

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



**Master 2**

**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

**Intitulé du mémoire**

**REQUALIFICATION URBAINE DE LA ZONE SPORTIVE**

**MOSTAPHA TCHAKER DE BLIDA.**

**Projet architectural : hôtel d'affaire.**

Etudiant (s) :

- DJEMIL Ahlem
- OTHMANI Zineb

Encadreur: Mr. BENOURED. Dj

Co-Encadreur: Mr. SAFAR ZITOUN. Dj

Mr. SASSANE. A

Mr. KHEROUBI

Responsable du master : Dr. Arch. M. ZERARKA

Octobre 2018

## REMERCIEMENTS

*Nous tenons à remercier tout d'abord le DIEU qui nous a donné la force, le courage et la patience durant nos études pour arriver à ce jour-là.*

*Nous exprimons nos sincères remerciements à nos parents pour leur contribution pour chaque travail que nous avons effectué.*

*Nous remercions ensuite notre responsable de Master Mr. Zerarka pour son organisation et son suivi pendant nos années de Master. Ainsi que notre encadreur Mr. Benouered pour son aide et ces nombreux conseils.*

*Nous remercions nos assistants : Mr. Safar, Mr Sassane et Mr Kheroubi pour leurs aides et leurs nombreux conseils et surtout leurs disponibilités le long de notre travail.*

*Nous remercions les honorables membres du Jury qui nous ont fait l'immense honneur de présider et d'examiner ce modeste travail.*

*Nos remerciements vont également à tous les enseignants de l'institut d'architecture Saad Dahleb Blida spécialement nos enseignants qui nous ont accompagnées durant notre cursus universitaire : Mme Naimi, Mme Lahlou et Mr Chaouati.*

*Nous adressons aussi nos remerciements à tous ceux qui ont contribué à notre formation de près ou de loin, depuis les premières lettres d'alphabet.*

*Enfin, nous remercions aussi tous nos amis (es) pour leur aide, leur patience, leur compréhension et leur encouragement.*

## **DEDICACE**

*Je remercie Dieu le tout puissant de m'avoir donné la force et le courage de finir ce  
modeste travail, que je dédie à :*

*Mes chers parents pour leur amour indéfectible, leur confiance, leurs sacrifices et toutes  
les valeurs qu'ils ont su m'inculquer.*

*Mes chers frères : Chérif, Rachid, Belkacem.*

*Mes chères sœurs : Amra, Alia, Hafida et ma chère belle-sœur Sabrina*

*Mes chères nièces et neveux, surtout le petit ADEL.*

*A toutes mes amies d'enfance : Amira, Imen, Nadja ...*

*A toutes mes amies et collègues de l'institut d'architecture et d'urbanisme de Blida et les  
filles de la cité 05 et surtout : Zineb(ma binôme),Chaia... avec qui j'ai passé un agréable  
cursus.*

*Et en fin à celle qui m'encourageait, m'encourage toujours dans les pires moments...*

***Ahlem***

## **DEDICACE**

*Je remercie dieu le tout puissant de m'avoir donné la santé et la volonté  
A l'Homme de ma vie, mon exemple éternel, mon soutien moral, source de  
joie et de bonheur, ce qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir. Rien au  
monde ne vaut les efforts fournis jour et nuit pour mon éducation et mon  
bien être. Ce travail est le fruit de tes sacrifices que tu as consentis pour mon  
éducation et ma formation le long de ces années, que dieu vous protège  
chère Papa Othmani Rachid.*

*A la lumière de mes jours, la source de mes efforts, la flamme de mon cœur,  
ma vie et bonheur tu as fait plus qu'une mère puisse faire pour que ses  
enfants suivent le bon chemin dans leur vie et leurs études. Maman Ben Allal Aicha je  
t'adore.*

*A mes sœurs :Asma ;Houda , Fatima, Moulati et Iman que j'adore beaucoup.*

*A toute la famille Othmani et Ben Allal.*

*A mon amie intime, ma binôme Ahlem et leur famille.*

*A mes très chers amis les filles de cité 05 je vous souhaite un avenir plein de joie, de  
bonheur et de succès*

*A tous mes enseignants notamment :Mr dj.Benouarred ; Mr sassan; Mr  
Safar ; Mr Kheroubi.*

*A tous mes collègues de toutes les années, futurs architectes, je dédie ce  
Travail.*

**Zineb**



## RESUME

Notre objet de travail consiste à la requalification urbaine de la zone du complexe sportif Mostafa Tchaker dans la ville de Blida.

En adaptant la méthode typo-morphologique qui combine l'architecture et l'urbanisme on va prendre connaissance de la ville ; son processus de formation, ses éléments structurants, sa forme urbaine et ses barrières de croissance ; afin de transformer la rupture en continuité et valoriser le tissu urbain en l'intégrant dans sa nature.

Le projet urbain comme alternative aux instruments d'urbanismes qui propose de mettre la requalification urbaine en scène comme une nouvelle mesure prise dans le but de porter une double critique sur l'architecture et l'urbanisme .

Dans cette optique la présente recherche s'appuie sur l'essai d'intégration des paramètres de la requalification urbaine dans un des quartiers périphériques de la ville de Blida en s'inspirant des expériences étrangères à travers l'intégrant des nouvelles idées pour concevoir une composition urbaine qui prend en compte la problématique spécifique de la zone.

**Mots clés :** projet urbain/ instruments d'urbanismes/rupture urbaine/requalification urbaine/ tissu urbain.

## ABSTRACT

The aim of our work consists of urban requalification of the sports complex area Mostafa Tchaker in the city of Blida.

Adapting the typo-morphological method that combines architecture and urbanism, we will have a better idea on the city, its formation process, its structuring elements, its urban form and boundaries in order to transform the break in continuity and valorize the urban fabric by including it in its nature.

The urban project as an alternative to urbanism instruments that propose to put the urban requalification as a new measure aiming to carry double critic on architecture and urbanism.

Our work focuses on the integration of parameters of urban requalification in one of the peripheral districts of the city of Blida. It was inspired by other experiences including new ideas to design an urban composition taking into account the specific problems of the area.

**Key words:** urban project/ urban planning instruments/urban break/urban requalification/ urban fabric.

## المخلص

هدفنا من العمل هو إعادة التأهيل الحضري لمنطقة المجمع الرياضي مصطفى تشاكر في مدينة البلدية. من خلال تكييف التنوع البنوي الذي يجمع بين الهندسة المعمارية وتخطيط المدن، سوف نتعرف على المدينة؛ عملية تشكيلها، عناصرها الهيكلية، شكلها الحضري وحواجز نموها لتحويل القطع إلى استمرارية وتعزيز النسيج الحضري من خلال دمجها في طبيعتها.

المشروع الحضري كبديل لأدوات التخطيط الحضري والذي يقترح وضع إعادة التأهيل الحضري على خشبة المسرح كتدبير جديد اتخذ من أجل توجيه نقد مزدوج للهندسة المعمارية والعمرانية. من هذا المنظور، يستند هذا البحث إلى محاولة دمج معايير إعادة التأهيل الحضري في إحدى المناطق الخارجية لمدينة البلدية، مع الاعتماد على الخبرات الأجنبية من خلال دمج أفكار جديدة من أجل تصميم تركيبة حضارية والتي تأخذ بعين الاعتبار مشكلة معينة في المنطقة.

**الكلمات المفتاحية:** مشروع حضاري/ أدوات تخطيط حضرية/ تمزق حضري/ تجديد حضري/  
النسيج الحضري.

# TABLES DES MATIERES

## REMERCIEMENTS

## DEDICACES

## RESUME

## TABLE DES MATIERES

## LISTE DES FIGURES

### **CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF**

1.1. Introduction à la thématique générale du master .....	01
«ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN »	
1.2. Introduction à la thématique spécifique .....	04
« PROJET URBAIN ET INSTRUMENT D'URBANISME »	
1.3. Introduction à la thématique spécifique .....	05
« La requalification urbaine »	
1.4. Présentation succincte du cas d'étude .....	05
1.5. Problématique .....	06
1. Problématique générale .....	06
2. Problématique spécifique.....	07
3. Hypothèses de recherche.....	07
4. Objectifs de la recherche.....	08
1.6. Présentation succincte de la démarche méthodologique.....	08
1.7. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre.....	09

### **CHAPITRE 01 : ETAT DE CONNAISSANCE**

Introduction.....	10
2.1 <u>Définition des concepts.</u> .....	10
2.1.1 Les instruments d'urbanismes en Algérie.....	10
1. Les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation française.....	11
2. Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance .....	11
2.1.2 Le projet urbain .....	14
2.1.3 La requalification urbaine .....	16

2.1.4	La restructuration urbaine .....	18
2.1.5	la réorganisation urbaine .....	18
2.1.6	la densification urbaine.....	18
2.1.7	Les grands ensembles .....	18
2.1.8	Le boulevard.....	19
2.1.9	Les promenades urbaines.....	19
2.2.	<u>Analyse des exemples</u> .....	19
2.2.1	La requalification du boulevard Taschereau.....	19
2.2.2	La requalification de l'avenue du peuple Belge.....	23
2.2.3	La requalification du quartier du flamant Iris.....	26
2.2.4	La requalification et réhabilitation du grand ensemble de Quai du Rohan.....	29
2.2.5	Tableaux comparatives des exemples.....	32
2.2.6	Schéma de recommandation .....	34
	Conclusion.....	35

### **CHAPITRE 03 : CAS D'ETUDE**

	Introduction.....	36
3.1	Présentation de la ville de Blida.....	36
1.	Situation géographique .....	36
2.	Données géotechniques de la ville de Blida.....	37
3.2	Lecture territoriale.....	39
1.	Le 1er cycle .....	39
2.	Le 2ème cycle.....	40
3.	Synthèse .....	41
4.	L'évolution hiérarchique de la structure des parcours.....	41
3.3	Lecture diachronique.....	42
1.	La naissance de la ville de Blida.....	42
2.	Epoque andalouse 1533.....	42
3.	Epoque turque (1535-1830).....	43
4.	Epoque coloniale-Phase Intra-muros- (1842-1926) .....	43

5. Epoque colonial coloniale -Phase Extra-muros -(1926-1962).....	44
6. Epoque Postindépendance (1962-2000) .....	44
7. Synthèse de la croissance urbaine de la ville de Blida.....	45
<b>3.4 Lecture synchronique .....</b>	<b>45</b>
1. La structure urbaine de la ville de Blida .....	46
2. La structure des infrastructures de la ville de Blida .....	46
3. La structure fonctionnelle de la ville de Blida .....	47
4. La structure des permanences de la ville de Blida.....	48
<b>3.5 L'aire d'étude.....</b>	<b>49</b>
<b>3.5.1 Présentation de l'aire d'étude.....</b>	<b>49</b>
1. Critères du choix .....	49
2. Situation de l'aire d'étude .....	49
3. Délimitation et accessibilité de l'aire d'étude .....	50
<b>3.5.2 Etat des lieux .....</b>	<b>50</b>
1. Etude du système viaire .....	50
2. Etude du système parcellaire.....	51
3. Structure fonctionnelle.....	52
4. Gabarit.....	52
5. Synthèses de l'analyse de l'aire d'étude.....	53
<b>3.6 Critique des instruments d'urbanismes.....</b>	<b>54</b>
<b>3.7 Démarche d'intervention .....</b>	<b>55</b>
1. Objectifs .....	55
2. Etapes d'interventions .....	56
3. Plan de la composition urbaine.....	59
4. Plan d'aménagement.....	60
<b>3.8 Le projet architectural .....</b>	<b>61</b>
1. Choix du projet .....	61
2. Localisation du projet .....	61
3. Programme .....	62
4. Les principes conceptuels de la forme .....	62
- Les principes de la composition formelle .....	62
- La composition volumétrique.....	64
5. Distribution des espaces.....	65
6. Système de distribution .....	68

7. Structure .....	68
8. Expression des façades .....	69
<b>3.9</b> Conclusion générale .....	70

**REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUE**

**ANNEXES**







## LISTES DES FIGURES

### CHAPITRE 02 : ETAT DE CONNAISSANCE

Figures	Contenu	Page
<b>Figure 01</b>	Schéma de la logique descendante de la planification urbaine	<b>13</b>
<b>Figure 02</b>	Les échelles du projet urbain	<b>15</b>
<b>Figure 03</b>	Situation du boulevard par rapport à son territoire	<b>19</b>
<b>Figure 04</b>	Gabarits du bâtis et espaces sous utilisés	<b>20</b>
<b>Figure 05</b>	Schéma conceptuel et secteurs d'interventions	<b>21</b>
<b>Figure 06</b>	Aménagement de placettes publiques	<b>22</b>
<b>Figure 07</b>	Localisation des aires de stationnement	<b>22</b>
<b>Figure 08</b>	Modulation et variation des gabarits	<b>22</b>
<b>Figure 09</b>	Continuité du front bâti	<b>22</b>
<b>Figure 10</b>	Schéma de principales vacations du boulevard	<b>23</b>
<b>Figure 11</b>	L'avenue du peuple belge	<b>23</b>
<b>Figure 12</b>	Identification du patrimoine bâti et visuel de l'avenue	<b>25</b>
<b>Figure 13</b>	Zones de rencontres et de densité	<b>25</b>
<b>Figure 14</b>	plan de masse de l'avenue peuple belge après sa requalification	<b>26</b>
<b>Figure 15</b>	Situation du boulevard par rapport à son territoire	<b>26</b>
<b>Figure 16</b>	Axonométrie du quartier existant	<b>27</b>
<b>Figure 17</b>	Schéma de synthèse de différentes actions	<b>27</b>
<b>Figure 18</b>	Création des voies et places publiques	<b>28</b>
<b>Figure 19</b>	Localisation des équipements	<b>28</b>
<b>Figure 20</b>	Axonométrie du projet après sa requalification	<b>28</b>
<b>Figure 21</b>	Quai du Rohan avant le remodelage	<b>29</b>
<b>Figure 22</b>	Schéma présente la grande barre	<b>30</b>
<b>Figure 23</b>	Schéma de découpage de la grande barre	<b>30</b>
<b>Figure 24</b>	Quai du Rohan avant et après le remodelage	<b>30</b>
<b>Figure 25</b>	Schéma de recommandation	<b>34</b>

### CHAPITRE 03 : ETAT DE CONNAISSANCE

Figures	Contenu	Page
<b>Figure 01</b>	Situation territoriale de Blida	<b>36</b>
<b>Figure 02</b>	Situation régionale de Blida	<b>36</b>
<b>Figure 03</b>	Situation locale de Blida	<b>37</b>
<b>Figure 04</b>	Les entités géographiques	<b>37</b>
<b>Figure 05</b>	Les éléments naturels	<b>37</b>
<b>Figure 06</b>	Schéma des données climatiques	<b>38</b>

<b>Figure 07</b>	La 1ère phase	<b>39</b>
<b>Figure 08</b>	La 2ème phase	<b>39</b>
<b>Figure 09</b>	La 3ème phase	<b>40</b>
<b>Figure 10</b>	La 4ème phase	<b>40</b>
<b>Figure 11</b>	Le 2ème cycle	<b>41</b>
<b>Figure 12</b>	Carte de Blida en 1516	<b>42</b>
<b>Figure 13</b>	Carte de Blida en 1533	<b>42</b>
<b>Figure 14</b>	Implantation et installation des premiers éléments urbains	<b>43</b>
<b>Figure 15</b>	Restructuration et densification du tissu urbain	<b>43</b>
<b>Figure 16</b>	Densification et étalement satellitaire	<b>44</b>
<b>Figure 17</b>	Densification du centre historique et étalement urbain	<b>44</b>
<b>Figure 18</b>	Synthèse de la croissance	<b>45</b>
<b>Figure 19</b>	Carte de la structure urbanistique de la ville de Blida	<b>46</b>
<b>Figure 20</b>	Carte de la structure des infrastructures de la ville de Blida	<b>46</b>
<b>Figure 21</b>	Carte de la structure fonctionnelle de la ville de Blida	<b>47</b>
<b>Figure 22</b>	Carte de la structure des permanences de la ville de Blida	<b>48</b>
<b>Figure 23</b>	Situation de l'aire d'étude	<b>49</b>
<b>Figure 24</b>	Délimitation de l'aire d'étude	<b>50</b>
<b>Figure 25</b>	Le système viaire de l'aire d'étude	<b>51</b>
<b>Figure 26</b>	Le système parcellaire de l'aire d'étude	<b>51</b>
<b>Figure 27</b>	La structure fonctionnelle de l'aire d'étude	<b>52</b>
<b>Figure 28</b>	Façade schématique sur les équipements au niveau de la RN 01	<b>52</b>
<b>Figure 29</b>	Direction du commerce	<b>53</b>
<b>Figure 30</b>	Habitat individuel	<b>53</b>
<b>Figure 31</b>	Habitat collectif	<b>53</b>
<b>Figure 32</b>	Stade Mostafa Tchaker	<b>53</b>
<b>Figure 33</b>	La restructuration urbaine du système viaire	<b>56</b>
<b>Figure 34</b>	Nouveau découpage des ilots et des parcelles	<b>57</b>
<b>Figure 35</b>	Tableau du programme proposé	<b>57</b>
<b>Figure 36</b>	Localisation du projet	<b>61</b>
<b>Figure 37</b>	Programme qualitatif du projet	<b>62</b>
<b>Figure 38</b>	Alignement du bâti	<b>62</b>
<b>Figure 39</b>	Les différentes entités du projet	<b>63</b>
<b>Figure 40</b>	Les éléments d'articulation	<b>63</b>
<b>Figure 41</b>	Patio et espace vert	<b>64</b>
<b>Figure 42</b>	La volumétrie primaire du projet	<b>64</b>
<b>Figure 43</b>	Les espaces de sous-sol	<b>65</b>
<b>Figure 44</b>	Les espaces du RDC	<b>65</b>
<b>Figure 45</b>	Les espaces du 1 <sup>er</sup> étage	<b>66</b>
<b>Figure 46</b>	Les espaces du 2ème étage	<b>66</b>
<b>Figure 47</b>	Les espaces du 3ème jusqu'à 6ème étage	<b>67</b>
<b>Figure 48</b>	Les espaces du 7ème jusqu'à 9ème étage	<b>67</b>
<b>Figure 49</b>	Les espaces du 10ème étage	<b>67</b>
<b>Figure 50</b>	Le système de distribution	<b>68</b>
<b>Figure 51</b>	Le schéma de la structure	<b>69</b>
<b>Figure 52</b>	Le schéma primaire de la façade	<b>69</b>

# **CHAPITRE 01 :**

# **INTRODUCTIF**

## 1.1. Introduction à la thématique générale du master :

### « ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN »

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

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourait aux modèles de l'urbanisme moderne. Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affectée par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des nouvelles pratiques et des nouveaux instruments de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes. Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire. Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément,

celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel»<sup>1</sup>

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente.<sup>2</sup>Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique.

