blida / Source : Google Earth ; traitée par l'auteur

La ville de Blida est limitée au Sud par la grande chaîne de montagne de l'Atlas Blidéen ainsi que par la wilaya de Médéa et la commune de Chréa. Au Nord par les communes de Oued El Alleug et de Béni-Tamou, à l'Ouest par la commune de la Chiffa et à l'Est par les trois communes de Boufarik, Guerrouaou et Soumâa.

I.1.2/ Structure du territoire :



Pour assister à la naissance de la ville, il faut remonter à l'origine des établissements humains. Le territoire de la ville de Blida est constitué de trois milieux naturels qui sont: la montagne, le piémont et la plaine. Il existe deux cycles d'occupations du territoire: la descente de la montagne vers la plaine: c'est le cycle d'implantation et la remontée vers la montagne: c'est le cycle de consolidation.

A. Remarques :

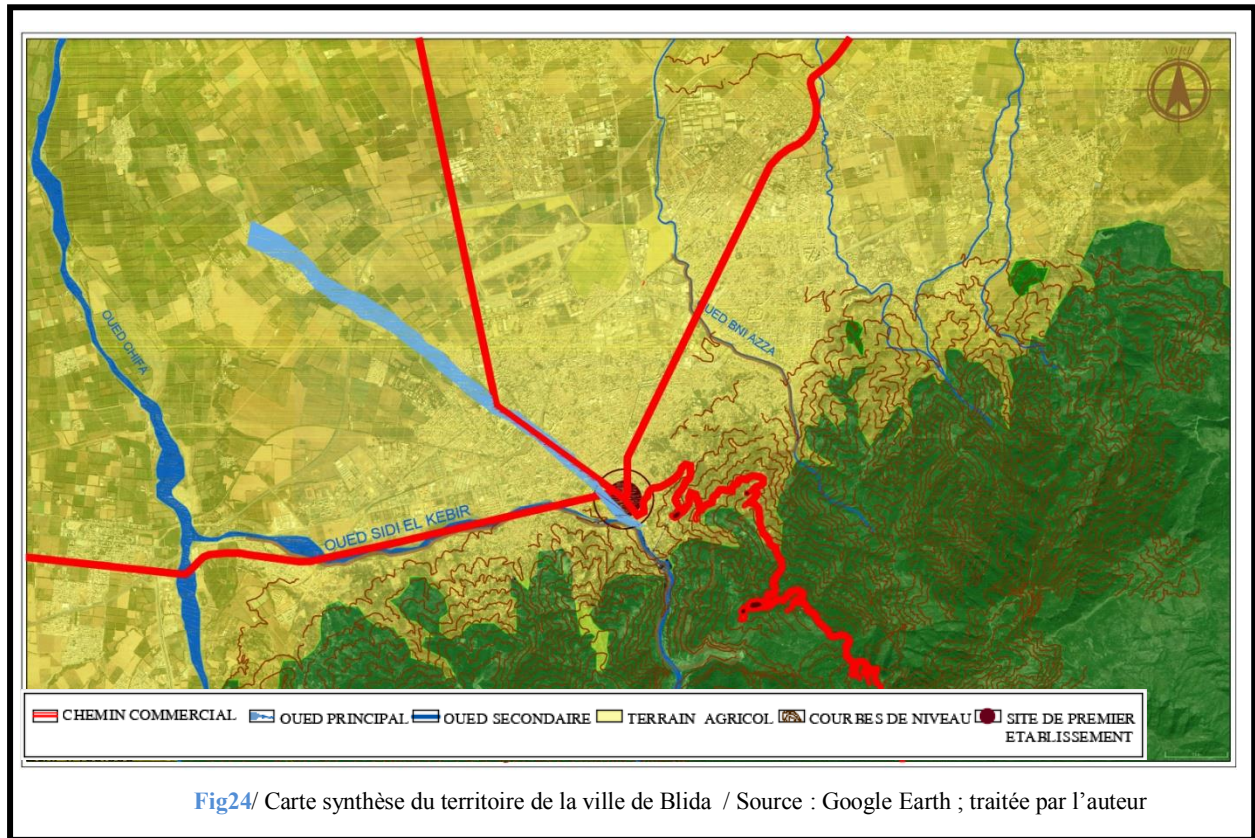
1. Le parcours organise et structure le territoire.
2. Le parcours structurant la région étant l'axe sud nord.
3. L'apparition du premier axe structurant la ville.
4. La structure de la ville est déterminée par celle du territoire.

Grâce au prolongement du parcours secondaire dérivé du parcours de crête principal, la ville acquiert une position particulière et stratégique sur le bas promontoire. Ce parcours est devenu le parcours structurant de la ville.

B. Synthèse de l'évolution hiérarchique de la structure des parcours :

- 1er parcours : Parcours de crête abandonné.
- 2eme parcours : SUD-NORD menant vers Koléa (c'était la direction préférentielle de la ville).

- 3eme parcours : EST-OUEST (Boulevard Labri TEBESSI) est considérée comme étant la colonne vertébrale de la ville.
- 4eme parcours : Chemin menant vers Alger, c'est la direction préférentielle de l'expansion de la ville actuellement.

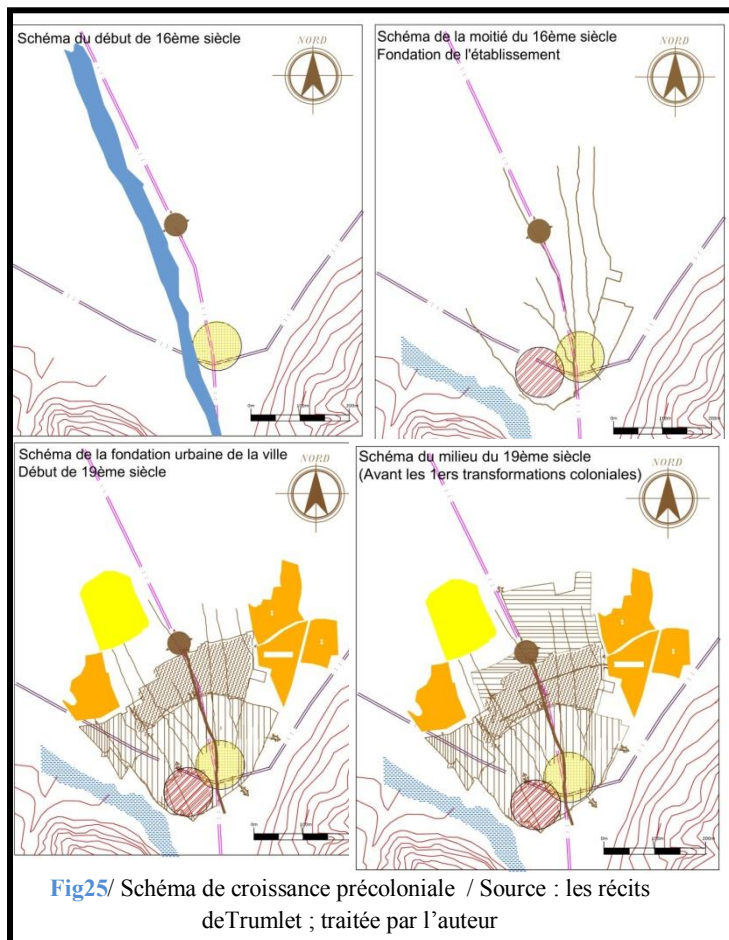


- *1.1.3/ Lecture diachronique :*

"Toute fait historique est important dès lors qu'il comporte des prolongement"

Telle est la réflexion faite sur la ville, réflexion que nous tenons à détailler, non seulement sous un aspect historique et social, mais aussi urbain et architectural. Cette partie est consacrée à l'étude et l'interprétation historique du processus de formation et de transformation de la ville. Afin de toucher les différents aspects et leurs rôles dans le processus de la genèse de la forme de la ville, nous nous sommes penché sur le cas de figure suivant celui de BLIDA où nous avons pu identifier trois grandes périodes dans le processus de l'évolution de la ville :

1. Période précoloniale :



D'après le colonel Trumelet, dans le voisinage de Blida vivaient des tribus berbères dont les plus importantes étaient : les **Bèni-Khèlil** à la plaine (au Nord) et les **Bèni-Salah** dans la montagne (au sud). Dans le territoire de la ville actuelle n'existait que deux villages, des fractions de la tribu de Bèni-Khèlil, Ce lui de Hadjer Sidi Ali au Nord, et celui des Ouled Soltane plus au sud.

Blida à été fondée par l'ingénieur hydraulicien dit marabout **Sidi Ahmed El Kèbir**, qui vint s'installer en **1519** aux rives de l'oued **Tabèrkachent** appelé aujourd'hui **oued sidi El Kèbir**, sa première intervention fut de construire une mosquée (la mosquée de Sidi El Kèbir), suivie d'un hammam (bain) et une boulangerie.

En 1533, un groupe de maures Andalous chassés d'Espagne, s'installe à Blida avec la

protection de Sidi El Kèbir et le soutien du pacha Kheireddine va restructurer cette entité qui a tendance à devenir une ville dans la phase suivante. Les mesures Andalous, maitres de la technique de l'irrigation et de la culture de l'oranger firent de blida une ville jardin renommée. Ils commencèrent par la dévier le cours de l'oued et ils construisirent un réseau complexe de bassins et de seguias.

En 1535, la ville est fondée sur l'alliance entre le pouvoir politico-militaire centralisé représenté par les turcs, et le pouvoir religieux représenté par le Marabout local « Sidi Ahmed El Kebir » dans le but de représenter le pouvoir central devant les tribus locales de la Mitidja.

Après 1535:

- L'extension de la ville suit la ligne de ruissellement principale de site et leur branche, celle de tribus d'Ouled Soltane, vers le Nord-ouest.
- Le remplacement de l'ancien rempart par un parcours de dédoublement, les anciennes portes par les placettes. Et le coté sud-ouest de la ville est réservé pour la Citadelle.

CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

- Le Souk a été créé en reliant deux portes (Bab Edzair à Bab El-Kbour), ainsi les deux mosquées: mosquée de Hanafi et Ben Saadoun. La mosquée de Sidi El-Kebir a subit une extension.
- L'extension des murs avec l'apparition d'autres portes: Bab El Dzair, Bab El kébour, Bab Ezzaouia, puis la construction d'une casbah (citadelle de défense) dans le sud-ouest de la ville par les ottomans, pour leur protection contre les tribus de la région (Beni Salah)

Le 5 mars 1825 la ville a connue un grand séisme qui en détruisit une grande partie. On traça l'enceinte de la nouvelle ville, ses murailles s'élevèrent sur un rectangle dont les petits côtés avaient 1100 couds (317m) D'après encore le colonel Trumelet: « La tache était difficile aux maçons d'édifier cette ville et ceci est dû aux ébranlements incessant du sol» La population n'était pas enthousiasmée par ce projet et il fut abandonné. Les mosquées ont été restaurées en 1827, engendrant beaucoup de vides et l'apparition des fragments d'îlots.

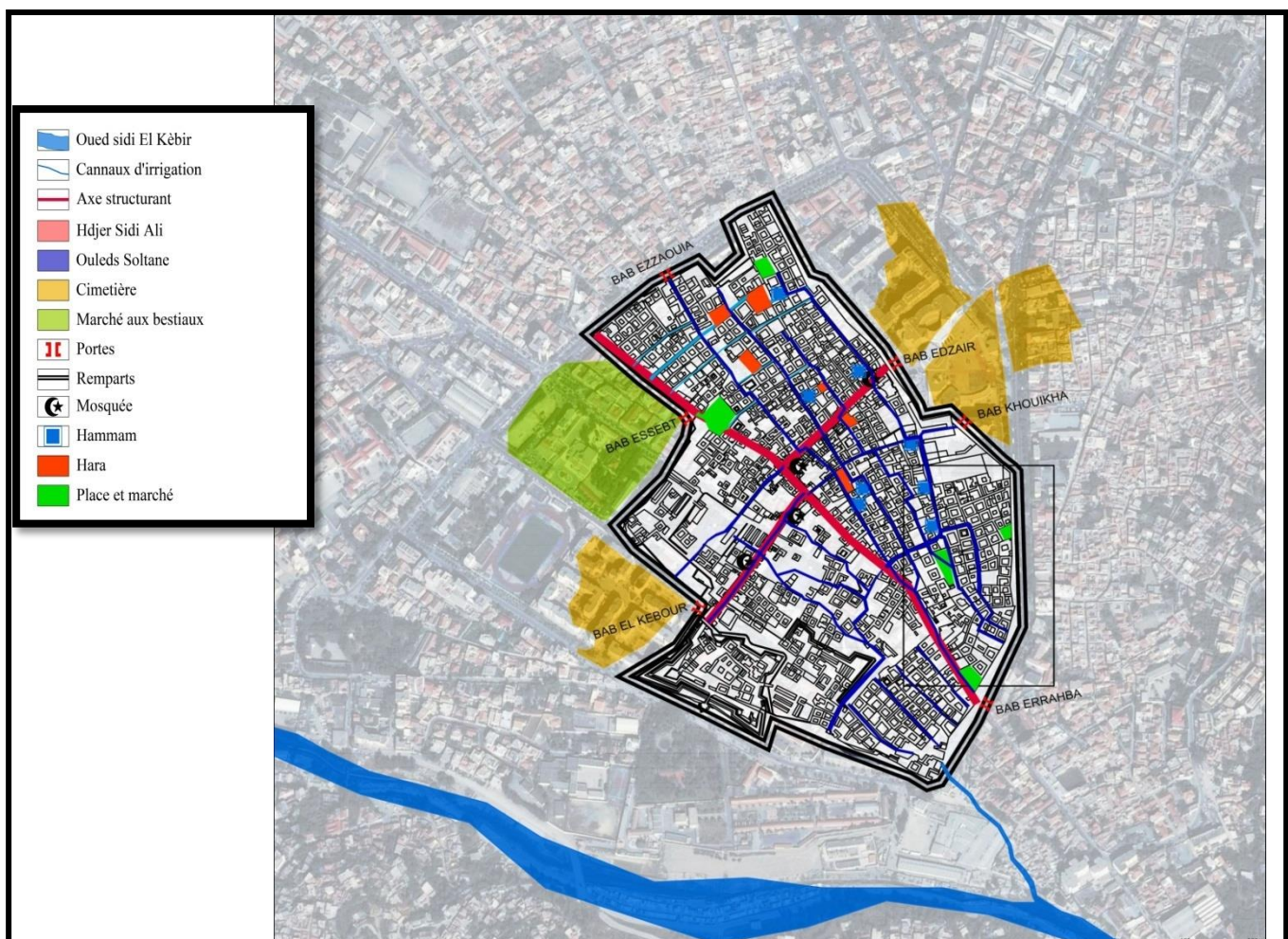


Fig26/ Carte synthèse de la ville de Blida en 1840 (Avant les transformations coloniales) / Source Plan cadastral 1842 ; traitée par l'auteur

Synthèse :

La situation stratégique au piémont de l'atlas et au croisement d'un grand nombre de parcours allant du sud au nord et d'est en ouest, ainsi que des terres fertiles, en favorisé l'installation du

pouvoir turc. La ville était structurée par deux axes principaux orientés: Nord-ouest/sud-est, formé par les rues « Errahba » et « Djoughiali ». Et l'autre nord-est/ sud-ouest, formé par le tracé en baïonnette des rues des « kouloughlis » (belkaïn kaddour) et du grand café (Ezzroug-Ezzaïni). Ces deux axes aboutissent aux quatre portes importantes. Sur ces artères principales étaient localisés les équipements importants de la ville (mosquée, fondouk, boutiques, four, hammam).

Éléments de la croissance :

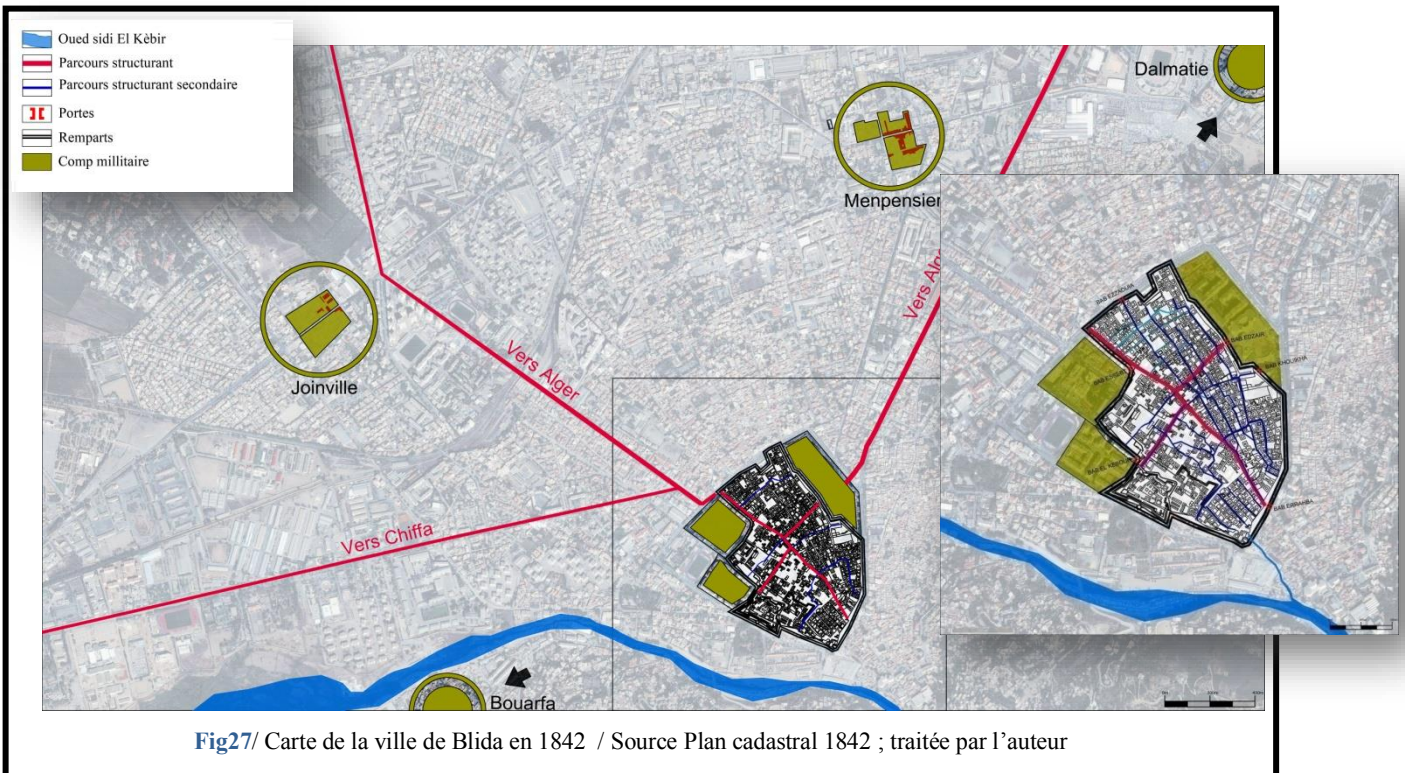
- En premiers temps c'était l'oued comme éléments d'implantation puis les canaux d'irrigation.
- Les premiers équipements culturels de la ville: les mosquées; hammams.

2. Période coloniale :

A/ *Entre 1830 et 1842:* (Voir Annexe 01)

Barrières de croissance :

- Dans chaque période les remparts étaient des barrières de mouvement urbain.
- Les cimetières.
- Le marché et L'oued.



La colonisation entourée la ville pendant neuf ans (1830-1839) sans l'avoir prise elle a mis en place plusieurs installations militaires.

- **En 1836:** La construction de la caserne Dalmatie à l'est, et au sud les deux forts Minich et Misraoui.
- **En 1838:** les Français ont commencé d'abord par l'installation militaire pour surveiller la ville, trois camps furent créés : camp supérieur de Joint ville (Zabana), camp inférieur de Mont ponciez (Ben Boulaid), camp Dalmatie (Ouled aich).
- **En 1839-1841:** la ville intra muros fut envahie.

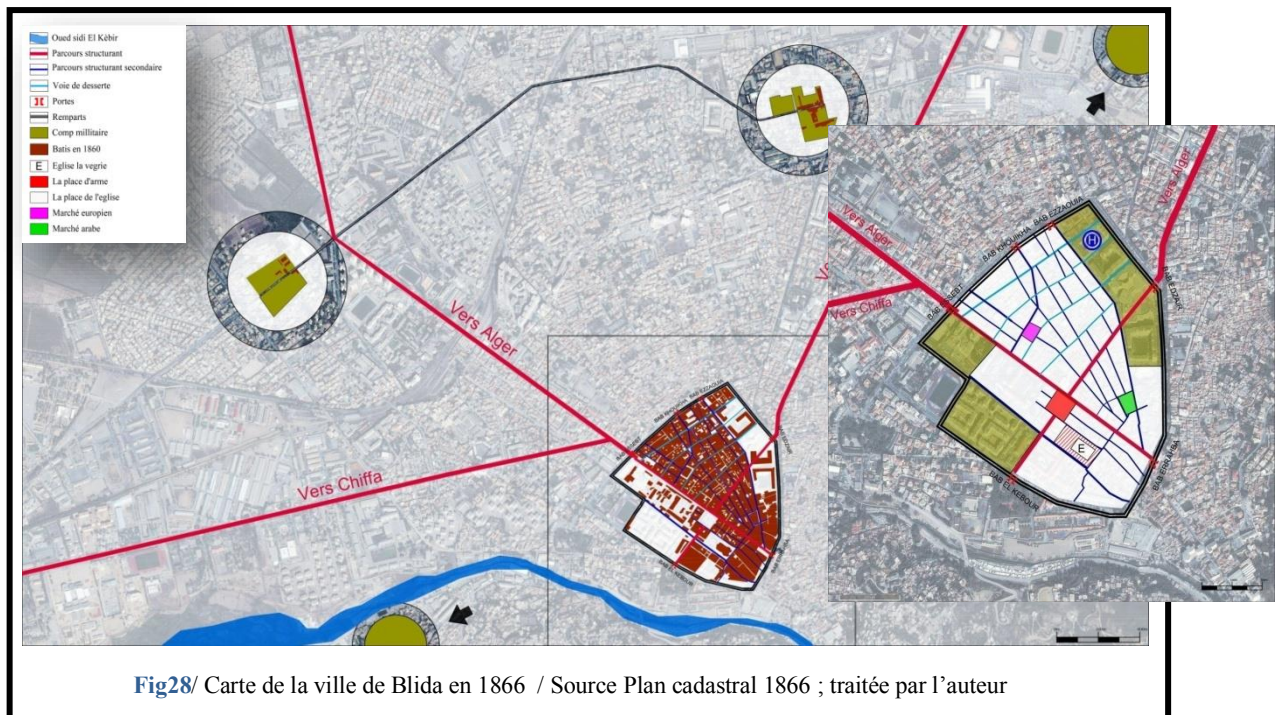
CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

• **En 1842:** remplacement des anciens remparts ottoman par un solide mur de pierre percé de portes très larges et l'installation de : hôtel de ville, deux tribunaux, commissariat de police, église catholique, et la place d'arme (la parade militaire)

- L'emprise générale est définitive, et les colons ont pris la ville comme une base militaire pour se propager vers d'autres villes et régions.

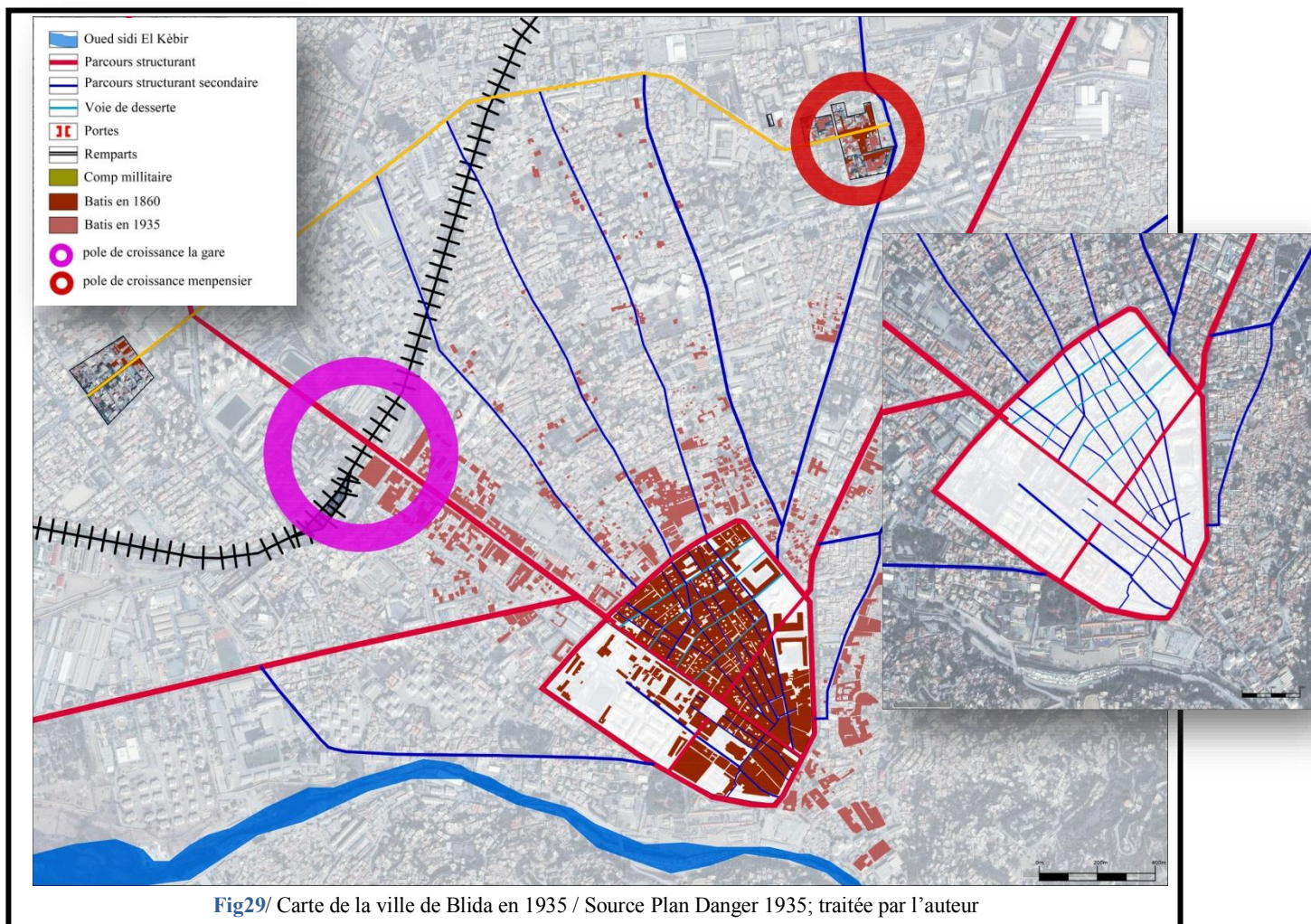
B/ Entre 1842 et 1866 : (Voir annexe 02)

- La restructuration des espaces urbains de la ville, en superposant une nouvelle trame sur l'ancienne trame labyrinthique.
- La construction d'un nouveau mur d'enceinte en pierre en 1842
- Le changement de quelques espaces urbains, comme le marché Européen près du quartier Européen au nord, et le marché Arabe près du quartier Arabe d'El Djoun au sud, et la vie quotidienne des deux omunotées s'organisait autour des deux marchés.
- La construction des nouvelles infrastructures religieuses, culturelles, et de loisirs, (l'église la Viguerie et sa place en 1863, théâtre, banque, cafétérias, la place d'arme...etc.)
- C'est le développement des quartiers à l'extérieur des murs près des portes, sur des parcours qui mènent vers la cité Bois Sacré de la porte Bisot, du cartier Moulin près de Bab Errahba, et le cartier de la gare le long du parcours vers la gare (Blida-Kolèa).



C. Entre 1916 et 1935 : (Voir Annexe 03)

- L'extension de la ville continue très rapidement vers le nord, le long des canaux d'irrigations de l'époque Turque, qui ont joués un rôle majeur dans l'urbanisation de la ville.
- Le développement des quartiers à l'extérieur des murs près des portes, sur des parcours qui mènent vers la cité Bois sacré de la porte Bisot, du quartier Moulin près de *Bab Errahba*, et le quartier de la gare le long du parcours vers la gare (Blida-Koléa).
- **En 1926**: C'est la démolition du rempart et son remplacement par des boulevards qui entourent la ville intra-muros.
- **En 1932**: C'est la construction de l'hôpital militaire de Joinville et la propagation des constructions vers les parties inférieures de la montagne et vers Dalmatie à l'est.

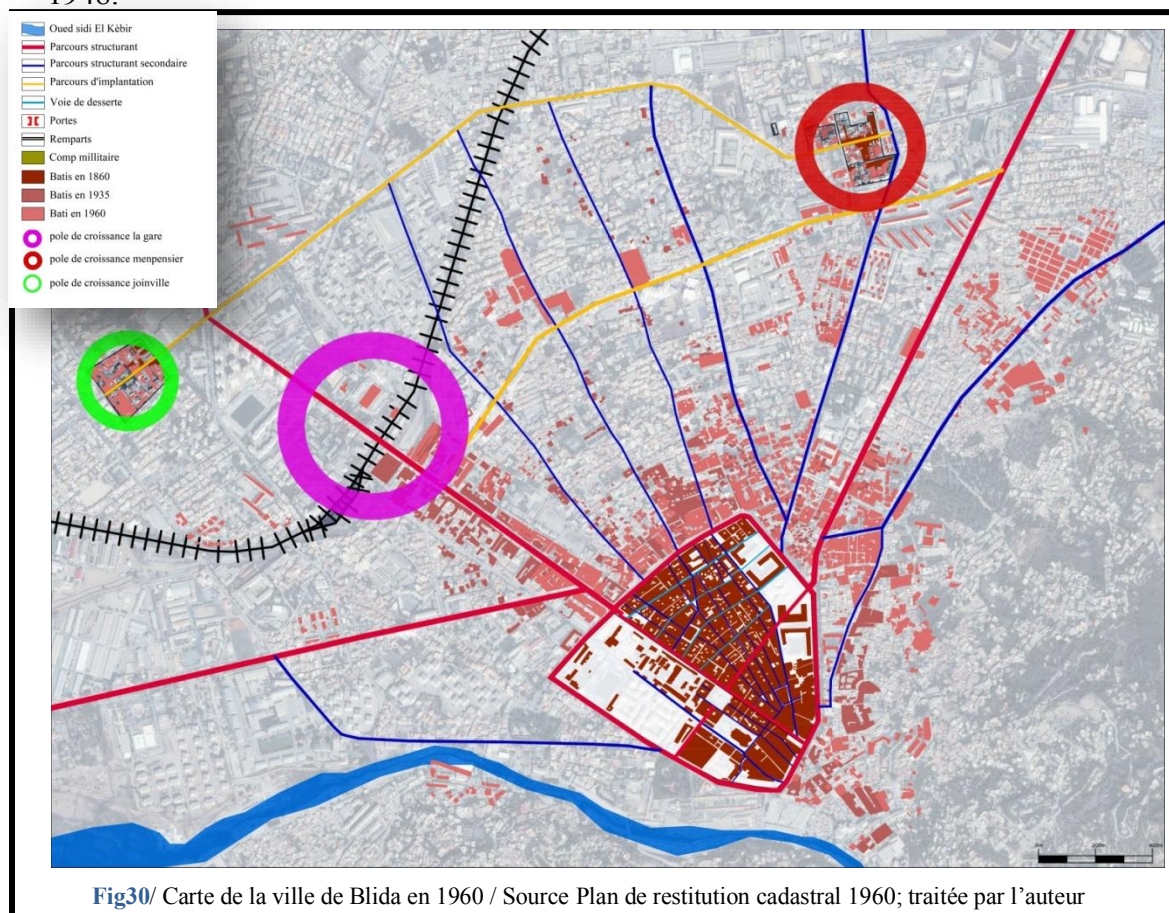


CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

D. Entre (1930-1962): (Voir annexe 04)

Dans cette période la ville à connue une croissance très rapide dirigée vers les axes principaux (la croissance urbaine c'est développé suivant les tracés des seguias devenues des chemins de dessertes par densification).

- Au nord-ouest le Cartier de la gare formé de petit immeuble et des ateliers industriels.
- Au nord le quartier de la zaouïa de Sidi Madjbour ; quartier résidentiel des Blidéen d'origine.
- Surtout entre 1958 et 1960, durant cette période furent construit des immeubles collectifs, ainsi que des lotissements promoteurs privés.
- La multiplication des lotissements, le développement de l'habitat pavillonnaire. disposait de bonnes infrastructures et réservé aux européens (ex : cité des palmiers), il y avait aussi des lotissements pour les algériens (ex : cité musulmane avec des maisons à cour). Extension du quartier Ouled Soltane sous l'impulsion démographique
- Au nord le quartier de la Zaouia de sidi Madjbour quartier résidentiel des blidéens d'origine.
- Le périmètre intra-muros, réduit toujours de moitié pour les emprises militaires et ne pouvant offrir aucune possibilité d'extension, le processus de décentralisation s'amorce en 1948.



Synthèse :

L'armée était, et toujours, un élément dynamique sur le plan économique de Blida, au niveau de l'occupation de l'espace, son présence a conduit à un véritable blocage de la croissance urbaine vers l'ouest où elle occupe tous les terrains compris entre la voie ferrée et l'axe « El-kébir » vers le nord, où l'armée occupe une surface déjà considérable plus les contraintes naturelles du site. Cela a entraîné et orienté la croissance rurale de la ville de Blida vers le Nord-Est de la plaine en direction d'Alger pour raisons économiques.

La croissance de la ville vers le nord par densification était essentiellement par:

- Des habitations collectives, cité les Bananier, Cité Larmaf, cité les orangers, cité Montpensier, cité Strasbourg, cité des Rosiers, cité les violettes.
- Des lotissements pour européen et les lotissements Musulmans.
- Deux zones militaires sur la périphérie, aérodrome (coté Nord), cité militaires route de la Chiffa (Coté ouest).
- Ajout de l'équipement sanitaire l'hôpital Joinville seulement à la périphérie (route vers Kôléa) d'où le système mono-centrique est présent dans la ville de Blida (les équipements sont concentrés au centre)

Eléments de la croissance :

- Le rempart a offert la possibilité de croissance hors le noyau
- Les parcours primitifs de la ville (seguias)
- Les axes principaux structurant la ville et leur prolongements les parcours territoriaux vers Alger et Kôléa
- Le chemin de fer

Barrières de croissance :

- Les infrastructures militaires constituaient la moitié de la superficie de la ville (l'extension était sur les espaces des cimetières) donc ont empêché la croissance urbaine vers l'ouest

3. Période postcoloniale :

A. *Entre (1962-1980) – Avant le PUD – : (Voir annexe 5)*

Dans les premières années après l'indépendance, trois facteurs essentiels ont contribué à la mise en place d'une nouvelle phase d'urbanisme :

- Le mouvement de descente montagne plaine.

- Le départ de la colonie étrangère a fait que la population libérée a pris d'assaut leurs habitations.
- L'insuffisance de structures, et l'absence des compétences susceptible de continuer la planification.
- Les données du recensement de **1966** nous relèvent un bouleversement dans la croissance démographique ce qui aura un impact conséquent sur le processus d'urbanisation.

Mais il y a eu des tentatives pour orienter et maîtriser l'urbanisation anarchique et spontanée des populations comme l'aménagement de nouveaux lotissements entre les parcours de développement à l'échelle urbain qui mène vers Ouled Yaich, Beni Mered ...etc.

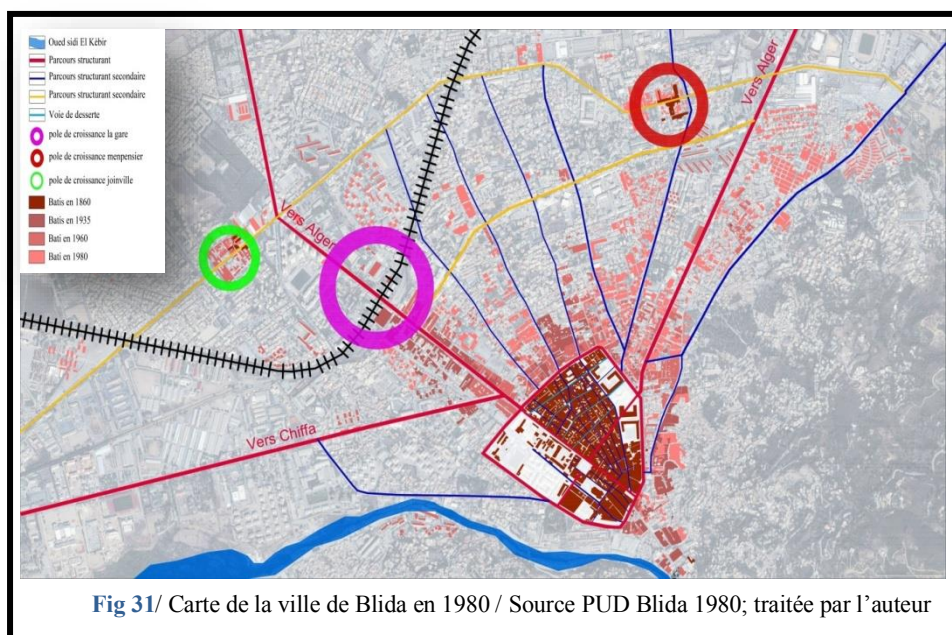
La ville de Blida et de sa région, caractérisé par une croissance purement démographique (l'exode rural et mouvements migratoires). Mais il y à eu des changements comme l'aménagement de nouveaux lotissements entre les parcours de développement à l'échelle urbain qui mène vers Ouled Yaich, Beni Mered ...etc.