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

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 ».<sup>4</sup>

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.**

---

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

<sup>2</sup> Devillers, Ch., « Le projet urbain », in architecture : recherche et action, Actes du colloque des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais Des Congrès, Paris, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme oeuvre, Paris, éd. Du Pavillon de l'arsenal, 1994.

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

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

Dans la démarche du master ‘Architecture et Projet urbain’, le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l’enseignement du projet architectural et urbain. Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur ‘Contribution au projet urbain’, qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d’assurer la ‘conformation’ du projet à (et dans) son milieu. Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l’industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

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

L’objectif principal du master ‘Architecture et Projet urbain’ s’inscrit dans une construction théorique qui fait de l’abandon de l’utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l’acceptation de la ville concrète héritée de l’histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l’histoire est le contexte obligé d’inscription de l’architecture. En retour l’architecture.... Construis la ville.

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

Au courant de l’année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet urbain et les Instruments d’urbanisme.
- Le Projet urbain en centre historique.
- Le Projet urbain en périphérie.

À travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d’expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master ‘Architecture et Projet Urbain’ Mai 2018.

## 1.2. Introduction à la thématique spécifique

### « PROJET URBAIN ET INSTRUMENT D'URBANISME »

L'Atelier inscrit son travail sur le projet dans un cadre de crise urbaine. Suite à des critiques et jugements répétés sur l'inefficacité et même l'échec des Instruments d'Urbanisme dans la maîtrise et le Contrôle de l'Urbanisation.

Le Projet (intervention urbaine à différente échelle –Quartier/Séquence urbaine/ Ilot etc.) A pour Objectif de développer une profonde réflexion de manière à porter une réponse efficace et dynamique dans un contexte existant, mais surtout de mettre terme à l'extension permanente de la ville, souvent au détriment de ces meilleures terres agricoles.

Il s'agit de développer un **Projet Urbain** (comme alternatif aux Instruments d'Urbanisme) s'inscrivant dans le concept de développement durable, ce qui conduit à un retour à la ville.

Une démarche globale pour prendre en compte des échelles pertinentes et mettre en œuvre des cohérences d'actions, par des Aménagement sur la valorisation des potentiels d'urbanité du contexte existant, traitement des espaces et paysages urbain ou l'Architecture joue un rôle déterminant. Ceci ne nous empêche pas de traiter et de porter une Analyse critique des Instruments d'Urbanisme établis, afin de mener des réflexions et de réétudier les recommandations proposées.

Le Projet consiste à mener un travail de connaissances sur l'histoire et les transformations subies sur le site ; Afin de bien définir les problématiques du contexte à différente échelle.

Ensuite, deux niveaux de réflexions sont élaborés dans le Projet.

- 1er niveau : Etablir un **Plan de Composition Urbain** (Comme réponse à l'échelle Urbaine) par la suite se traduit en **Plan d'Aménagement Urbain détaillé**.

- 2em niveau : **Projet Architectural** (Comme vérification à la composition urbaine).

L'objectif de ce travail est d'initier les étudiants (future Architecte) à développer une stratégie capable de réordonner le sens de l'espace à partir de l'existant, pour retrouver les valeurs d'usages et de revaloriser et réintroduire des services urbains. Tout ceci pour essayer de comprendre et de confronter l'extrême complexité du **PROJET URBAIN**.

BENOUARED Djamel.

Enseignant Chargé d'Atelier ' projet urbain et instrument d'urbanisme' M2, Mai 2018.

### 1.3. Introduction à la thématique spécifique

#### « LA REQUALIFICATION URBAINE »

« La croissance urbaine et le développement anarchique des villes ont engendré une urbanisation chaotique des quartiers »<sup>5</sup>. L'extension des périphéries en ville Algérienne est arrivée à sa limite foncière, il est devenu indispensable de retourner à la ville. La densification du tissu éclaté de nos périphéries devient un acte incontournable dans l'accomplissement de l'urbanisme. Car nos périphéries sont devenues un amalgame de projets ponctuels à l'origine d'un espace urbain malsain et d'une disparition lente de la vie et de l'animation des centres villes.

Pour arriver à développer un espace urbain, quelle que soit son échelle, il faut adopter des opérations d'aménagement ayant comme contexte un projet urbain global de perfectionnement dans le domaine de la restructuration, la réhabilitation du cadre bâti et la requalification urbaine des quartiers sont mis en scène afin de piloter ce dernier.

La requalification urbaine est une opération qui nous aide à améliorer l'état d'un milieu urbain pour répondre aux besoins et les imperfections de la ville.

### 1.4. Présentation succincte du cas d'étude

L'aire d'étude se situe à la limite communale de Blida avec Ouled Yaich à 4 km au nord-est de Blida et à 42 km au sud-ouest d'Alger.

Elle englobe 02 POS :

POS (complexe sportif) de Blida avec une surface  $S=28$  ha.

POS (le 1<sup>er</sup> Mai) d'Ouled Yaich avec une surface  $S=73$  ha.

L'aire d'étude a une forte concentration humaine et dispose plusieurs infrastructures majeures de la ville dont les RN 1, le RN 29.

Elle est limitée par :

- La RN 29 au Nord ;
- La RN 01 à l'Ouest ;
- Le CW143 au Sud ;
- La cité de 488 logements à l'Est.

---

<sup>5</sup> A.HADJIED « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire ». Edition OPU, Alger 1994.

## 1.5. Problématique

### 1.5.1. Problématique générale

Chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et sociales, La nature des problèmes varie donc d'une ville à une autre, comme d'un quartier à un autre...car une ville, c'est de l'histoire cristallisée en forme urbaine.

A travers l'analyse historique de la ville de Blida dans les différents périodes, commençant par la naissance de la ville qui est au début du 16<sup>ème</sup> siècle à partir 2 petites villages ( Sidi Sultane et Hadjar Sidi Ali ),passant à les époques Andalouse ,Ottomane et l'époque coloniale. Le plan de la ville est structuré par les Andalous et les Ottomanes mais après le tremblement du terre et l'arrivé de la colonne le plan était changé pour être un plan planifier avec des axes réguliers, au fil du temps, la ville a connue des extensions sont mal aménagés et mal structurés et qui sont créés des problèmes urbains touchent tous les secteurs de la ville.

Donc à partir de cela on a une vision globale sur la croissance de la ville après l'indépendance qui s'est faite vers le Nord le long des axes tels la RN1, et la RN 29 et sous de multiples formes. Elle se distingue par sa rapidité et son ampleur, mais aussi par son irrationalité ou plutôt par son gaspillage foncier<sup>6</sup>.

Cette crise urbaine a un impact direct sur l'espace, elle concerne une grande partie des territoires, dans ce cas la périphérie devient une zone d'échange et de transition entre la ville traditionnelle et une nouvelle forme de ville dispersée.

Cette situation fait apparaitre :

- Un habitat spontané qui est le résultat de L'utopie de l'urbanisation accélérée.
- Une densification inconvenable.
- Une discontinuité entre les tissus urbains qui a introduit des modifications profondes sur la morphologie des villes. Elle condamne la ville ancienne compacte reposant sur l'association entre immeuble, et voie de circulation, ainsi qu'elle propose une nouvelle forme urbaine éclatée faites d'immeubles autonomes conçus, et installés librement dans l'espace.

**Donc Il y a-t-il une possibilité de créer une continuité morphologique, dans les tissus urbains de la ville de Blida ?**

---

<sup>6</sup> PDAU du grand Blida, Phase 01, URBAB Blida 2003.

**Peut-on créer un nouveau centre qui structure l'étalement de la ville vers le Nord-Est ?**

### **1.5.2. Problématique spécifique**

L'analyse faite sur notre aire d'intervention nous a permis d'extraire les problèmes spécifiques présentés par ce site, citant :

- la rupture urbaine entre les deux zones de l'aire d'étude ;
- Le zoning (zone d'équipements : sport et loisir et zone d'habitat) ;
- La mal structuration du boulevard Kritli Mokhtar qui est un axe structurant dans la ville de Blida ;
- L'enclavement de la cité 1000 logements.
- désorganisation des surfaces au niveau du club hippique (13,5 ha) avec la clôture qui empêche l'attractivité du boulevard.

Dans ce contexte, se dégagent les questions suivantes :

- **Y a-t-il une possibilité de créer une articulation pour faire une continuité entre les deux zones (complexe sportif et 1000 logements) ?**
- **Comment renforcer l'attractivité de la RN1 ?**
- **Comment désenclaver le quartier des 1000 logements par rapport à son environnement ?**

### **1.5.3. Hypothèses de recherche**

Pour comprendre cette thématique et palper ses différentes significations au sein du notre aire d'étude. On cherche, des réponses au questionnement cité plus haut dans la problématique et ressortir des hypothèses qu'on essayera de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail.

Ces hypothèses sont :

1. Le projet urbain par ces différents modes d'action : requalification urbaine, restructuration urbaine et réaménagement urbain...etc., apporte des solutions aux défaillances des instruments d'urbanisme tout en assurant une homogénéité dans la ville ;
2. La requalification urbaine est un de ces modes, qui va peut-être faire face à ces problèmes d'une manière douce et adaptée ;

3. Il paraît aussi nécessaire que cette opération se fasse doubler d'une restructuration de l'ensemble dans lequel elle intervient.

#### **1.5.4. Objectifs de la recherche**

Notre souci dans la présente étude s'articule comme-suit :

1. La compréhension des mécanismes de la requalification urbaine des quartiers ;
2. Renforcer l'attractivité au niveau du boulevard Kritli Mokhtar ;
3. Créer des liens avec la ville afin d'assurer une structure urbaine cohérente ;
4. Créer une relation inter quartiers et assurer leur désenclavement,
5. Diversifier les espaces publics.

### **1.6. Présentation succincte de la démarche méthodologique**

#### **1. phase d'étude thématique**

Avant de trouver une réponse à une problématique il nous faut un diagnostic sur notre ville, où Blida nous dévoile ses secrets.

Notre travail ne peut pas être établi sans un support bibliographique et graphique, nous avons utilisé divers ouvrages (mémoires, livres, articles...). Cette démarche a pour objectif d'avoir un support théorique nécessaire et utile pour la compréhension du thème.

A cet effet divers directions techniques, organismes, bureaux d'études et services au niveau de la wilaya de Blida ont été constatés et visités à l'exemple de :

- Direction de l'urbanisme, l'architecture et de la construction ;
- Direction des équipements publics ;
- Direction des logements,
- Direction d'hydraulique ;
- Direction de la jeunesse et des sports ;
- APC de la commune de Blida ;
- APC de la commune d'Ouled yaich ;
- URBAB.

#### **2. phase analytique**

L'analyse permet de faire entailler les problèmes recherchés qui conduit à une thématique plus au moins exacte et définie, pour aboutir à des résultats concrets.

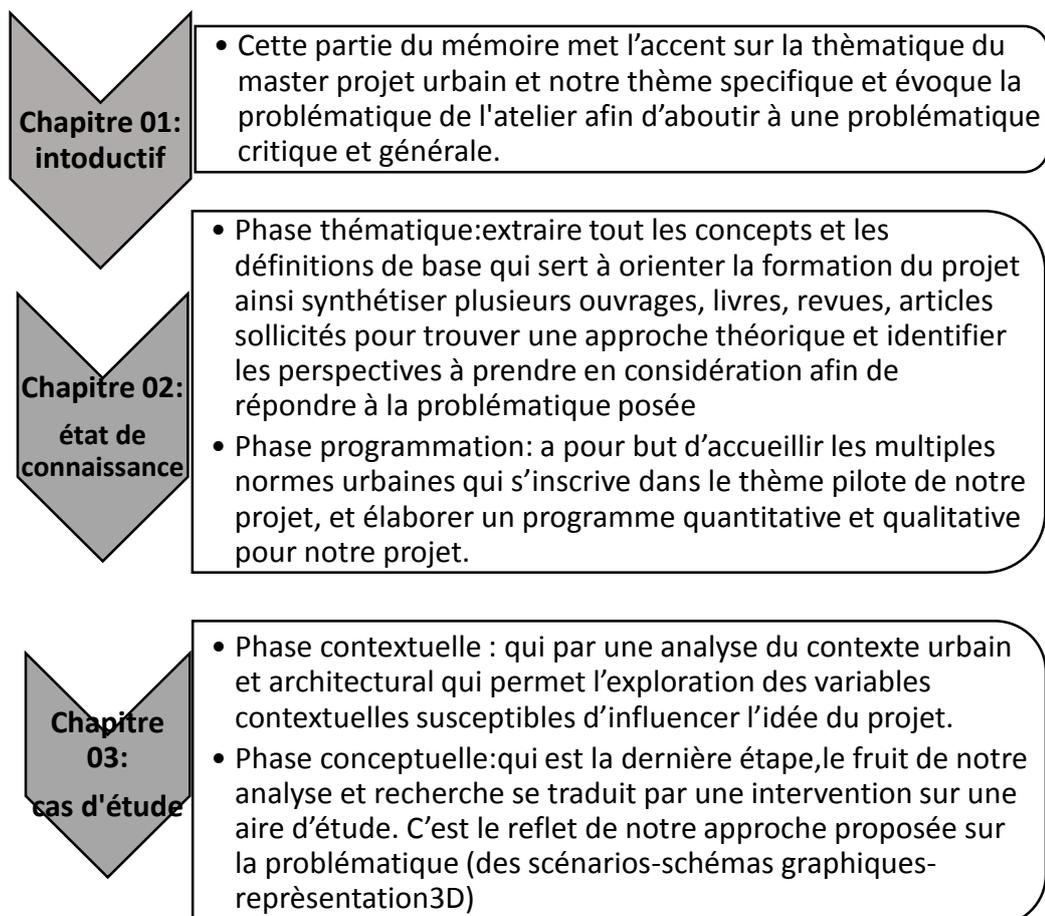
Notre démarche conçue sur un enchaînement de lectures consiste à :

- Analyser le contexte typo-morphologique, historique, urbain et architectural ;
- Expliquer la création de la ville de Blida et ses objectifs principaux ;
- Cerner la problématique qui vise essentiellement à trouver des solutions pour donner de la valeur et de la qualité à nos quartiers périphériques ;
- Cibler les objectifs de cette recherche ;
- Faire une étude thématique où les définitions clés du thème choisi ;
- Chercher des alternatives à la problématique posée à travers l'expérimentation de quelques exemples réussis à travers le monde.

### 3. phase conceptuelle

Afin d'établir un schéma de structure suivi par un plan d'aménagement et un projet architectural.