Quelques actions d'aménagement dans le centre historique comme le remplacement de l'ancienne église par la mosquée El Kaouthar, la démolition des installations militaires, la construction de nouveaux projets d'équipements et d'habitations mixtes...etc.

Durant cette période le même principe a été suivi dans la politique urbaine jusqu'au **1974**, date de promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements. En **1975** des grandes opérations de logements sont apparues de type collectif (ZUHN).

B. Entre (1980-1990) – PUD –: (Voir annexe 05)

Dès 1987 on note une croissance abstraite qui se distingue par sa rapidité et son ampleur ce qui à engendrer l'établissement des instruments d'urbanisme et de planification (PDAU-POS-



PUD-PUM-PCD.... Etc.).

Le plus frappant dans l'extension de la ville de Blida est l'orientation qui s'affirme vers le NORD-EST et la plaine de la Mitidja, en direction d'Alger aux confins de la commune de Béni-Mered. Cette extension en plaine se fait sous forme d'opérations de grande envergure menée par les autorités publiques (zone industrielle, grand équipement) alors qu'au piémont, l'extension se fait par le grignotage des interventions individuelles et de grandes opérations de zone comme Ouled Yaich.

Le PUD de Blida confirme l'option du zoning monofonctionnel du plan Socard 1953. Il réoriente au Nord le processus d'urbanisation le long de la route d'Alger, en programmant la ZHUN de Ouled -Aich (1000 logs) la zone industrielle et universitaire. La création de la ZHUN 1a Dalmatie Oueled Yaich à laquelle s'ajoute une ZHUN 2 dans le quartier des Organiers. Il participe à l'éclatement de la structure urbaine de la ville.

Le centre ville se trouve exclu de la problématique d'aménagement urbain. L'élément unique ordonnateur de cette croissance linéaire se définit à travers les voies de relations du territoire (Alger, Blida). Cette forme d'urbanisation est contenue entre le piémont de l'atlas blidéen et Bd périphérique de Sidi-Abdelkader afin de préserver les terres agricoles au Nord/Ouest de la Mitidja.

C. En 1992 – PDAU et Pos –: (Voir annexe 06)

Les autorités de la wilaya de Blida ont lancé la révision du PUD en PDAU et POS en 1990 et 1991. Cette étude a effectué :

- Des terrains pour recevoir différents programmes de logements à cause de la surpopulation créant ainsi un déséquilibre entre l'offre et la demande
- Un étalement des villes sur les périphéries et une mauvaise exploitation du foncier urbain par le gaspillage de terrain.
- La croissance urbaine s'est faite toujours vers le nord le long des axes tels la RN1 et la RN29 sous multiples formes.

D. En 2006 :

- Déplacement de limites de la ville (l'extension à la périphérie), franchissement des anciennes limites du PDAU 1990 après la saturation de son tissu.
- La ville a connu des extensions néfastes et anarchiques ce qui a engendré quelques dysfonctionnement.

- Ni la forme ni la dimension des parcelles ou des ilots, encore moins celles de contours et de la totalité de la ville, ne sont prises en charge. La conséquence est une consommation importante d'espaces périurbains.
- Aucune référence n'est faite à la forme de la ville ni à celle du bâti. Celle-ci est laissée, comme il est admis par la pratique dominante des architectes, à la conception et à l'expérimentation de ces derniers, ce qui est une source de fragmentation urbaine.

E. En 2010 :

- Déplacement de limites de la ville (l'extension à la périphérie), franchissement des anciennes limites après la saturation de son tissu, en englobant éventuellement les terrains agricoles.
- L'occupation de la majorité des secteurs à urbanisé en court terme (2004-2008) et moyen terme (2009-2013), en addition au secteur d'urbanisation future à long terme (2014-2023) avant la période prévue.
- Dépasser les servitudes (construction à long de l'Oued, au piémont).
- La ville a connu des extensions fatales et anarchiques ce qui a engendré quelques dysfonctionnement « les cités dortoirs, habitations précaires, de bidonvilles, de lotissements inachevés, une perte d'identité...etc. ». Une image sinistrée, caractérisant une ville inachevée, offrent un cadre bâti dans un espace urbain, en plein désordre.
- malheureusement, ni les instruments d'urbanisme, ni l'état juridique, réglementaire et technique, ni les actions de construction et d'aménagement n'ont réussi à établir un ordre à la ville ou éliminer cette dégradation. Donc, on se retrouve avec une ville sans caractère architectural urbain et avec production massive de logements.

Synthèse :

Après l'indépendance, Blida a connu un vide d'urbanisation comme toutes les villes d'Algérie. L'exode rural et l'absence de toute procédure et de lois d'urbanisation ont conduit à une saturation du potentiel existant et une urbanisation incontrôlée par la suite. Cet essor s'est traduit par un morcellement des terrains agricoles de la Mitidja sous l'effet de la propagation du phénomène des constructions illicites, de même que cela a provoqué la dégradation et la vétusté de l'espace bâti du centre historique qui est du au mauvais entretien.

Ensuite, des grandes opérations de logements sont apparues de type collectif (Ouled-yaich, Sidi Abdelkader...) bien qu'elles soient viabilisées, elles ne sont pas dotées d'équipements

d'accompagnements, et surtout leur typologie est inadéquate. On note bientôt une croissance urbaine qui se distingue par sa rapidité et son ampleur, mais aussi par son irrationalité foncière ; tournant le dos au piémont, elle s'est faite vers le nord. Ainsi, une série d'instruments de planification et d'urbanisme est établie : tels que le plan d'urbanisme directeur (PUD), le plan de modernisation urbaine (PMU), qui sont souvent associés à des opérations d'urbanisme opérationnelles, telles que les zones d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) et les zones industrielles (ZI).

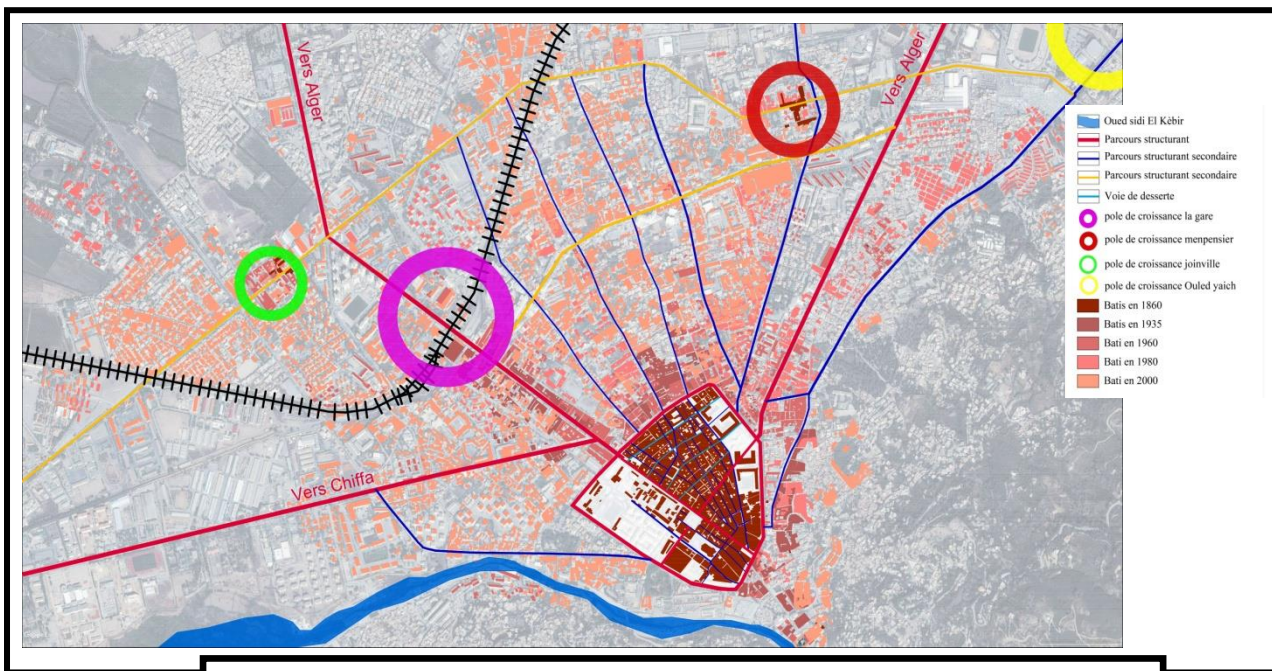


Fig32/ Carte de la ville de Blida en 2000 / Source Photo aérienne 2000; traitée par l'auteur

Eléments de la croissance

- Les parcours territoriaux RN1-RN69 et les parcours de développement (segua) qui ont ordonné la double croissance jusqu'à le chemin de fer.
- Montpensier devient un pôle de croissance dominant surtout qu'il est tangent avec RN1 ce qui favorise et accélère l'urbanisation
- Dans cette partie de ville (installation commerciale et équipements).

Eléments barrières

- Le chemin de fer, la route de 11 décembre au nord et la zone militaire à l'ouest de centre ville sont devenues des barrières de croissance, dont la dernière est une zone rigide infranchissable par rapport aux deux autres précédentes

Conclusion

Dans la période antique, la ville n'était pas urbanisée, en ce moment, mais elle était un point de passage et de relais important. A travers cet historique, on a vu que Blida n'est pas une création de la colonisation, mais qu'elle a des caractères urbains plus anciens.

Après une longue résistance, elle a été investie par l'armée française et la colonisation y a développé ses propres structures. La guerre, puis l'indépendance de l'Algérie y ont apporté de modifications sur le plan de la population et sur l'image du paysage urbain de la grande Blida ; il y avait toute une série de glissement du rural vers l'urbain et du dispersé vers l'aggloméré.

En ce qui concerne sa fonction commerciale qui avait présidé à sa fondation, elle se trouvait confirmée et développée pendant la colonisation et après l'indépendance. Actuellement, Blida est toujours une ville militaire (1ere Région militaire) comme elle l'a été pendant le temps des Turcs et de la colonisation française.

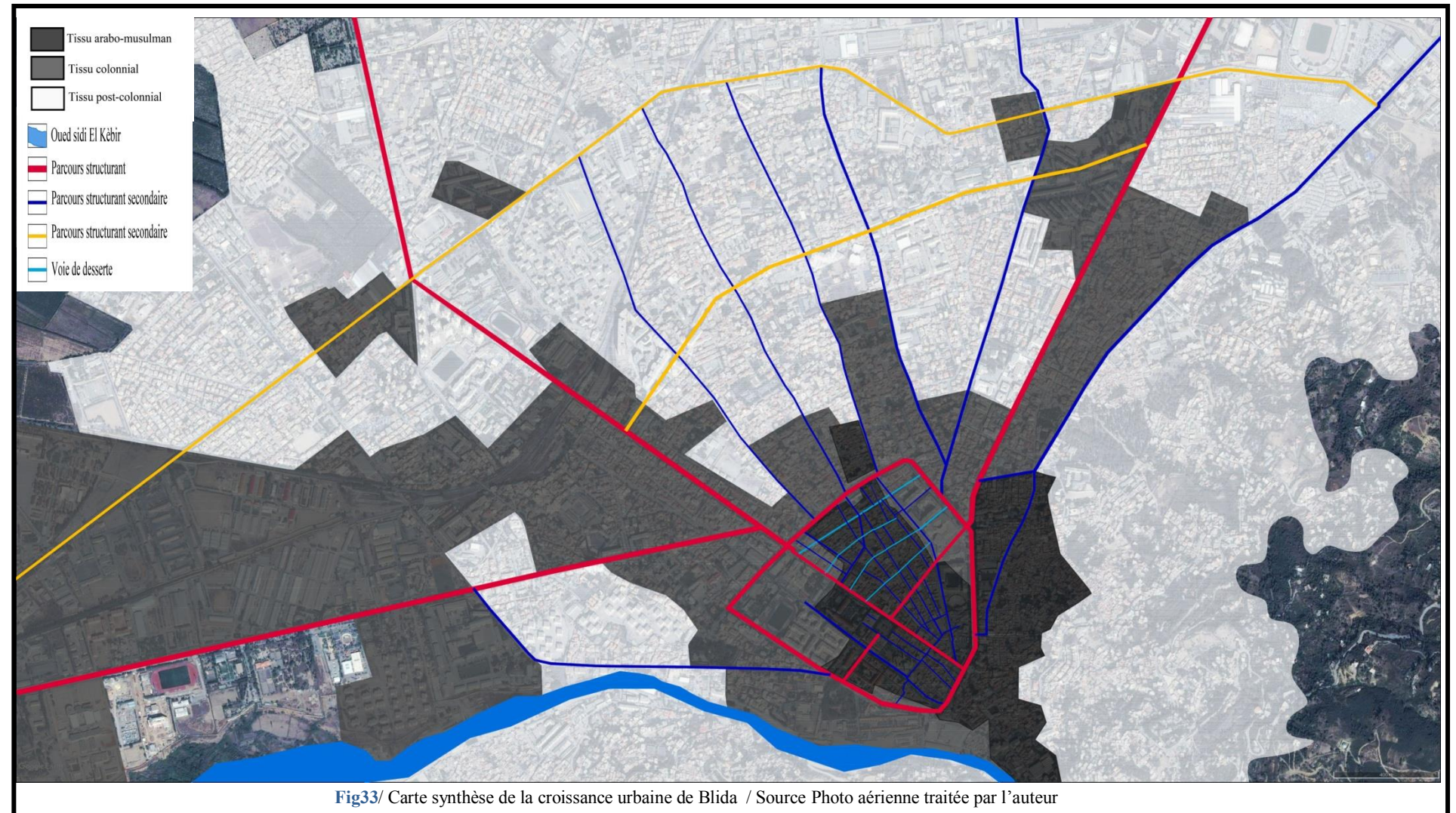
La ville de Blida durant toute son histoire a subi des transformations qui sont le résultat de quelques critères:

1. Les persistances :

- La géomorphologie du site, qui a joué un rôle déterminant dans le développement de la ville et la croissance urbaine, et qui a orienté l'extension de la ville vers le Nord.
- Les canaux d'irrigation dont on abandonna l'usage en tant que tels, finirent enfouis sous terre et servirent à la mise en place des premiers réseaux d'égouts. Ces canaux ont constitué par la suite des axes de croissance, à l'échelle de la ville de Blida, en direction des terres agricoles.
- L'Oued Sidi El-kebir qui est un régulateur naturel, joue un rôle majeur dans l'extension de la ville, même s'il constitue un obstacle de taille dans le choix du type de croissance que l'on souhaite imprimer à la ville.

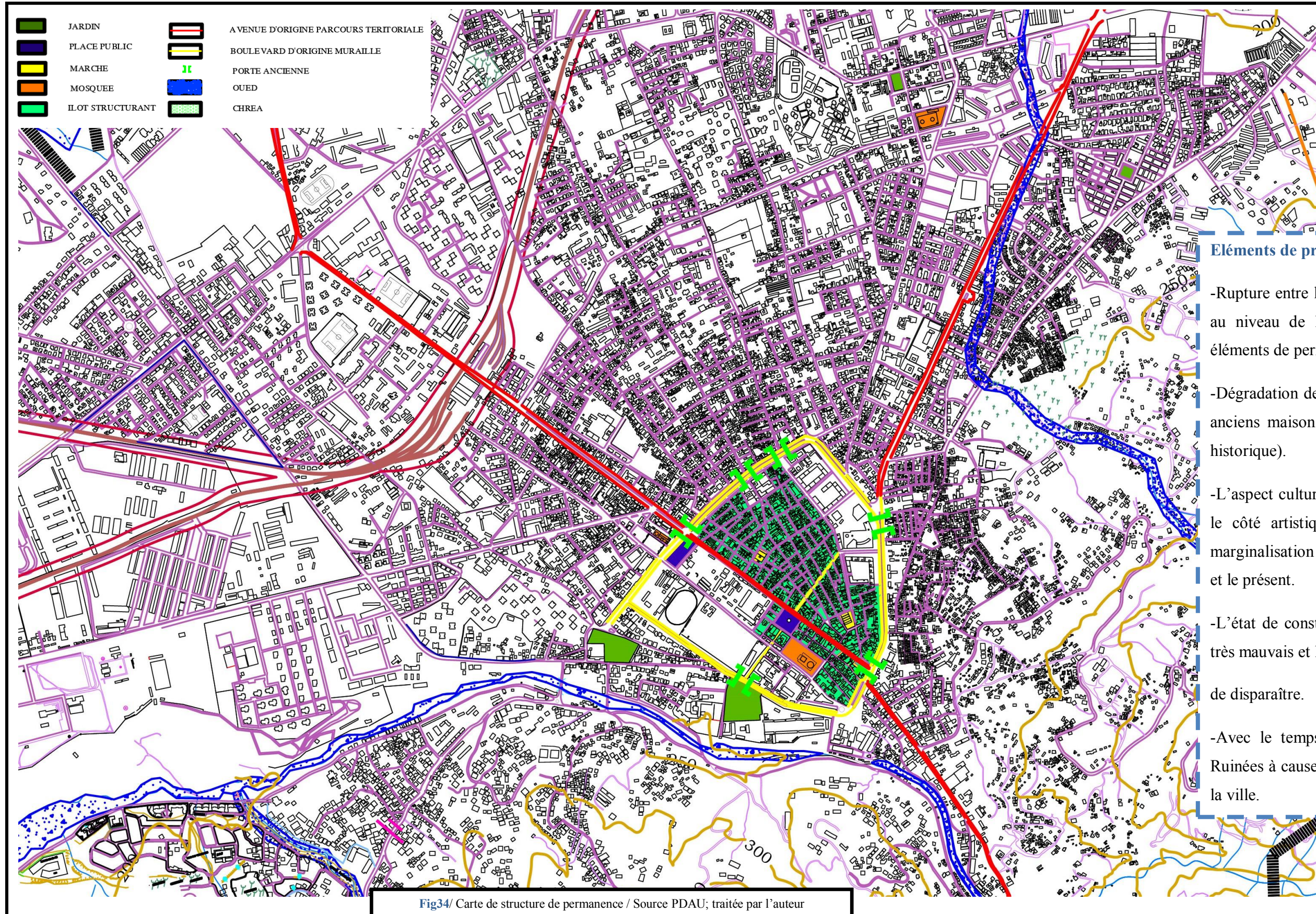
2. Les éléments de liaison :

- La présence de parcours territoriaux historiques, qui ont ordonné la croissance, en premier lieu, vers Koléa (Nord) et vers Alger en deuxième lieu.
- La ligne ferroviaire a joué un rôle de barrière de croissance, puis la gare ferroviaire est devenue un pôle de croissance, ce qui a favorisé le développement du quartier de la gare.
- Les zones dites « militaires », « industrielles » et « agraires » ont été des obstacles quasi immuables à l'expansion de la ville (barrières artificielles et naturelles de croissance), lui imposant de ce fait, de ne s'étendre que dans une seule direction (Nord-est).
- -Les camps de Joinville et Montpensier sont devenus des satellites de croissance de la ville de Blida.
- Le périmètre urbain s'est agrandi en suivant les parcours de développement (seguias), à l'échelle urbaine.
- Les deux axes principaux structurent la ville, orientent les directions nord-ouest/sud-est, nord-est/sud-ouest, et relient les quatre portes de la ville, ces deux derniers se croisent au niveau de la place d'Armes qui a été créée pour regrouper les troupes, actuellement elle est devenue un espace de regroupement des activités commerciales et administratives.

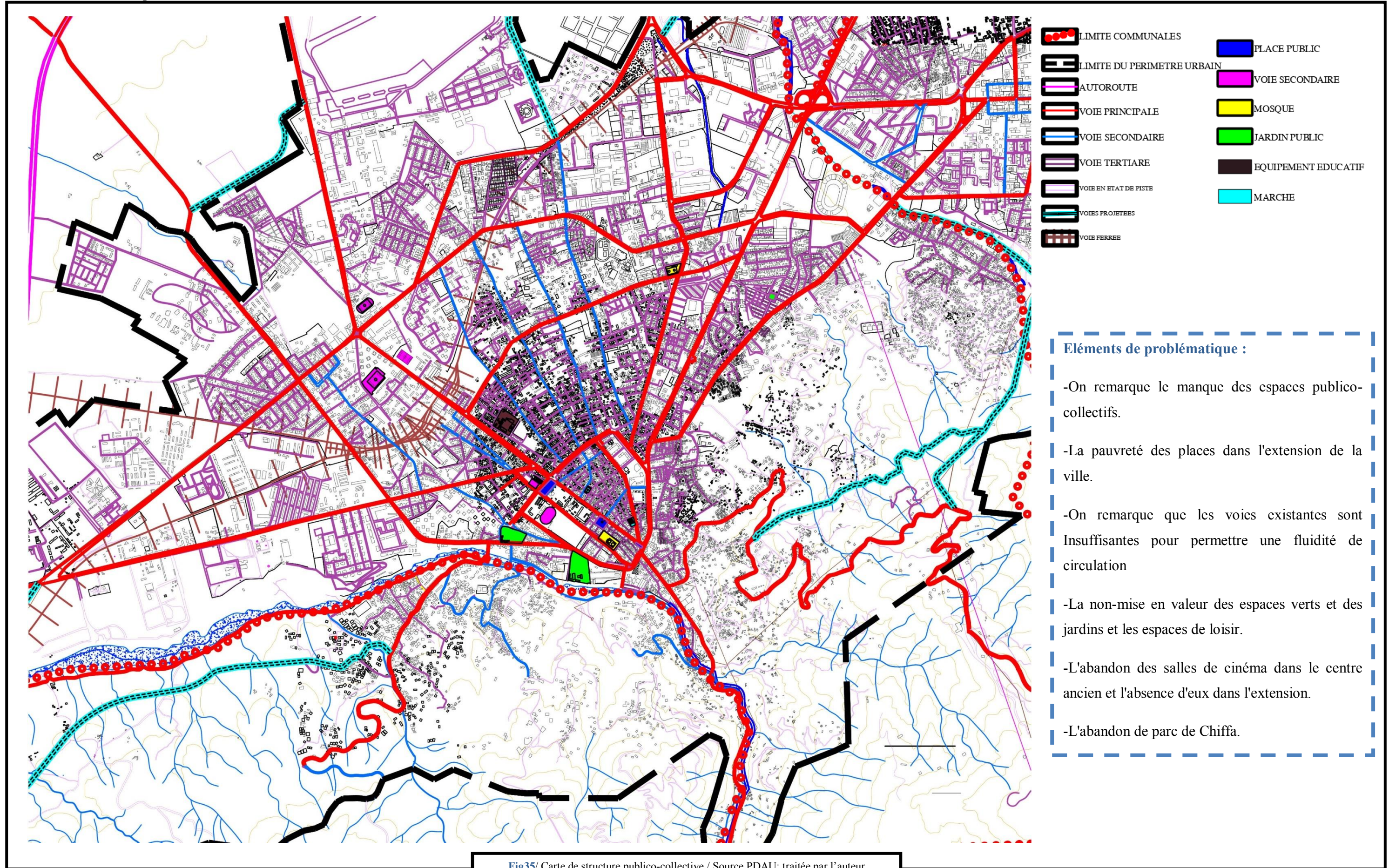


I.1.2/Lecture synchrone :

I.1.2.1/ Structures des permanences :



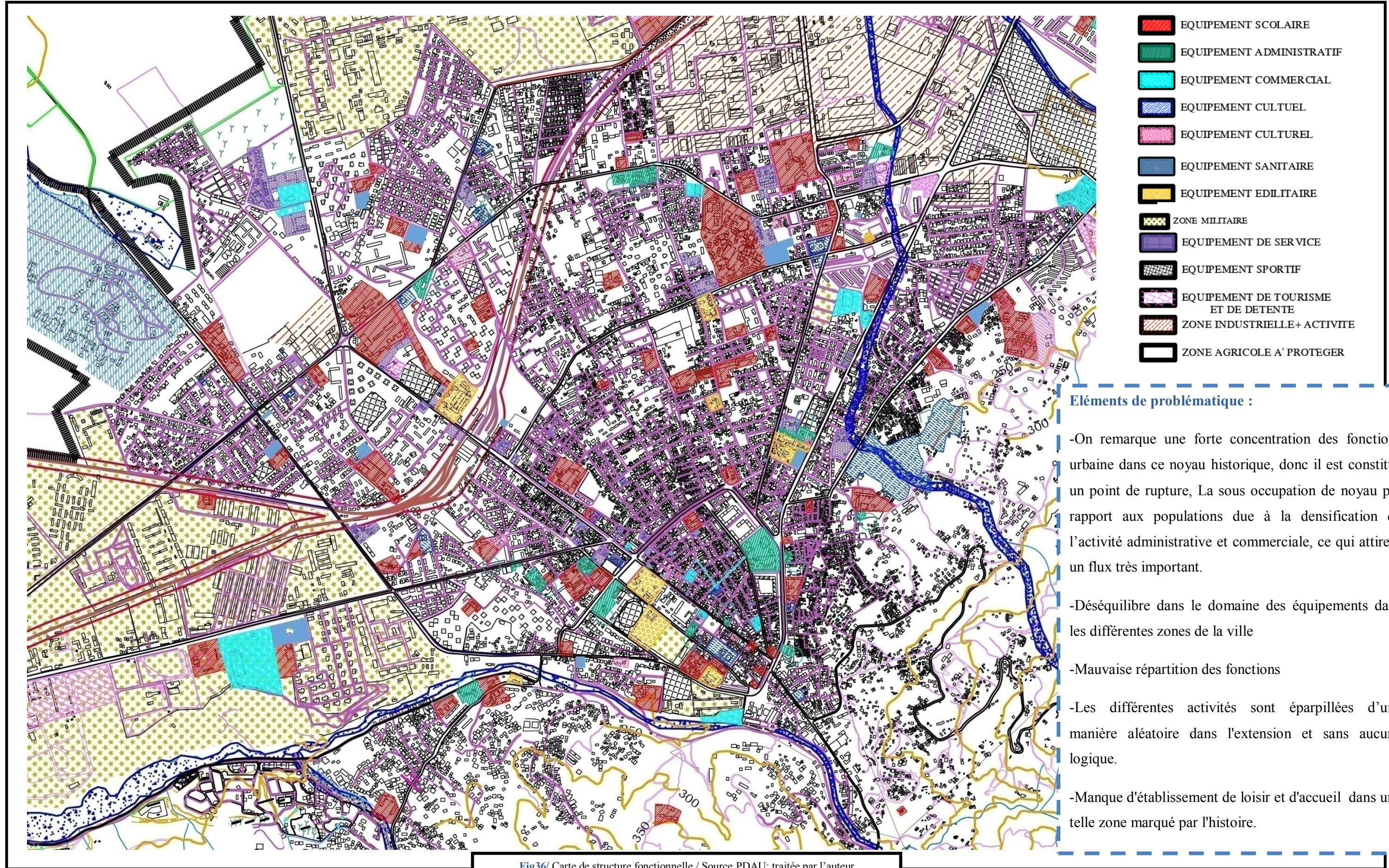
I.1.2.1/ Structures publico-collective :



- Eléments de problématique :**
- On remarque le manque des espaces publico-collectifs.
 - La pauvreté des places dans l'extension de la ville.
 - On remarque que les voies existantes sont Insuffisantes pour permettre une fluidité de circulation
 - La non-mise en valeur des espaces verts et des jardins et les espaces de loisir.
 - L'abandon des salles de cinéma dans le centre ancien et l'absence d'eux dans l'extension.
 - L'abandon de parc de Chiffa.

Fig35/ Carte de structure publico-collective / Source PDAU; traitée par l'auteur

I.1.2.1/ Structures fonctionnelle :



Eléments de problématique :

- On remarque une forte concentration des fonctions urbaine dans ce noyau historique, donc il est constitué un point de rupture, La sous occupation de noyau par rapport aux populations due à la densification de l'activité administrative et commerciale, ce qui attirent un flux très important.
- Déséquilibre dans le domaine des équipements dans les différentes zones de la ville
- Mauvaise répartition des fonctions
- Les différentes activités sont éparpillées d'une manière aléatoire dans l'extension et sans aucune logique.
- Manque d'établissement de loisir et d'accueil dans une telle zone marqué par l'histoire.

Fig36/ Carte de structure fonctionnelle / Source PDAU; traitée par l'auteur

I.1.2.1/ Structures de conformation:

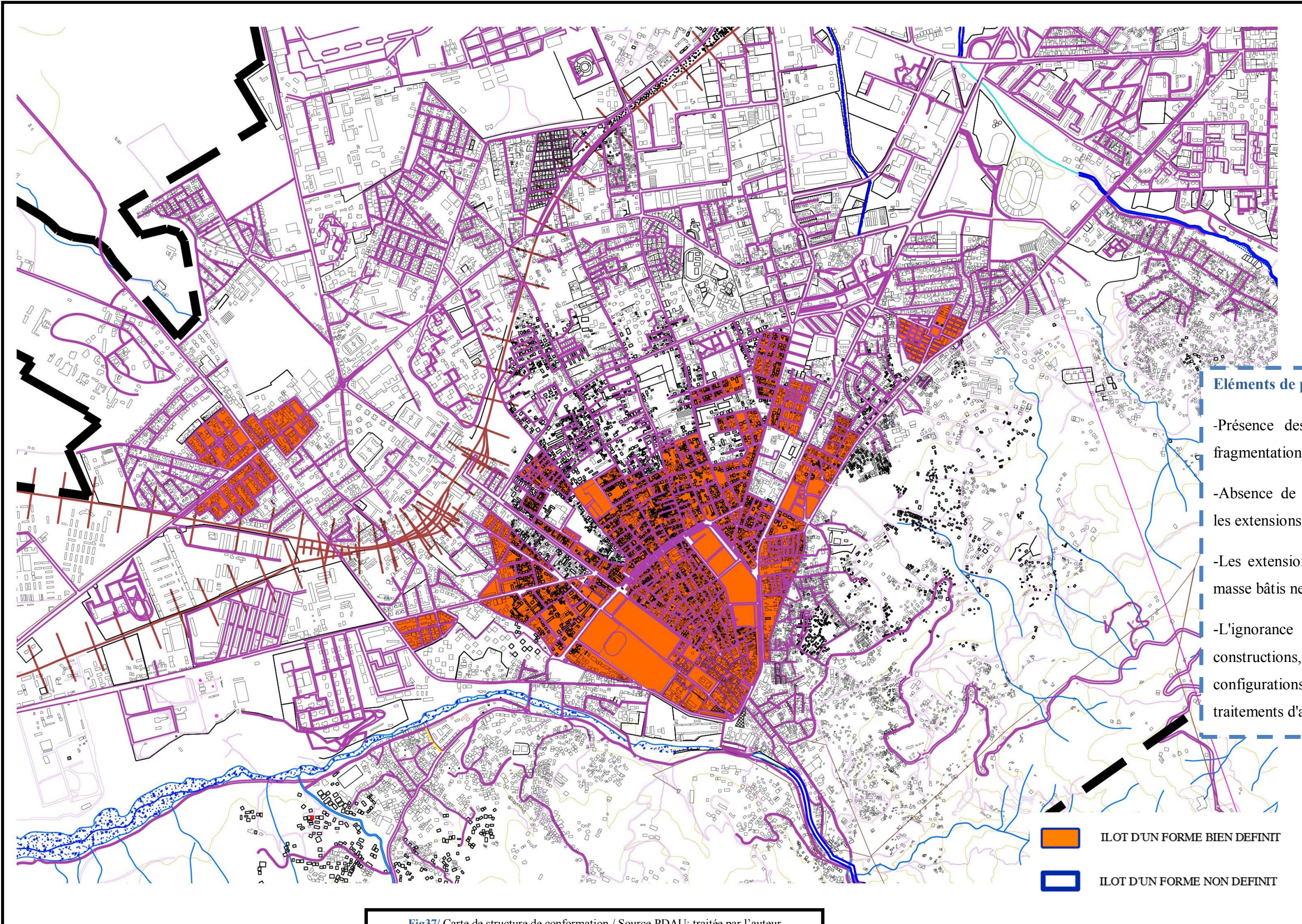
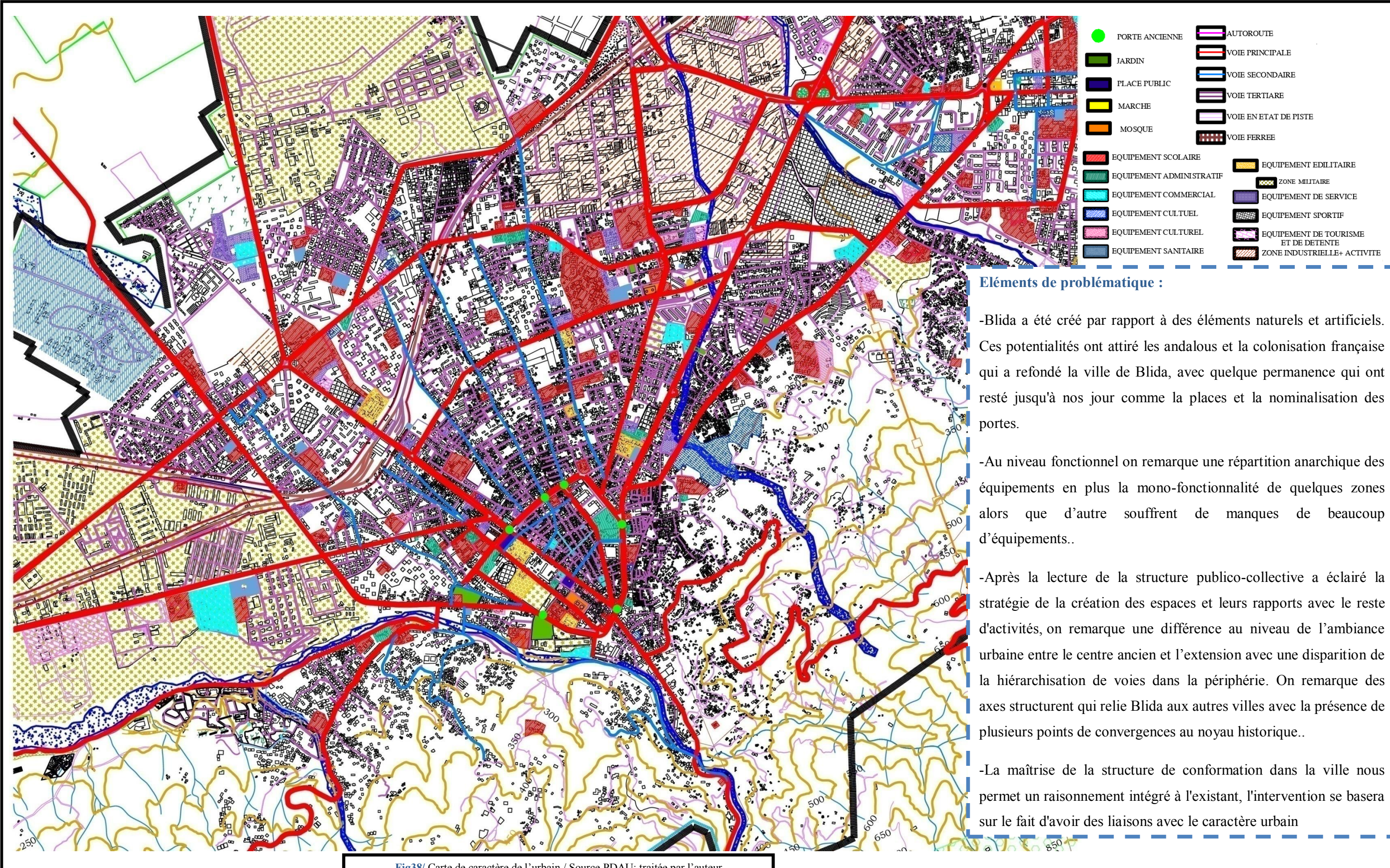


Fig37/ Carte de structure de conformation / Source PDAU; traitée par l'auteur

I.1.2.1/ Caractère de l'urbain :



Eléments de problématique :

-Blida a été créé par rapport à des éléments naturels et artificiels. Ces potentialités ont attiré les andalous et la colonisation française qui a refondé la ville de Blida, avec quelque permanence qui ont resté jusqu'à nos jour comme la places et la nominalisation des portes.

-Au niveau fonctionnel on remarque une répartition anarchique des équipements en plus la mono-fonctionnalité de quelques zones alors que d'autre souffrent de manques de beaucoup d'équipements..

-Après la lecture de la structure publico-collective a éclairé la stratégie de la création des espaces et leurs rapports avec le reste d'activités, on remarque une différence au niveau de l'ambiance urbaine entre le centre ancien et l'extension avec une disparition de la hiérarchisation de voies dans la périphérie. On remarque des axes structurant qui relie Blida aux autres villes avec la présence de plusieurs points de convergences au noyau historique..

-La maîtrise de la structure de conformation dans la ville nous permet un raisonnement intégré à l'existant, l'intervention se basera sur le fait d'avoir des liaisons avec le caractère urbain

Fig38/ Carte de caractère de l'urbain / Source PDAU; traitée par l'auteur

II. Analyse de la centralité urbaine : Boulevard Mohamed Boudiaf

II.1/ Introduction :

La centralité urbaine est devenue un nouvel outil qui semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Par une mixité fonctionnelle à recomposer des équilibres à différentes types des fonctions pour revaloriser l'image de la ville à travers une action menée à différentes échelles.

Dans notre cas on a choisi comme centralité le boulevard de " MOHAMED BOUDIAF" qui est un axe structurant de la ville de Blida.

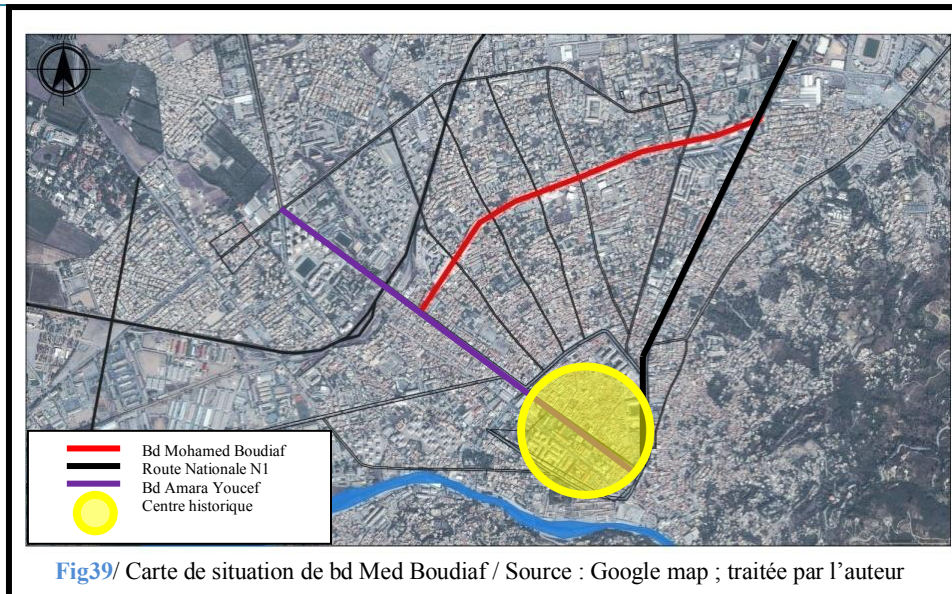
II.2/ Critères de choix :

- Ce boulevard traverse le centre du tissu urbain. Celui-ci est plus important du fait de son activité; il est le centre nerveux avec une longueur de 2120m.
- L'importance de l'axe " Mohamed Boudiaf " (Flux, commerce...)
- L'évolution rapide et anarchique de ce boulevard a provoqué l'hétérogénéité dans sa vision globale (alignement, gabarit...).
- Un nœud urbain très important mais sans caractère visible.
- Il est inséré dans 2 phases historiques différentes, il nous permet d'avoir un large rayon d'action et la projection de projets inscrits dans des échelles différentes
- Le but de cette étude est d'assurer le contrôle de la forme des interventions futures de formation et de transformation sur le long du boulevard.

II.3/ Présentation de la centralité :

II.3.1/ Situation :

Le boulevard se trouve au Nord du Noyau historique de Blida au niveau de deuxième couronne de développement historique de la ville Blida. Il se situe entre l'avenue de "BEN BOULIAD" et le boulevard "AMARA YUCEF" reliant la cité "BEN BOULIAD" et le quartier "BEN-BOULIAD" avec le quartier de la gare.



II.3.1/ Aperçu historique :

A. 1935-1960:

Le boulevard était tracé dans la période coloniale (extra-muros) après la démolition des remparts et son remplacement par des boulevards périphérique. Le tracé du boulevard était sous forme d'une courbure pour garantir la croissance ordonnée selon le noyon centrale et sa position suit la trame agraire. Pendant cette période il n'y avait que le quartier de la gare et la cité BEN-BOULAID (1958 cité dortoir) avec quelques habitations de type villa (charpente en bois) qui sont sur les points d'intersection entre le boulevard et les routes transversales (les anciens canaux d'irrigation).

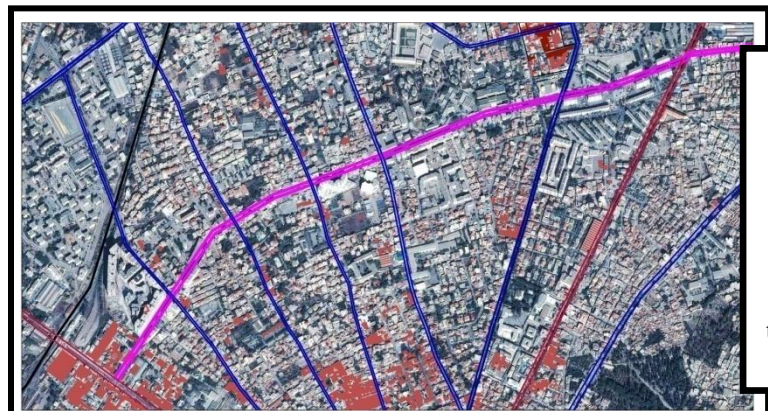


Fig40/ Carte de bd Med Boudiaf en 1935/ Source : Google map ; traitée par l'auteur

B. 1960-1980:



Fig41/ Carte de bd Med Boudiaf en 1960/ Source : Google map ; traitée par l'auteur

En cette période c'était : la réalisation de boulevard, la division des ilots en petit parcelles, urbanisation timide (la mosquée et quelques habitations.).

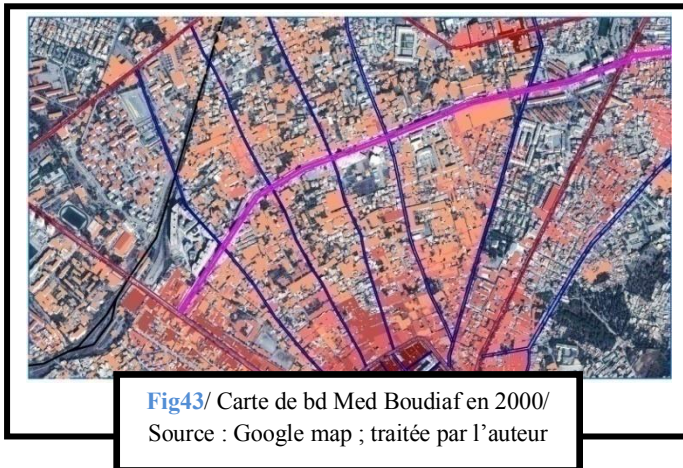
C. 1980-2008:

Dans cette période le boulevard a connu une grande densification par des lotissements, habitat collectif, équipement... et devient un axe très important qui structure la ville.



Synthèse:

Après l'étude historique de boulevard on a remarque qu'il Ya une hétérogénéité au niveau de:



- Système parcellaire: la division des parcelles n'est pas régulier on a trouve des petites parcelles a l'extérieur des ilots et l'intérieur des grandes parcelles.
- Système bâti : une typologie différente sur le boulevard, les maisons coloniales les nouveaux projets.
- Le gabarit: varie entre R.D.C et R+9.

II.3/ Schémas de structure de la centralité :

II.3.1/ Structure viaire :

D'après l'analyse de la structure des voiries qui compose le boulevard on distingue deux types de voies :

- Les voies principales (les axes urbains): qui sont constitués par le boulevard : MOHAMED BOUDIAF.
- Les voies secondaires (les axes de connexion) : Ce sont les axes structurants transversaux qui suivent les anciens canaux d'irrigation et qui relient les axes urbains et qui sont : Avenue Belkacem Elouzri, Avenue Cherif Chalabi, Rue Palastine et la rue Ouali.

L'intersection de ces rues avec le boulevard donne des nœuds qui demandent un traitement particulier. Les flux convergent vers les boulevards périphériques, plus exactement vers le boulevard MOHAMED BOUDIAF.

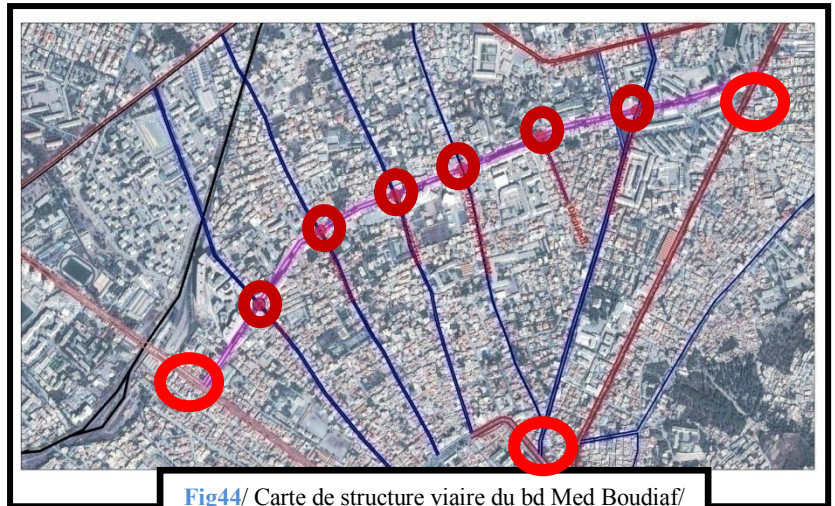


Fig44/ Carte de structure viaire du bd Med Boudiaf/
Source : Google map ; traitée par l'auteur

II.3.2/ Structure des îlots :

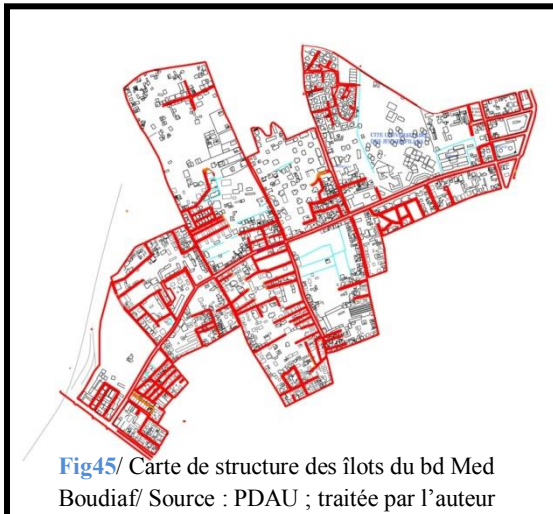


Fig45/ Carte de structure des îlots du bd Med Boudiaf/ Source : PDAU ; traitée par l'auteur

Les îlots qui composent le boulevard prennent des tailles qui varient d'un îlot à un autre chaque îlot à une forme particulière qui est le résultat des opérations urbanistiques différentes.

Donc on peut classer Les îlots dans cette aire d'étude en 3 catégories: îlots d'une grande surface irrégulière, îlots d'une moyenne surface, îlots linéaires d'une petite surface

II.3.3/ Structure parcellaire :

L'analyse du système parcellaire à cette échelle nous a conduits à déduire :

✓ Une irrégularité en taille forme des îlots et des parcelles.

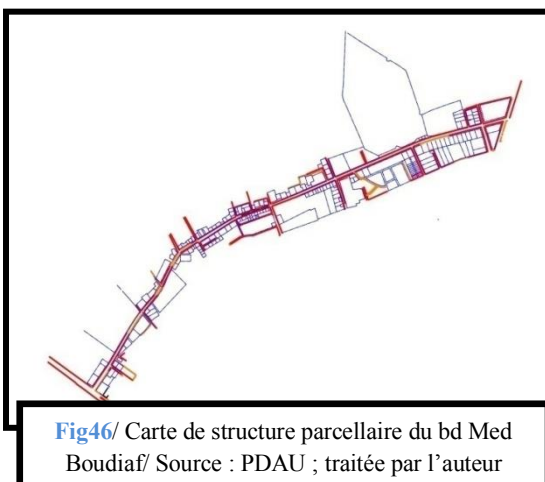


Fig46/ Carte de structure parcellaire du bd Med Boudiaf/ Source : PDAU ; traitée par l'auteur

✓ Les parcelles sur les axes principaux ainsi que sur les voiries secondaires sont en retrait altérant ainsi alignement générale de la façade urbaine.

✓ Taille des parcelles varie selon sa situation : sur le long de boulevard (sur la périphérique d'îlot on trouve des petites parcelles dans la majorité des cas)

II.3.3/ Structure de bâti :

Actuellement le boulevard connaît une urbanisation très rapide, donc le bâti présente un pourcentage plus important que les surfaces non bâties, elles sont limitées en 4 terrains vierges.

A. Gabarit :

Pour le boulevard Mohamed Boudiaf le gabarit est plus important dépassant le R+9 et ceci à travers les bâtisses récentes. Pour la zone individuelle c'est entre le RDC et le R+3.

B. Façades :

Les façades se différencient dans les deux axes de la coloniale au contemporain et perdant aussi tout caractère architectural dans beaucoup de séquence, on est face à une problématique importante sur différentes échelles, un gabarit non codifié, absence de style architectural, et perte d'identité urbaine.

C. Fonctions

Notre centralité est caractérisée par une forte concentration des fonctions urbaines, donc il constitue un point de convergence fonctionnel et un point de repère, on peut classer ces activités dans les catégories suivantes:

- Fonctions éducatives
- Fonctions religieuses
- Fonctions administratives
- Fonctions commerciales
- Habitats

Souvent le RDC est utilisé pour le commerce dans le boulevard. L'habitat varie entre le type individuel et collectif. L'habitat individuel s'impose par rapport à l'habitat collectif.



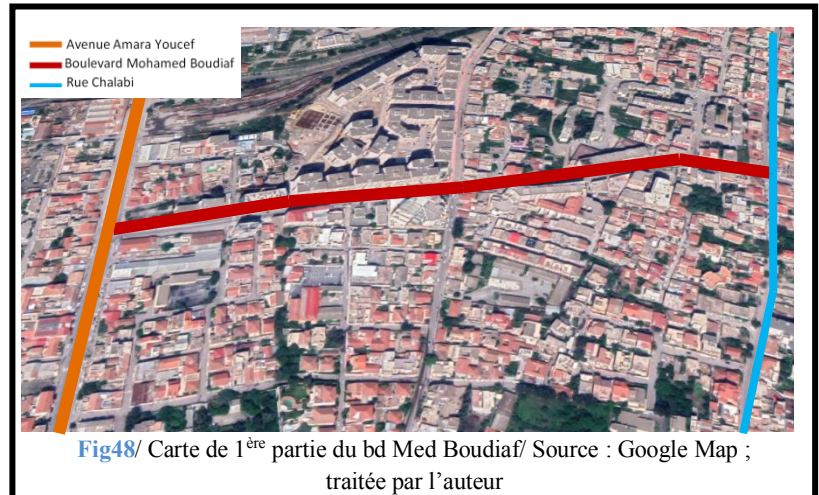
Fig47/ Carte de structure fonctionnelle de bâti du bd Med Boudiaf/ Source : Google Map ; traitée par l'auteur

II.3/ Problématique spécifique de la centralité :

II.3.1/ Répartition du boulevard :

A. 1^{ère} partie : (Avenue Amara Youcef-Rue Chalabi)

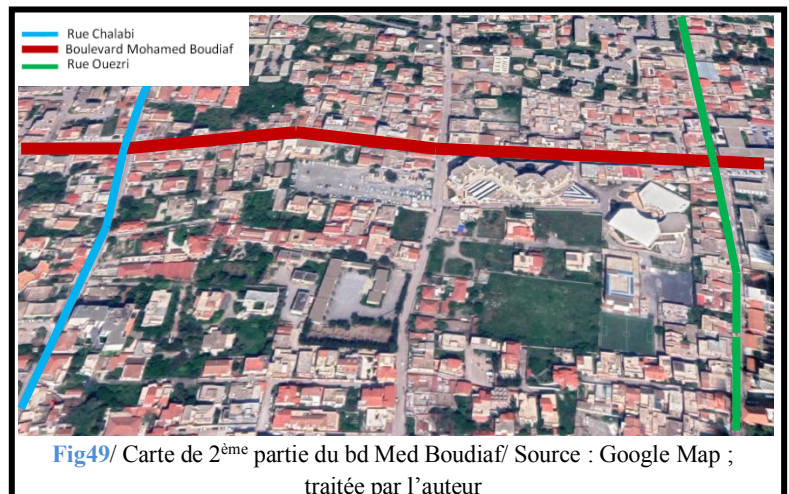
- Des passages piétons qui diminuent pour s'annuler en dépassant l'OPGI qui ne garantit ni la circulation piétons ni des personnes.
- Les matériaux de construction et revêtement de façade différencient d'un îlot à un autre.
- Stationnement gêne la circulation mécanique et piétonne.



- Les accès des garages sous sol gênent la circulation et les espaces libres.
- L'implantation se fait n'importe comment, cela crée le problème d'incohérence.
- La largeur insuffisante de trottoir (qui diminue et augmente à chaque fois), bien qu'ils ne sont ni revêtus ni soignés excepté la partie de l'OPGI. Et l'absence de trottoir ou niveau de l'intersection des voies (nœuds) ce qui suppose être des traitements d'angle importantes.

B. 2^{ème} partie : (Rue Chalabi – Rue Ouezri)

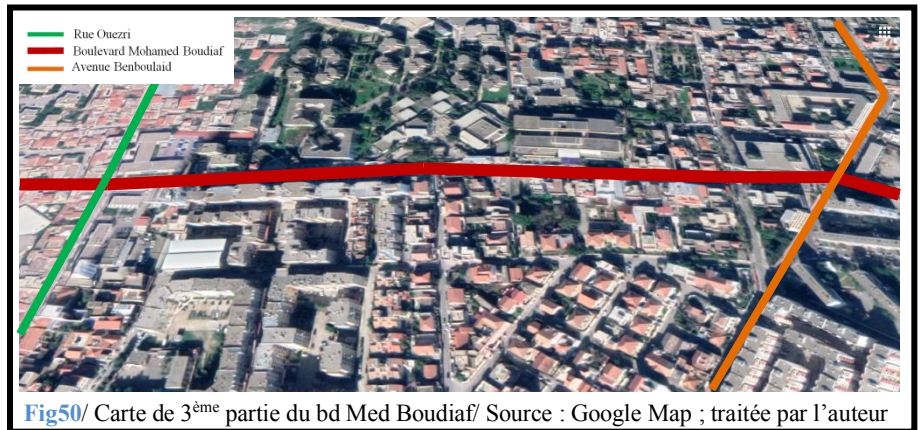
- Cette partie de boulevard est composée des habitations individuelles avec des commerces au rez-de-chaussée en plus le projet multifonctionnel sur l'autre paroi
- Il y a un contraste entre les habitations coloniales en charpente avec les derniers projets.



- La grande différence entre les gabarits des édifices juxtaposés (R – R+9).
- Absence d'alignement, le trottoir varie entre 0.50m et 2m devant les anciennes habitations.
- L'absence d'une façade urbaine cohérente
- L'existence de l'habitation très ancienne et précaire qui joue un rôle négatif dans la valeur de boulevard.

C. 3^{ème} partie : (Rue Ouezri – Avenue Benboulaïd)

- Parois nord contient que des équipements publics : mosquée Bendjeloul, cité universitaire, hôpital Benboulaïd.
- Parois nord contient les différents types d'habitation : collectif et individuel.



- L'absence de façade urbaine dont le gabarit varie entre R et R+8.
- La cité universitaire des filles qui présente une grande problématique dans le fonctionnement du boulevard.
- L'alignement n'est respecté (mur de clôture de l'hôpital, mosquée, la cite, les villas) avec la variation de la largeur de trottoir (2m-5m).
- L'hétérogénéité du tissu urbain et le manque d'espace de stationnement.

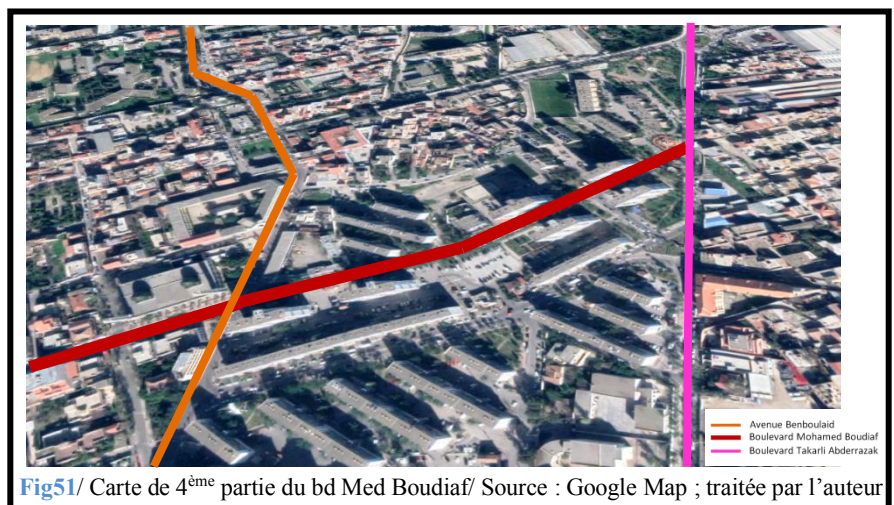
D. 4^{ème} partie : (Avenue benboulaïd – Boulevard Takarli Aberrazak)

• Partie Sud:

- ✓ Zone urbaine complète et cohérente (monumentale): Les HILM, les barres.
- ✓ Rupture de morphologique.
- ✓ Permanence historique.

• Partie Nord

- ✓ Incomplète et incohérente.
- ✓ Présence de l'hôtel Palace.
- ✓ Il y'a une permanence « une cave de vain ».
- ✓ Une typologie de bâti récent et habitat informel (douar) à restructurer.



- Le manque du grand commerce qui répond aux normes d'un boulevard.
- Le manque des équipements culturels.

II.3.2/ lecture critique du PDAU et POS : (Voir annexe 07 et 08)

Le boulevard Mohamed Boudiaf existait depuis la période de la colonisation française. Pendant les années 1950s, il a vécu l'implantation des lotissements à l'intersection des voies de desserte du centre ville à ce boulevard (les séguias). Ces atouts le donne une importance historique et le rend un axe structurant de la ville qui a commencé à porter une centralité linéaire, mais elle est mal exprimée sous l'autorité des instruments d'urbanisme.

A travers les recherches concernant l'évolution de l'urbanisme en Algérie et l'étude de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, la centralité urbaine comme une potentialité de chaque ville n'a jamais été prise en considération dans l'élaboration et l'approbation des instruments d'urbanisme. Ces derniers restent un règlement procédurier et un dossier graphique loin d'une étude qualitative urbaine. L'occupation des sols exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. Aucune spécificité n'est faite pour les centralités urbaines de la ville. Autrement dit, le POS délimité par un axe de centralité urbaine possède le même règlement pour les constructions qui donne sur cet axe que les constructions qui ne le font. Parfois, un axe peut être ignoré entièrement pour sa situation en périphérie sans prendre en considération que cette situation changera dans une future proche grâce à l'extension de ville.

Le PDAU du grande Blida divise le boulevard Mohamed Boudiaf en sept (07) plans d'occupation des sols. La limite physique de ces sept POS est ce boulevard, mais aucune continuité n'est imposée pour cet axe. Son problème primordial réside dans le fait qu'il a été traité et aménagé par sept architectes différents. Sa qualité dépend des capacités personnelles du bureau d'étude chargé de son aménagement. Le boulevard souffre d'autres problèmes comme le manque de stationnement, d'espace public, des façades urbaines, de cohérence et continuité. Les deux façades du boulevard sont complètement différentes à causes de ce découpage. Des ruptures urbaines sont lisibles entre chaque POS. Ces problèmes sont causés par la planification urbaine et la manière d'occuper les sols.

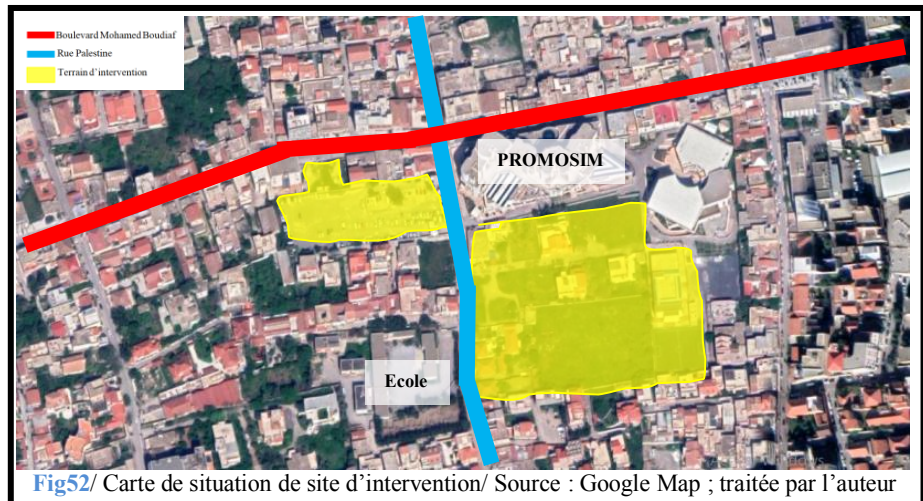
La politique de planification était basée sur l'organisation sectorielle a provoqué des déséquilibres conséquents tel que l'étalement urbain. L'Algérie adopte les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) comme les seuls outils de la dernière échelle de la planification urbaine sachant que la réalisation et L'acquiescement du PDAU et du POS sont des étapes et règles à respecter et non pas des études à élaborer à partir des analyses urbaines de chaque aire concernée en concentrant sur les statiques sur la densité humaine, l'état juridique...etc.

III. Analyse de l'aire d'intervention :

III.1/ Présentation de l'aire d'intervention :

A. Situation:

Notre site d'intervention se situe au nord de centre historique dans la 2^{ème} partie du boulevard Mohamed Boudiaf. Notre terrain donne sur deux placettes privées aménagées : une qui a comme fonction de



parking avec une surface de 0.935053 HA, l'autre est construite pour l'habitat individuel et s'étale sur une surface de 2.472154 HA. Le site occupe une situation stratégique au carrefour de voie importantes; ce qui donne de la valeur au projet projeté.

B. Accessibilité :

La situation de notre terrain entre les deux axes (Boulevard Mohamed Boudiaf et Rue Palestine) nous donne une meilleure accessibilité mécanique et piétonne avec la présence des arrêts de bus à proximité de notre site et la gare de Blida.

C. Morphologie de terrain :

Le site est bien ensoleillé tout le long de la journée. L'absence de gabarits importants qui empêchent les rayons solaires de pénétrer. Il est en forme irrégulière; avec une légère pente (entre 0% et 3%).

D. Environnement immédiat :

L'environnement auquel appartient notre site d'intervention est un environnement très urbanisé, caractérisé en général par deux styles architecturaux: colonial et le contemporain, avec un gabarit qui varie entre R+2 et R+9.

E. Typologie fonctionnelle :



Fig53/ Carte de typologie fonctionnelle de site d'intervention/ Source : Google Map ; traitée par l'auteur

III.2/ Potentialités de l'aire d'intervention:

- Le site possède plusieurs servitudes qui peuvent en doté d'une situation stratégique et souhaitable. Endroit commercial par excellence attire un maximum de visiteurs par jour qui peut être un centre d'intérêts aux investisseurs et aux habitants également
- La grande valeur historique du quartier.
- Le site est bien accessible par sa situation sur un axe urbain majeur.
- Vue son environnement et son orientation, il est riche du point de vue équipement pour sa situation dans un milieu urbain.
- Le site se trouve loin des activités insalubres dangereuses et polluantes issues des ateliers et des usines.
- La morphologie et la climatologie du site assure un grand confort aux utilisateurs.

III.3/ Eléments de problématique de l'aire d'intervention:

- Concentration des équipements éducatifs, administratifs et commerciaux de part et d'autre qui attirent un flux très important.
- Manque des espaces publico-collectifs et d'équipements culturels..
- La distinction entre l'ancienne ville et les nouveaux quartiers qui se construisent le long du boulevard de «Mohamed Boudiaf»: gabarit, traitement de façade, style d'architecture (problème d'articulation).
- L'absence du réseau viaire à l'intérieur (voies transversales).
- Un problème de stationnement ou accès.
- Le manque d'une structure hiérarchique au niveau du groupement d'habitation.
- L'état juridique privé des terrains avec une faible densité résidentielle (4.45 unités résidentielles à l'hectare).

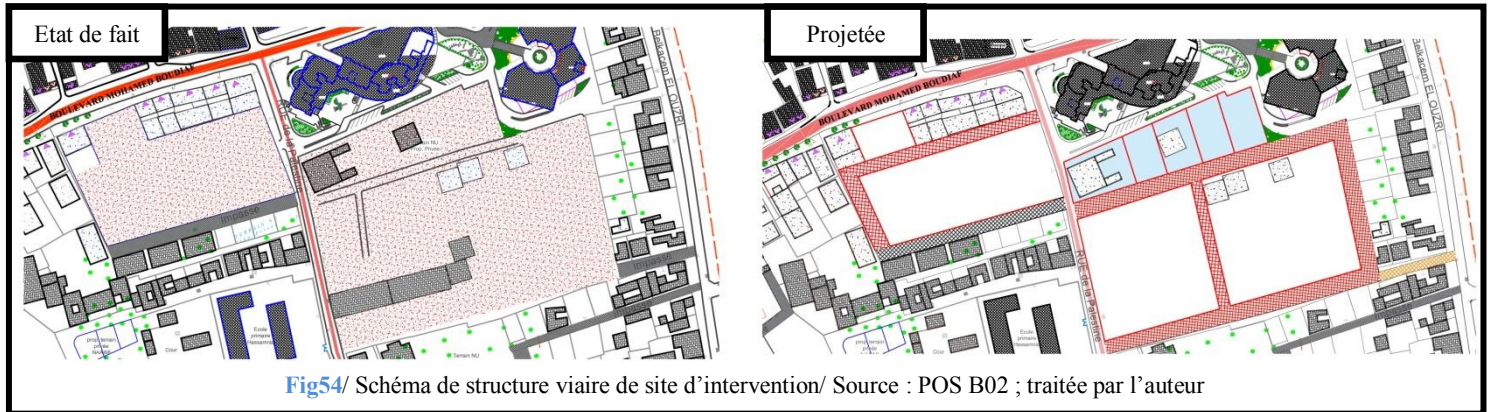
III.4/ Les actions à mener à l'échelle du quartier (recommandations) :

- ✓ La restructuration des habitations précaires qui sont en mauvais état.
- ✓ La restructuration des constructions qui ne respecte pas l'alignement.
- ✓ La démolition des bâtiments vétustes.
- ✓ La création d'une structure viaire, qui participe à la liaison entre les quartiers pour diminuer la charge sur le boulevard.
- ✓ La valorisation de des axes structurant comme étant des éléments à fort degré de permanence, et réaménagement des nœuds.
- ✓ La création des places publiques, espaces verts et des aires de jeux toute au long de la centralité, en profitons de flux important que possède le boulevard.
- ✓ Réalisation des projets culturels et touristiques
- ✓ Projection d'habitat intermédiaire et collectif, compéter par une grille d'équipement afin d'améliorer le niveau de structuration.
- ✓ La promotion immobilière comme une solution pour aménager les différents équipements et habitat intégré pour servir le public.

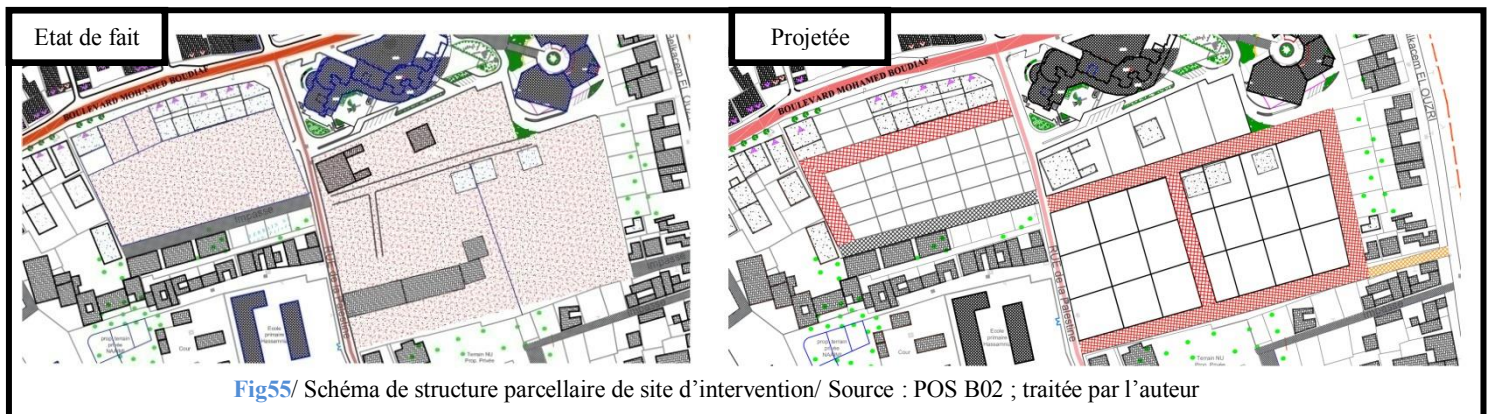
III.5/ La genèse de la composition urbaine :

III.5.1/ Schémas de structure :

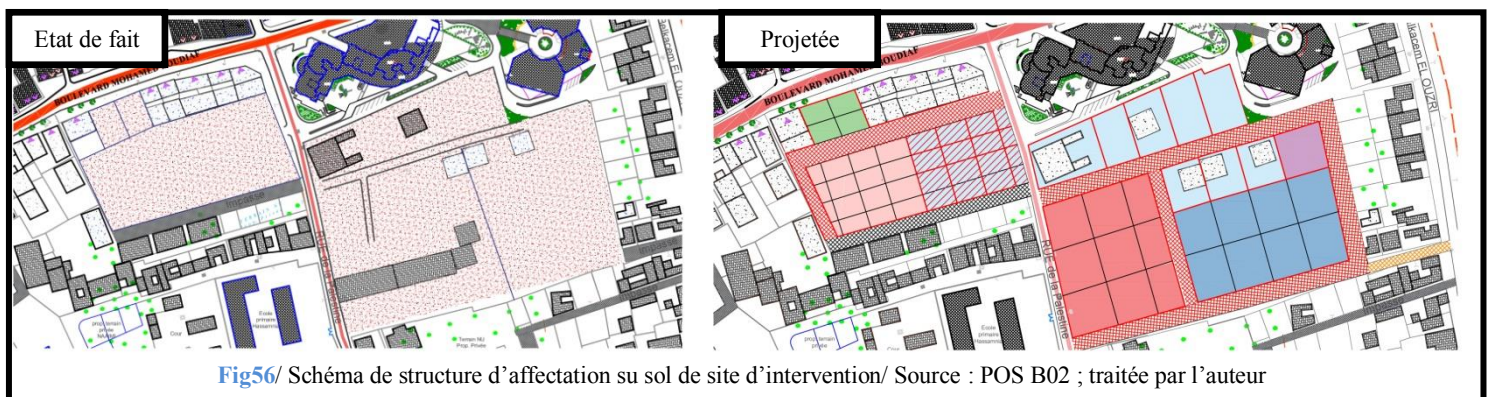
A. Structure viaire :



B. Structure parcellaire :

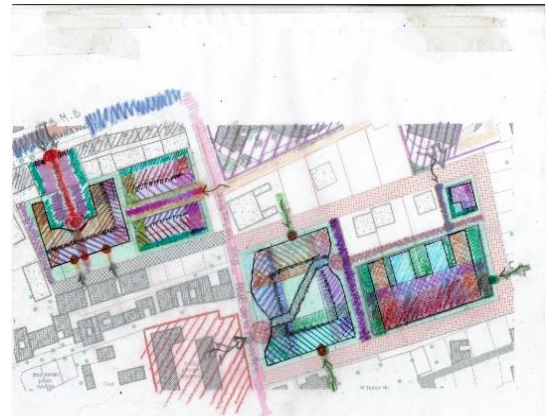


C. Affectation du sol :



III.5.2/ La genèse du projet :

- D'abord, on identifie notre site d'intervention, ses limites, ces orientations et les différents parcours qui entourent ce dernier (arbres, rue, impasse, voie projetée...) qui font apparaître les premières lignes de projet.
- Ensuite, on commence par les premiers gestes de conception, notre but est d'articuler notre site avec son environnement immédiat.
- Après, on marque la réflexion par rapport au boulevard MOHAMED BOUDIAF en créant un espace public et le commerce tout au long de notre terrain et on prolonge le passage qui traverse notre masse bâtie au milieu et on branche le site avec l'entrée de parking SIM par une voie.
- On marque aussi la réflexion par rapport à l'habitat (mur de clôture) par un recule de 4 mètres dont le respect de la logique de conception de l'aménagement urbain.
- On crée des traitements d'angle au niveau du point de convergence des voies.
- L'entrée de l'école nous a menés à un arc justifié par le geste de la bienvenue, avec des traitements d'angles dans tous les côtés du projet.
- Un passage urbain traverse notre masse bâtie et relie la partie **Est** et **Ouest**
- On marque la réflexion par rapport à PROMOSIM
- On arrive au résultat de notre genèse, dont toutes les gestes sont justifiés pour avoir une composition urbaine en évitant la fragmentation et l'altération du caractère de l'urbain.
- Une série d'articulations majeures et mineures (linéaire et ponctuelle) sera distribuée avec une logique architecturale déférente par leur degré d'importance pour garantir les normes et les



CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

mesures de sécurité et pour assurer la fluidité tels que la circulation verticale, les issues de secours, la montée aux logements.