#### 1.7. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre



# **CHAPITRE 02 : ETAT DE CONNAISSANCE**

## Introduction

L'amélioration de cadre de vie des communautés locales participe concrètement et durablement au renforcement de la cohésion sociale. L'amélioration de tissu social passe en effet par l'amélioration du tissu urbain, grâce à des interventions. Dans ce chapitre, nous essayerons de voir les différentes définitions des notions relatives au notre thème et analyser quelques exemples qui nous donneront des idées et des recommandations pour notre composition urbaine.

### 2.1. Définition des concepts

#### 2.1.1. Les instruments d'urbanismes en Algérie

L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continue à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi il est impossible d'écrire son histoire de en ignorant le fait colonial.<sup>7</sup>

##### 2.1.1.1. Les politiques urbaines en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962)

- **La période : 1830 -1919**

Globalement avant 1919, l'outil principal régissant le développement des villes était comme ailleurs, le plan d'alignement et des réserves.<sup>8</sup> Ce plan avait comme objectif :

- Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir.
- Les espaces publics ;
- Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments ;
- La délimitation des servitudes militaires ;
- La création des différents lotissements.

- **La période : 1919-1948**

On date la naissance de la planification urbaine en France, et dans ses colonies, après la première guerre mondiale avec la loi Cornudet (1919-1924), qui institutionnalise les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement et introduit une mutation méthodologique importante. La loi sur les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension est rendue applicable à l'Algérie par le décret du 05 janvier 1922.<sup>9</sup>

Les principaux apports de la loi ont été :

---

<sup>7</sup> SAIDOUNI Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001. P201.

<sup>8</sup> SAIDOUNI Maouia. P201.

<sup>9</sup> SAIDOUNI Maouia. P202.

- La généralisation des permis de construire ;
- La soumission des opérations de lotissement à un régime d'autorisation et de réglementation particulier ;
- L'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.<sup>10</sup>

- **La période : 1948 -1962**

Cette période a vu la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie ainsi qu'ils ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance.<sup>11</sup> Parmi ces instruments on trouve :

- Le plan d'urbanisme directeur (PUD) ;
- Le plan de détail ;
- Les plans d'urbanisme et de restructuration ;
- Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement (PME) ;
- Le programme d'urbanisme et les zones à urbanisé par propriété (ZUP).

### **2.1.1.2. Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance**

Dans les premières années qui ont suivi l'indépendance, la construction et l'urbanisme n'étaient pas à l'ordre du jour, d'autres ont continué à être utilisés pour une longue période.<sup>12</sup>

- **La période 1962-1966**

Durant cette période La préoccupation majeure de l'état était penchée sur les solutions urgentes des affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité (loi 1958) que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960.

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel dans le développement économique par la réalisation de zones industrielles (Z.I) durant cette période.

- **La période 1967-1977 : Le rééquilibrage régional et la planification socio-économique**

Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers l'utilisation des instruments de planification centrale et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

---

<sup>10</sup> NEDJAI Fatiha, les instruments d'urbanismes entre propriétaire foncier et application- cas d'étude : la ville de Batna, université Mohamed Kheider-Biskra, p-32.

<sup>11</sup> NEDJAI Fatiha, p-33.

<sup>12</sup> SIDI BOUMEDINE Rachid. L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec).Les alternatives urbaines. Alger, 2013 p 48.

- le premier plan triennal (1967-1969) : Ce plan a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.

- le premier plan quadriennal (1970-1973) : La mise en œuvre des plans communaux de développement et des plans de modernisation urbaine pour les grandes villes.

- le deuxième plan quadriennal (1974-1977) : Dans ce plan ,l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N.

- Les instruments de planification socio-économique : l'importance était souvent accordée aux pôles urbains littoraux en matière de développement, alors que les petites villes intérieures ne bénéficiaient pas de ces programmes que rarement.

- Le (plan communal de développement) P.C.D : Son rôle est à l'échelle locale, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977).

- Le (plan de modernisation urbaine) P.M.U : Son rôle est d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande. A L'époque 33 villes ont été concernées par ce plan. Son rôle est limité à la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements par le (PCD).

- Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) comme instrument de planification urbaine : Le PUD nouveau instrument de gestion urbaine, a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958.<sup>13</sup>

- Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) : C'est un plan d'urbanisme qui concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur .Ce plan a été promulgué à travers la loi communal. Il concerne les petits groupements urbains. Le PUP a les même perspectives et objectifs du PUD.

- Les instruments d'urbanisme opérationnel : la zone d'habitat urbain nouvelle(Z.H.U.N), le lotissement, la zone d'aménagement concerté (Z.A.C).

- **La période de 1988 à1990 : le recul de la politique d'aménagement urbain**

---

<sup>13</sup> SAIDOUNI Mouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001. P210.

Cette période a vu la crise économique et la baisse du prix de pétrole ainsi que la guerre d'octobre en 1988, ce qui a influé négativement sur la politique de l'état et l'abondance de la politique de l'aménagement du territoire.

• **La période 1990 à nos jours : les nouveaux instruments d'urbanisme (une nouvelle vision de l'aménagement du territoire et le retour de la planification spatiale)**

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Cette année a vu la promulgation de 03 lois importantes :

- la loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière
- la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme). l'influence française est apparente le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) qui apparaît en 1967 et devient en 1983 le S.D (schéma directeur). Le plan d'occupation des sols (P.O.S) dont le rôle est réglementaire.
- La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale.

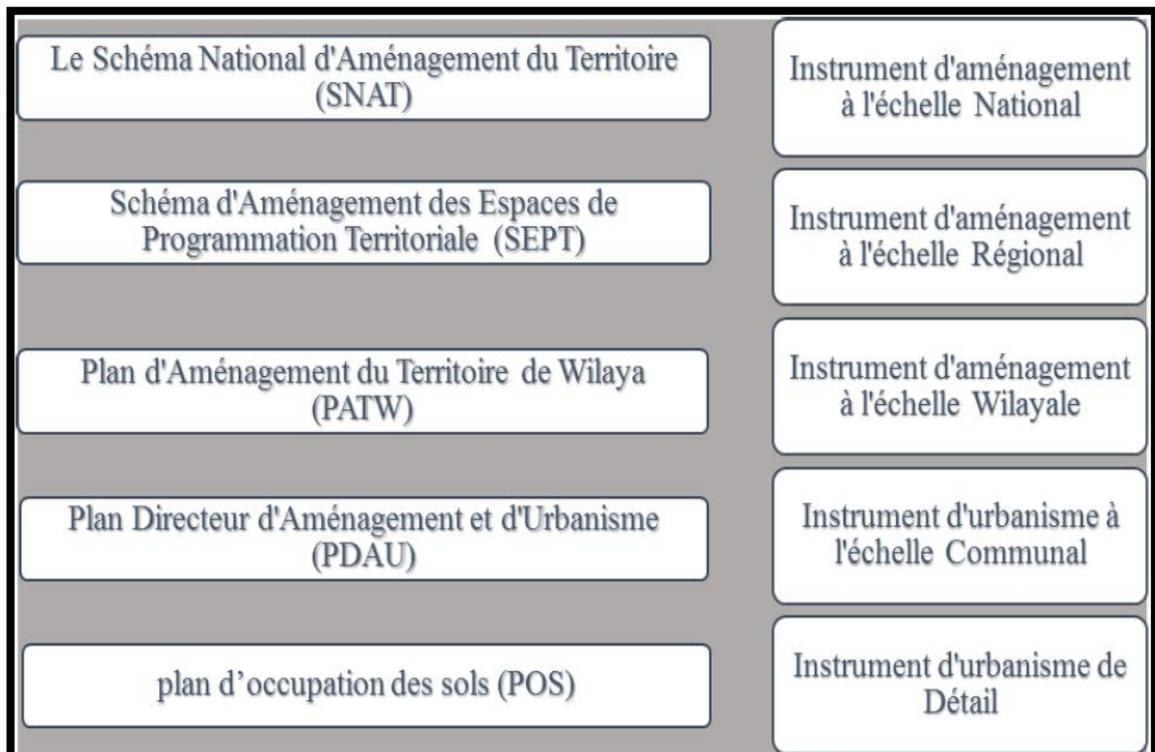


Figure 2.1 : Schéma de la logique descendante de la planification urbaine

Source : Auteur

## 2.1.2 Le projet urbain

### ❖ La notion du projet urbain

Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux et de la composition du cadre physique, telle que développée par l'urbanisme des instruments .<sup>14</sup>

### ❖ Contexte d'apparition

L'expression projet urbain a été utilisée pour la première fois dans une rencontre en 1977, puis dans une revue par Christian Devillers en 1978. Elle marque une volonté de changement de méthode face à une pratique qui n'avait pas abouti à la qualité espérée des espaces et des usages, notamment dans les grands ensembles .Elle s'inscrit dans une recherche plus ancienne de méthodes mieux adaptées qui s'était déjà manifestée au CIAM de 1953 et a été confirmée par celui de 1956. Elle a été influencée par l'expérience, largement médiatisée dans les milieux professionnels, de la ville de Bologne, qui s'était engagée, en 1965, dans une nouvelle démarche de préservation de son centre historique en attachant une grande importance à la dimension sociale. La ville voulait en particulier que les anciens habitants restent sur place après la réhabilitation, ce qui n'a été que partiellement le cas.<sup>15</sup>

### ❖ Les enjeux du projet urbain

Le projet urbain se définit par rapport à plusieurs contextes, en intégrant à la fois plusieurs dimensions. Il renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre part à son aspect politique-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière. De par sa finalité et sa conception, un projet urbain quelle que soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

- Les enjeux urbanistiques ;
- Les enjeux décisionnels ou politiques ;
- Les enjeux sociaux du projet urbain ;
- Les enjeux économiques et financiers ;

---

<sup>14</sup> SAIDOUNI Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001. P21.

<sup>15</sup> SIDI BOUMEDINE Rachid. L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec).Les alternatives urbaines. Alger, 2013 p 153.

- Les enjeux culturels du projet urbain.

#### ❖ Les échelles du projet urbain

Le concept de projet urbain recouvre de nombreuses situations et ambitions. Il y a un consensus sur l'idée qu'une certaine confusion, qu'un flou règne autour du sens sur les échelles du projet urbain. A travers sa double dimension de « projet » et d' « urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. Selon Merlin et Choay il y'a trois types propres au projet urbain<sup>16</sup> :

- **Le projet urbain politique ou projet de ville** : Le projet urbain politique est un projet pour la ville, il veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future.

- **Le projet urbain opérationnel** : ce sont des opérations ponctuelles ayant un impact sur l'urbanisation, l'image d'un quartier ou d'une ville. Il s'agit de réaliser un équipement ayant une fonction urbaine spécifique (une gare, un hôpital, un musée, un palais des congrès, un complexe de loisirs, etc. ...) et d'impulser par et autour de celui-ci une dynamique urbaine (de croissance, de mutation, de restructuration).

- **Le projet urbain architectural et urbanistique** : Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments. Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée.

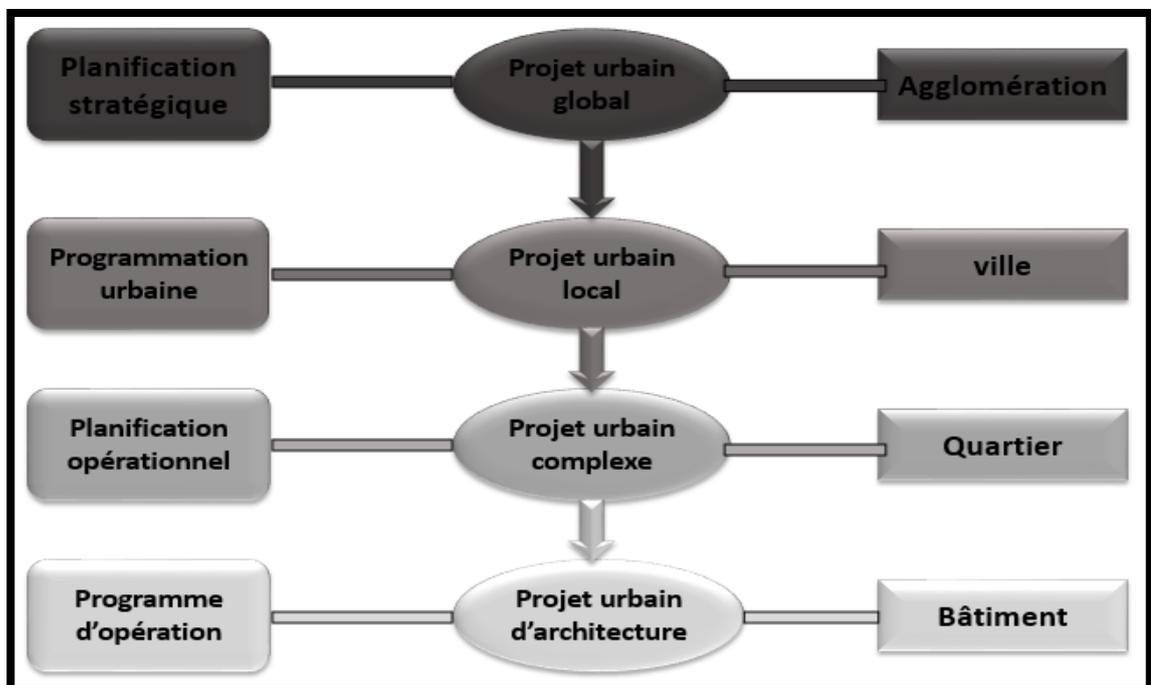


Figure 2.2 : Les échelles du projet urbain

Source : Auteur

<sup>16</sup> Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p.645

### ❖ **Domaine d'application du projet urbain**

- Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbains ;
- reconquête des friches urbaines ;
- La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel ;
- Les villes nouvelles ;
- Les villes satellites.

#### **2.1.3 La requalification urbaine**

Le projet urbain se proposait de requalifier les espaces urbains, atteint par les changements sociaux et économiques, démonétisé par les excès du zoning et les dangers de quartiers difficiles ou de grands ensembles, il voulait aussi requalifier le travail de l'urbanité, la dignité de son intervention...<sup>17</sup>

Les aménagements d'aujourd'hui trouvent plus d'intérêt dans la requalification que dans la création des espaces. Car Ce procédé permet de valoriser la mémoire du lieu et de réaliser un changement profond.

Les lieux privilégiés d'intervention sont :

- Le centre-ville (requalification de l'espace public) ;
- Les grands ensembles ;
- Les lieux en jachères (entrées de ville, friches industrielles, recomposition d'un tissu urbain autour de voies...).

Selon le Robert de la langue Française, 2003 et Larousse en ligne, 2009). La requalification est définie comme (action de donner une nouvelle qualification) tandis que la qualification est l'attribution d'une qualité.

C'est une opération de repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. De cette définition se dégage une grande carence dans les opérations de requalification urbaine quand elles se limitent aux aspects purement techniques de l'urbanisme et de l'aménagement.

L'enjeu de ce concept c'est que la mise en pratique des projets initiés à la requalification s'insère généralement dans des zones résidentielles ou dans des centres anciens afin de revaloriser ces derniers. Pouvant même apporter la réhabilitation et encourager des activités multiples<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> MARCEL Roncaydo, préface projet urbain.

<sup>18</sup> <http://urbanites.rts.ch> requalification urbaine été enjeux sociaux- 19 septembre 2009

### ❖ **Les recommandations de la requalification urbaine**

- Faire converger sur un même territoire les politiques de requalification des quartiers défavorisés et la politique de la concertation afin de mutualiser les moyens et de favoriser les transferts de savoir-faire, notamment renforcer la participation des citoyens ;
- Mettre en avant le rôle, la fonction des quartiers dans l'agglomération et mieux articuler les politiques urbaines (transport, densification, diversification des fonctions,...) ;
- Activer le potentiel urbain du site, c'est à dire prendre en compte le potentiel géographique, topographique, économique, paysager, biologique ;
- Valoriser et favoriser l'accessibilité, prendre en compte le potentiel culturel et d'historicité ;
- Mener de front une approche économique sociale et urbanistique ;

### ❖ **Les orientations de la requalification urbaine**

- Recenser les atouts et les opportunités du site ;
- Renforcer cette opération avec d'autres actions urbaines telles que la restructuration, la densification et la réhabilitation ;
- Envisager les actions d'accompagnement : façades, éclairage, fleurissement, enfouir les réseaux, modifier un plan de circulation ;
- Clarifier les besoins et notamment bien définir la place de l'automobile, des stationnements.