- Notre projet prend toute la masse proposée,
- L'aménagement de l'environnement extérieur sera conçu selon une logique architecturale vise à garantir la fluidité et le contact de toutes les entités. Dont la facilité de circulation aux gens à mobilité réduite à l'extérieur et à l'intérieur du projet.
- L'aménagement du passage urbain fait selon des plates formes aménager par des arbustes et des plans d'eaux; dont une partie joue le rôle de liaison entre les deux parties du projet.



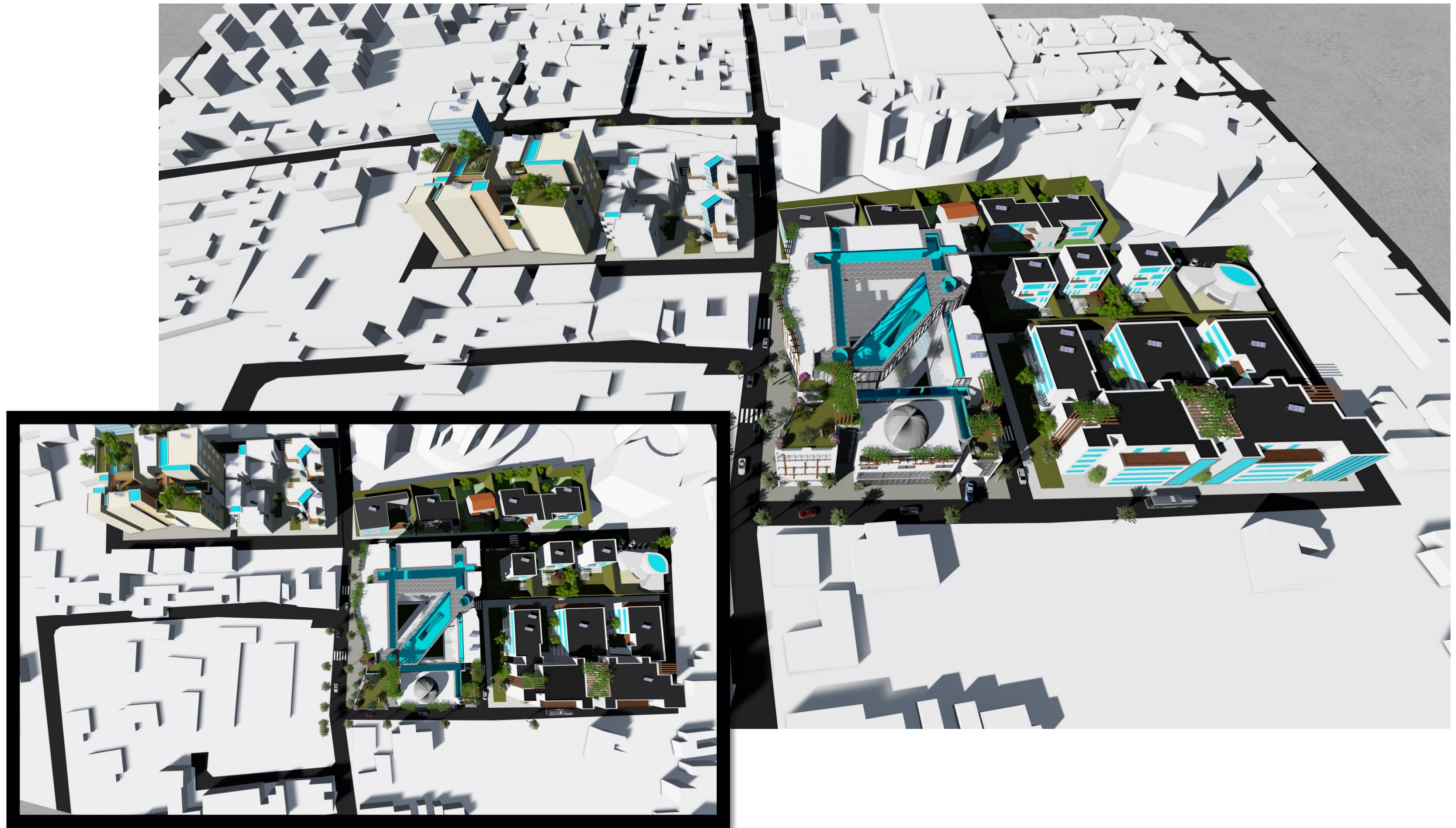


Fig57 /Vue sur la composition urbaine du projet/ Source : auteur

III.5.3/ Programme :

- a) Placette publique :
 - Limites :
 - Nord : Boulevard Mohamed Boudiaf (existant)
 - Sud : Equipement culturel (projeté)
 - Est : habitat intégré + commerce on RDC (existant)
 - Ouest : habitat intégré (existant)
 - Surface : 786.20 m²
 - Fonction : Espace publique
 - Gabarit : RDC
- b) Projet : Centre de loisirs scientifiques : (Voir annexe 12; 13; 14; 15; 16)
 - Limites :
 - Nord : équipement SIM (existant)
 - Sud : Habitat individuel (existant)
 - Est : équipement sanitaire (projeté) + habitat individuel (existant)
 - Ouest : Rue Palestine (existante)
 - Surface : 5600m²
 - Fonction : Centre de divertissement scientifique
 - Gabarit : R+5
- c) Projet : Habitat intégré (Voir annexe 19 ; 20)
 - Limites :
 - Nord : habitat intégré + commerce on RDC (existant)
 - Sud : Habitat individuel (existant)
 - Est : Rue Palestine (existante)
 - Ouest : équipement culturel (projeté)
 - Surface : 3332m²
 - Fonction : Bureaux en RDC + habitat intégré
 - Gabarit : R+3
- d) Projet : équipement sanitaire : (Voir annexe 21)
 - Limites :
 - Nord : équipement SIM (existant)
 - Sud : Habitat individuel (existant)
 - Est : Habitat individuel (existant)

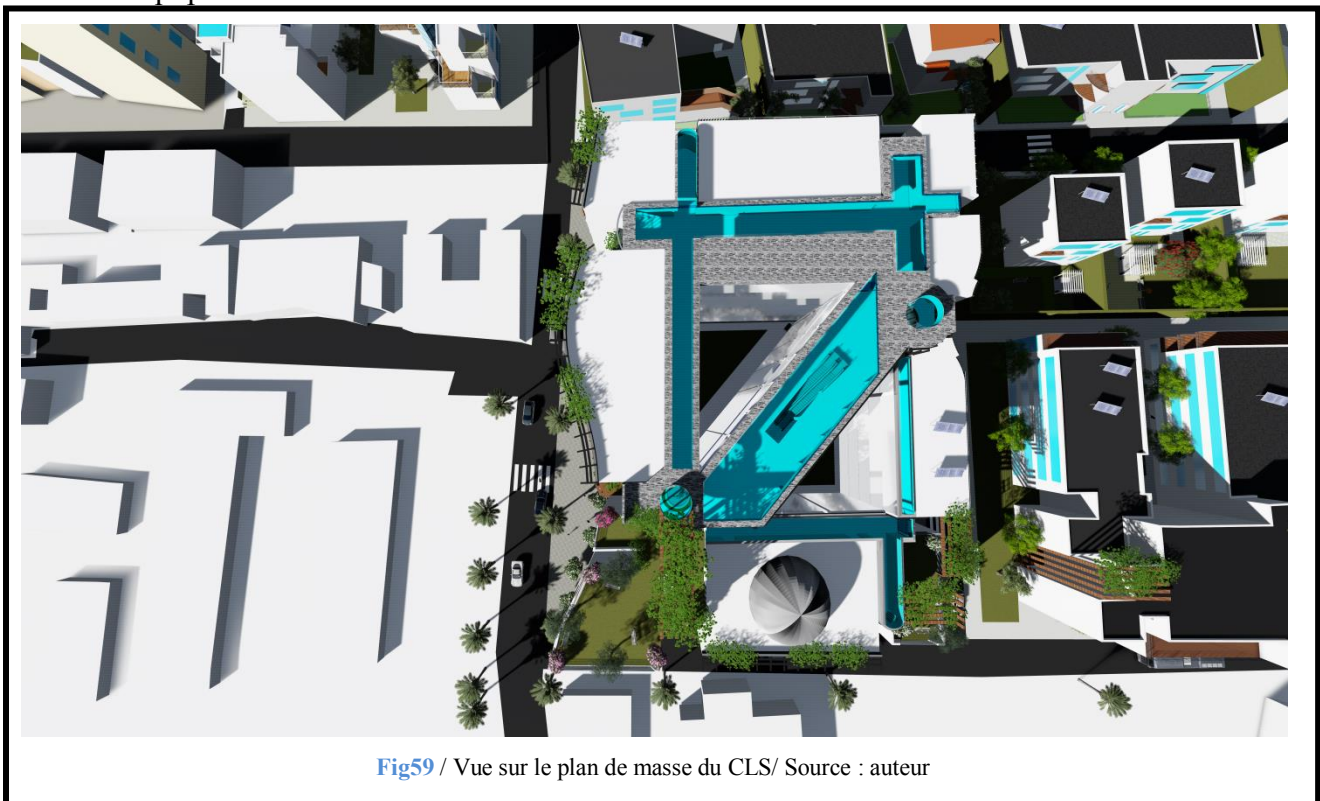
- Ouest : Centre de loisirs scientifiques (projeté)
 - Surface : 3840m²
 - Fonction : cabinets médicaux + habitat intégré
 - Gabarit : R+4
- e) Projet : Equipement culturel : (Voir annexe 22)
- Limites :
 - Nord : place publique (projetée)
 - Sud : Habitat individuel (existant)
 - Est : habitat intégré + bureaux en RDC (projeté)
 - Ouest : Habitat individuel (existant)
 - Surface : 3262m²
 - Fonction : équipement culturel + habitat intégré
 - Gabarit : R+5

III.5.4/ Projet: Centre de loisirs scientifiques

A. Plan de masse :



- Nous avons façonné le projet de manière à ce que chaque espace bénéficie du maximum possible par une masse volumétrique souple et fluide.
- Préserver le milieu naturel.
- L'utilisation des espaces verts à l'intérieur (dans le patio) accentue une continuité visuelle sur l'environnement immédiat.
- Exprimer la perméabilité par la diversité des accès piétons et mécaniques, qui offrent une liberté avec laquelle le public pourra accéder à ce qu'on souhaite lui communiquer.
- La géométrie comme moyen de maîtrise de l'espace. Le choix s'est basé sur la géométrie qui est le moyen de transcription formelle et organisationnelle du projet, et permet de faciliter la lecture et la clarté du projet et aussi pour rendre l'espace maîtrisable et compréhensible.
- L'articulation du projet avec son environnement immédiat qui rend le projet plus limpide et lui apporte une certaine profusion à sa forme. Ainsi que l'articulation entre les différentes entités constituant le projet qui est marquée par un traitement différent.
- Une continuité visuelle traduite par la transparence.
- Une continuité spatiale traduite par l'ouverture des espaces et le prolongement entre autres et la création d'espaces intermédiaires.
- Une continuité fonctionnelle traduite par l'intégration d'activités extérieures au niveau de l'équipement.



B. Volumétrie du projet :



C. Système constructif : (Voir annexe 17)

Le choix du système structurel à été adopté tenant compte de la nature et des exigences de notre équipement. Nous avons adopté des trames structurelles en fonction des besoins spécifiques aux différentes parties de notre projet, tout en tenant compte du souci de préfabrication de nos éléments.

D'une part, La structure préfabriquée en béton est généralement la plus employée, permettant la souplesse de montage, la rapidité d'exécution, la stabilité au feu requise par les normes. Les poteaux supportant la structure du centre de loisirs scientifiques sont, la plupart du temps, implantés au sommet d'une maille régulière de portée moyenne permettant la flexibilité indispensable à la circulation ou à l'évolution du centre. La structure soit amené; Des espaces intérieurs dégagés; Possibilité de faire des modifications sur la façade pour rompre sa monotonie et l'aspect figé et Pour l'investisseur possibilité d'agrandissement et d'évolutivité du projet.

D'autre part, la structure mixte est aussi utilisée qui présente d'énormes avantages sur les plans fonctionnels, architecturaux et financiers, en effet l'association entre l'acier et le béton dans ce procédé permet de faire travailler ces deux matériaux avec les meilleures performances respectives, atteignant ainsi des portées considérables avec des retombés réduites, des planchers plus minces et des poteaux de sections plus petites, tout en réduisant le temps et le coût de la construction.

Utilisation des brises solaires et les barre de bois pour diminuer la chaleur.

Utilisation de matériau en bois pour le traitement des articulations.

Utilisation de terrasses végétalisées pour la création d'un écosystème.

Utilisation d'un voile périphérique au tour le sous sol qui joue un rôle essentiel dans la rigidité de la structure.

Circulation verticale : deux cages d'escaliers + un escalateur + deux ascenseurs.

Mur extérieur : Brique creuse + lame d'air

Mur intérieur : Brique creuse

Toutes les fenêtres de notre projet sont de double-vitrage avec le catacalore comme un type de verre.

D. Système CVC : (Voir annexe 18)

Le choix d'un système de CVC pour un bâtiment de grand volume est en enjeu technique important. À l'endroit où l'on produit aujourd'hui des vis se tiendront demain des événements culturels. Les fabricants de systèmes de conditionnement d'air intérieur s'efforcent de proposer des solutions flexibles. Lors de la conception, il est important de prêter attention aux principaux types de systèmes, centralisés et décentralisés. Avec une station centralisée, l'air sera traité de manière centrale au sein d'une unité principale, puis diffusé via des gaines. Et comme les courants d'air ne sont pas non plus une fatalité, des diffuseurs motorisés introduisent de l'air neuf à différentes températures (chauffage ou refroidissement), sans créer de courants d'air. Avec des unités de haute qualité, comme celles proposées; le mode de diffusion d'air est modifiable automatiquement, pouvant passer indéfiniment d'une diffusion verticale à une diffusion horizontale.

Le type d'installation et sa durée de vie, tout comme la maintenance, sont des facteurs à prendre en compte dès l'étape de la conception. Aussi, installer des unités centralisées sur le toit est un choix intelligent. Elles offrent plusieurs avantages. Leur installation en hauteur ou sur le toit permet de ne pas gaspiller de la surface précieuse au sol. Une centrale de traitement d'air (abréviation correspondante : CTA) est un organe technique de traitement d'air, son principe est de prendre l'air extérieur, de lui faire subir un traitement (le chauffer ou le refroidir, le purifier) et de l'insuffler via le réseau de gaines dans les locaux ayant un besoin en air neuf traité. La conception centralisée permet de changer les filtres de chaque unité en l'espace de quelques minutes pendant les horaires habituels de travail. Il n'est pas nécessaire de procéder à l'arrêt complet de l'installation.

La flexibilité est garantie pour toute la durée de vie du bâtiment: chaque unité dessert une zone particulière. Il est donc possible de satisfaire, au sein d'un même et seul grand espace, plusieurs exigences différentes, comme le mode de fonctionnement (air frais/recirculation), la température ambiante et les horaires de travail (en une seule équipe, en 2x8 et en 3x8). Quant aux installations de grande envergure, l'investissement peut être réalisé par étapes successives.

Avantages:

- Possibilité d'adapter les ambiances suivant les locaux.
- Refroidissements : possibilité d'utilisation d'air extérieur pour le refroidissement.
- Système qui assure trois fonctions chauffage climatisation et ventilation.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

La mission dont nous avons été chargées dans ce modeste travail consistait à mettre en valeur le caractère de lieu de la centralité urbaine du Boulevard Mohamed Boudiaf ainsi que la ville de Blida, avec comme but principal la conception d'un projet urbain immobilier cohérent dans son tissu urbain, en profitant des différents ingrédients du site.

Notre travail consiste à élaborer un projet architectural montrant un processus d'élaboration exemplaire pour revenir au caractère initial. La méthodologie d'analyse et de réflexion approfondie sur le caractère de lieu à travers différentes lectures de la formation et la transformation de la ville de Blida, ainsi que la détermination des éléments de la problématique, qui seront comblés par la proposition d'une alternative pour l'élaboration d'un projet architectural qui répond à son environnement naturel et culturel.

Ces problématiques nous ont conduites à cerner le problème de l'étalement urbain de la ville de Blida. Pour cela, la méthodologie d'approche élaborée dans ce mémoire, les différentes recherches et la lecture critique des instruments urbains nous ont conduit à une alternative d'aménagement sous forme d'une composition urbaine à l'échelle du quartier (centralité urbaine) afin de mettre en évidence le caractère du lieu de l'aire d'intervention et de fixer un programme fonctionnel, en assurant la mixité fonctionnelle, la liaison entre les différentes entités de la ville de Blida et l'intégration à la centralité urbaine choisie dont la promotion immobilière faisait partie.

Notre composition urbaine vient pour assurer une continuité urbaine en évitant la rupture entre les tissus urbains à travers le renouvellement urbain, et en assurant une mixité sociale et un milieu de vie harmonieux.

Afin de trouver des solutions contemporaines qui permettent d'intégrer notre projet dans la typologie locale de la ville de Blida, la conception d'un projet de centre de loisirs scientifique s'est appuyée sur un travail intellectuel capable de mettre en interaction les quatre dimensions : le site et ses contraintes, le programme et ses exigences, les références architecturales et l'aspect environnemental.

SOURCES

BIBLIOGRAPHIQUES

Bibliographie

✓ Ouvrages :

- AVRIL. B et ROTH. B, 2001, La promotion immobilière : Construire pour autrui, Paris, édition Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, ISBN: 978-2859783426.
- BENEVOLO. L, 2000, Histoire de la ville, Marseille, édition Parenthèses.
- BOUCHANINE. N, 2001, Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale, Paris, édition du temps.
- CAMILLO. S, 1910, L'art de bâtir les villes « l'urbanisme selon ses fondements artistiques », Vienne, édition de l'équerre, ISBN 2020293277
- CEREMA, 2003, Centralités dans la ville en mutation, Lyon, édition CERTU, ISBN 2-11-093143-4.
- CHOAY.F, 1999, L'allégorie du patrimoine, Paris, Edition Seuil
- CHOAY. F, 1979, Urbanisme utopie et réalité, Paris, Édition du seuil
- CHOAY. F et MERLIN. P, 1988. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, édition P. U. F.
- CONSIDERANT. V, 1843, Note sur les intérêts généraux de la ville de Paris et spécialement du Xème arrondissement, AMM les électeurs du Xème arrondissement, Paris : édition P. Renouard.
- DEVILLERS. C, 1994 : Le projet urbain, Paris, édition du Pavillon de l'arsenal.
- DRIS. N, 2002, VILLE MOUVEMENTÉE: Espace public et Centralité « mémoire urbaine à Alger », Paris, édition L'Harmattan, ISBN 2296275923-9782296275928.
- GIOVANNONI. G, 1998, L'urbanisme face aux villes anciennes, Paris, édition du Seuil.
- LEVY. A et SPIGAI. V, 1989, Le plan et l'architecture de la ville « hypothèses pour de nouveaux instruments », Venise, édition Culva
- LUCAN. J, 2012, Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, Paris, édition La villette.
- MALEK BEN NABI, 1948, Les conditions de la renaissance, Alger, édition ANEP, ISBN: 9961-768-09-4.
- MANUEL, 1972, La question urbaine CASTELLS, Paris, édition François Maspero.
- PANNERAI. P / CASTEX. J / CHARLES. J, 1977, Formes urbaines : de l'ilot à la barre, Paris, édition parenthèses. ISBN 2863646028, 9782863646021

- PANNERAI. P et MANGIN. D, 1999, *Projet urbain*, Paris, édition Parenthèses.
- PUMAIN. D, 1994, *Encyclopédie d'économie spatiale « villes et agglomérations urbaines »*, Paris, édition Economica.
- ROBERT-MAX. A, 2004, *Vocabulaire illustré de l'Art urbain « Cité in Centralité »*, Lyon, édition Certu, ISBN : 978-2-11-098924-6
- SAIDOUNI. M, 2000, *Elément d'introduction à l'urbanisme : « Histoire, méthodologie, réglementation»*, Alger, édition Casbah, ISBN : 978-9961-64-234-1.
- ZUCHELLI. A, 1983, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Alger, édition OPU.

✓ Articles :

- BERTONCELLO. B et SAMUEL. F, 2007, *Centralités en mouvement*, *Revue rives méditerranéennes*, N° 26, 92p
- CHARMES. E, 2010, *Entretien : Faut-il lutter contre l'étalement urbain?*, *Dossier La ville autosuffisante*, N° 08.
- CHRISTALLER. W, 1933, *Les Lieux centraux dans le sud de l'Allemagne*, *Epistémologie : Histoire de la Géographie/ Didactique*, N° 300.
- DUTHILLEUL. J, 2005, *Villes nouvelles : évolution des centres*, *Programme interministériel Histoire et évaluation des villes nouvelles françaises*, N° 02, ISBN 2-11-082219-8.
- MASBOUNGI. A, 2010, *Conférence La question du projet urbain dans les villes européennes*, *Collection: les villes d'aujourd'hui*.
- MONNET. J, 2000, *Les dimensions symboliques de la centralité*, *Cahiers de Géographie du Québec*, N° 44, 418p.
- NOVARINA. G et PUCCI. P, 2014, *Renouvellement en France/Requalification en Italie : Formes récentes du partenariat public-privé*, *Revue Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 97, 175p,
- SAHRAOUI. L et BADA. Y, 2018, *Logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques : cas de la ville de Blida*, *Courrier du savoir*, N° 26, 664p, ISSN 1112-3338.
- SAINTENY. G, 2008, *Responsabilité et environnement*, *Revue : Annales des Mines*, V 49, 18p
- WOLFORD. LT, 1959, *James Marshall Miller v. City of Louisville*, *Journal and the Louisville Times*, N° 238.

✓ **Thèses :**

- KERDOUD. N, 2000, Nouvelles centralités, périphéries spontanées / Cas d'Oued Skhoun à Guelma, thèse de Magister en urbanisme, université de Constantine, Algérie, 176p, Document non publiée en ligne
- CONTZEN. K, 2011, Le renouvellement urbain et le développement durable: vers un renouvellement urbain durable. "D'un quartier, stigmatisé vers un quartier pilote, quels outils pour mettre en œuvre cette démarche? L'exemple du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Isards- Trois Cocus, Master maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière, Institut d'urbanisme et d'aménagement de Rennes, 109p, https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un.html.

✓ **Autres :**

- Articles législative relative à la promotion immobilière 2018 JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE réalisé par OPGI.
- PDAU de Blida, 2010, Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme réalisé par URBAB, version finale approuvée en 2012 en réunion du gouvernement.
- POS de Blida, 2010, Plans d'occupation du sol réalisés par URBAB, version finale approuvée en 2012 en réunion du gouvernement.

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Tables des figures :

N°	Titre	Page
Figure01	Carte de Situation géographique de la centralité GrandAlpes	34
Figure02	Schéma de principe de la centralité sud GrandAlpes	35
Figure03	Carte de situation de Borderouge	36
Figure04	Plan d'aménagement de ZAC Borde rouge	37
Figure05	Vue aérienne sur la ville de Jijel	39
Figure06	Vue aérienne du projet avec environnement immédiat	40
Figure07	Volumétrie du projet de CLS de Jijel	40
Figure08	Façade nord du projet de CLS de Jijel	41
Figure09	Façade sud du projet de CLS de Jijel	41
Figure10	Plan sous-sol du projet de CLS de Jijel	41
Figure11	Plan RDC du projet de CLS de Jijel	42
Figure12	Plan 1 ^{er} étage du projet de CLS de Jijel	43
Figure13	Photo réelle du projet de CLS de Jijel	44
Figure14	Vue aérienne de situation de projet de CLS de Magnanville	45
Figure15	Volumétrie du projet de CLS de Magnanville	45
Figure16	Façade N-E du projet de CLS de Magnanville	46
Figure17	Façade S-E du projet de CLS de Magnanville	46
Figure18	Façade S-O du projet de CLS de Magnanville	46
Figure19	Façade N-O du projet de CLS de Magnanville	46
Figure20	Plan RDC du projet de CLS de Magnanville	47
Figure21	Photo réelle du projet de CLS de Magnanville	48
Figure22	Carte de situation de la ville de Blida	51
Figure23	Schémas d'implantation de Blida	52
Figure24	Carte synthèse du territoire de la ville de Blida	53
Figure25	Schéma de croissance précoloniale	54
Figure26	Carte synthèse de la ville de Blida en 1840	55
Figure27	Carte de la ville de Blida en 1842	56
Figure28	Carte de la ville de Blida en 1866	57
Figure29	Carte de la ville de Blida en 1935	58
Figure30	Carte de la ville de Blida en 1960	59
Figure31	Carte de la ville de Blida en 1980	61
Figure32	Carte de la ville de Blida en 2000	64
Figure33	Carte synthèse de la croissance urbaine de Blida	65
Figure34	Carte de structure de permanence de la ville de Blida	66
Figure35	Carte de structure publico-collective de la ville de Blida	67
Figure36	Carte de structure fonctionnelle de la ville de Blida	68
Figure37	Carte de structure de conformation de la ville de Blida	69
Figure38	Carte de caractère de l'urbain de la ville de Blida	70
Figure39	Carte de situation de boulevard Mohamed Boudiaf	72
Figure40	Carte de boulevard Mohamed Boudiaf en 1935	72
Figure41	Carte de boulevard Mohamed Boudiaf en 1960	72
Figure42	Carte de boulevard Mohamed Boudiaf en 1980	73
Figure43	Carte de boulevard Mohamed Boudiaf en 2000	73
Figure44	Carte de structure viaire du boulevard Mohamed Boudiaf	74

Figure45	Carte de structure des îlots du boulevard Mohamed Boudiaf	74
Figure46	Carte de structure parcellaire du boulevard Mohamed Boudiaf	74
Figure47	Carte de structure fonctionnelle de bâti du boulevard Mohamed Boudiaf	76
Figure48	Carte de 1 ^{ère} partie du boulevard Mohamed Boudiaf	77
Figure49	Carte de 2 ^{ème} partie du boulevard Mohamed Boudiaf	77
Figure50	Carte de 3 ^{ème} partie du boulevard Mohamed Boudiaf	78
Figure51	Carte de 4 ^{ème} partie du boulevard Mohamed Boudiaf	78
Figure52	Carte de situation de site d'intervention	80
Figure53	Carte de typologie fonctionnelle de site d'intervention	81
Figure54	Schéma de structure viaire de site d'intervention	83
Figure55	Schéma de structure parcellaire de site d'intervention	83
Figure56	Schéma de structure d'affectation su sol de site d'intervention	83
Figure57	Plan de masse du CLS	88
Figure58	Vue sur plan de masse d CLS	89
Figure59	Volumétrie du CLS	90

Tables des organigrammes :

N°	Titre	Page
Schéma01	Organigramme fonctionnel du Sous-sol du projet de CLS de Jijel	42
Schéma02	Organigramme fonctionnel du RDC du projet de CLS de Jijel	43
Schéma03	Organigramme fonctionnel du 1 ^{er} étage du projet de CLS de Jijel	44
Schéma04	Organigramme fonctionnel du RDC du projet de CLS de Magnanville	47

Tables des tableaux:

N°	Titre	Page
01	Tableau comparatif des exemples de centralités	38
02	Tableau comparatif des exemples de CLS	48

ANNEXE

ANNEXE 01 :

PLAN CADASTRAL 1842

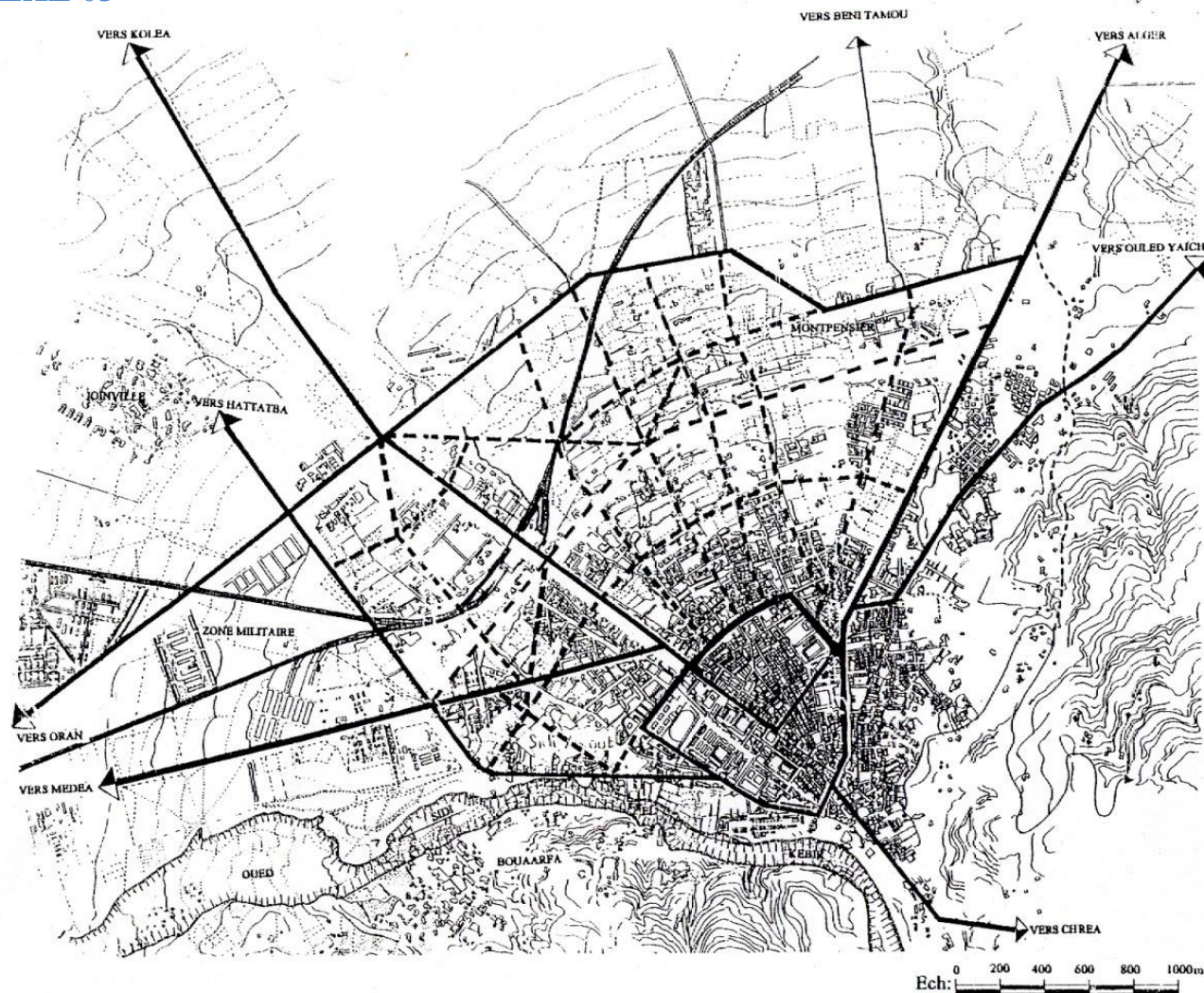


ANNEXE 02 :

PLAN CADASTRAL 1866






ANNEXE 03



PL: 1.001 : PLAN DANGER (1935)
(S.rec : Archives de la wilaya de Blida).

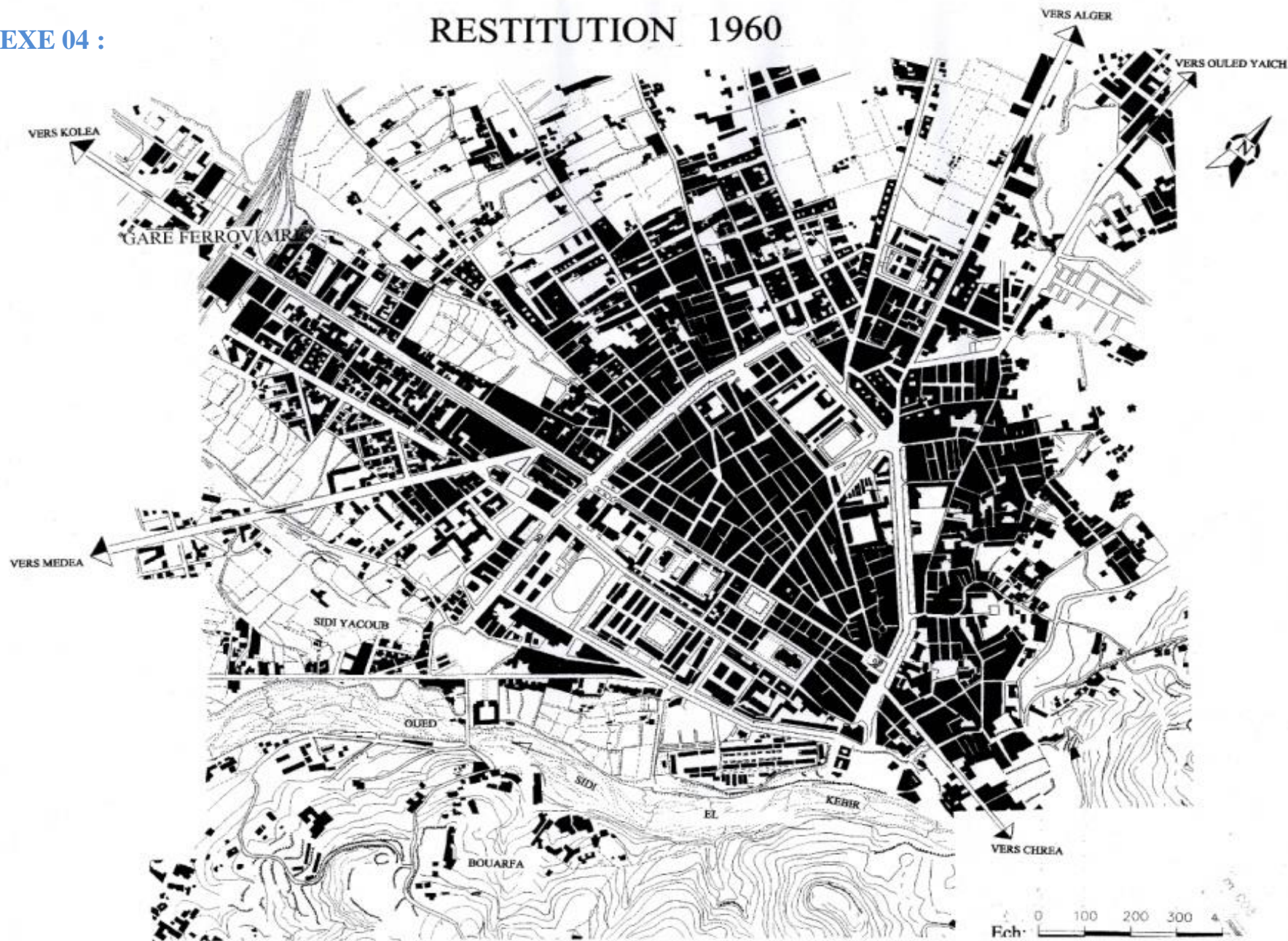
C'est un instrument de planification spatial qui fixe comme objectif la restructuration du réseau de distribution urbaine. Il propose à partir du boulevard périphérique du centre ville le prolongement des anciens parcours de formation du noyau sur le quartier d'extension (des Orangers). On remarque que la maille de la structure urbaine proposée prend naissance directement à partir de la structure d'implantation d'origine de la ville. Ainsi, le centre ville constitue le pôle urbain primaire de référence dans la stratégie de formation. Les finalités du plan visent à améliorer et achever le réseau de voirie urbain.