### ❖ **Les outils de la requalification urbaine**

- Réaliser un diagnostic préalable minutieux.
- Une visite sur la zone d'étude et par un questionnaire sur les différentes causes en jeu dans le cas précis.
- Une bonne connaissance des outils d'aménagement statique et normatifs ainsi que des outils d'aménagement opérationnel propres à la requalification.
- Envisager les scénarios les plus adéquats à mettre en œuvre.
- La réussite de l'opération dépend également de la qualité de la concertation entre les pouvoirs publics, les acteurs privés et les citoyens concernés par la réalisation du projet.

### ❖ **Les objectifs de la requalification urbaine**

- Améliorer les conditions de vie et de santé des populations et le développement social par la réalisation d'infrastructures dans les quartiers sous équipés et sous intégrés ;
- Contribuer au renforcement de la cohésion urbaine des agglomérations en évitant le développement de quartiers marginalisés ;

- Améliorer l'intégration au tissu urbain de ces quartiers par la réalisation d'infrastructures de base (voirie, drainage, éclairage public ...)
- Améliorer le niveau de développement des quartiers en matière d'équipements collectifs, culturels et sportifs et d'espaces verts ;
- Favoriser la reprise de l'activité économique dans ces quartiers.

#### **2.1.4 La restructuration urbaine**

La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité en la remodelant. Elle implique de ce fait un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti. Elle s'applique à des entités qui présentent une déstructuration et un manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé ou du cadre bâti.<sup>19</sup>

#### **2.1.5 la réorganisation urbaine**

Elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicale, à court ou à moyen terme. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et correspond, par conséquent, aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales.<sup>20</sup>

#### **2.1.6 la densification urbaine**

Elle s'applique à des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées (cas des emprises militaires ou ferroviaires, d'importantes par celles non bâties à l'intérieur du tissu). Ces secteurs sont souvent densifiés sous la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leurs valeurs foncières.<sup>21</sup>

#### **2.1.7 Les grands ensembles**

Pierre Merlin et Françoise Choay proposent de définir le grand ensemble comme un groupe d'immeubles locatifs comportant un nombre élevé de logements. A partir des années 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grandes dimensions d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités. Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus

---

<sup>19</sup> SAIDOUNI Maouia, *Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation*. Edition casbah 2001. P129

<sup>20</sup> SAIDOUNI Maouia, *Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation*. Edition casbah 2001. P128

<sup>21</sup> SAIDOUNI Maouia, *Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation*. Edition casbah 2001. P130.

du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines(...). Les espaces intercalaires sont aménagés en aires de stationnement, en espaces verts ou en terrains de sport.<sup>22</sup>

### 2.1.8 Le boulevard

Le boulevard introduit en ville un type d'espace distinct de celui des rues qui se réfère à une autre échelle que celle familière des quartiers. C'est un espace généralement planté d'arbre établie théoriquement de façon concentrique autour du centre d'une agglomération. Il est souvent tangentiel au centre, Sa grande largeur (souvent de 24 à 50m) et son tracé circulaire résultent de sa fréquente coïncidence avec l'emplacement d'anciens remparts. Il est le lieu d'une certaine monumentalité architecturale qui touche aussi les immeubles d'habitation. La naissance du boulevard est liée à la destruction des enceintes fortifiées. Son tracé circulaire s'explique donc par sa nature même d'ancienne limite.

### 2.1.9 Les promenades urbaines

Sont parmi les tendances internationales et les moyens efficaces de divertissement, de découverte et de loisirs que la ville peut offrir à ses habitants à travers une multitude de parcours qui favorise et avantage la circulation douce en premier lieux et les autres moyens de déplacement en second lieux.

## 2.2 Analyse des exemples

### 2.2.1 La requalification du boulevard Taschereau

Le Boulevard Taschereau est l'une des principales artères de la Montérégie, sur la Rive-Sud de Montréal(Canada). Ce boulevard relie Candiac à Longueuil via La Prairie, Brossard, Greenfield Park, Saint-Hubert et LeMoyne.

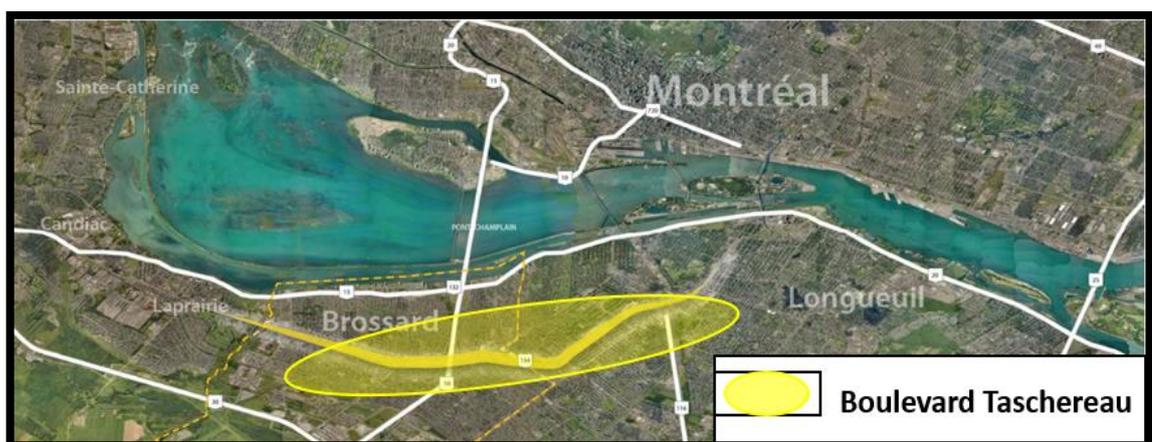


Figure 2.3 : Situation du boulevard par rapport à son territoire  
Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau – Rapport final

<sup>22</sup> MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 1996.

## 1. La problématique du projet

L'analyse du secteur d'étude et de ses problématiques a pris en compte les études précédemment réalisées. Les principaux constats et recommandations de ces études sont présentés ci-dessous :

- Faible inter connectivité : Le boulevard Taschereau constitue une barrière importante entre les quartiers résidentiels situés de part et d'autre ;
- Axe orienté exclusivement sur le transport automobile ;
- Importance des aires de stationnement ;
- manque d'encadrement : présence de bâtiments de petits gabarits,
- largeur important du boulevard, implantations en fond de lot, hauteur des bâtiments trop basse, etc.
- Offre commerciale implantée de manière diffuse et peu structurée.

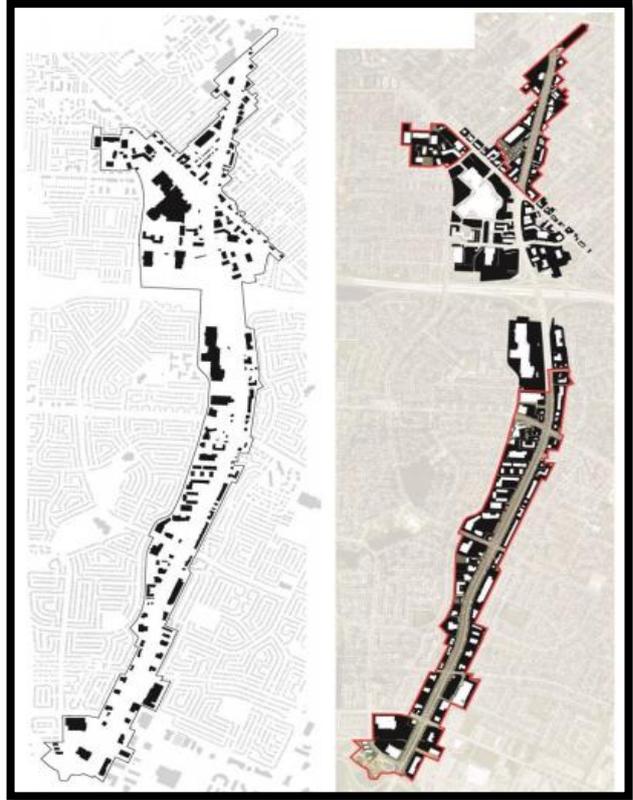


Figure 2.4 : Gabarits du bâtis et espaces sous utilisés

Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau

## 2. Objectifs

- La requalification du boulevard Taschereau dans une perspective de développement durable ;
- L'amélioration du paysage urbain par un mode d'aménagement davantage à l'échelle humaine ;
- Le maintien d'une viabilité économique ;
- Le passage vers un milieu de vie multifonctionnel ;
- L'utilisation accrue des modes de déplacements actifs ;
- La prise en compte des perspectives globales de croissance urbaine de la Ville de Brossard dans l'élaboration de propositions d'intensification de l'occupation du sol.

## 3. Orientations du projet

### a- Restructuration

- Favoriser les liens de part et d'autre de l'emprise du boulevard Taschereau et de l'autoroute 10 ;
- Assurer une continuité des réseaux actifs entre le boulevard, les abords de ce dernier et les quartiers établis ;
- Intégration d'un réseau de BHNS dans l'axe du boulevard Taschereau.

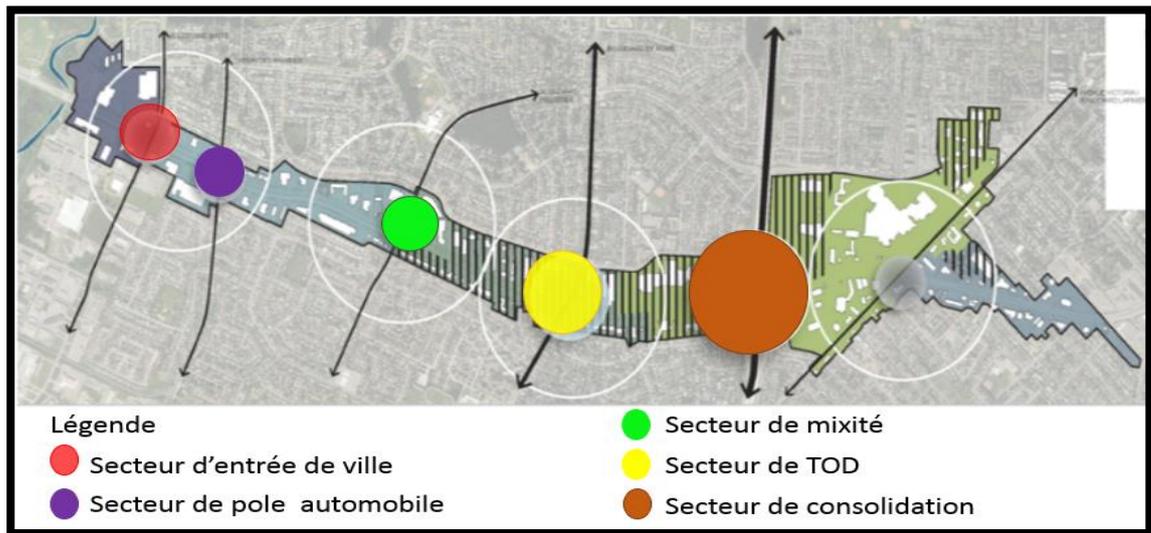


Figure 2.5 : Schéma conceptuel et secteurs d'interventions

Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau – Rapport final

### b- Aménagement

- Aménager des places ou placettes publiques à proximité des accès au BHNS ;
- Structurer et hiérarchiser les places en lien avec le BHNS en fonction de l'importance ;
- Implanter une halte/refuge d'arrêt à proximité des accès au BHNS axial ;
- Implanter un réseau cyclable le long de Taschereau ;
- Aménager de larges trottoirs de chaque côté du boulevard ;
- Sécuriser le réseau de déplacement piéton en l'isolant de la circulation automobile ;
- Privilégier l'aménagement des aires de stationnement en cour arrière ;
- Mettre en place des stratégies alternatives de gestion du stationnement (stationnement en commun, stationnement souterrain ou étagé dans le cadre de projet de densification, révision du nombre minimal de cases de stationnement exigé, etc.).

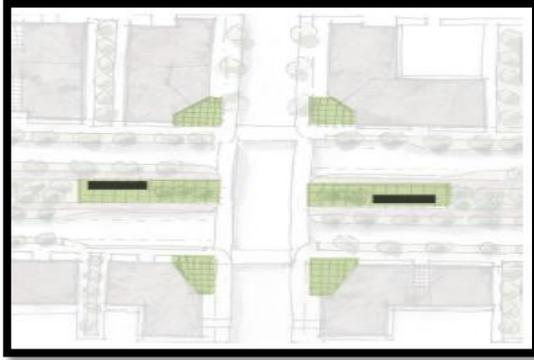


Figure 2.6 : Aménagement de placettes publiques  
Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau



Figure 2.7 : Localisation des aires de stationnement  
Source : en valeur du boulevard Taschereau

### c- Amélioration

- Réduction de l’empreinte des surfaces pavées au profit d’aires végétalisées tant pour le domaine public que privé ;
- Bonification des plantations d’alignement dans la perspective de renforcer l’encadrement du boulevard Taschereau.

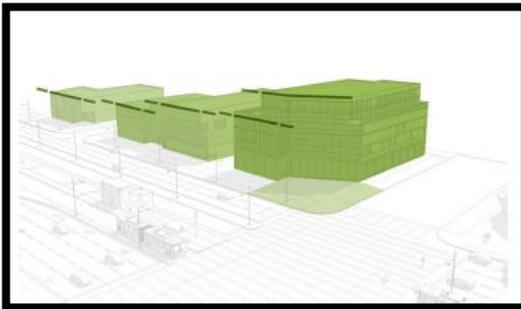


Figure 2.8 : Modulation et variation des gabarits  
Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau



Figure 2.9 : Continuité du front bâti  
Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau

### d- Structuration

- Faire une plus grande place aux commerces de proximité dans une optique de complémentarité avec la fonction résidentielle ;
- Consolidation prioritairement commerciale des abords est située entre le boulevard Napoléon et la rue Mario, avec insertions ponctuelles mixte ;
- Consolidation mixte des terrains sur la rive ouest du boulevard présentant un potentiel de requalification ;
- Favoriser un front bâti continu sur des distances minimales ;
- Encourager des implantations de bâtiments de type contigu ;
- Traiter les changements de hauteurs de manière graduelle, en évitant les écarts de plus de 2 étages entre deux édifices adjacents ;

- Distinguer le traitement architectural des rez-de-chaussée des autres étages de l'édifice sur le boulevard.

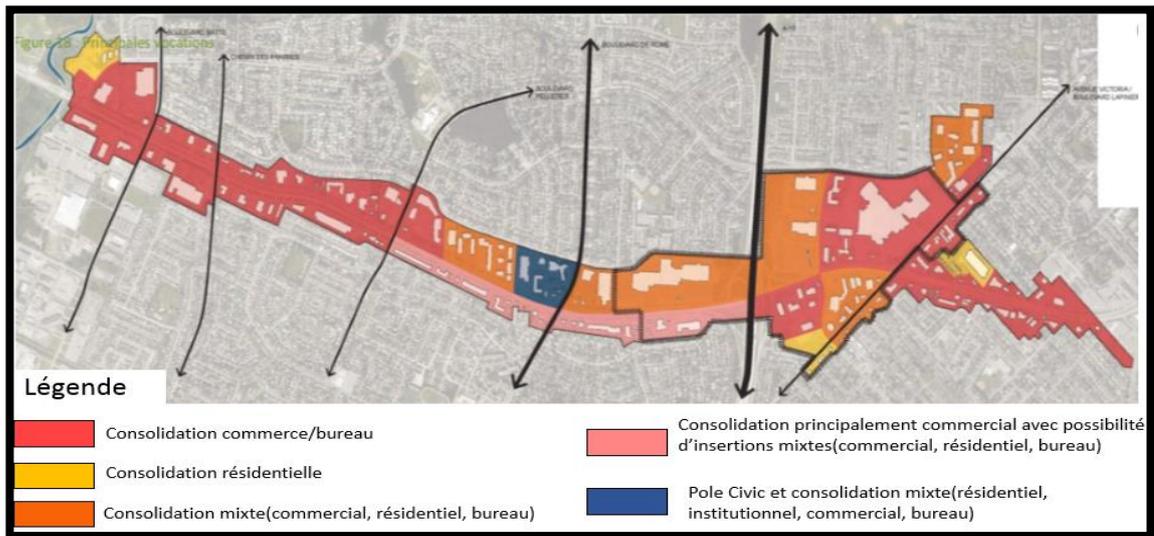


Figure 2.10 : Schéma de principales vocations du boulevard

Source : Mise en valeur du boulevard Taschereau – Rapport final

## 2.2.2 La requalification de l'avenue du peuple Belge

### 1. La situation

L'Avenue du Peuple Belge : une avenue délaissée et dégradée au cœur du Vieux-Lille, de Longue d'environ un kilomètre, l'Avenue du Peuple Belge, prolongée par l'Avenue Winston Churchill en direction de La Madeleine, ne présente pas, à l'échelle de l'agglomération, le même intérêt stratégique que celui du Grand Boulevard reliant Lille à Roubaix et Tourcoing, mais constitue à l'échelle de la ville de Lille une porte d'entrée et de sortie relativement importante.