LEGENDE :

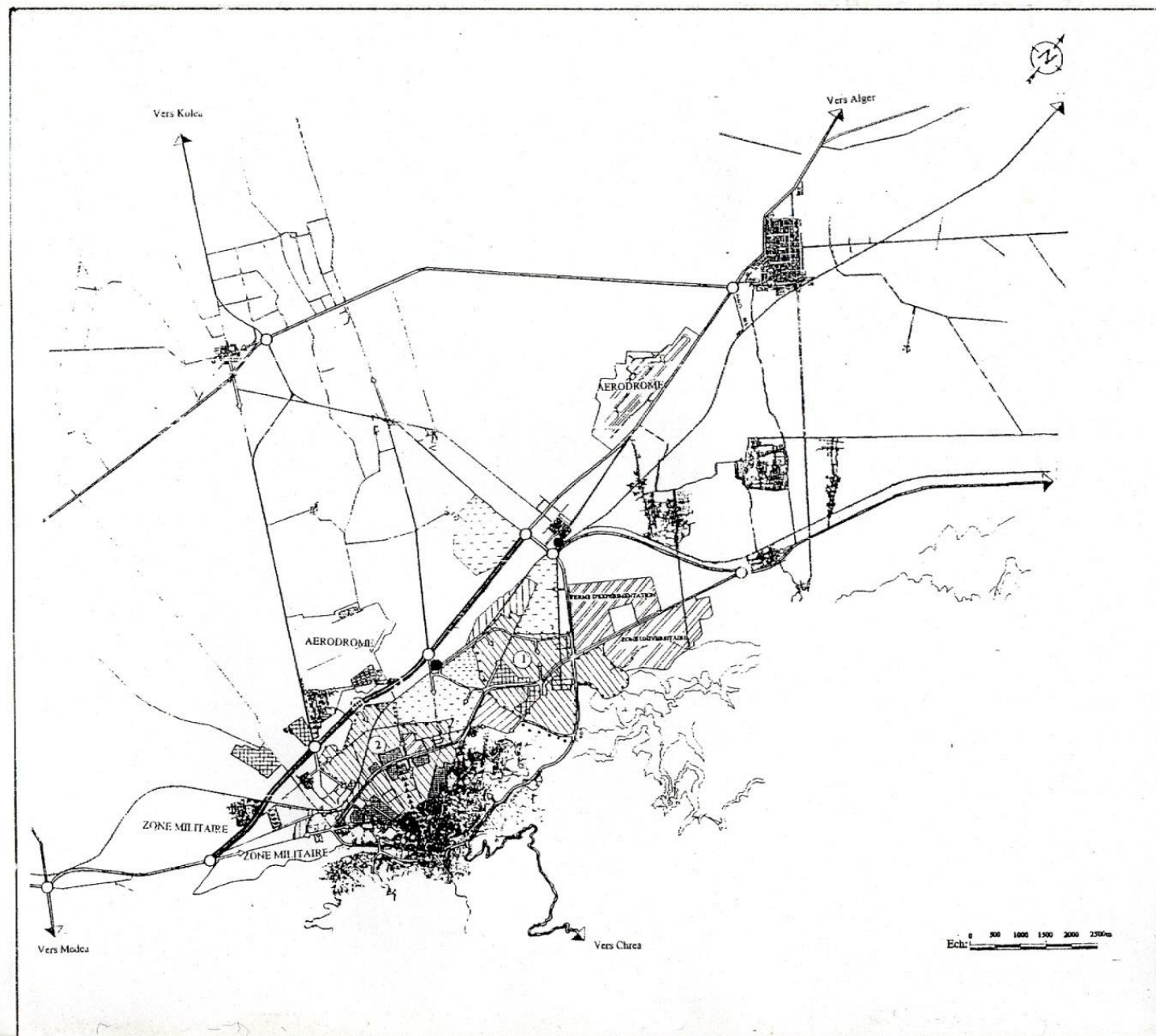
-  Voies principales existantes
-  Voies principales projetées
-  Voies de chemin de fer

ANNEXE 04 :

RESTITUTION 1960



ANNEXE 05 :














PL : 1.003 : P.U.D de Blida (1980)

(S.rce : D.U.C. de la wilaya de Blida).

Le P.U.D de Blida confirme l'option du zoning monofonctionnel du plan Socard (1953). Il réoriente au Nord le processus d'urbanisation le long de la route d'Alger, en programmant la Z.H.U.N de Ouled-Aïch (1000 logts) la zone industrielle et universitaire. Il participe à l'éclatement de la structure urbaine de la ville. Le centre ville se trouve exclu de la problématique d'aménagement urbain. L'élément unique ordonnateur de cette croissance linéaire se définit à travers les voies de relations du territoire (Alger, Blida). Cette forme d'urbanisation est contenue entre le piémont de l'atlas blidéen et le Bd périphérique de Sidi-Abdelkader afin de préserver les terres agricoles au Nord/ Ouest de la Mitidja.

LEGENDE :

-  Grand équipement
-  Zones industrielles
-  Nouvelle arrêt S.N.T.F
-  Z.H.U.N. 1
-  Z.H.U.N. 2
-  Rocade nord
-  Axe artère "épine dorsale "
-  Route de transit
-  Route d'intérêt local
-  Axe proposé
-  Axe piétonnier

ANNEXE 06 :



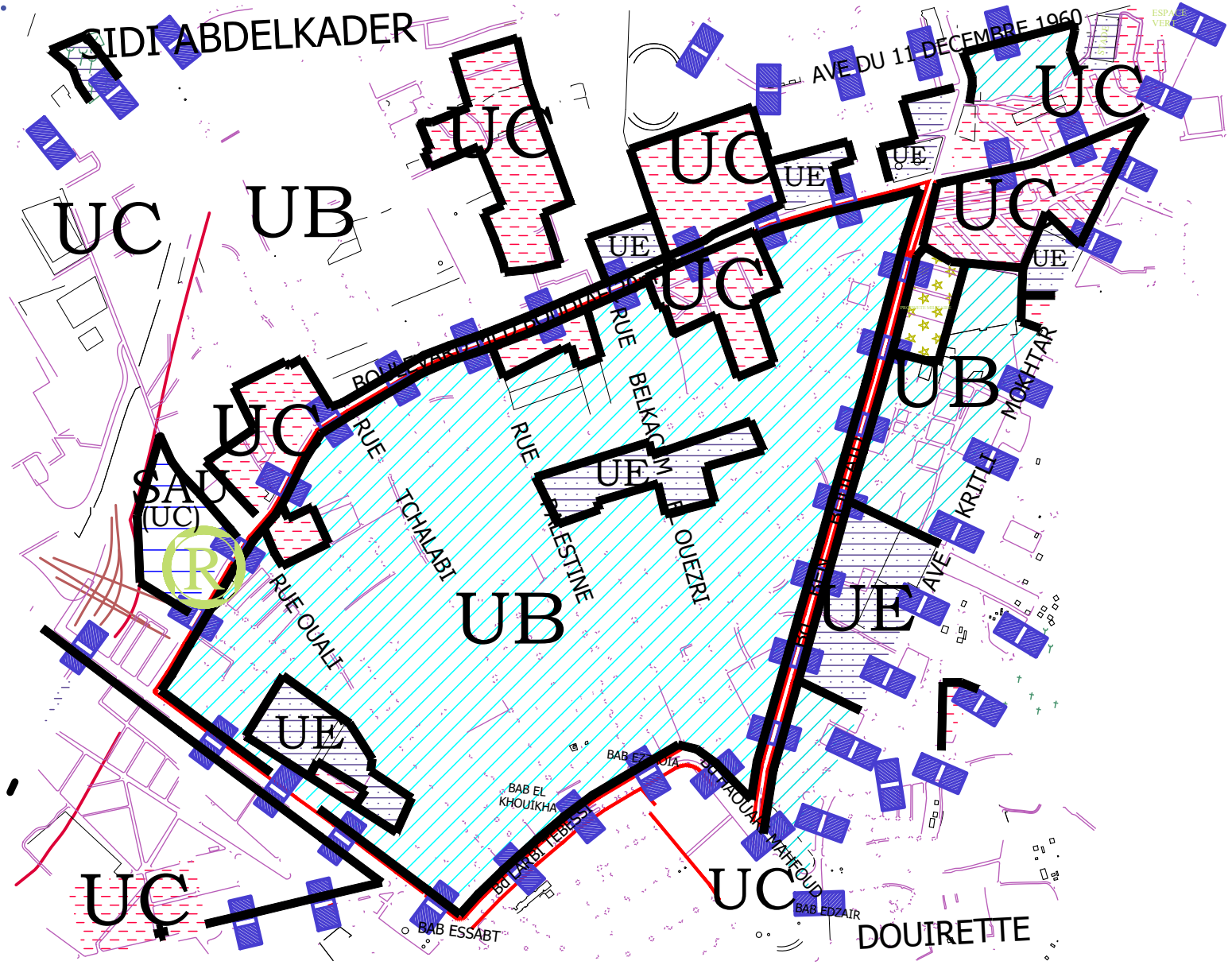
PL : 1.004 : P.D.A.U de Blida (1992)
 Secteurs d'urbanisation.
 (S.rec : D.U.C de la wilaya de Blida)

Ce plan constitue une simple continuité du programme d'aménagement du P.U.D. Il privilégie le développement vers la direction Nord, sur la route d'Alger. La finalité de ce plan contient le volume d'urbanisation futur à l'intérieur du périmètre urbain déjà existant. La priorité des actions d'aménagement se résument à des opérations de restructuration et de rénovation urbaine à l'intérieur des vides, engendrés par les différentes croissances fragmentaires et additives. On note que le centre ville ne fait pas partie de la stratégie d'aménagement globale de la ville.

LEGENDE :

- Secteur a urbaniser
- Secteur urbaniser
- Secteur d'urbanisation futur
- Secteur non urbanisable
- Centre de quartier
- Terre agricole distribuées en forme d'e.a.i
- Zone à rénover
- Zone à restructurer
- Limite de secteur
- Ligne électrique a haute tension proposée
- limite de secteur
- I-XII Numéro des secteurs

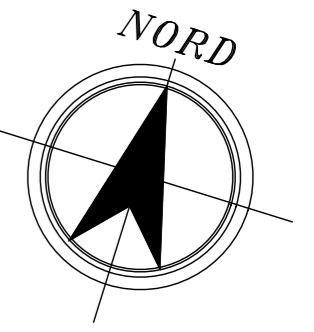
ANNEXE 07:



ANNEXE 08:



ANNEXE 09: PLAN D'AMENAGEMENT



VERS
AVENUE
AMARA
YOUCEF

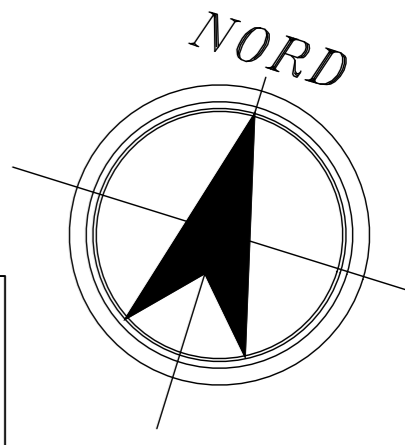


VERS RN N°01

VERS CENTRE
historique

ECH: 1/1000

ANNEXE 10: PLAN RDC D'ENSEMBLE



VERS
AVENUE
AMARA
YOUCEF

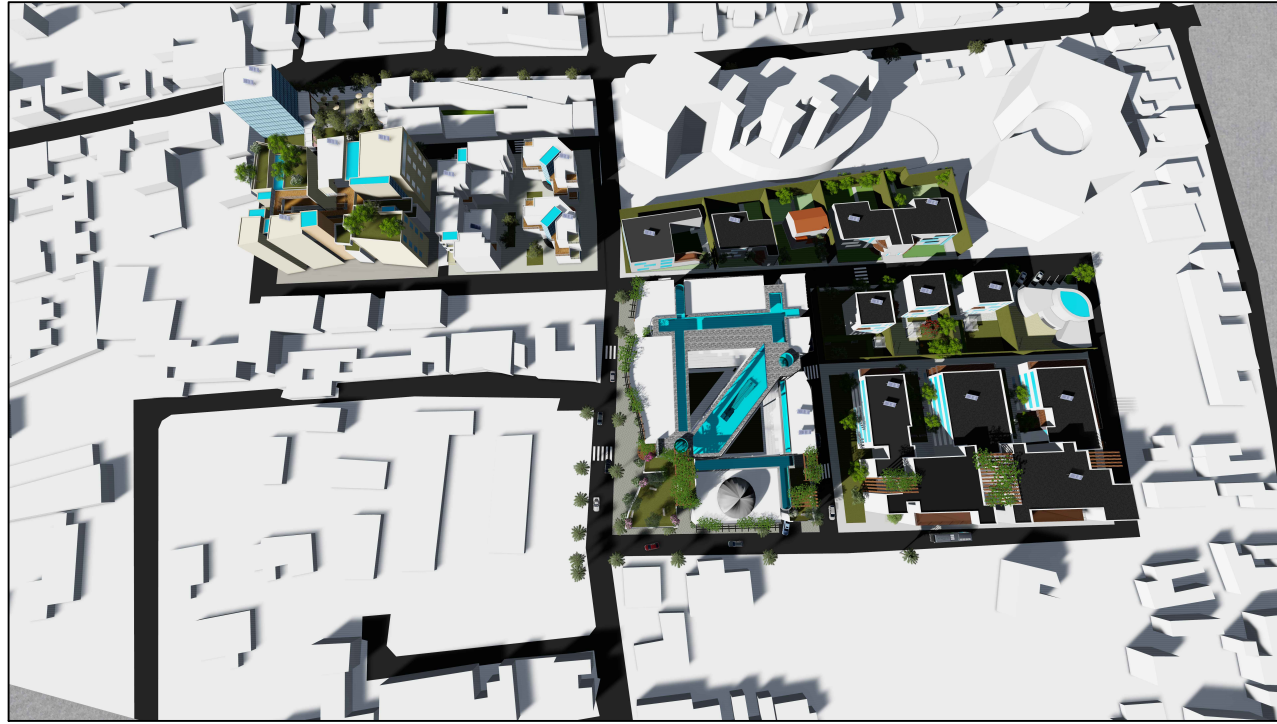
VERS
RN N°01



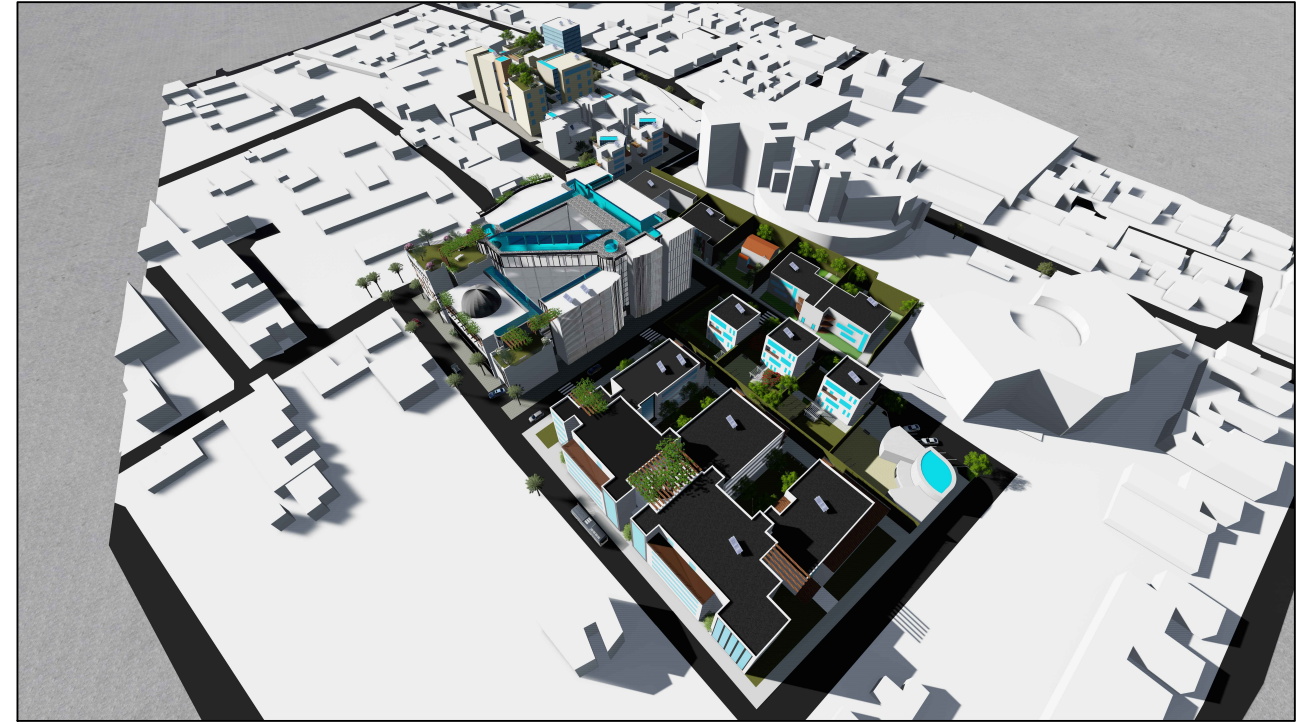
VERS CENTRE
historique

ECH: 1/750

ANNEXE 11: 3D D'ENSEMBLE



VUE SUR LA COMPOSITION URBAINE



VUE DU EST DU PROJET

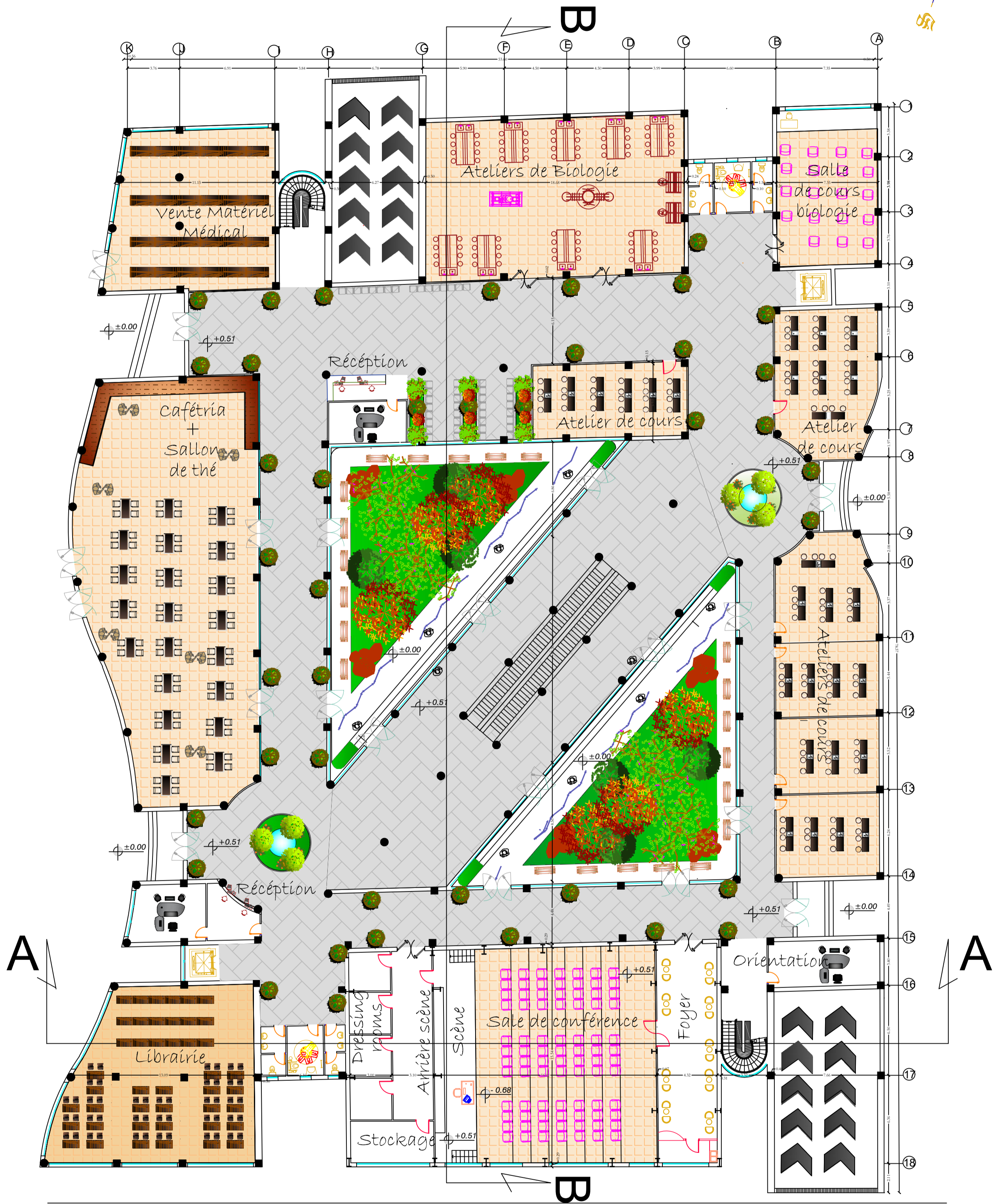
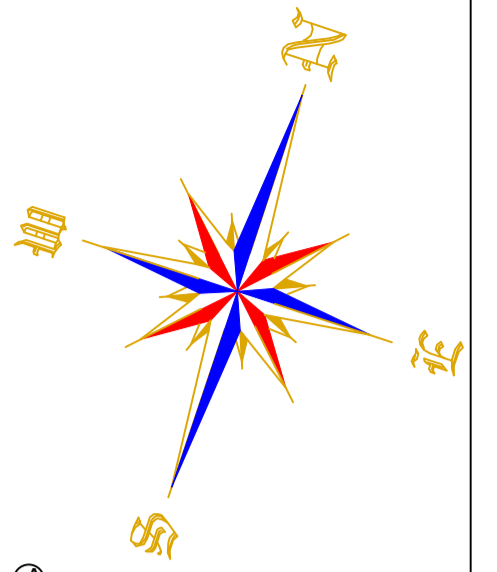


VUE DU NORD DU PROJET



VUE SUR LA PLACETTE PUBLIQUE

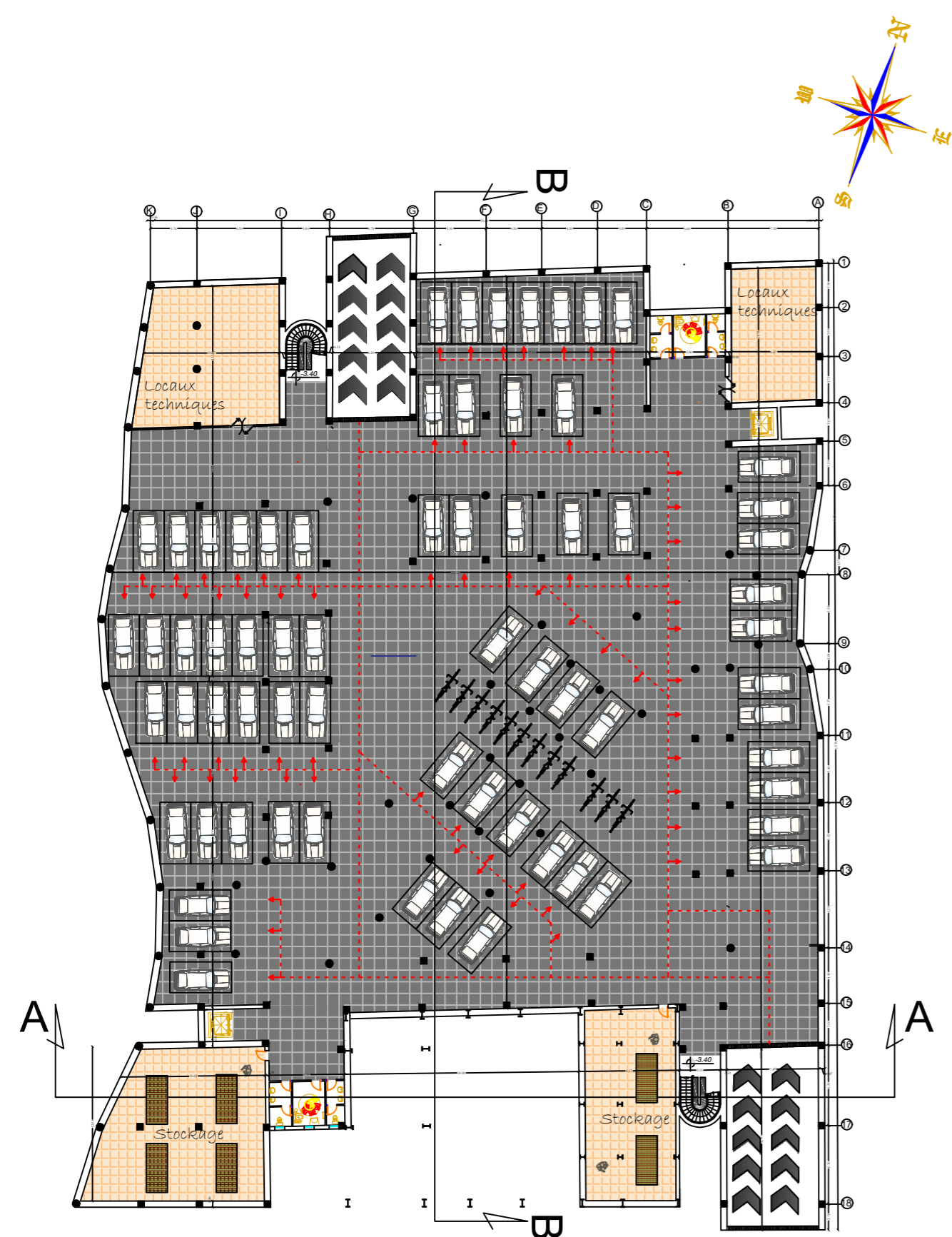
ANNEXE 12:



PLAN REZ DE CHAUSSEE

ECH: 1/200

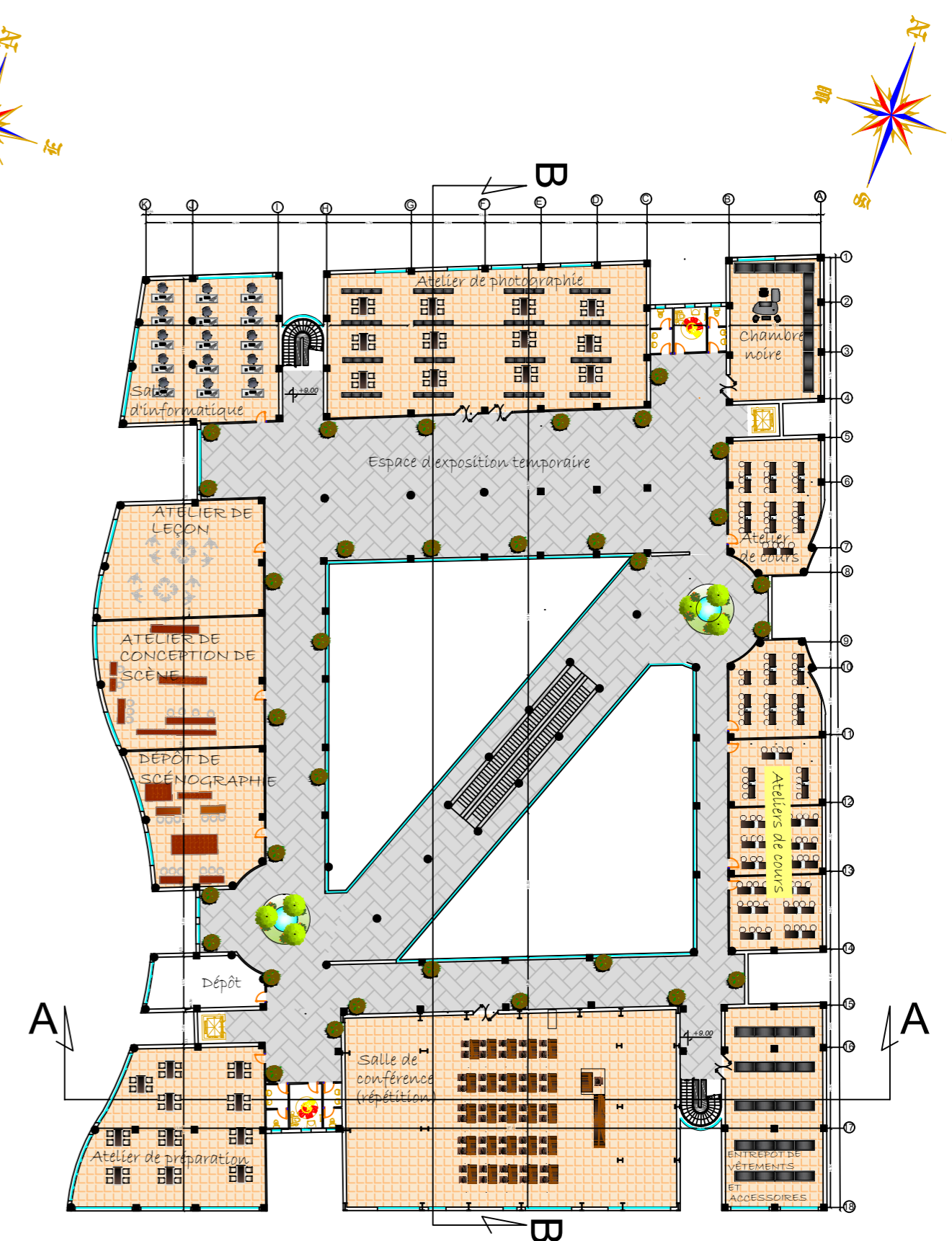
ANNEXE 13:



PLAN SOUS-SOL



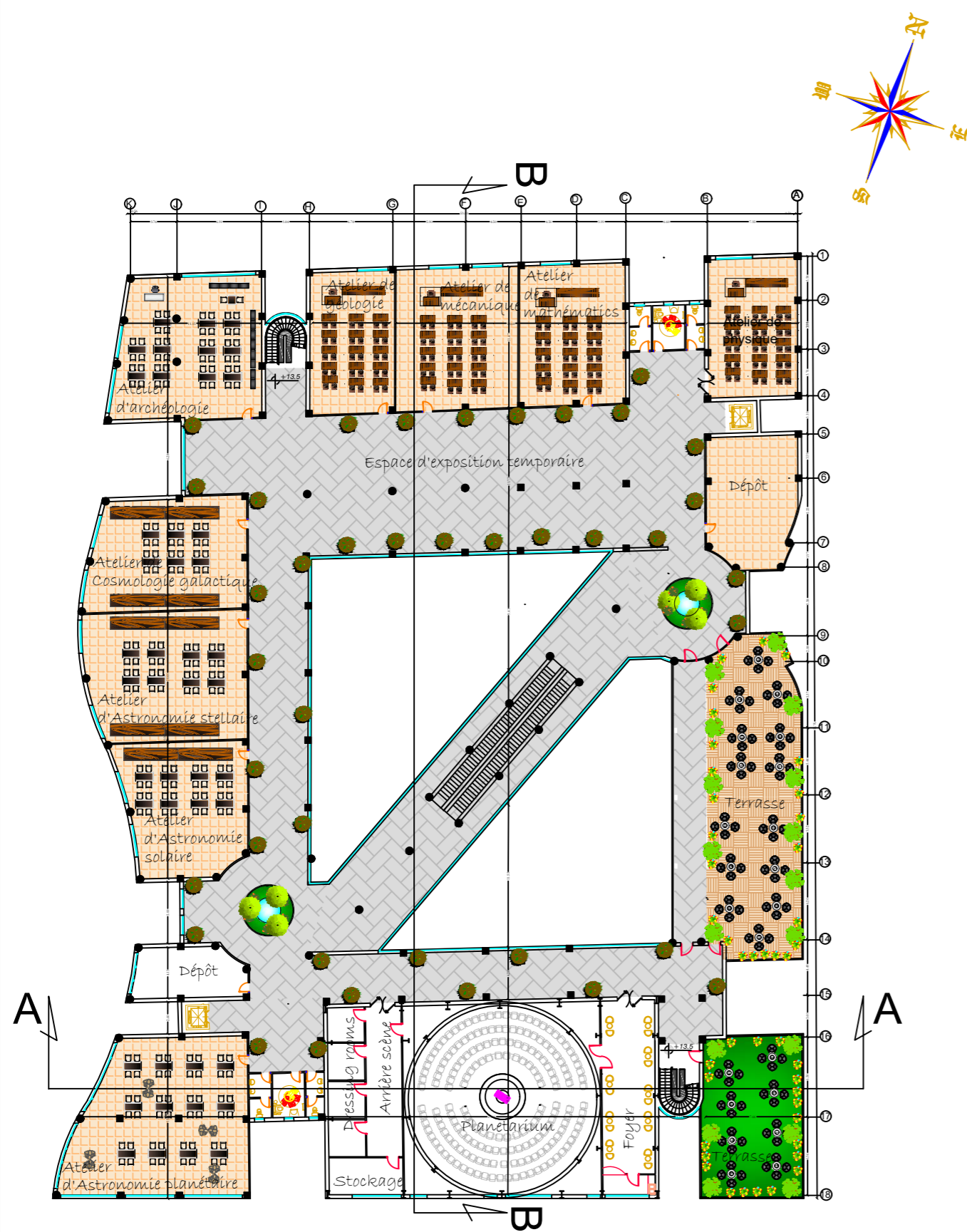
PLAN 1er ETAGE



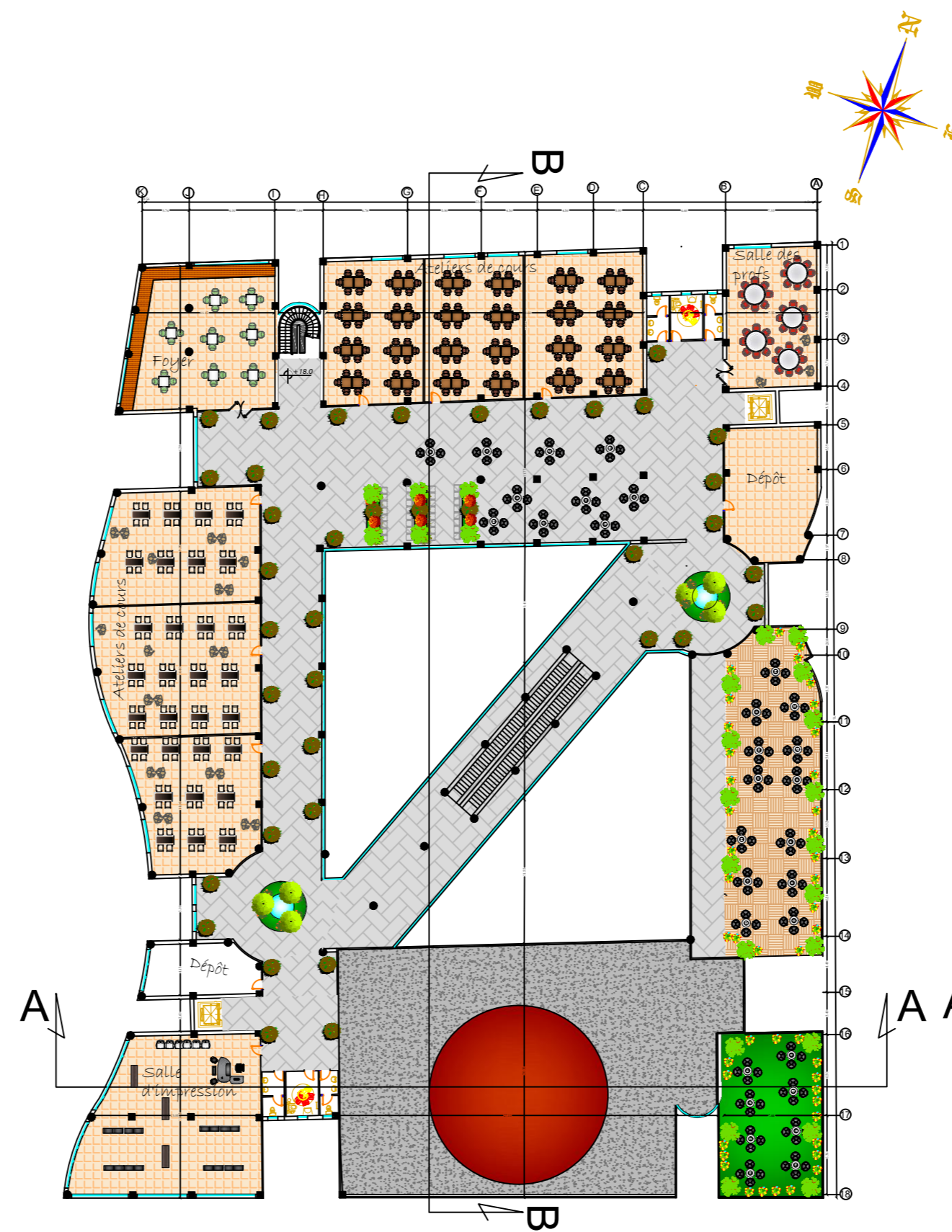
PLAN 2eme ETAGE

ECH: 1/400

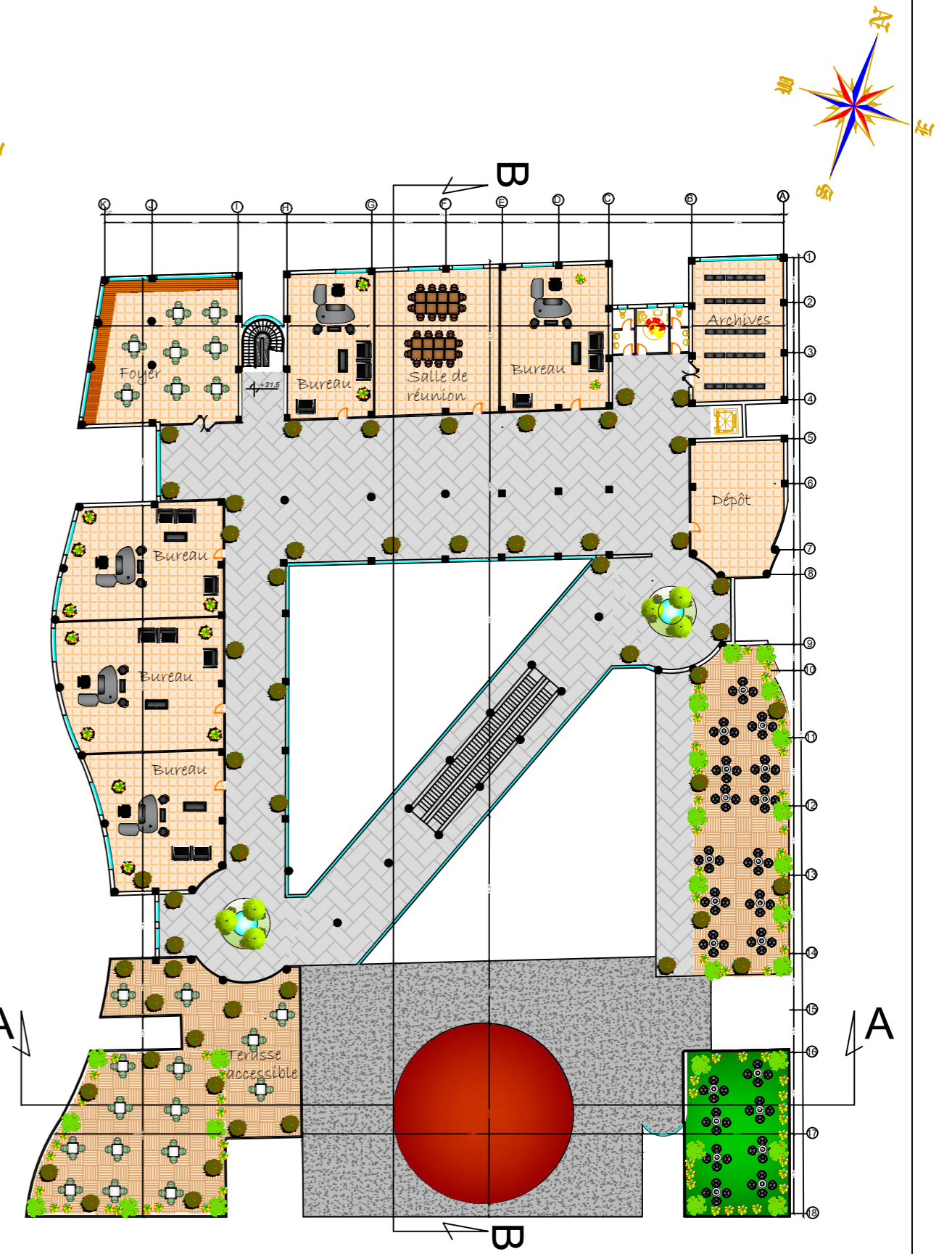
ANNEXE 14:



PLAN 3eme ETAGE



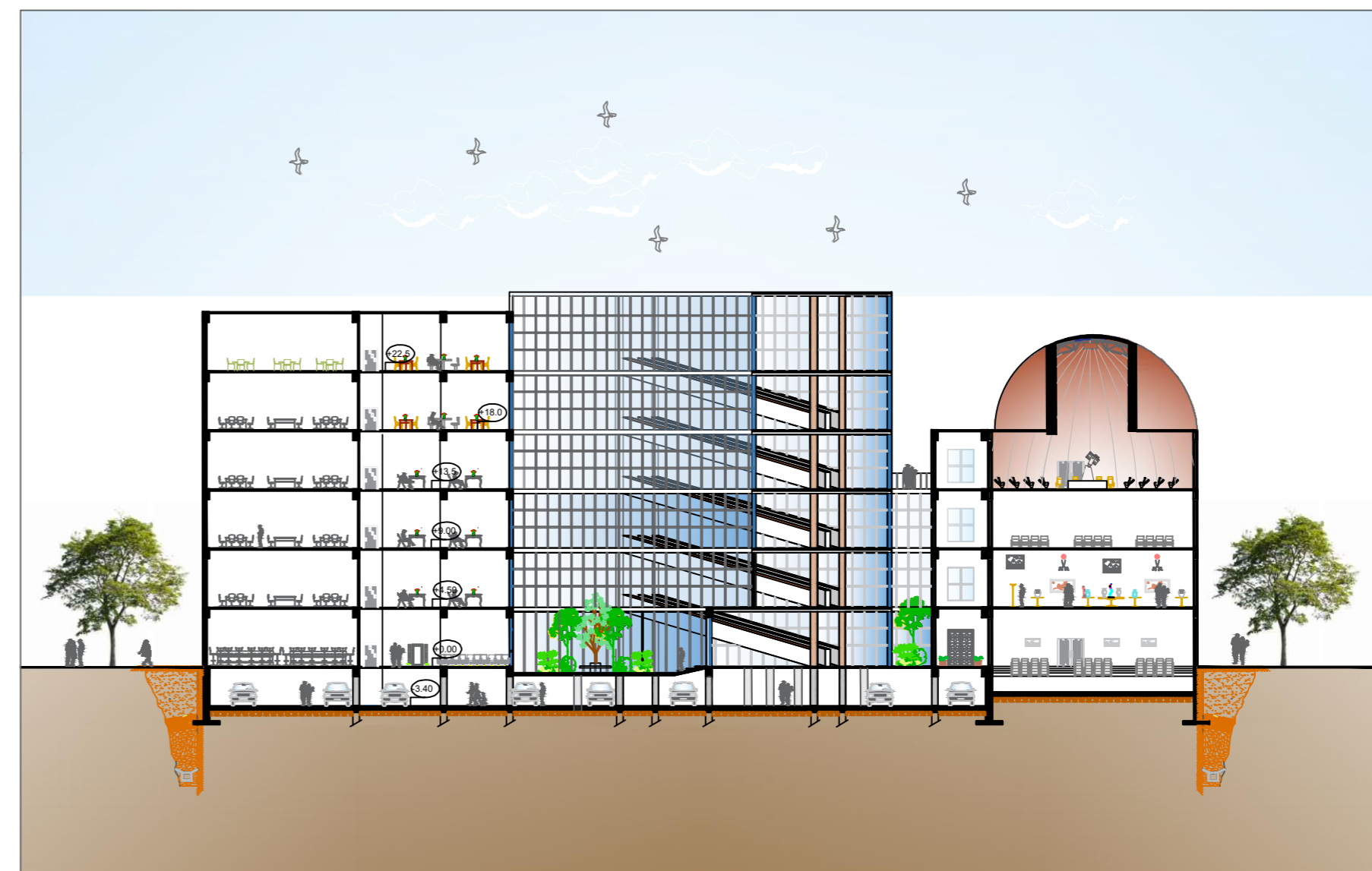
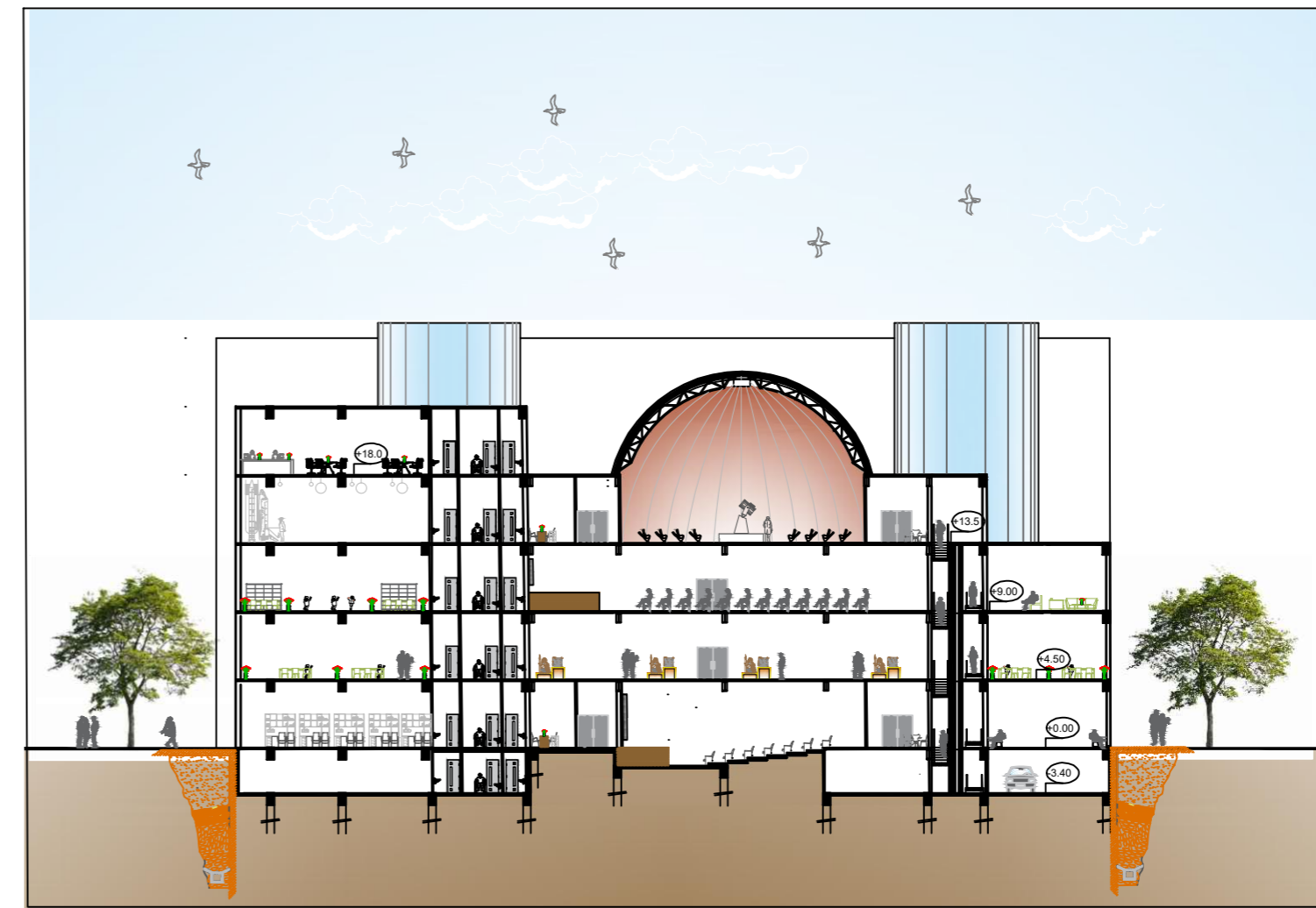
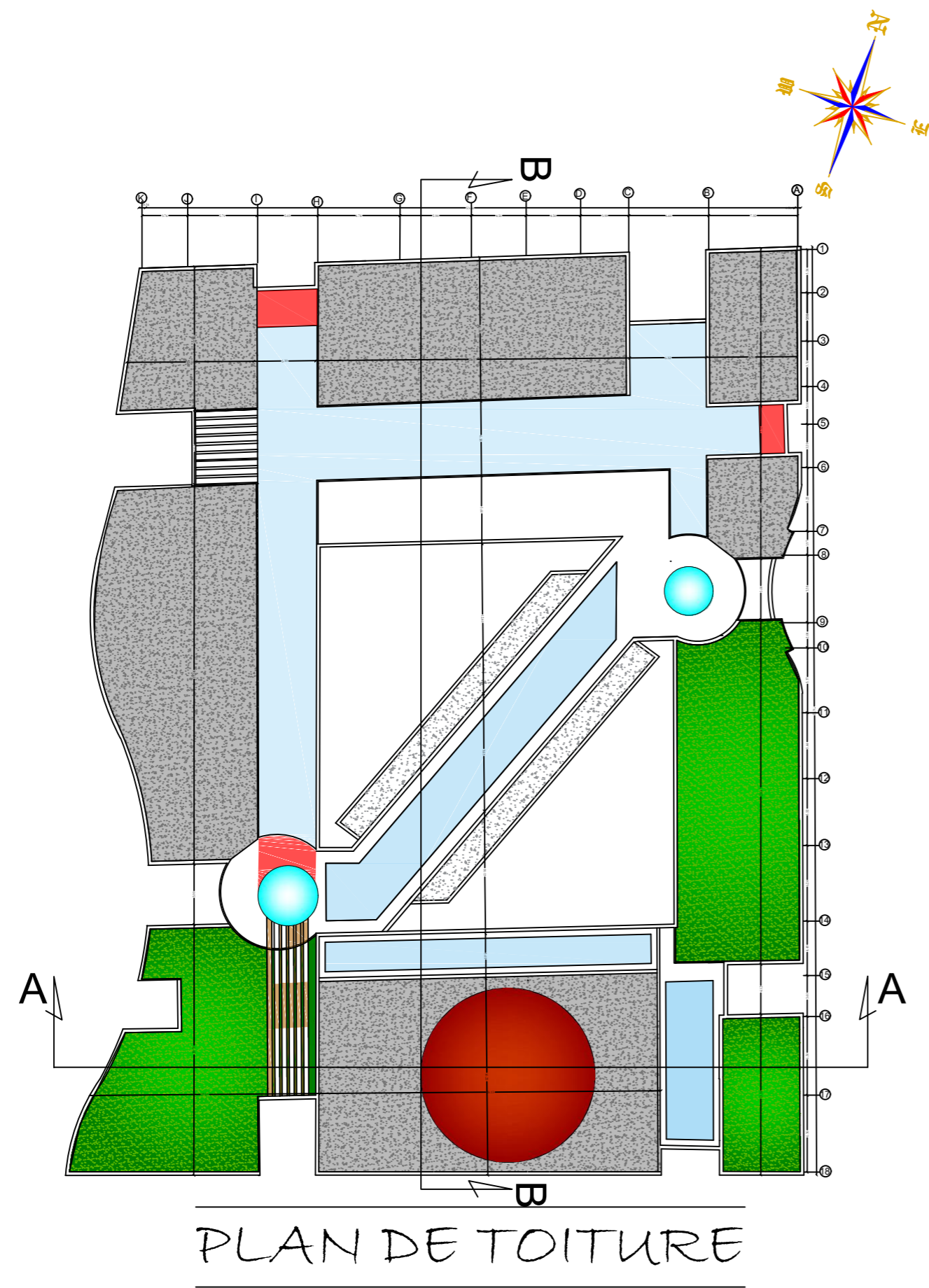
PLAN 4eme ETAGE



PLAN 5eme ETAGE

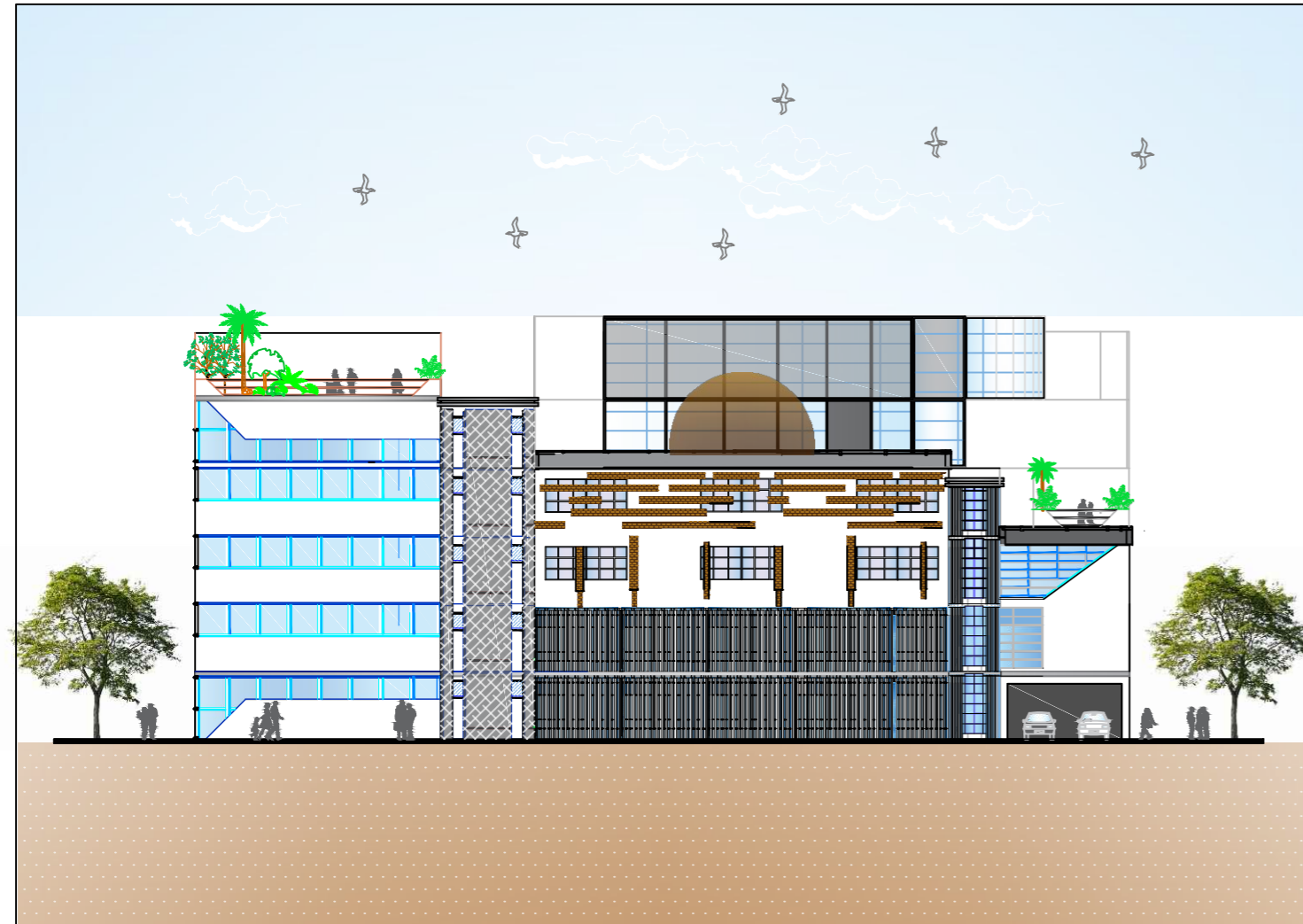
ECH: 1/400

ANNEXE 15:



ECH: 1/400

ANNEXE 16:



Façade Secondaire



Façade Principale

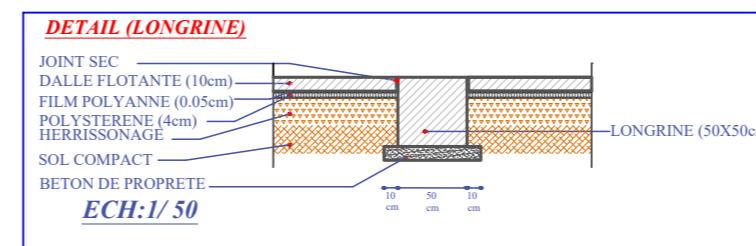
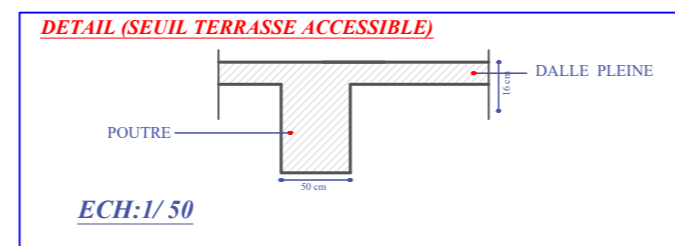
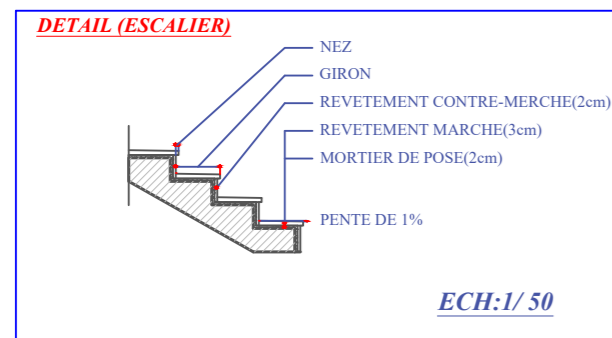
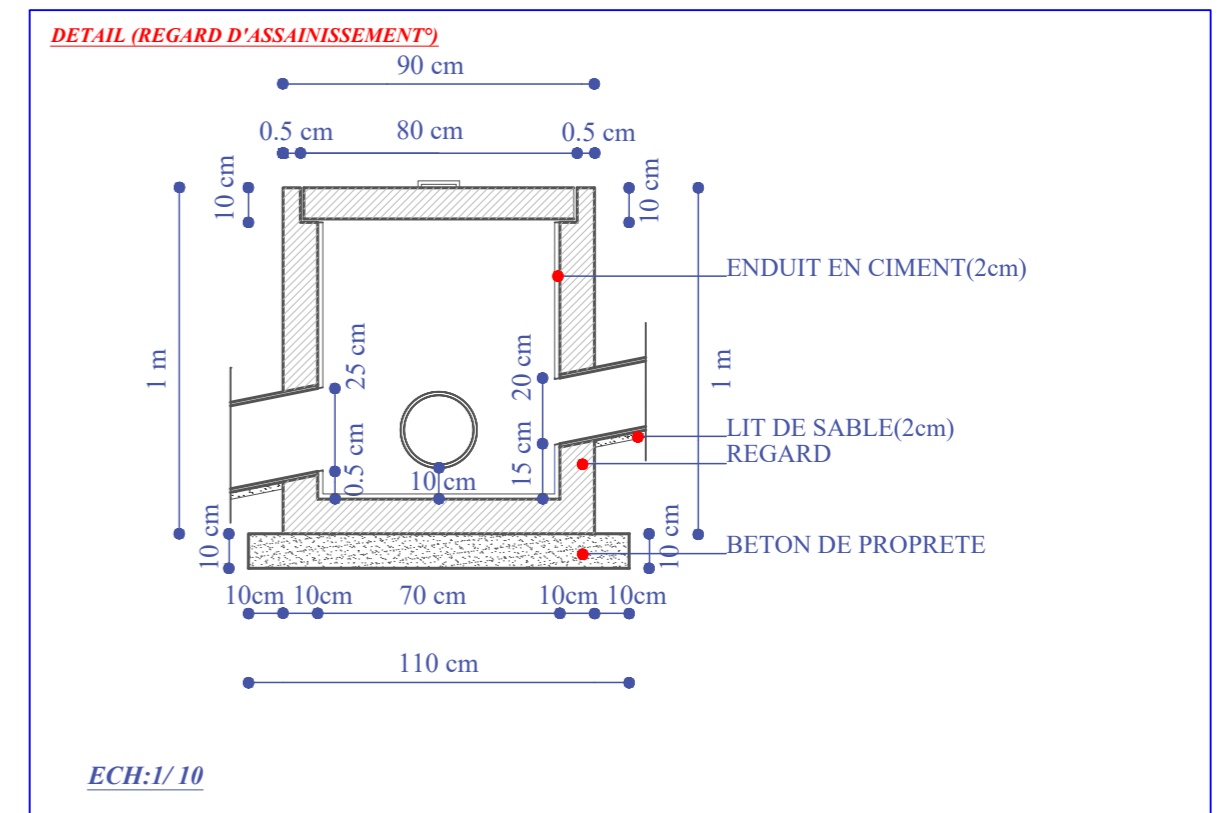
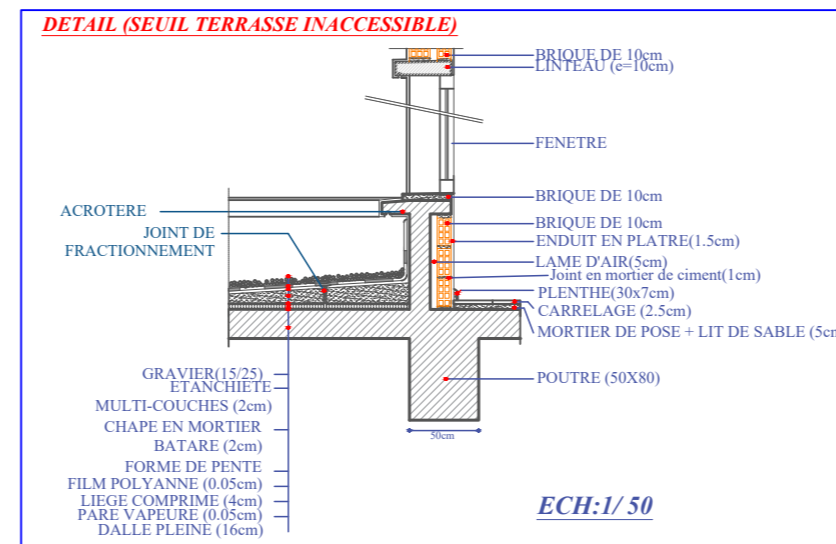
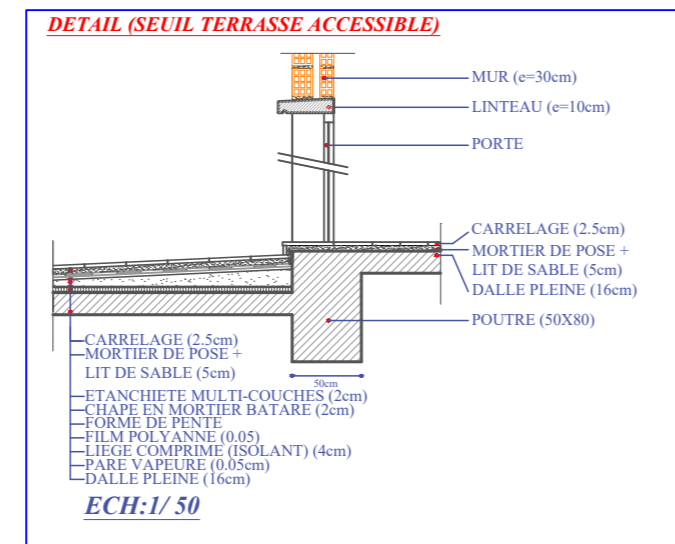
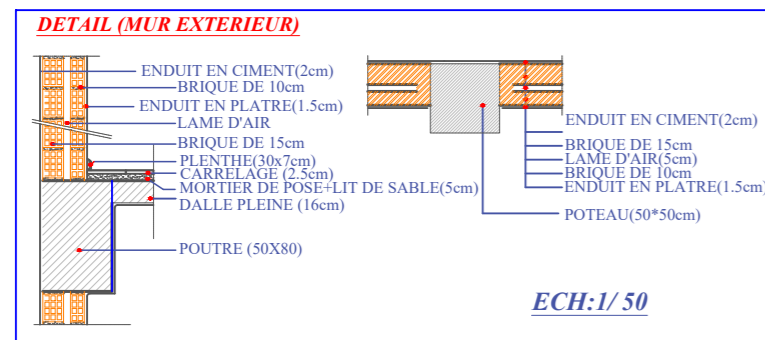
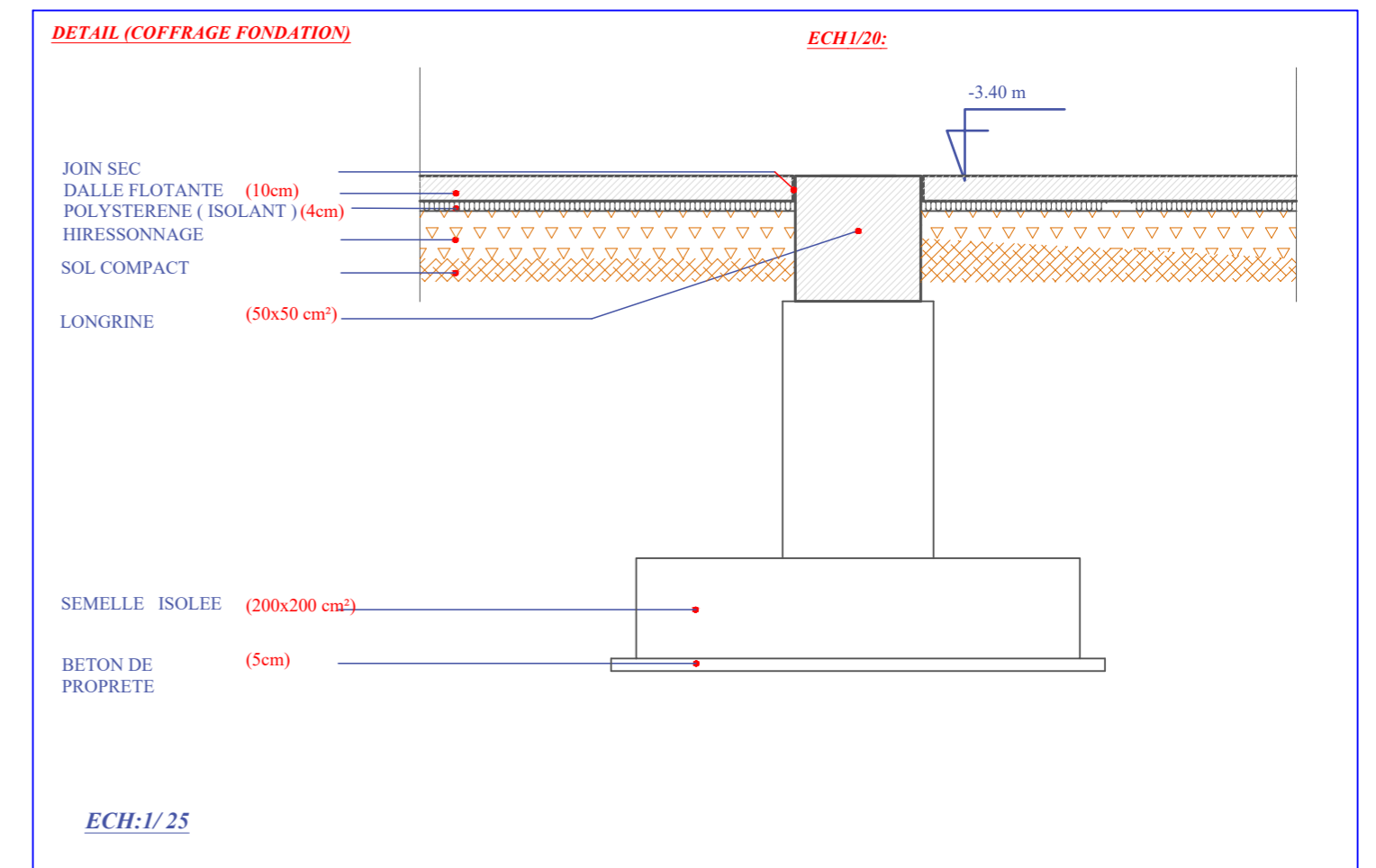
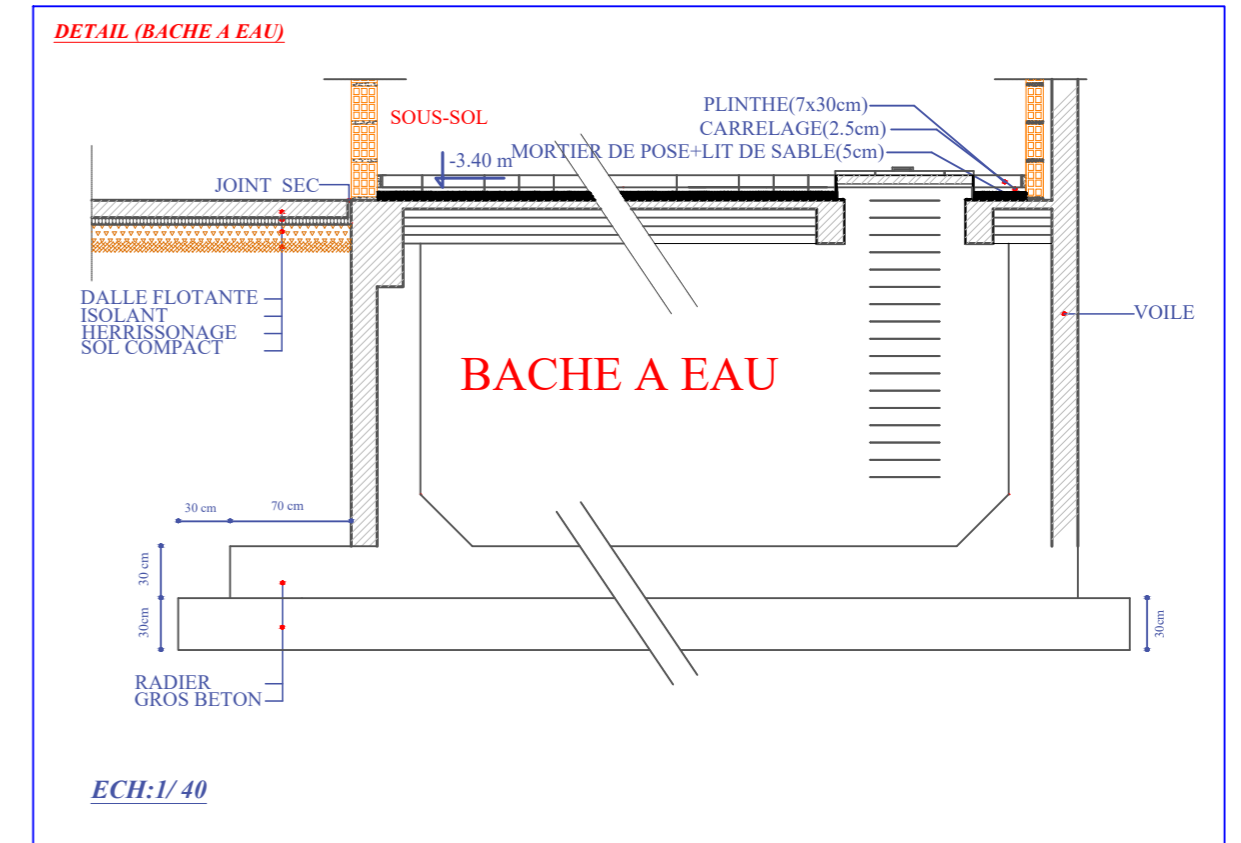
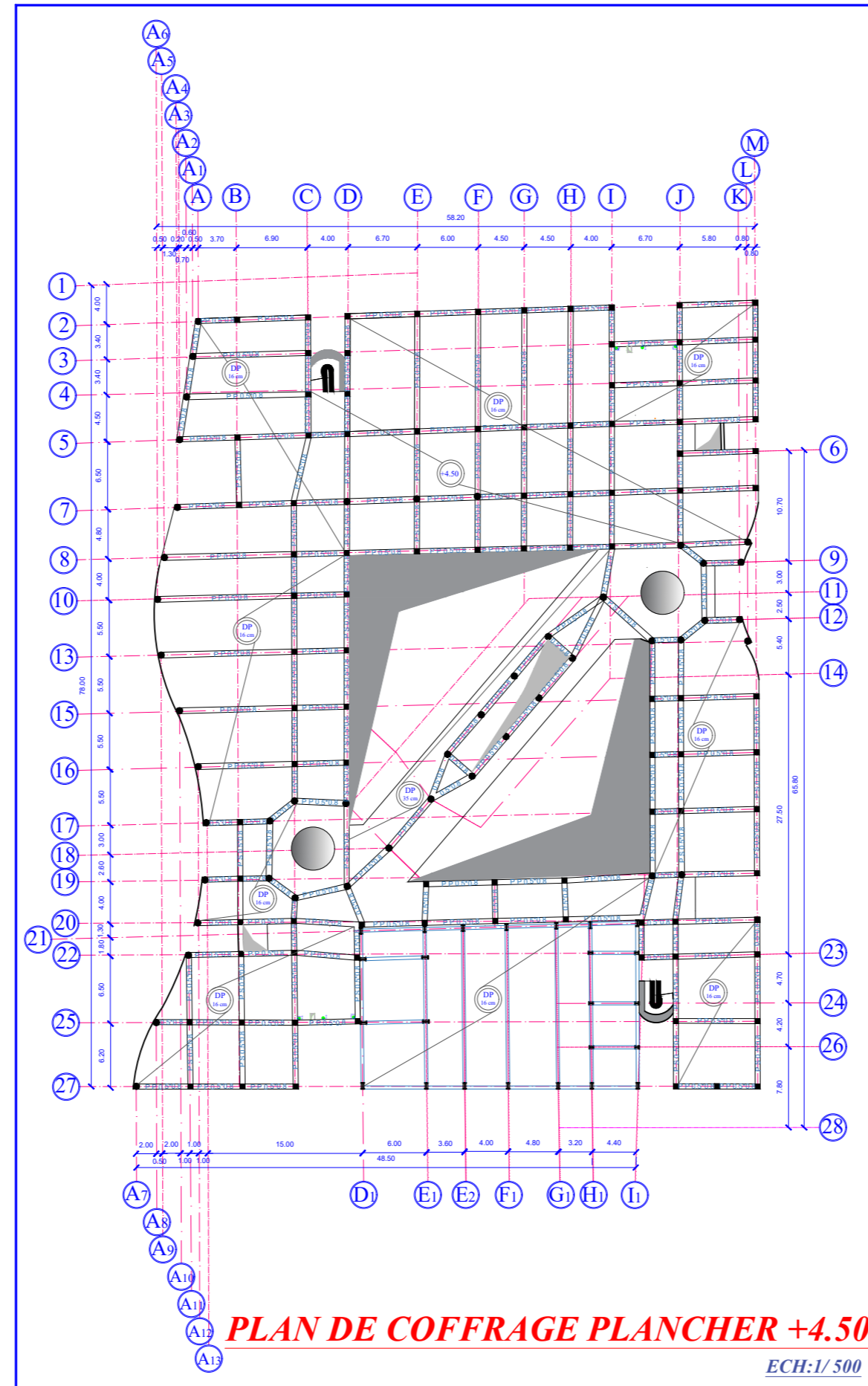
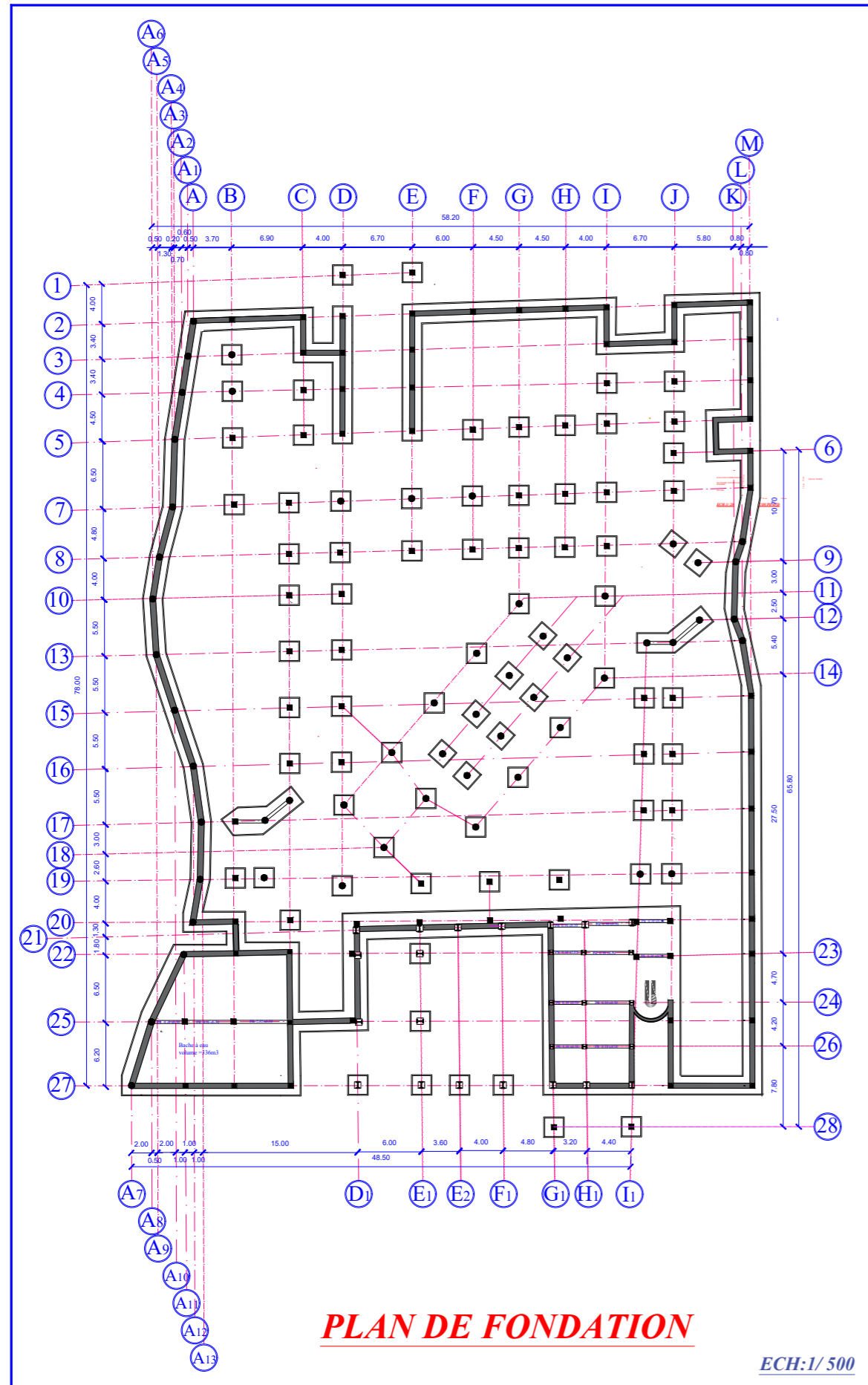
ECH: 1/400