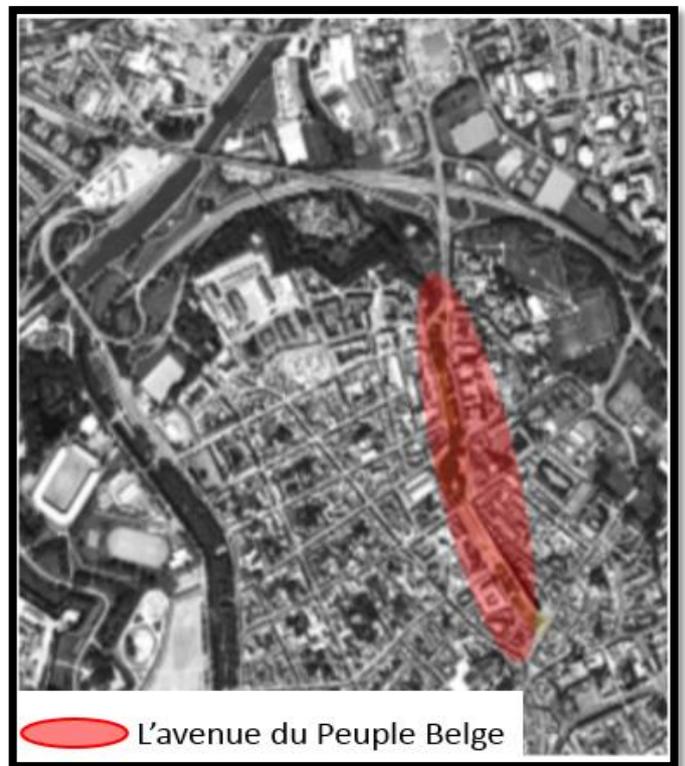


Figure 2.11 : L'avenue du peuple belge

Source : Google earth

## 2. La problématique du projet

L'identification des manques et des besoins sur la totalité du périmètre d'étude est majeure dans la compréhension globale du fonctionnement de l'avenue.

- Un patrimoine oublié, délaissé ;
- Des poches de stationnement trop denses, prenant le dessus sur les piétons ;
- Des aménagements vétustes et parfois dangereux ;
- Un parvis central délaissé et parfois impraticable.

## 3. Objectifs

• Inscrire le projet de rénovation de l'Avenue du Peuple Belge au cœur d'un programme d'aménagement global du Vieux-Lille qui doit demeurer une des « vitrines les plus attractives de la ville de Lille ;

• Promouvoir le patrimoine architectural du Vieux-Lille (notamment l'Hospice Général) ;

• Promouvoir un espace public de qualité qui attire de nouvelles activités commerciales et récréatives (boutiques, bars, restaurants, galeries d'art, etc) ;

• Limiter clairement pour un juste partage de l'espace public, en particulier en faveur des piétons.

## 4. Orientations du projet

### a- Valorisation

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti de l'avenue par :**

• Rénover l'ancienne usine élévatoire afin de créer un centre d'interprétation de l'eau dans la ville, un restaurant /bar ;

• Mettre en valeur l'ancien quai devant l'IIAE et mettre en scène l'eau qui caractérisait autrefois cet espace ;

• réaménager la place Louise de Bettignies afin de mettre en scène les façades et de renforcer le rapport avec l'avenue ;

• Redonner un rôle singulier à la Halle aux Sucres et son parvis en y créant des commerces de jeunes créateurs et leurs ateliers, des bars, restaurants partagés.

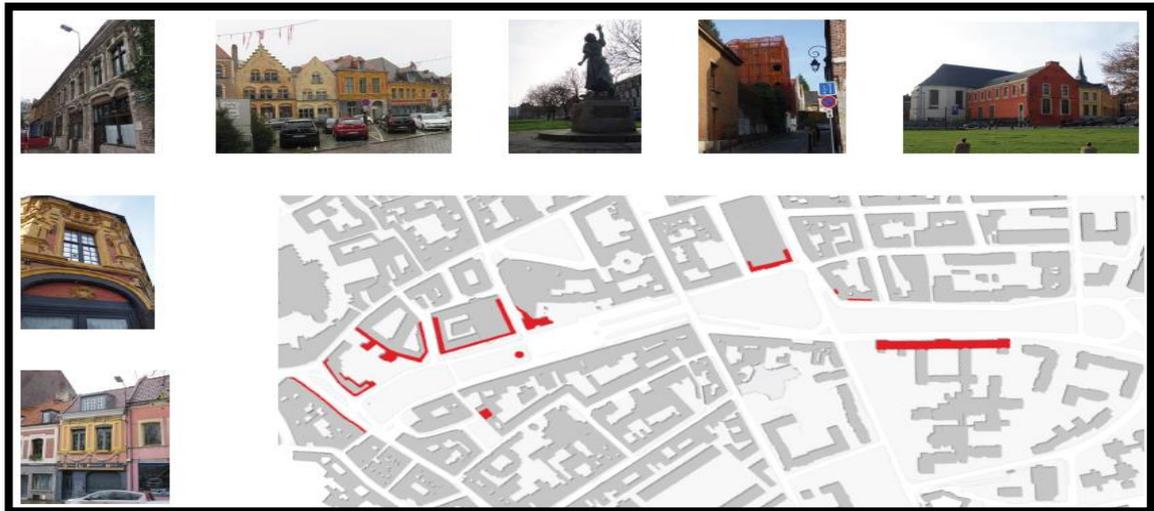


Figure 2.12 : Identification du patrimoine bâti et visuel de l'avenue  
 Source : L'avenue peuple belge : vers un renouveau du centre ancien

### b- Aménagement des espaces publics

- Concevoir une promenade urbaine en travaillant sur le paysage environne.
- Placer le piéton au centre, permettant une vue plus large sur les façades du patrimoine.
- Dégradation de l'accessibilité piétonne de la rue.
- Modification de voiries et du stationnement.
- Création des zones de rencontre et de regroupement.
- l'implantation de deux bassins modulables sur le parvis du Peuple Belge.

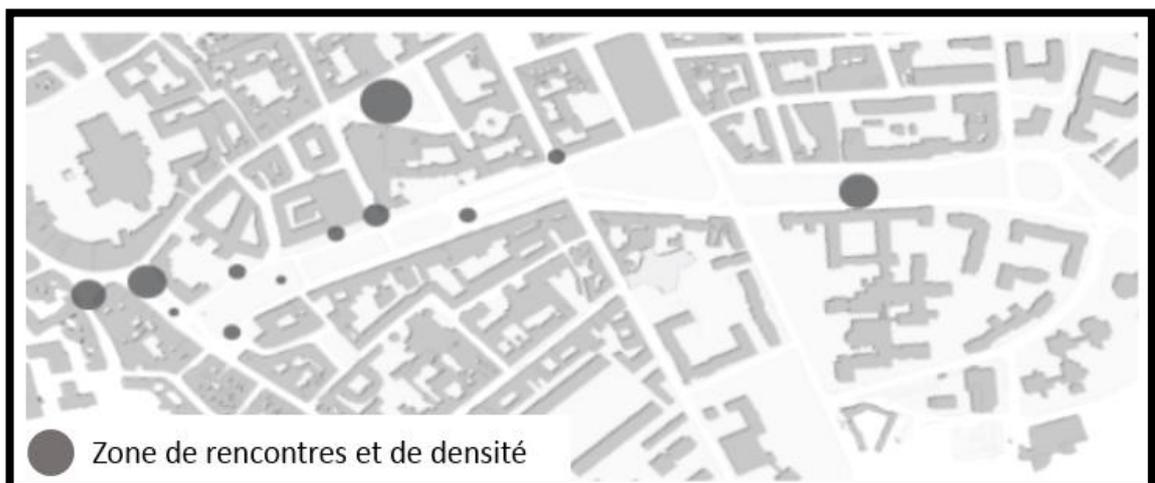


Figure 2.13 : Zones de rencontres et de densité

Source : L'avenue peuple belge : vers un renouveau du centre ancien

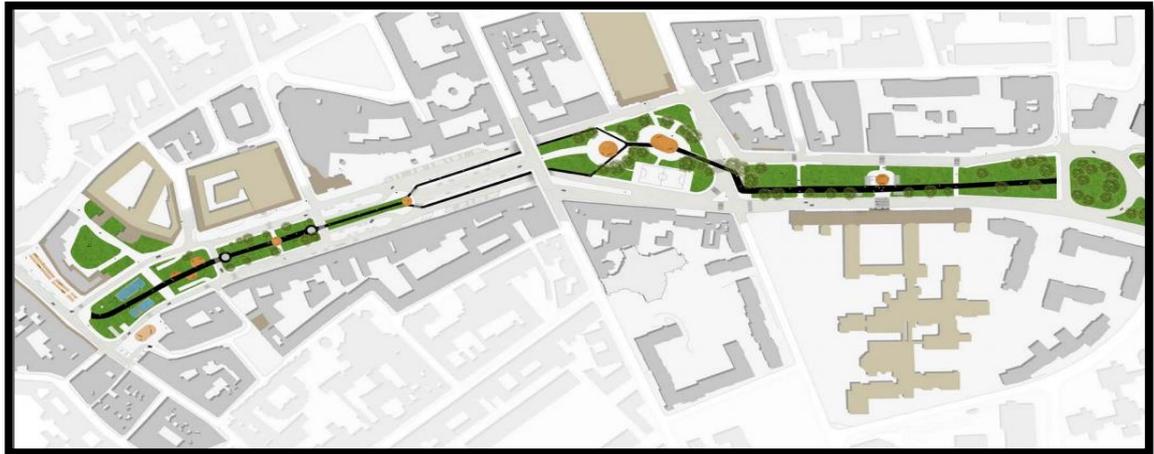


Figure 2.14 : Plan de masse de l'avenue peuple belge après sa requalification

Source : L'avenue peuple belge : vers un renouveau du centre ancien

### Synthèse de la requalification des boulevards

La mise en valeur du boulevard Taschereau trouve appui sur les plus récentes tendances en urbanisme où l'accent est d'abord mis sur la performance des formes urbaines projetées dans une optique de développement durable. La planification des transports et l'aménagement du territoire constituant des problématiques interdépendantes.

L'avenue de Peuple Belge est à la fois le cœur du centre ancien et l'entrée d'une voie rapide, l'enclavement est un risque sensible. La requalification cette artère se doit de gagner en vitalité afin de redevenir un élément directeur.

### 2.2.3 La requalification du quartier des flamant Iris

#### 1. Présentation du quartier

- L'ensemble Flamants Iris est un ensemble d'habitat collectif de type social ;
- Il se situe dans la région marseillaise(France). ;
- L'ensemble a été édifié dans les années 60. Les constructions ont été mises en location au début des années 1970 ;
- Il comptait à l'origine 1121 logements.

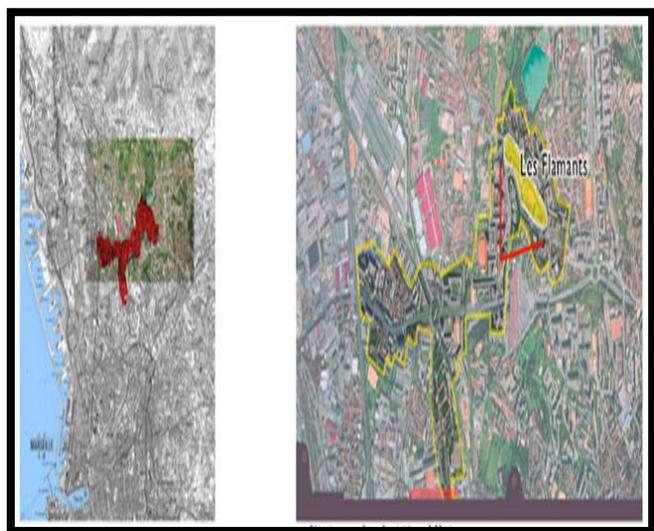


Figure 2.15 : Situation du boulevard par rapport à son territoire

Source : Google Earth

## 2. La problématique du projet

A l'image des grands ensembles construits dans la périphérie des villes, la cité « des flamants » est une cité qui souffrait de plusieurs problèmes :

- l'enclavement de la cité par rapport son environnement ;
- la mauvaise qualité du bâti, le manque d'aménagement et la définition des espaces extérieurs ;
- La concentration exceptionnelle des logements locatifs sociaux en immeubles collectifs ;
- le manque d'équipements d'accompagnement une médiocrité des espaces libres, organisés autour de large emprises réservées au stationnement.



Figure 2.16 : Axonométrie du quartier existant

Source : Mémoire du master

## 3. Objectifs

- La restitution d'une topographie plus douce et d'un paysage urbain plus unitaire ;
- redonner une identité au quartier ;
- Ouvrir des liaisons inter quartiers ;
- valoriser l'image de quartier et améliorer le cadre de vie des habitants ;
- favoriser la mixité urbaine ;
- La diversification des espaces publics.



Figure 2.17 : Schéma de synthèse de différentes actions

Source : Mémoire du master

## 4. Orientations du projet

### a. La restructuration urbaine

- la création de nouvelles voies publiques qui permettront d'ouvrir des liaisons inter quartiers ;
- la création de nouveaux accès, voies et cheminements internes et d'une place publique.

### b. La rénovation

- La démolition du bâtiment situé au centre du quartier pour pouvoir reconstruire une nouvelle offre de logement.

### c. La réhabilitation

- mise aux normes, valorisation qualitative des bâtiments existants.

### d. Aménagement

- la réalisation d'équipements publics et de commerces
- Le développement du pôle de services, par la transformation d'un immeuble de logement



Figure 2.20 : Axonométrie du projet après sa requalification

Source : Mémoire du master

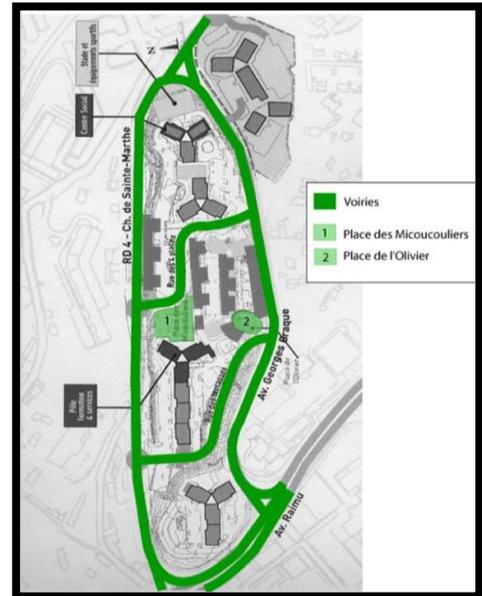


Figure 2.18 : Création des voies et places publiques

Source : Mémoire du master

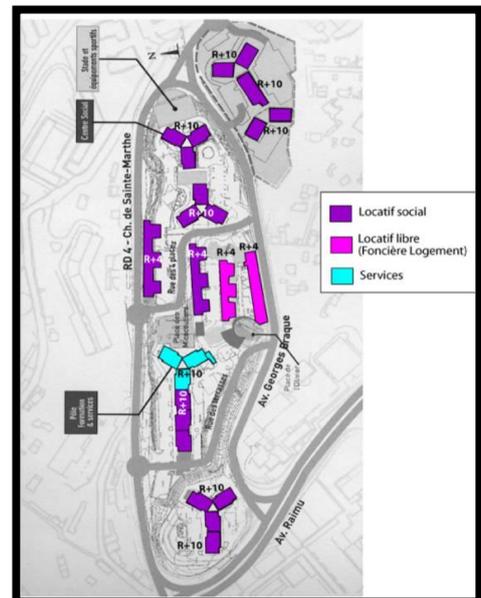


Figure 2.19 : Localisation des équipements

Source : Mémoire du master

## 2.2.4 La requalification et réhabilitation du grand ensemble de Quai du Rohan

### 1. Présentation du projet

L'ensemble de quai du Rohan est construit dans les années 60, et se compose de trois barres parallèles de 11 étages ; l'une de 160 mètres de long, les deux autres de 80 mètres. Implanté sur la façade maritime de la ville.



Figure 2.21 : Quai du Rohan avant le remodelage

Source : Mémoire du master

### 2. La problématique du projet

- le quartier représente un obstacle physique à l'ouverture vers la mer ;
- manque d'intégration à l'agglomération ;
- manque de confort intérieur ;
- mauvaise qualité architecturale ;
- indigence des espaces extérieurs ;
- le quai de Rohan est devenu une zone répulsive, dégageant une image négative d'exclusion, malgré la beauté de son site naturel.

### 3. Objectifs

- Réintroduire et réinsérer le grand ensemble à l'ensemble de la ville ;
- reconquérir l'identité maritime du site et valoriser le logement social ;
- La création d'un projet urbain social et pluriel, qui intègre l'ensemble des acteurs urbains, et spécialement les habitants ;
  - participer au renouveau économique de ville, en développant une dynamique économique autour du site.

### 4. Orientations du projet

#### a. La restauration

- Retrouver un accès à la mer en découpant et en taillant la grande barre. Cette opération a permis de prolonger une rue et d'ouvrir un panorama maritime ;
- Recomposer les appartements pour les mettre aux normes ;
- Diversifier les logements proposés, passant de 4 types de à 52.

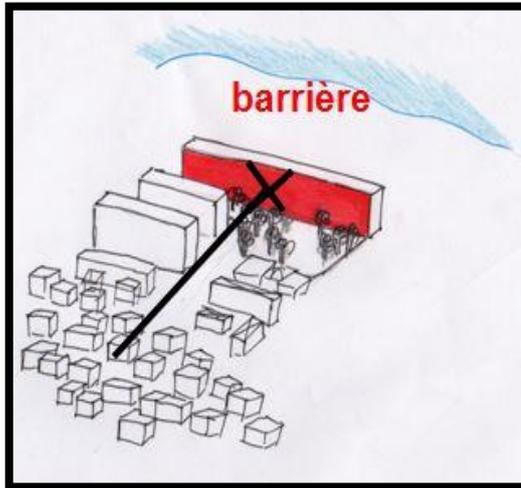


Figure 2.22 : Schéma présente la grande barre  
Source : Mémoire du master

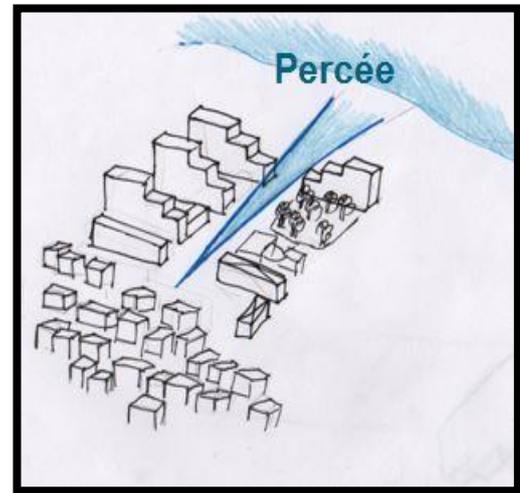


Figure 2.23 : Schéma de découpage de la grande barre  
Source : Mémoire du master

## b. Aménagement

- La création de bâtiments neufs qui compensent les logements détruits, et qui permettent d'implanter des équipements ainsi que des logements pour jeunes ou handicapés et qui constituent un système d'îlots ouvert.



Figure 2.24 : Quai du Rohan avant et après le remodelage

Source : Mémoire du master

## **Synthèse de la requalification des grands ensembles**

Le grands ensemble du Flamants-Iris a pu construire une nouvelle identité urbanistique qui renforcé par :

- Ouvrir la cité par la création de nouvelles voies de nouveaux accès et cheminement et l'aménagement des espaces publics ;
- Ignorer l'effet de masse de ce grand ensemble ;
- Accentuer la diversification d'usage ;
- La diversification des fonctions urbaine par l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale.

Le grand ensemble du Quai Rohan met en scène la nouvelle silhouette de la barre et la création de l'axe (Perrault), rapproche ce quartier du centre, et s'inscrit dans la réflexion urbaine du Grand Axe de Lorient et participe au renouvellement de la ville avec elle-même.

## 2.2.5 Tableaux comparatives des exemples

### • Tableau 01 : la requalification des boulevards

Exemple 01 : la requalification du boulevard Taschereau			Exemple 02 : la requalification de l'avenue du Peuple Belge		
Critères	Problèmes	Solutions	Problèmes	Solutions	Recommandations
<b>Critère de mixité fonctionnelle et sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>présence de bâtiments de petits gabarits, largeur importante de l'emprise du boulevard, implantations en fond de lot, hauteur des bâtiments trop basse,</li> <li>Offre commerciale implantée de manière diffuse et peu structurée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager des implantations de bâtiments de type contigu ;</li> <li>Traiter les changements de hauteurs de manière graduelle ;</li> <li>Structuration cohérente des vocations par ensemble homogène ;</li> <li>Introduction d'une mixité résidentielle aux abords immédiats du boulevard Taschereau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un parvis central délaissé et parfois impraticable ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer des espaces publics et des équipements de qualité répartis sur l'ensemble du périmètre ;</li> <li>Valorisation du lien social avec l'aménagement des espaces verts et des chemins piétons.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de véritables milieux de vie laissant place à une mixité de fonctions et à des aménagements.</li> <li>Insérer des fonctions autres que commerciales le long de l'avenue.</li> </ul>
<b>Critère de mobilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Axe orienté exclusivement sur le transport automobile ;</li> <li>Faible inter connectivité ;</li> <li>L'importance de la superficie occupée par les aires de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnexion du boulevard avec les milieux de vie avoisinants ;</li> <li>Intégration d'un réseau de BHNS dans l'axe du boulevard Taschereau ;</li> <li>Planter un réseau cyclable le long de Taschereau ;</li> <li>Aménager de larges trottoirs de chaque côté du boulevard ;</li> <li>Sécuriser le réseau de déplacement piéton en l'isolant de la circulation automobile ;</li> <li>l'aménagement des aires de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des poches de stationnement trop denses, prenant le dessus sur les piétons ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer une travée piétonne assurant une continuité le long de l'avenue ;</li> <li>supprimer les poches de stationnement vétustes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la création de nouvelles intersections afin de mieux distribuer les virages ;</li> <li>d'améliorer la connectivité pour les déplacements motorisés et actifs en privilégiant une desserte par la voie transversale ;</li> <li>espaces publics pensés de manière continue, structurée et structurante pour l'ensemble de l'espace urbain.</li> </ul>
<b>Critère de centralité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le boulevard Taschereau constitue une barrière importante entre les quartiers résidentiels situés de part et d'autre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Changer l'image de Taschereau : un nouveau symbole pour le Québec.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un patrimoine oublié, délaissé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur le patrimoine et assurer la vitalité de cette artère afin de redevenir un élément directeur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création des nouveaux pôles d'attraction.</li> </ul>

<b>Critère de durabilité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des places ou placettes publiques à proximité des accès au BHNS ;</li> <li>• Aménagement minimisant les effets d'îlots de chaleur ;</li> <li>• Intégration de mesures de rétention et de récupération des eaux pluviales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des aménagements vétustes et parfois dangereux ;</li> <li>• Des espaces publics sans identités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir une promenade urbaine en travaillant sur le paysage environne ;</li> <li>• l'implantation de deux bassins modulables sur le parvis du Peuple Belge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création des espaces publics de manière structurée.</li> </ul>
<b>Critère de la forme urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variété des tailles d'îlots.</li> <li>• Îlots de grande taille accueillant fréquemment plusieurs implantations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéveloppement des vastes îlots doit intégrer une nouvelle trame de rue fortement interconnectée de façon à former des îlots plus homogènes ;</li> <li>• La restructuration des îlots clés pourraient aussi se traduire par l'aménagement de nouvelles places publiques.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire un nouveau découpage des îlots et des parcelles à travers la restructuration de notre aire d'étude.</li> </ul>

• **Tableau 02 : la requalification des grands ensembles**

<b>Critères</b>	<b>Exemple 03 : la requalification du grand ensemble des Flamants</b>	<b>Exemple 04 : la requalification du grand de Quai du Rohan</b>
	<b>Iris</b>	
<b>Critère d'intégration à l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la création de nouvelles voies publiques qui permettront d'ouvrir les quartiers ;</li> <li>• La restitution d'une topographie plus douce et d'un paysage urbain plus unitaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revaloriser le quai de Rohan et retrouver le rapport à la mer, perdu par la construction de la cité.</li> </ul>
<b>Critère de mobilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la création de nouveaux accès, voies et cheminements internes et d'une place publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrouver un accès à la mer travers le prolonger d'une rue pour d'ouvrir un panorama maritime.</li> </ul>
<b>Critère de la mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la réalisation d'équipements publics et de commerces ;</li> <li>• Le développement du pôle de services, par la transformation d'un immeuble de logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la création de bâtiments neufs qui compensent les logements détruits, et qui permettent d'implanter des équipements ainsi que des logements pour jeunes ou handicapés et qui constituent un système d'îlots ouverts.</li> </ul>

## 2.2.6 Schéma de recommandation

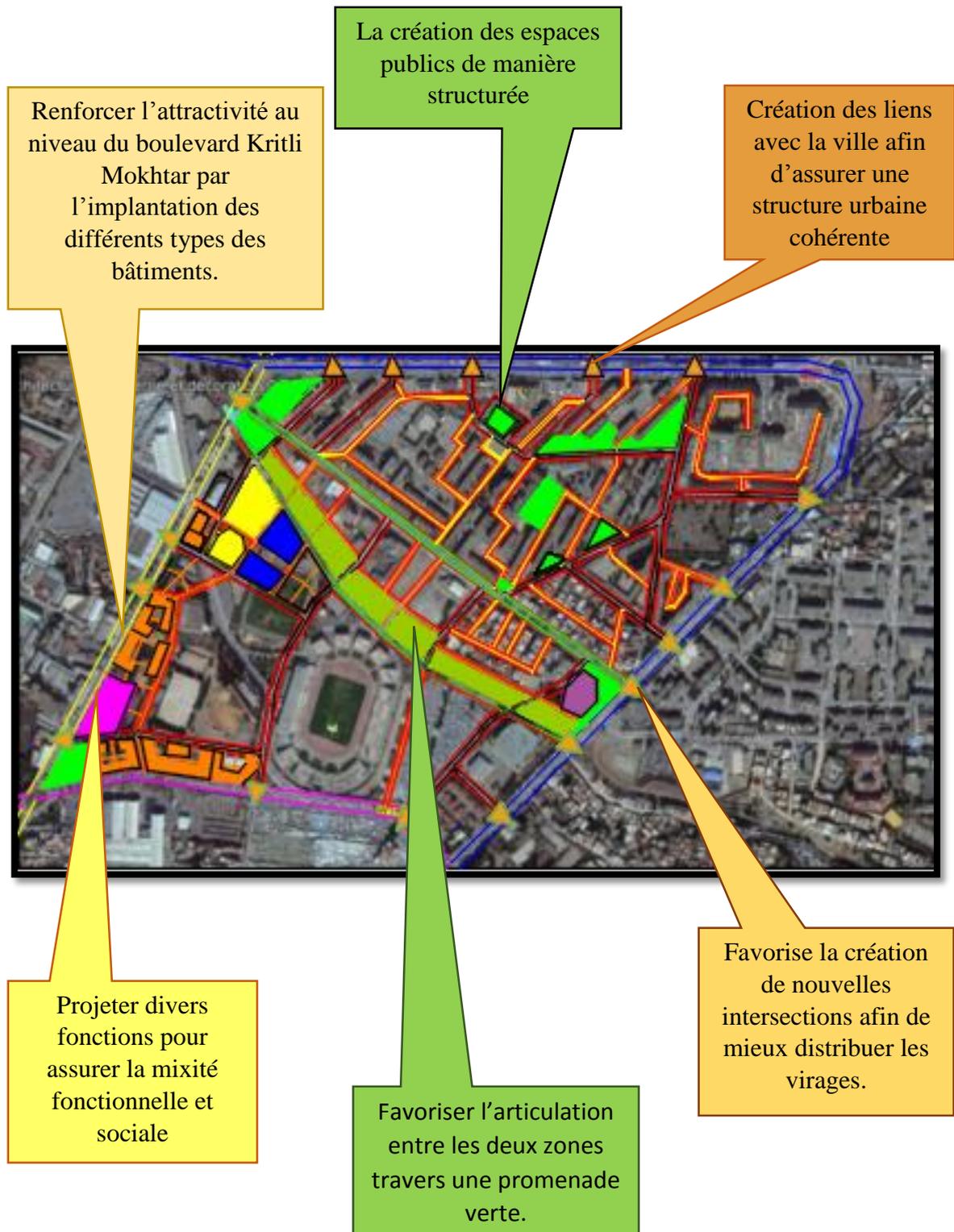


Figure 2.25 : Schéma de recommandation  
Source : Google Earth modifié par l'auteur

## **Conclusion**

Notre recherche théorique dans ce chapitre a effectué à travers la lecture des différents livres et articles qui touchent notre problématique spécifique qui s'intitule « la requalification urbaine de la zone du complexe sportif Mostafa Tchaker ».

Cette recherche nous a permis de faire une connaissance sur l'histoire des instruments d'urbanismes en Algérie et la démarche du projet urbain comme solution sur l'échec des instruments , elle nous a permis aussi de comprendre les différents actions de projet urbain particulièrement la requalification urbaine, la restructuration urbaine, la densification et réorganisation urbaine... De plus, elle nous a permis de tirer des principes d'aménagement à partir des exemples analysés.

# **CHAPITRE 03 : CAS D'ETUDE**

## Introduction

La reconnaissance et l'appréhension de la structure territoriale d'une ville permet de comprendre le rapport entre la ville et son territoire immédiat à travers le temps et par conséquent de pouvoir projeter sa croissance future afin d'assurer une intégration de notre projet à son environnement en forme et vocation et arriver à une homogénéité au niveau des pratiques constructives.

C'est ainsi que dans ce chapitre figurera tout d'abord une analyse sur la ville de Blida afin de comprendre la logique de sa croissance urbaine à travers le temps puis une analyse du site d'intervention suivie par la proposition la présentation d'un plan d'aménagement proposé et d'un projet architectural.

### 3.1 Présentation de la ville de Blida

#### 3.1.1 Situation géographique

La ville de Blida, chef-lieu de wilaya, se situe dans la partie nord-centre de l'Algérie ; à 50 km au sud-ouest de la capitale Alger.

La wilaya s'étend sur une superficie de 1478,62 km<sup>2</sup>, dans la zone géographique du Tell central et est limitée<sup>23</sup>

- Au nord par les wilayas de Tipaza et d'Alger ;
- Au sud par la wilaya de Médéa ;
- A l'est par les wilayas de Boumerdès et Bouira;
- A l'ouest par la wilaya d'Ain Defla.



Figure 3.1 : Situation territoriale de Blida

Source : Google image



Figure 3.2 : Situation régionale de Blida

Source : Google image

<sup>23</sup> Marc Coté. Guide d'Algérie : paysages et patrimoine. Saïd Hannachi, Média-Plus, 2006 - p. 29-31

la commune de Blida est limitée au Sud par la grande chaîne de montagne de l'Atlas Blidéen ainsi que par les deux communes Bouarfa et chréa .Au Nord par les communes d'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 soumàa.

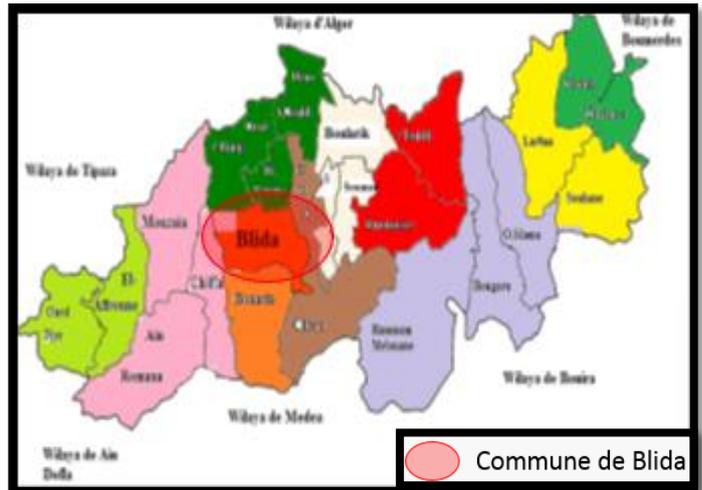


Figure 3.3 : Situation locale de Blida

Source : Google image

### 3.1.2 Données géotechniques de la ville de Blida

#### ❖ Le relief

Le relief de la wilaya se compose principalement d'une importante plaine (la Mitidja) ; ainsi que d'une chaîne de montagnes au sud de la wilaya (zone de l'Atlas Blidéen et Piémont).