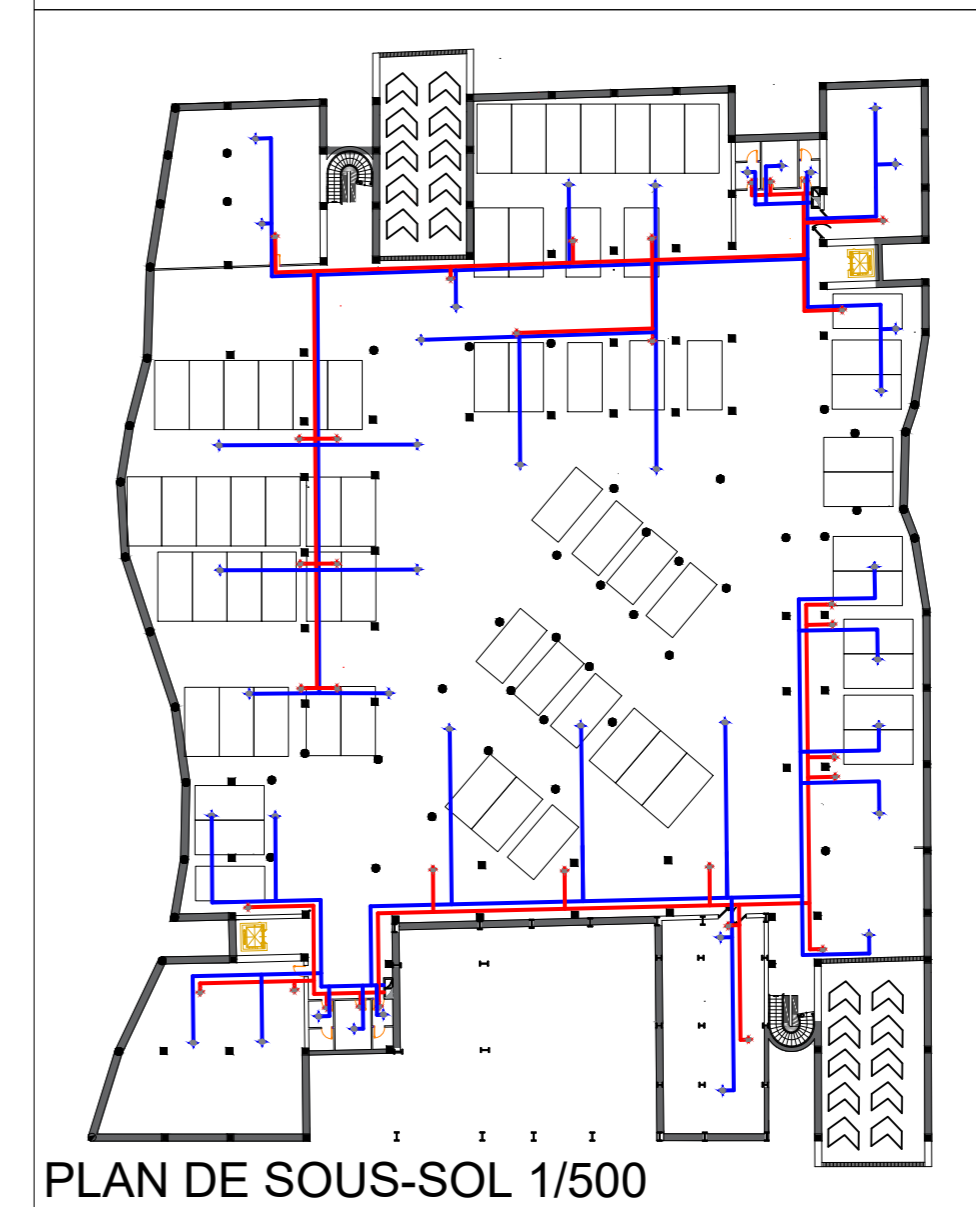
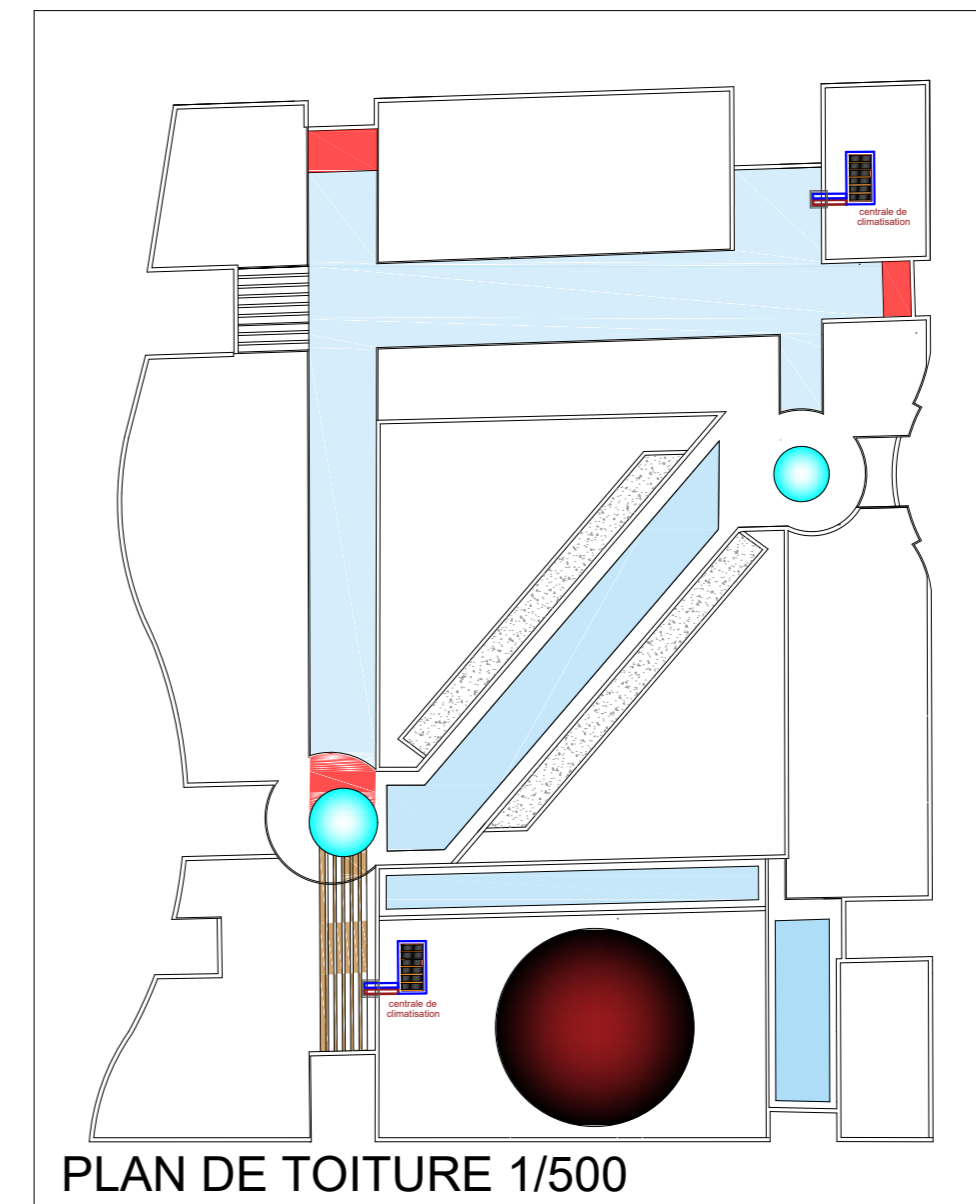
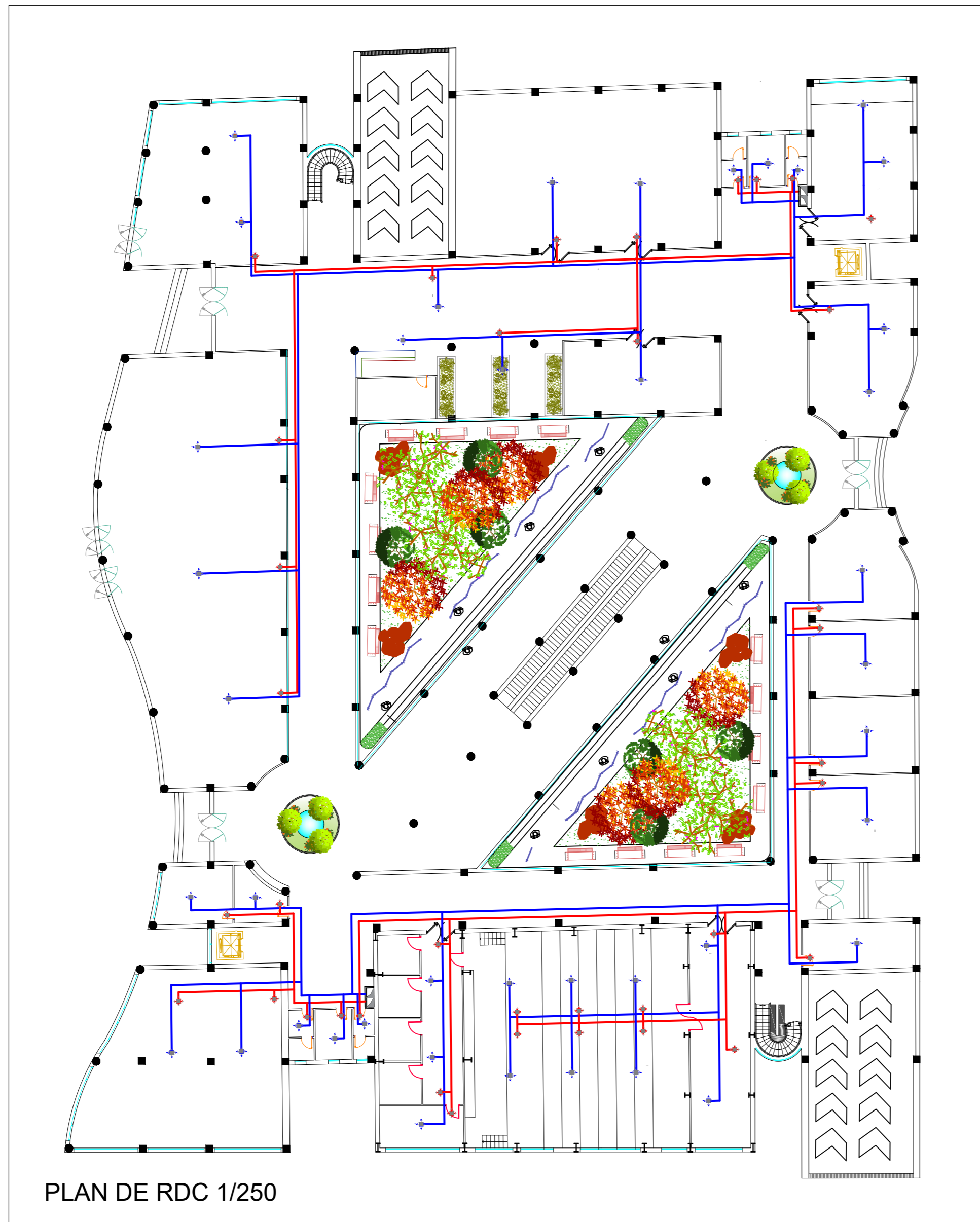
ANNEXE 17:

PLANS:

DETAILS

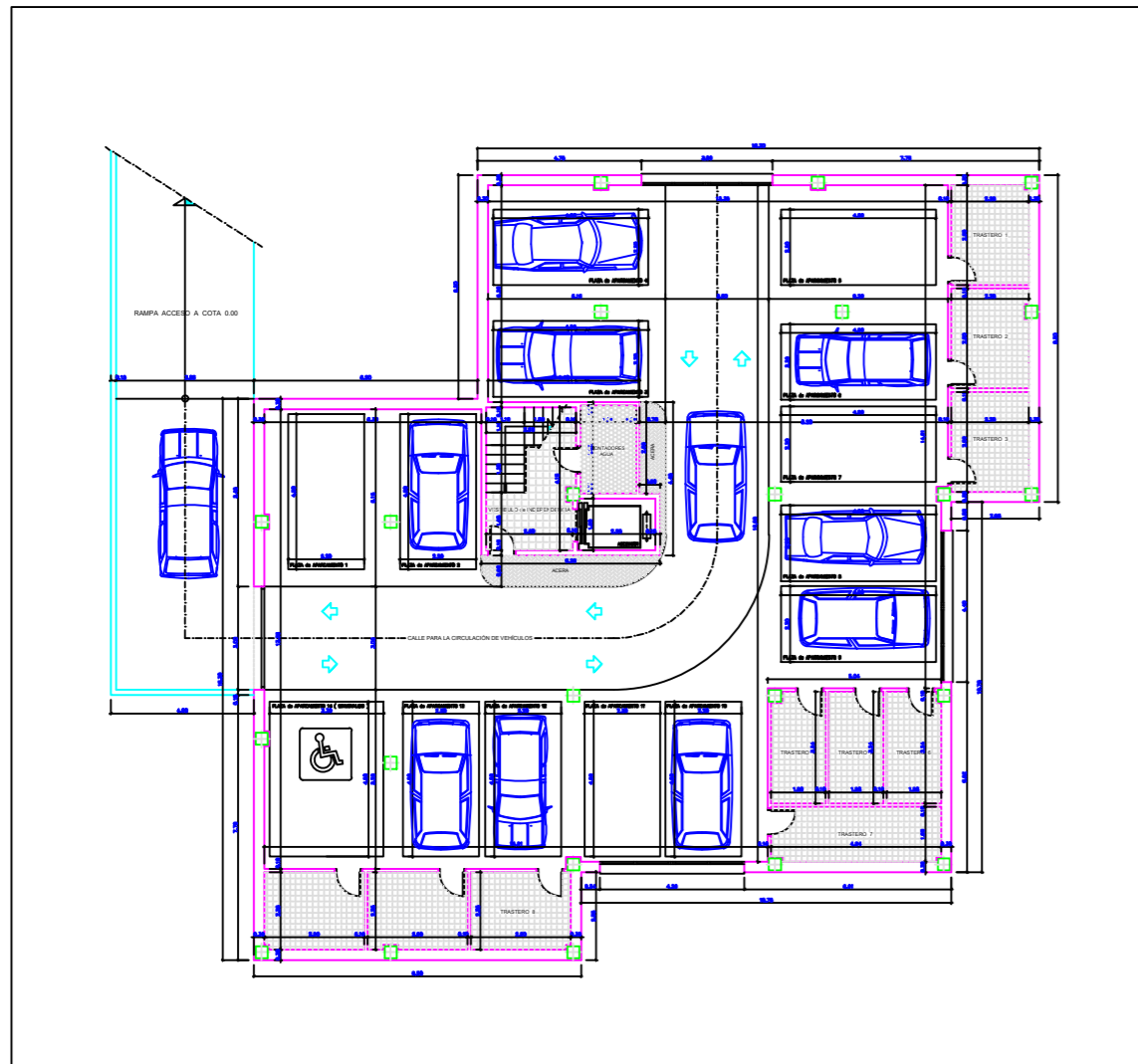


ANNEXE 18:

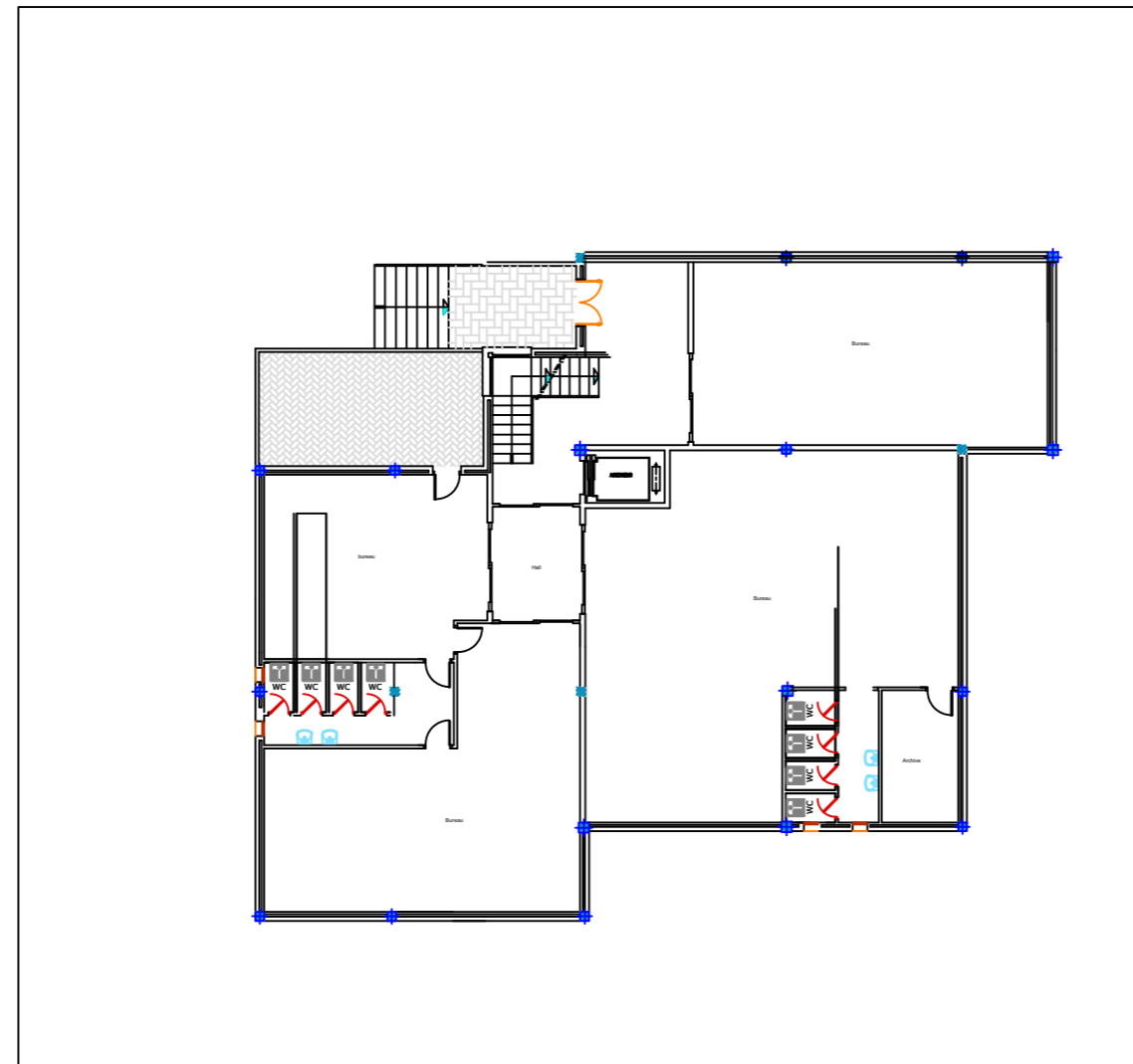


- le circuit de l'air neuf (aller)
- le circuit de l'air vicié (retour)
- R → gaine de soufflage
- S → gaine de reprise
- + bouche soufflage d'air
- bouche de reprise d'air
- le centre CTA

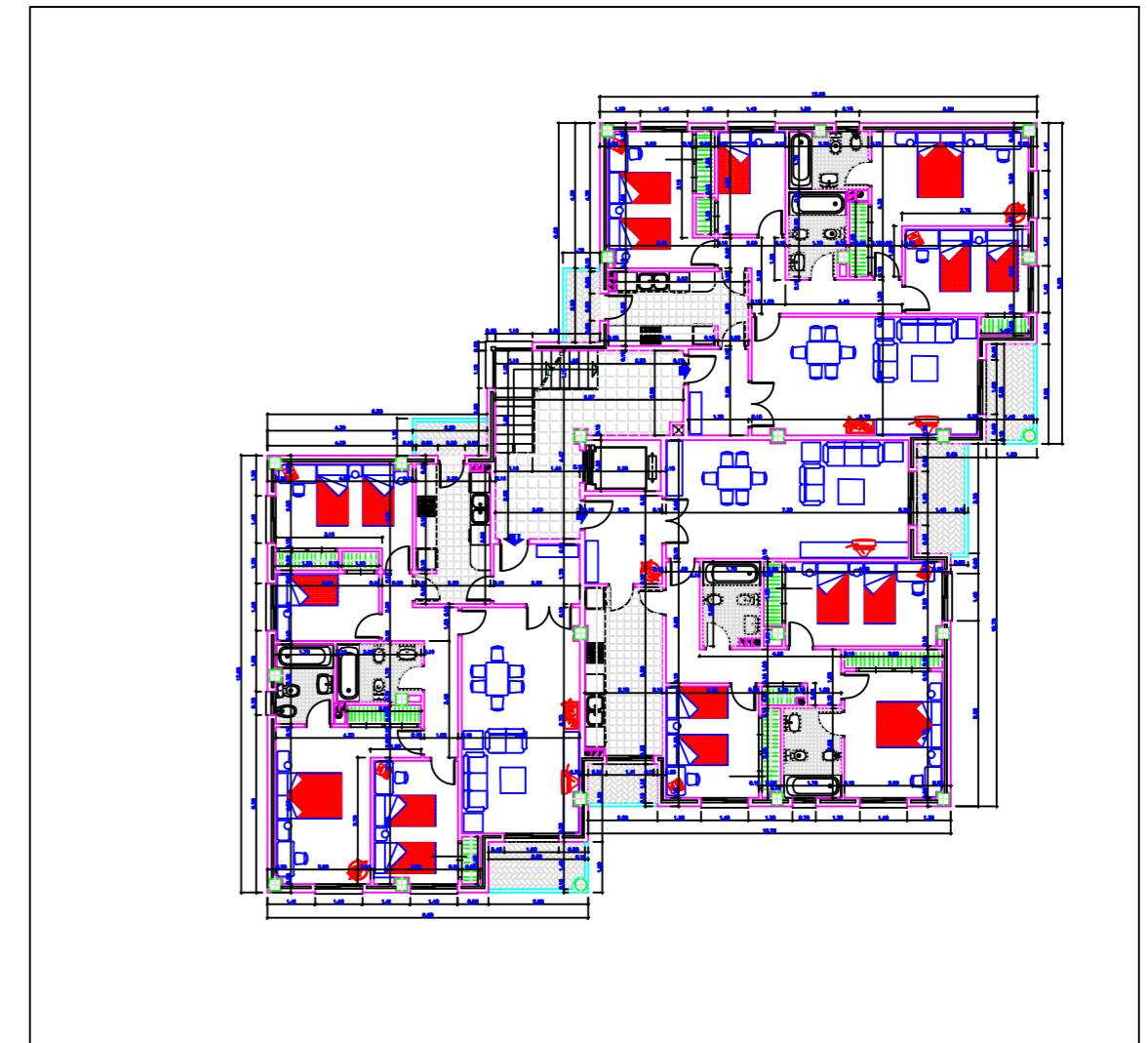
ANNEXE 19:



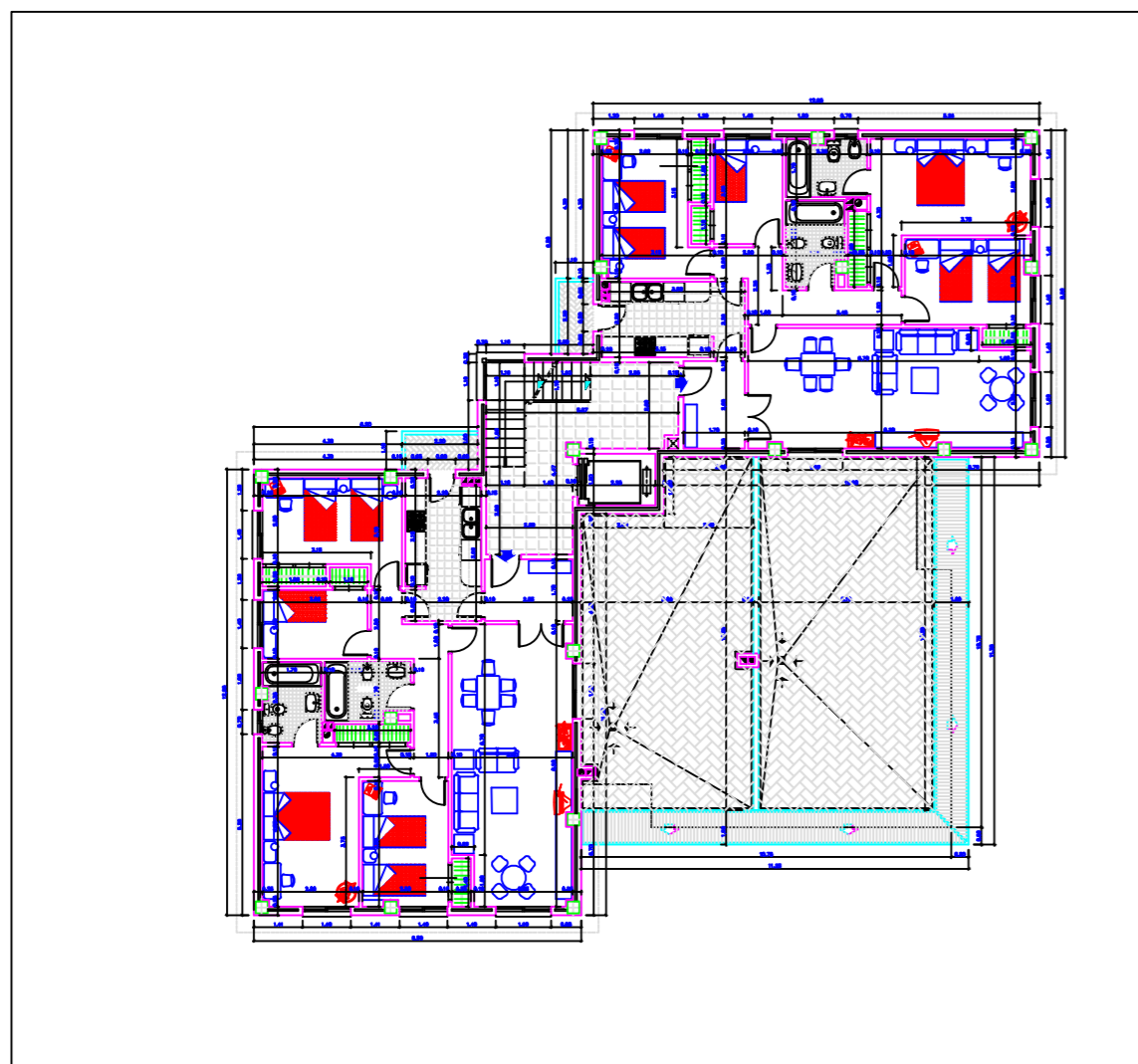
PLAN SOUS SOL



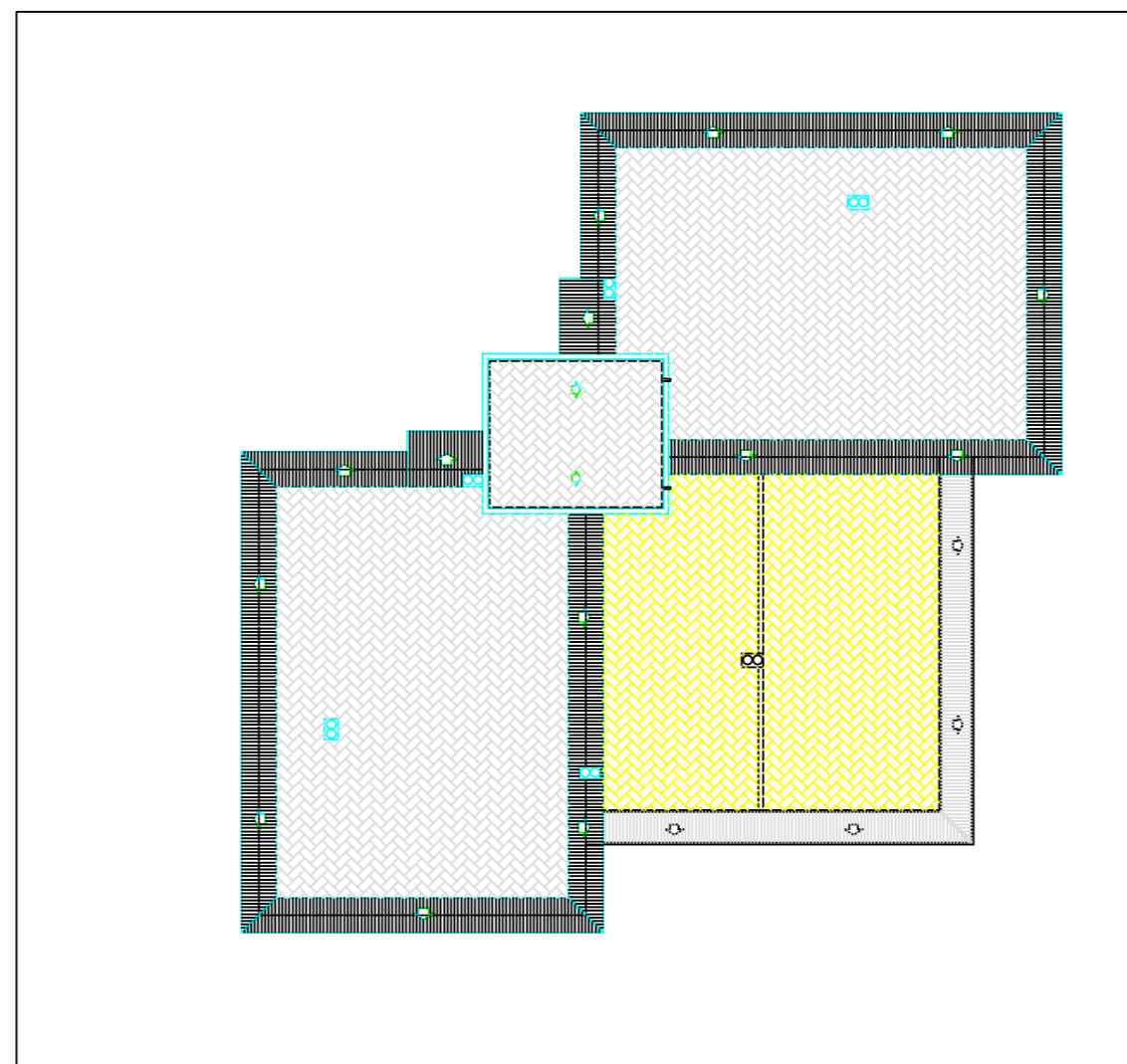
PLAN RDC



PLAN 1er ETAGE

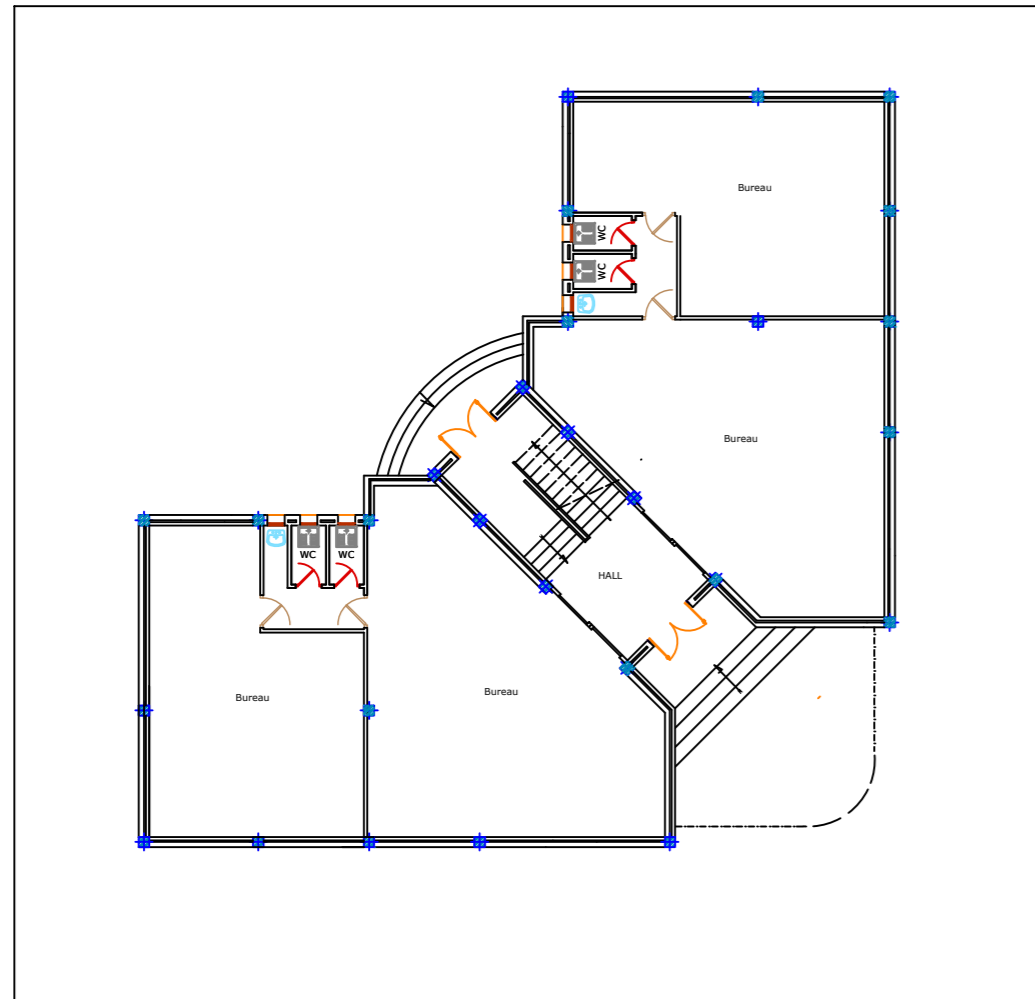


PLAN ETAGE COURANT PLAN DE TOITURE

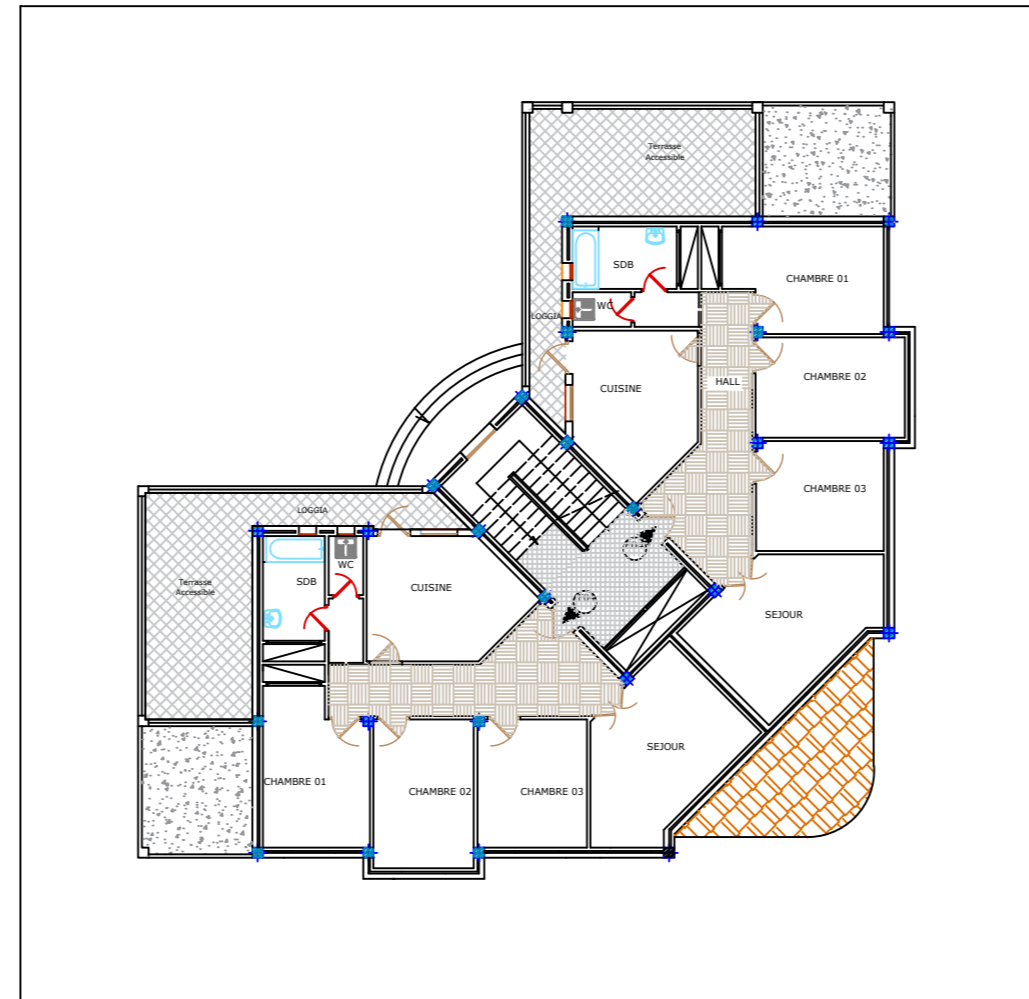


ECH: 1/200

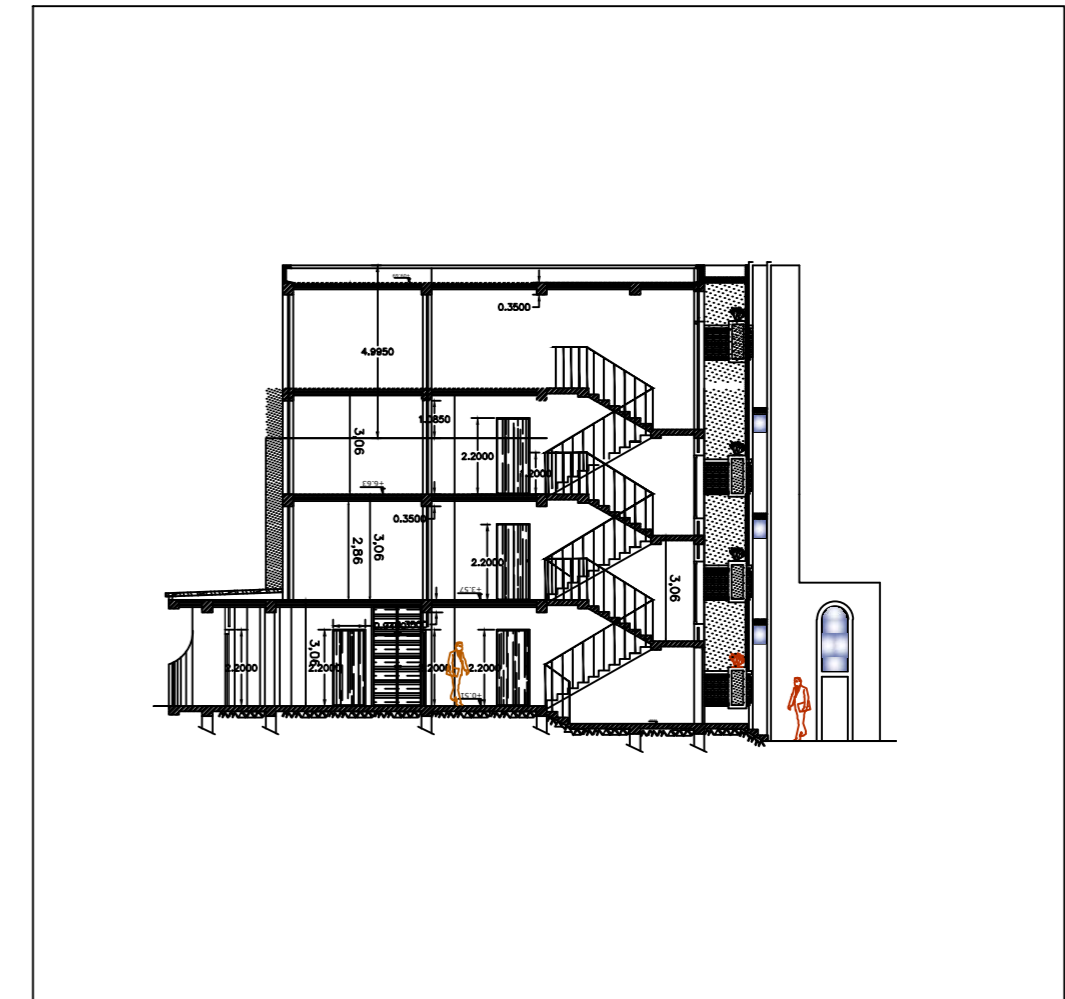
ANNEXE 20:



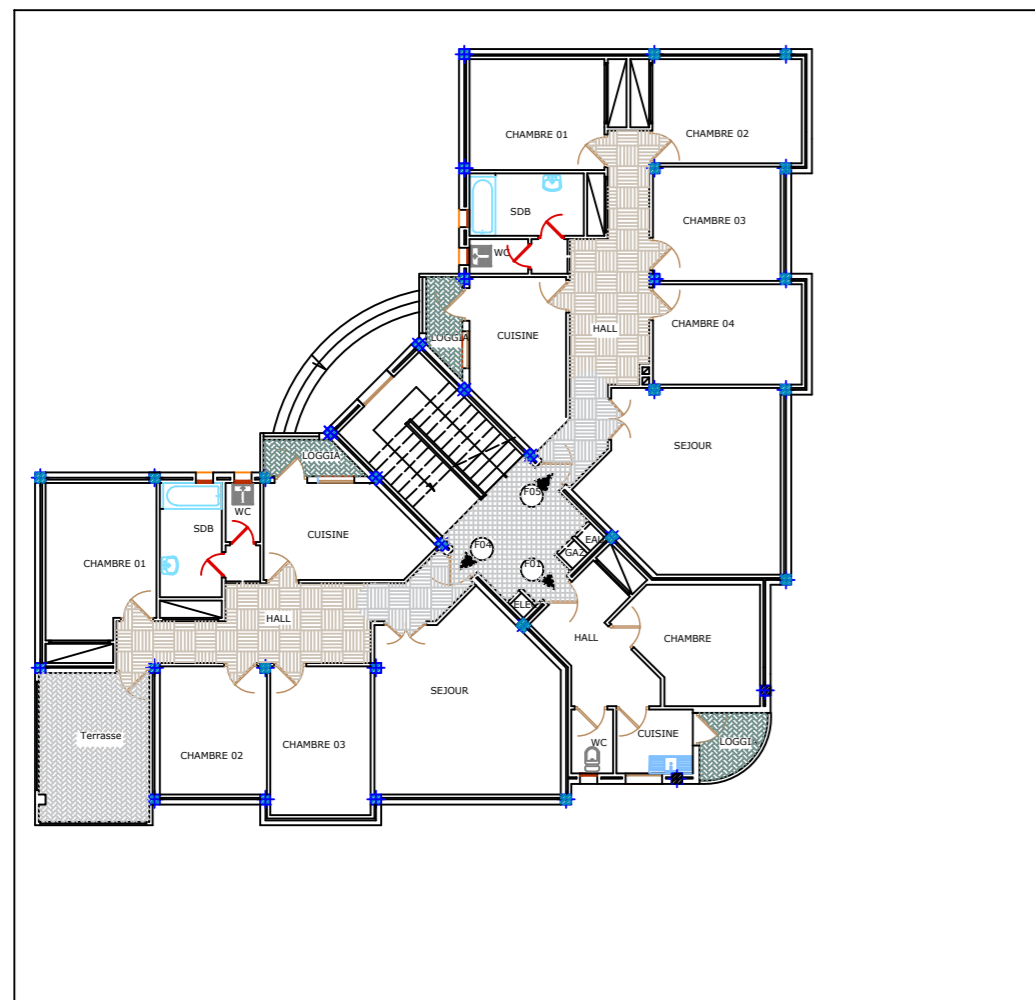
PLAN RDC



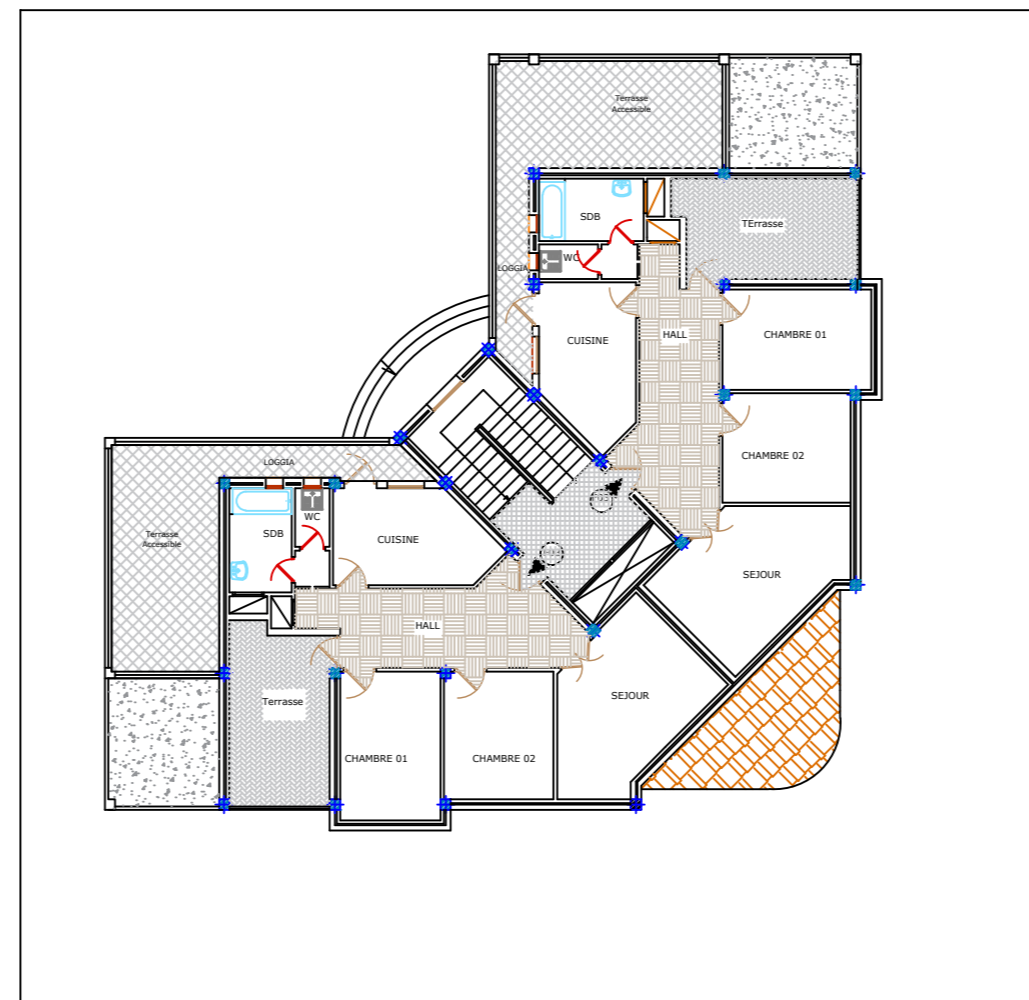
PLAN 1er ETAGE



COUPE TRANSVERSALE



PLAN 2eme ETAGE

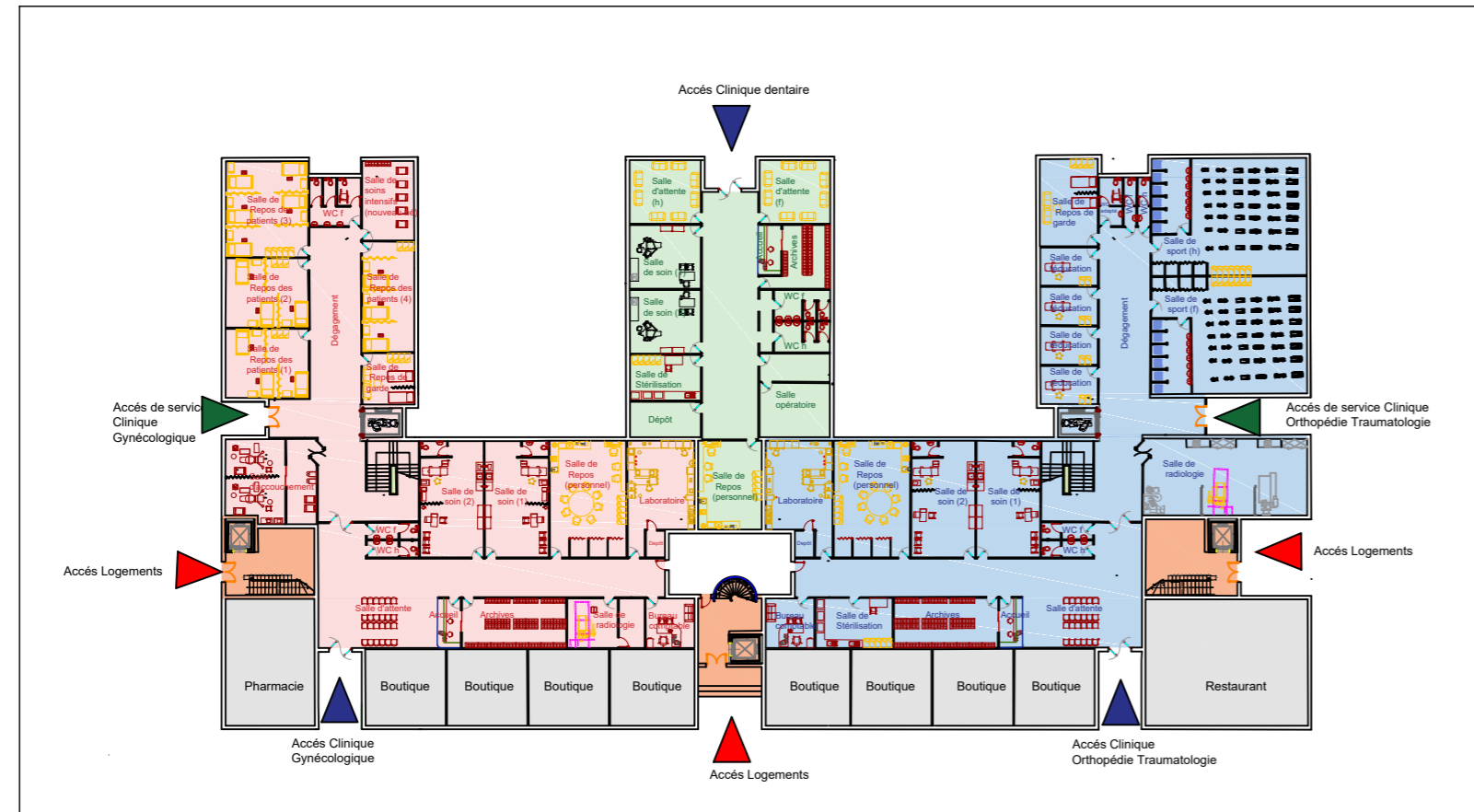


PLAN 3eme ETAGE

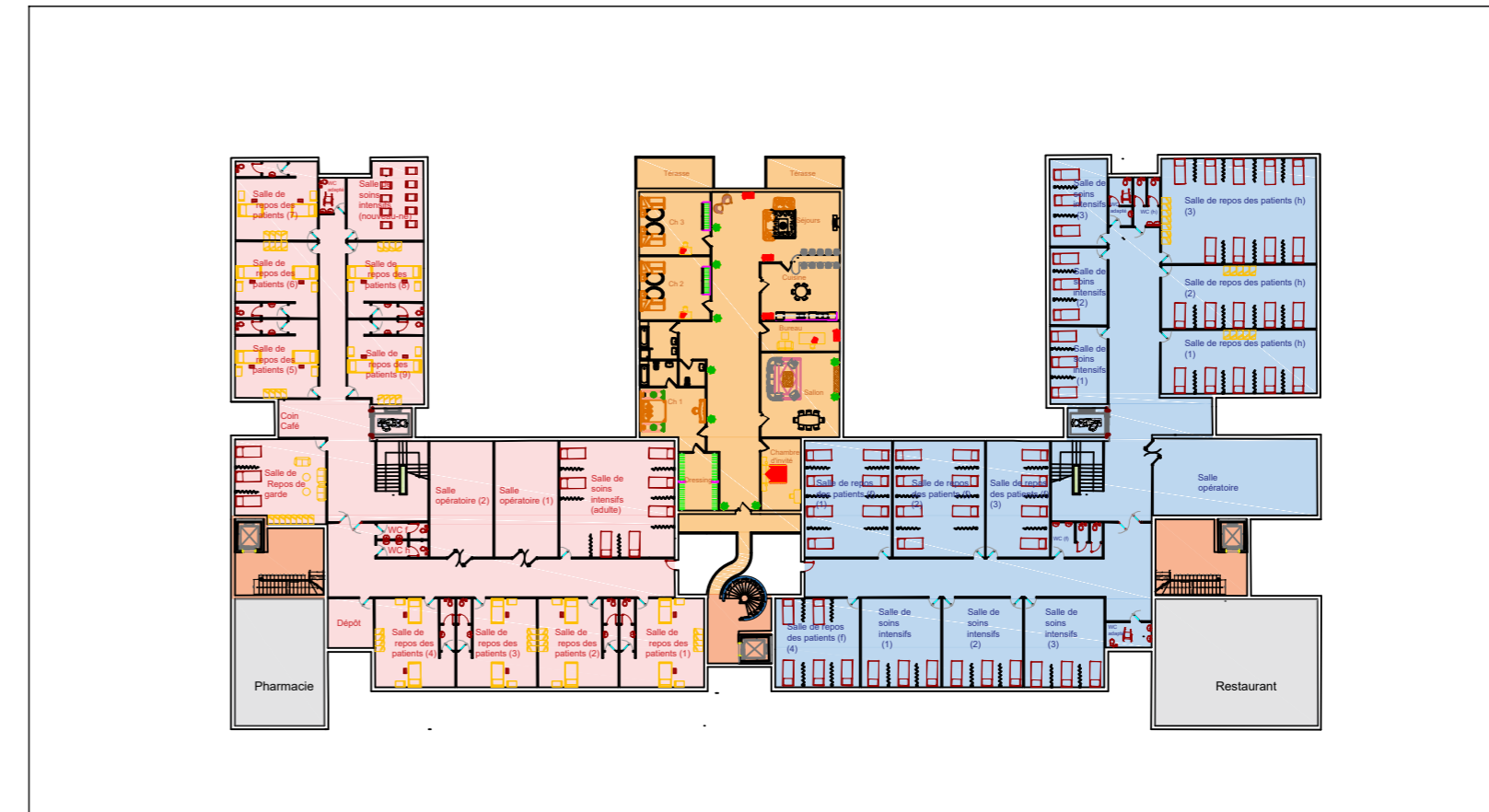
ECH: 1/200



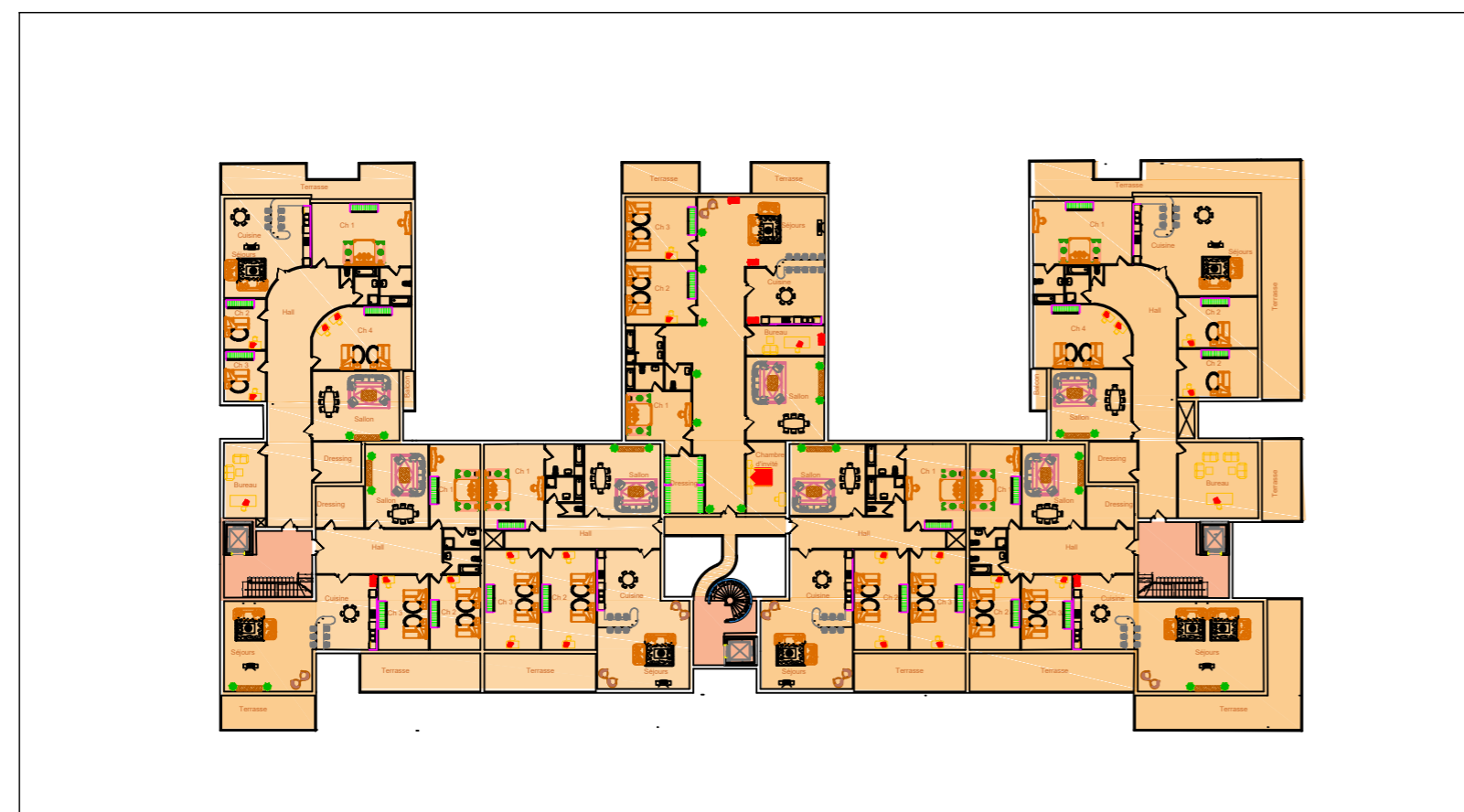
ANNEXE 21:



PLAN RDC



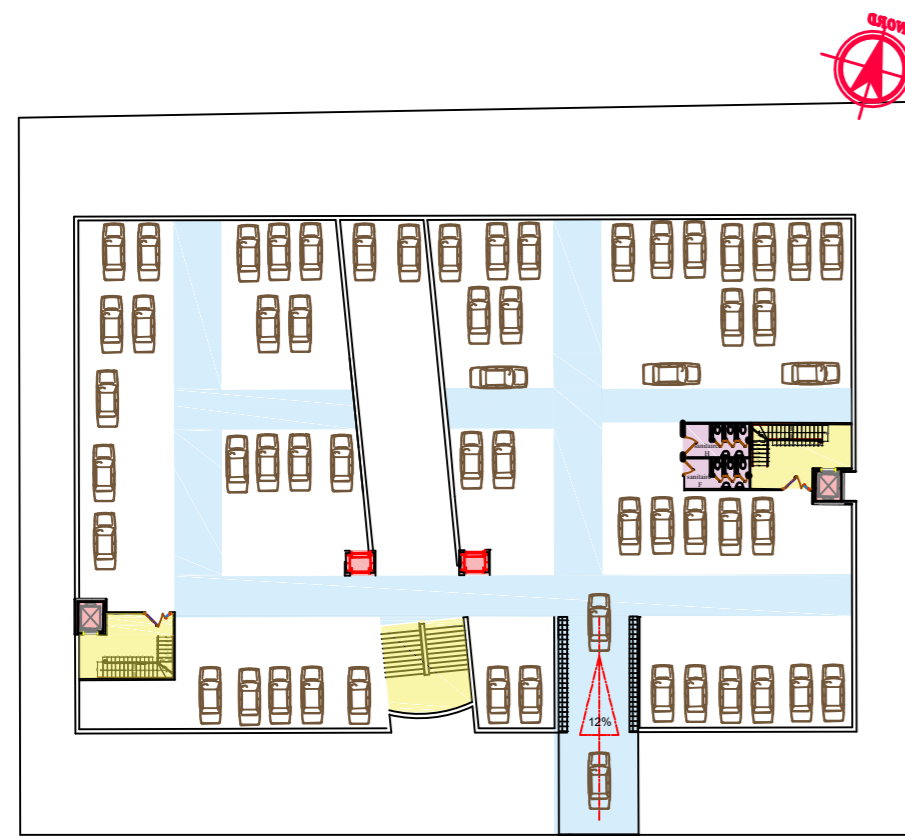
PLAN 1er ETAGE



PLAN ETAGE COURANT



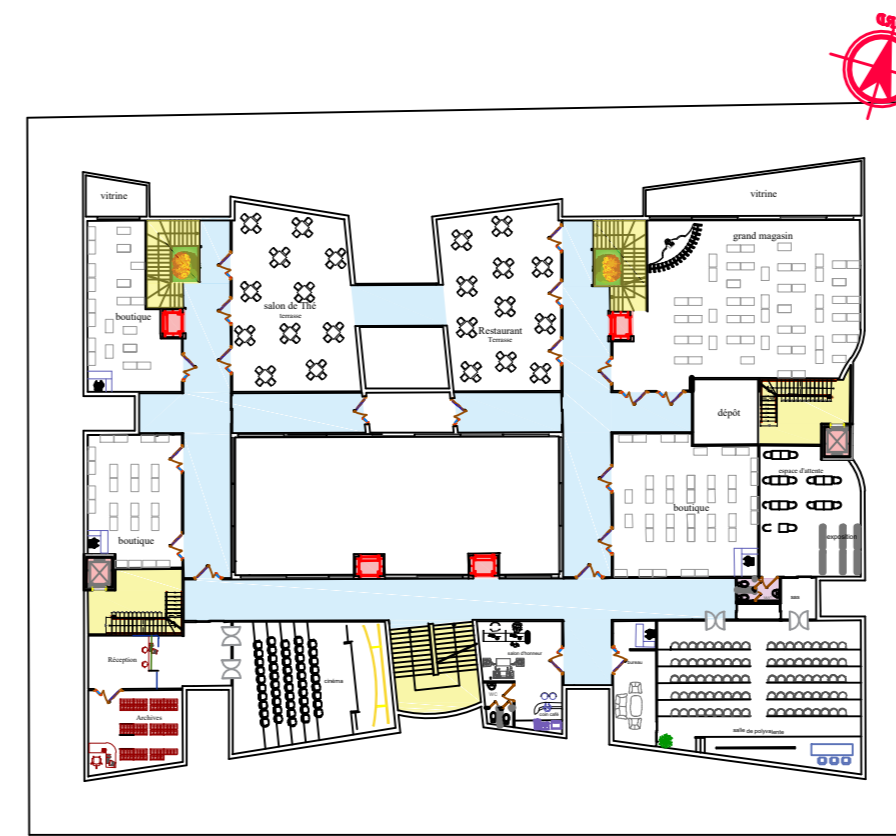
ANNEXE 22:



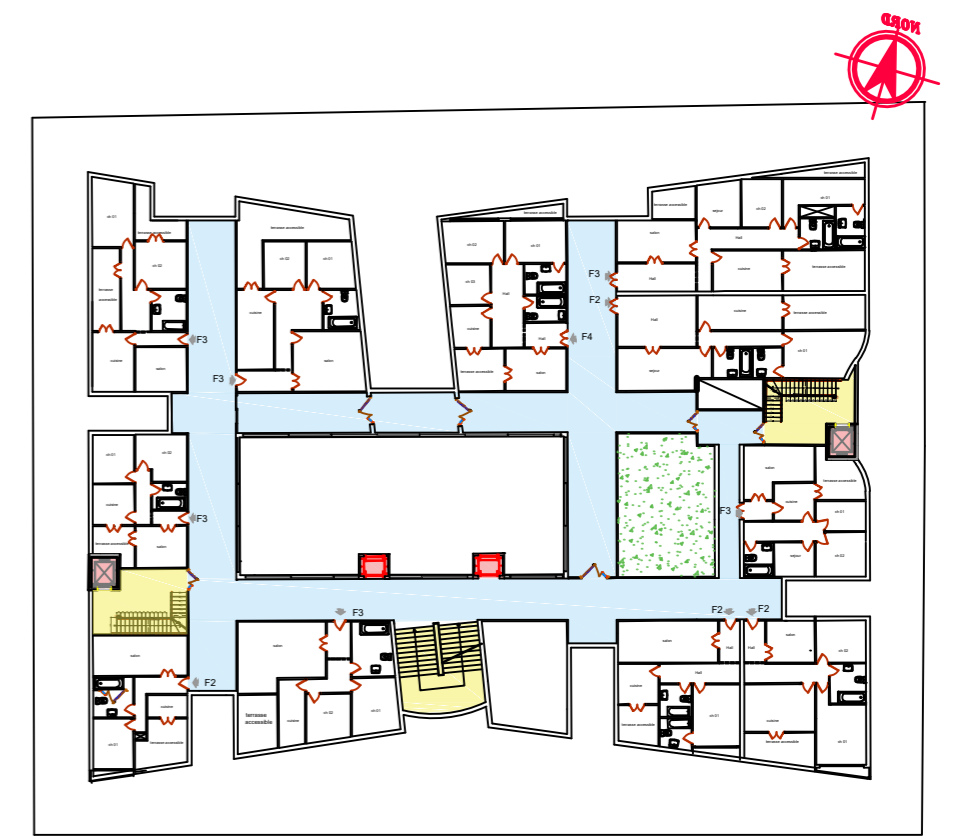
Plan Sous-Sol



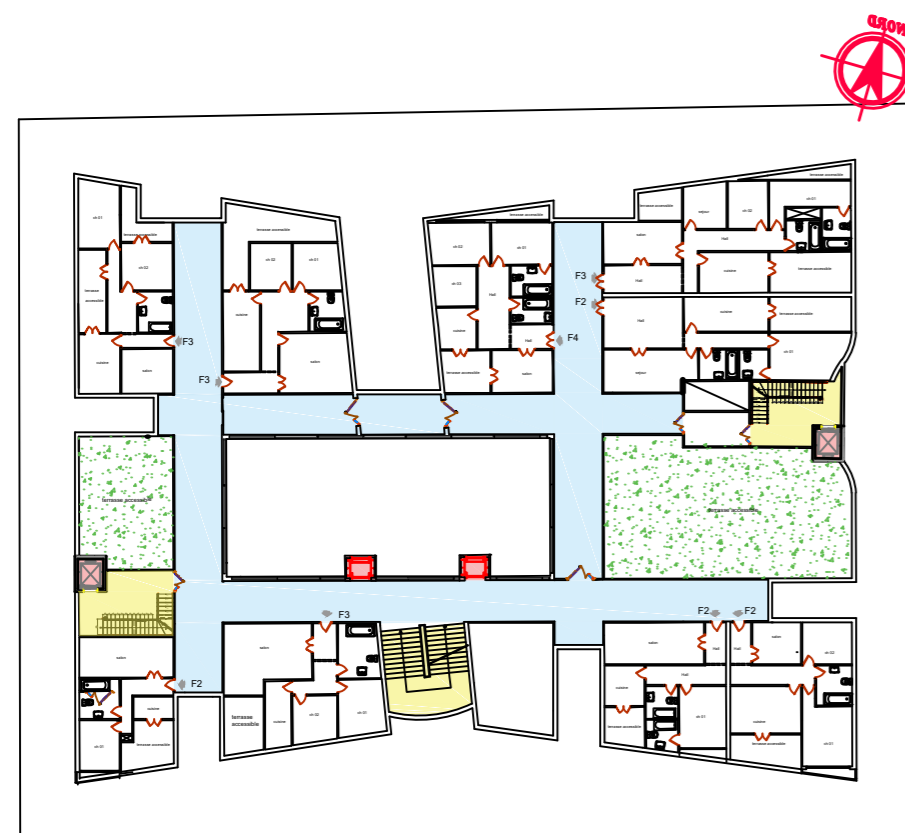
Plan RDC



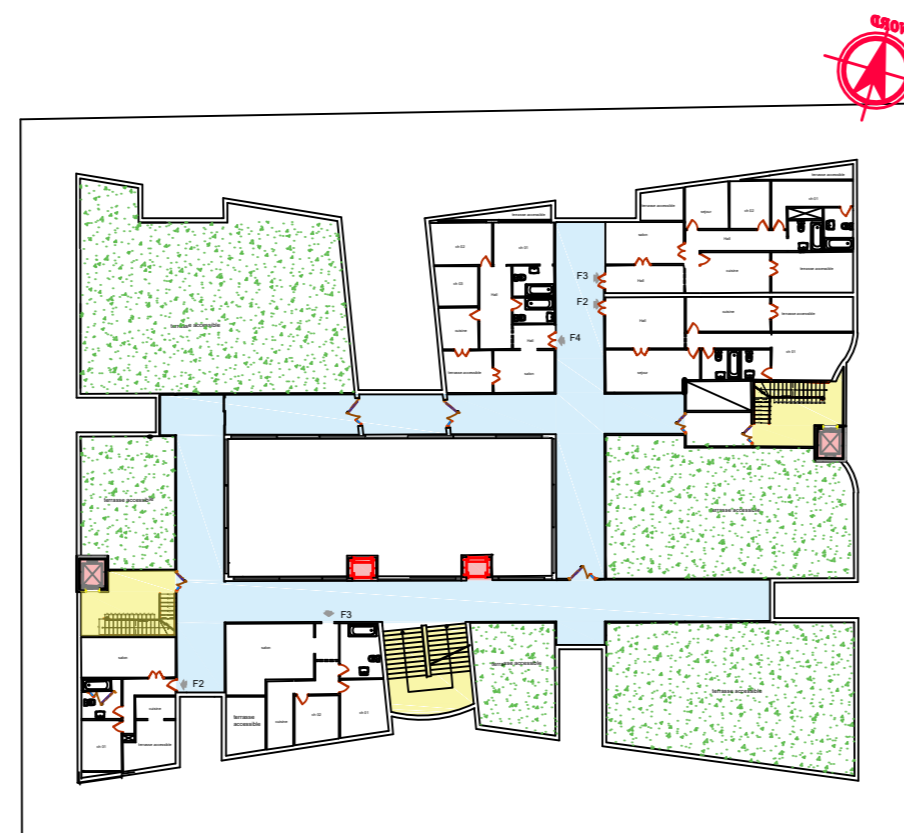
Plan 1er Etage



Plan Etage Courant



Plan 4eme Etage



Plan 5eme Etage