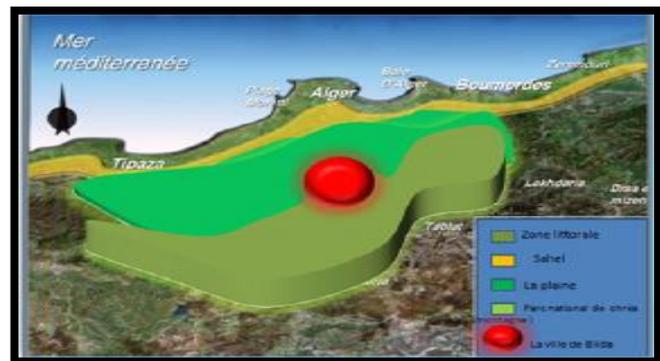


Figure 3.4 : Les entités géographiques

Source : Monographie de la wilaya de Blida

#### ❖ Les éléments naturels

C'est le mont de chréa et l'oued sidi el kebir qui ont structurés tout le territoire de Blida.

#### ❖ L'hydrographie

Le territoire de Blida est traversé par plusieurs oueds : Oued Chiffa ,oued Sidi El Kebir, oued Had, oued Beni Azza ,oued Abrar, oued Belkhou, oued Mekta, oued Yakhour oued Mared ,oued Elkhemis , oued Ezirouane.

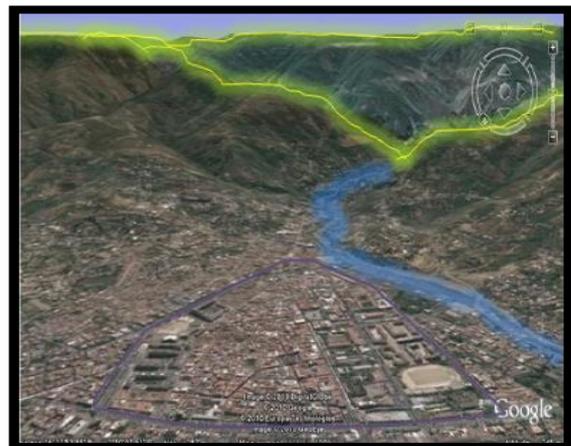


Figure 3.5 : Les éléments naturels

Source: Google Earth

### ❖ La sismicité

La wilaya de Blida est classée en zone III d'après le Règlement Parasismique Algérien (RPA99 version2003), donc région à forte activité sismique.

### ❖ Les données climatiques

#### • Climat :

Blida subit, de par sa position géographique, la double influence de la mer et de la montagne qui domine la ville. Le climat est donc de type méditerranéen.

#### • Pluviométrie :

Elles sont importantes et régulières entre 600 et 700 mm en moyenne par An. Les précipitations sont fréquentes de décembre à avril. Elles sont Insuffisantes de juin à septembre.

#### • Température :

Sont liée généralement aux saisons : - hiver : 4 - 12°C  
- été : 18 - 40°C.

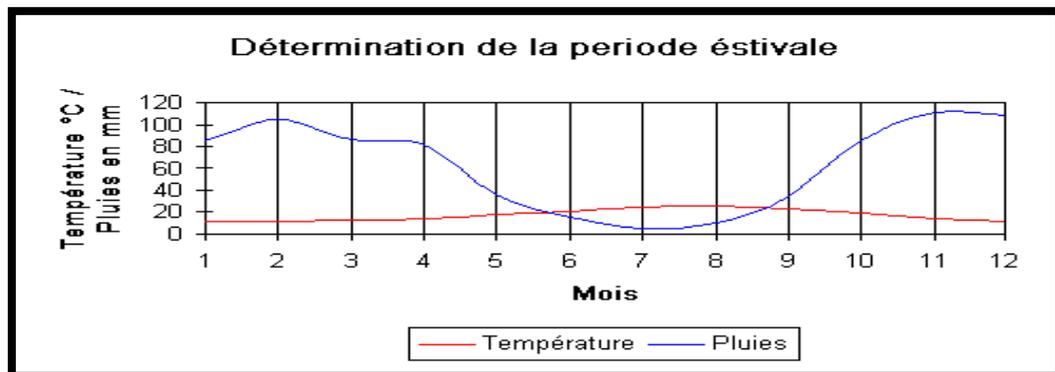


Figure 3.6 : Schéma des données climatiques

Source : Monographie de la wilaya de Blida

#### • Les vents dominants :

- Hiver : ouest et nord-ouest.
- Eté : nord-est.

#### • L'humidité relative :

L'humidité relative dans la région de Blida, est de 82% pendant les mois de décembre et de janvier, cette humidité diminue sous l'influence de la sécheresse et la continentalité par temps de sirocco, jusqu'à atteindre une valeur de 57% au mois d'août.

## 3.2 Lecture territoriale

L'objectif de faire une analyse urbaine dans le côté évolution / croissance c'est de ressortir les éléments structurants de la ville, ainsi son évolution bâtie de sa naissance jusqu'à l'état actuel, de tirer les éléments permanents après jugement de sa valeur et enfin d'établir le plan de permanence et la nature de ces permanences.

L'occupation du territoire Blidéen à passer par deux cycles :

### 3.2.1 Le 1er cycle :

Cycle d'implantation, la descente de la montagne pour occuper la plaine, il contient quatre phases :

- **Phase 01** : Le déplacement de l'homme sur le chemin de crête en évitant les cours d'eaux. C'est le premier parcours structurant le territoire Blidéen (premier parcours établie par l'homme).

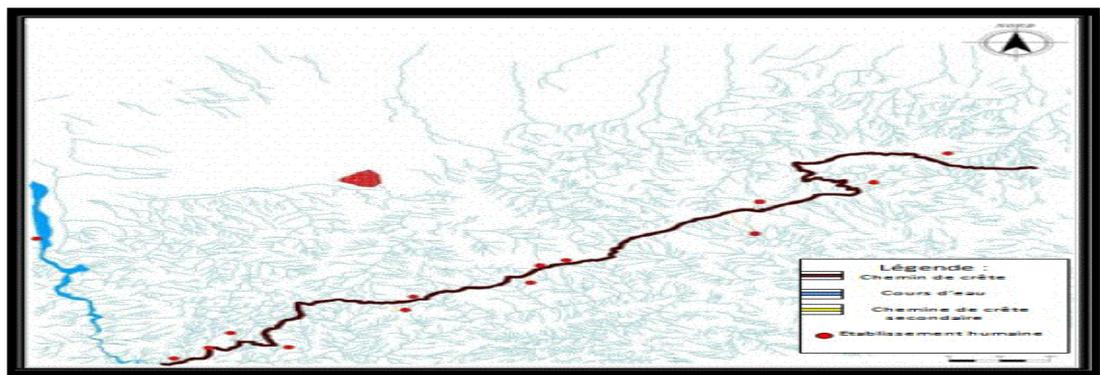


Figure 3.7 : La 1ère phase

Source : Mémoire du magister

- **Phase 02** : L'apparition du haut promontoire (dérivé de la ligne de crête principale). Ces parcours se déterminent par l'occupation des hauts promontoires.

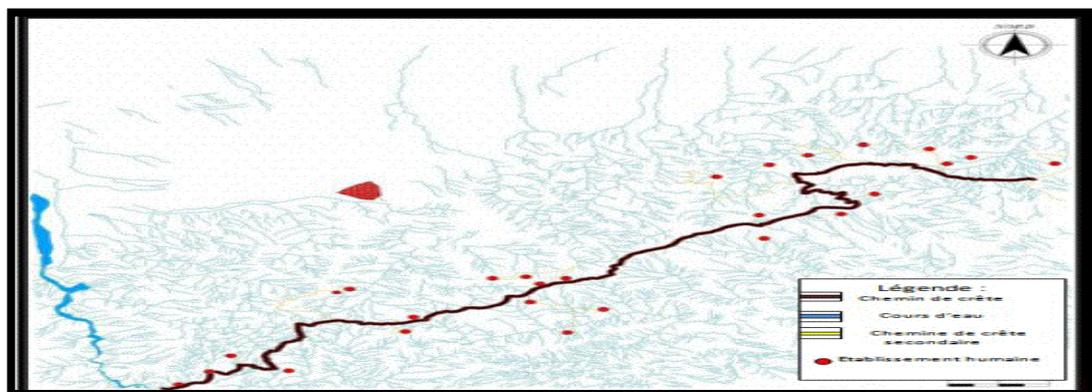


Figure 3.8 : La 2ème phase

Source : Mémoire du magister

- **Phase 03** : Elle se caractérise par la formation des agglomérations de bas promontoires, ces agglomérations sont reliées entre elles par des Parcours de contre crête locaux.

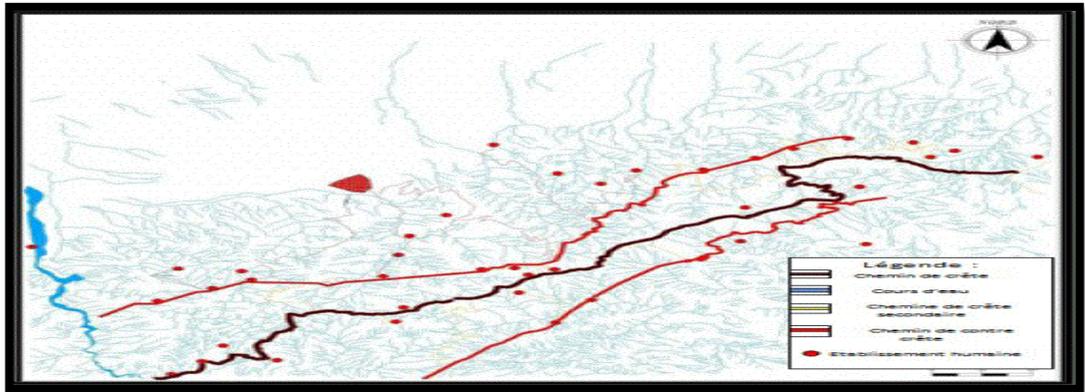


Figure 3.9 : La 3ème phase

Source : Mémoire du magister

- **Phase 04** : L'occupation de la plaine, du moment où l'homme avait appris à faire l'agriculture irriguée.

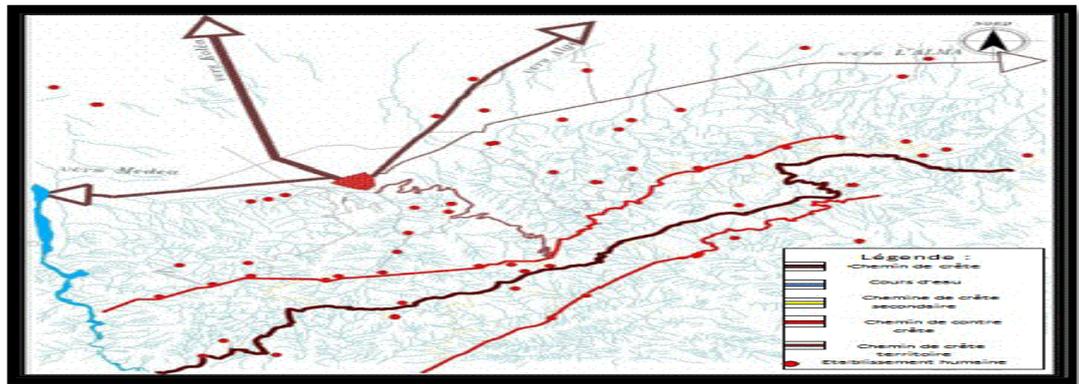


Figure 3.10 : La 4ème phase

Source : Mémoire du magister

### 3.2.2 Le 2ème cycle :

La remontée de la plaine vers la montagne le long des cours d'eaux (de Blida à Médéa le long d'oued Chiffa). L'évolution de la structure territoriale à Blida se trouve actuellement dans la première phase du second cycle. Cette phase est en voie de consolidation.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> AIT-YAHIA Yoghourt, CHEBLI Karim Djilil, MOKRANI Nawal, Intervention dans un milieu ancien : Continuité et rupture, mémoire du magister, 2013, p.51.

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

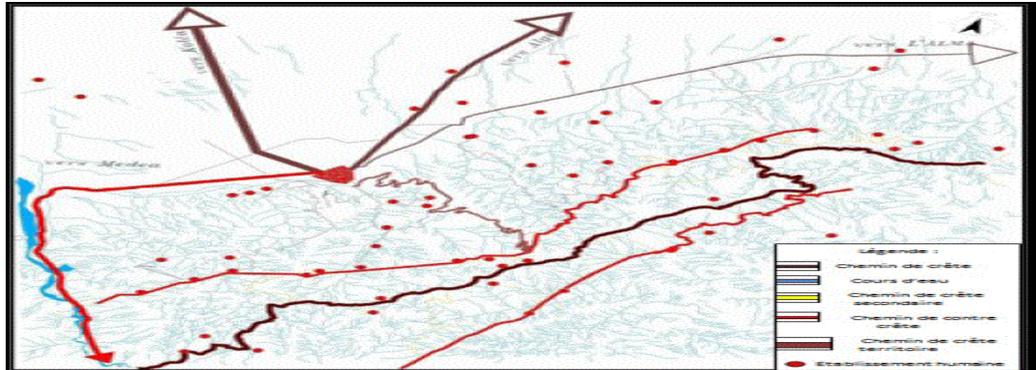


Figure 3.11 : Le 2ème cycle

Source : Mémoire du magister

### 3.2.3 Synthèse

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

### 3.2.4 L'évolution hiérarchique de la structure des parcours

- 1er parcours : Parcours de crête abandonné.
- 2ème parcours : SUD-NORD menant vers Koléa (c'était la direction Préférentielle de la ville).
- 3ème parcours : EST-OUEST (Boulevard Labri TEBESSI) est considérée Comme étant la colonne vertébrale de la ville.
- 4ème parcours : Chemin menant vers Alger, c'est la direction Préférentielle de l'expansion de la ville actuellement.

### 3.3 Lecture diachronique

Selon **F. CHOAY** : « Le but de la lecture historique est de construire un cadre de référence à partir duquel nous saisissons le sens réel de l'urbanisme proprement dit sous diverses formulations et formules et situer les problèmes actuels de l'aménagement urbain.»<sup>25</sup>

#### 3.3.1 La naissance de la ville de Blida

Datant du début du 16<sup>ème</sup> siècle deux petits villages sur les rives de l'oued sidi El-kbir constituaient le territoire du future Blida : Ouled Soltane et Hadjer Sidi Ali.

#### 3.3.2 Epoque andalouse 1533

Le fondateur de la ville sidi Ahmed El-Kbir s'était installé en 1519 à la rive d'el oued ou il a procédé à la déviation de l'oued avec la création d'un système d'irrigation vers 1533.

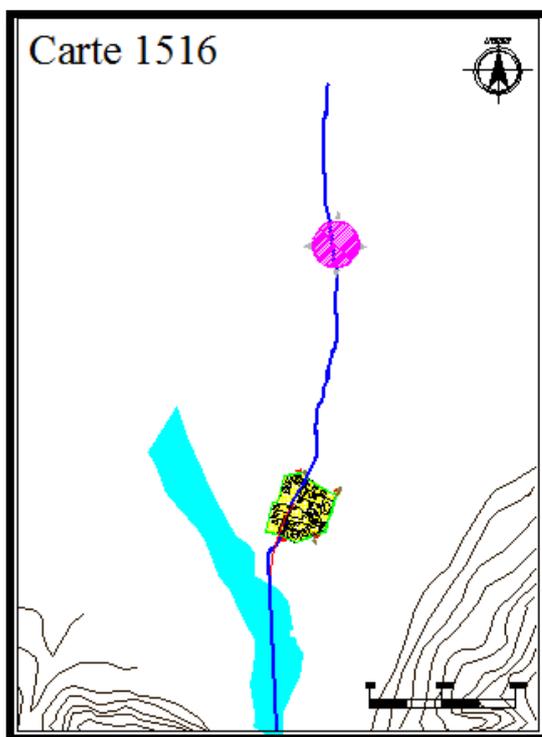


Figure 3.12 : Carte de Blida en 1516

Source : Mémoire du magister

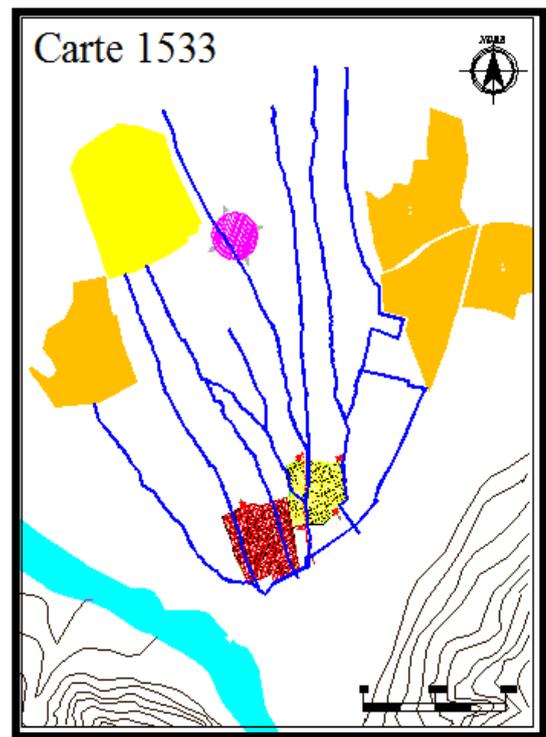


Figure 3.13 : Carte de Blida en 1533

Source : Mémoire du magister

<sup>25</sup> F.CHOAY, l'urbanisme, utopies ou réalités : historienne des théories et des formes urbaines et architecturales. Elle était professeur aux universités de Paris I et Paris-VIII.

### 3.3.3 Epoque turque (1535-1830) : Implantation et installation des premiers éléments urbains

L'extension s'est faite à partir du noyau El Dijon (édifié par Sidi Ahmed El Kebir) vers le nord, ordonné par la géomorphologie du site, le tissu urbain s'est développé de manière uniforme (extension suivant l'axe Nord -sud), le tout est entouré d'un rempart.

Les parcours territoriaux (ALGER-BLIDA et BLIDA-KOLEA) et les parcours de développements (seguias) ont ordonné la croissance de la ville vers le Nord. Grâce à ces éléments régulateurs, **la ville est structurée, et son extension est ordonnée.**

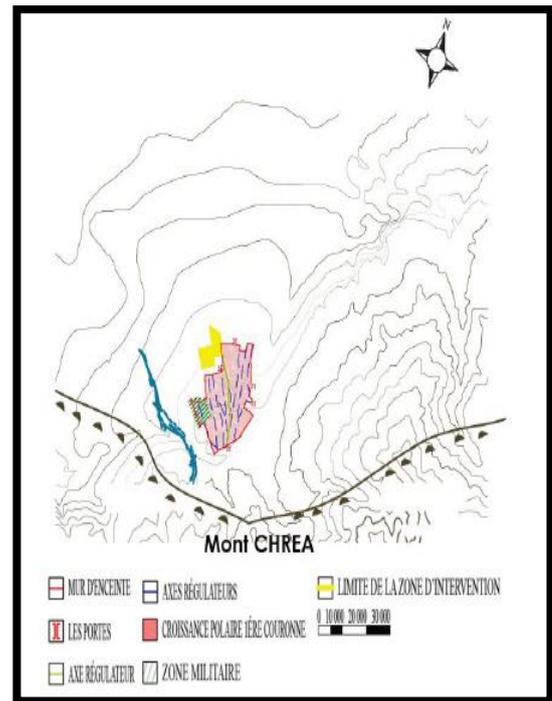


Figure 3.14 : Implantation et installation des premiers éléments urbains

Source : Mémoire du magister

### 3.3.4 Epoque coloniale-Phase Intra-muros- (1842-1926) : Restructuration et densification du tissu urbain

Ou il y'a eu une restructuration des espaces urbains, avec superposition d'une nouvelle trame en damier sur l'ancienne trame arborescente de la ville traditionnelle (établissement des deux axes régulateurs et de la place d'arme à leur intersection); la construction d'un nouveau mur d'enceinte. L'extension de la ville coloniale s'est effectuée sur les cimetières par l'implantation des infrastructures militaires à l'Ouest de la ville ; Construction des casernes de Dalmatie à l'Est, de JOINVILLE au Nord-ouest, de MONTPENSIER au Nord-est.

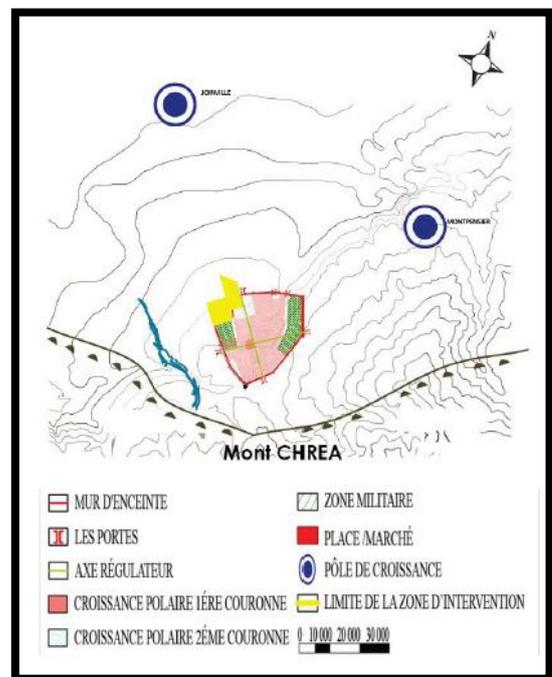


Figure 3.15 : Restructuration et densification du tissu urbain

Source : Mémoire du magister

### 3.3.5 Epoque colonial coloniale -Phase Extra-muros -(1926-1962) : Densification et étalement satellitaire

Ligne de croissance : Les parcours territoriaux et parcours de développement seguias renforcent la structuration de la croissance jusqu'au chemin de fer.

Pôle de croissance : Un regroupement à partir duquel va s'opérer la croissance, un point de référence ordonnant la constitution du tissu et les croissances secondaires.

Dans cette période la croissance de la ville est discontinue. Les zones agricoles ont créé des coupures dans le développement de la ville entre les parties anciennes et les nouveaux pôles (JOINVILLE, MONTPENSIER, OULEDYAICH).

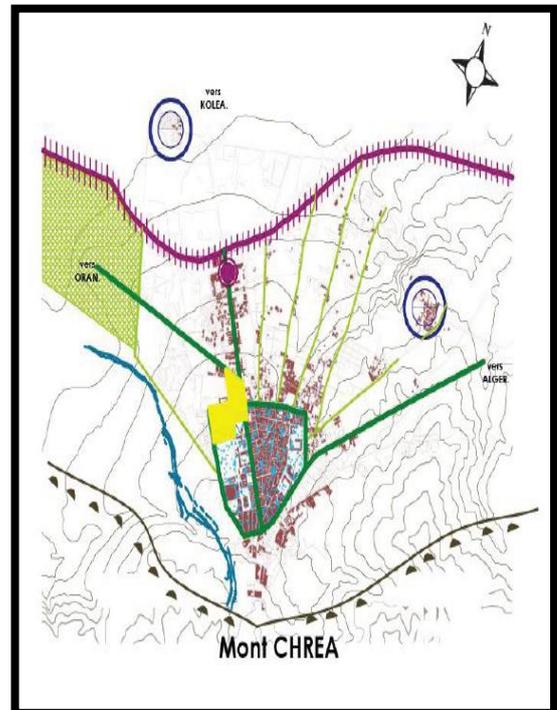


Figure 3.16 : Densification et étalement satellitaire

Source : Mémoire du magister

### 3.3.6 Epoque Postindépendance (1962-2000) : Densification du centre historique et étalement urbain

Durant cette période, le développement de la ville de BLIDA s'est marqué par la densification des poches vides, les zones militaires (côté Ouest et Nord) et la zone industrielle sont des barrières artificielles ; le boulevard Mohamed Boudiaf restructure la ville entre la gare et MONTPENSIER, qui crée une première couronne ; ainsi le dépassement des pôles de croissance : JOINVILLE, MONTPENSIER et OULEDYAICH.

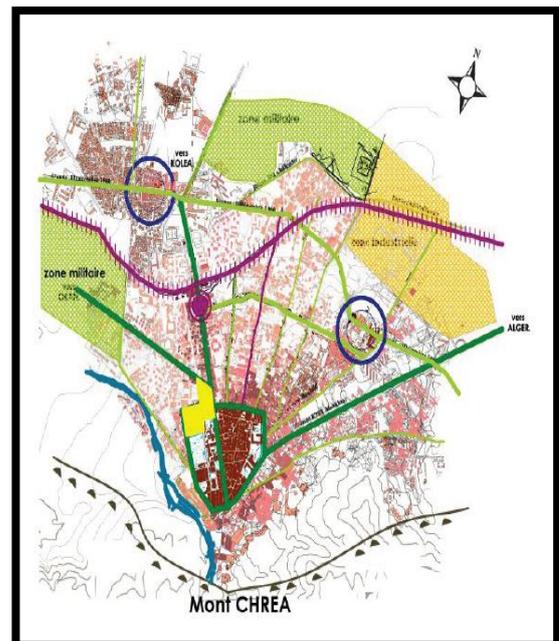


Figure 3.17 : Densification du centre historique et étalement urbain

Source : Mémoire du magister

### 3.3.7 Synthèse de la croissance urbaine de la ville de Blida

Blida a connu trois phases importantes (turc, colonial et actuelle) qui se caractérisent par leur aspect typologique et morphologique qui ont souvent tendance à se superposer.

- la croissance de Blida s'est orienté vers le nord-est et a connu un étalement urbain important.
- les tendances actuelles veulent que l'avenir de la ville aille vers le retour à ses anciennes structures (retour à son centre historique) et à sa réhabilitation.

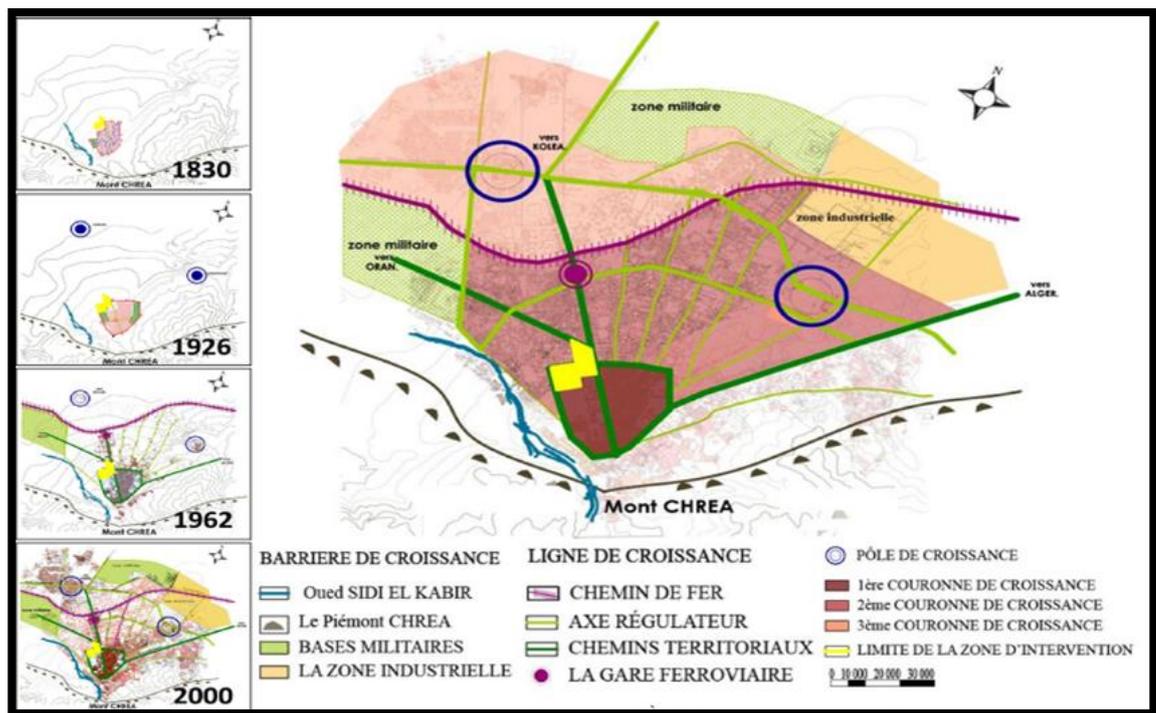


Figure 3.18 : Synthèse de la croissance

Source : Mémoire du magister

### 3.4 Lecture synchronique

La forme urbaine, qui se présente comme le rapport entre le tissu urbain et la structure urbaine, laquelle est constituée par l'ensemble des éléments singuliers caractérisant la ville : grands axes structurants, grands équipements et monuments et configuration des limites.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> BORIE A, DANIEL F, PINON F, histoire du tissu urbain, textes et documents pour la classe, Paris, 1979.

### 3.4.1 La structure urbaine de la ville de Blida

La lecture de la structure urbaine de la ville de Blida montre que le tissu urbain de la ville est un métissage de plusieurs tissus qui se juxtaposent, cohabitent s'opposent et se superposent. Chaque tissu traduit des pratiques socioculturelles et urbaines.

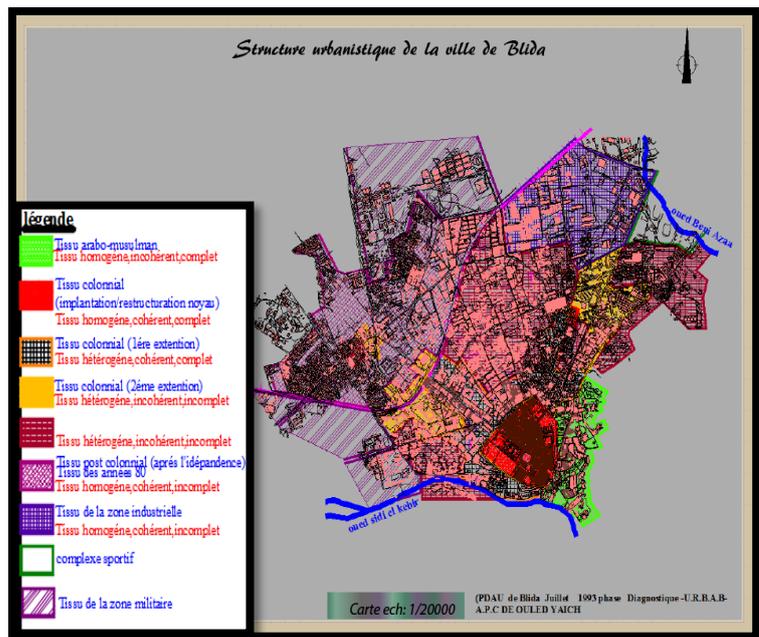


Figure 3.19 : Carte de la structure urbanistique de la ville de Blida

Source : PDAU de Blida 2003 modifié par l'auteur

### 3.4.2 La structure des infrastructures de la ville de Blida

Blida est le carrefour de plusieurs axes territoriaux, régionaux et locaux. Elle assure la connexion EST-OUEST à travers la plaine de la Mitidja et le NORD-SUD à travers la chaîne montagneuse de Chréa. Ces axes ont contribué d'une manière importante dans le processus de formations de la ville et continuent à jouer leur rôle dans le processus de croissance et de transformation.

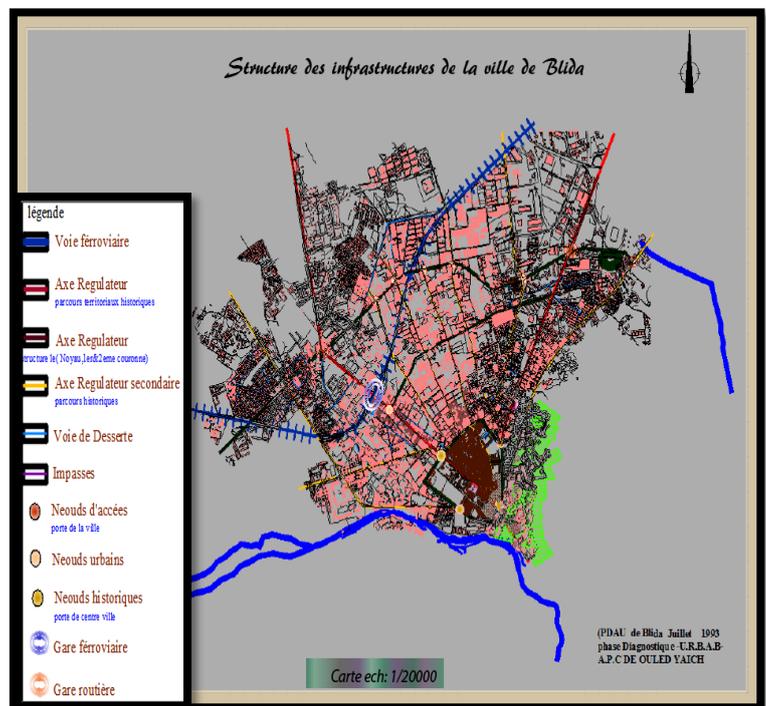


Figure 3.20 : Carte de la structure des infrastructures de la ville de Blida

Source : PDAU de Blida 2003 modifié par l'auteur

❖ **Axes principaux générateurs et historiques** : C'est les axes telle que la RN 1 "Blida-Alger" ou bien celles qui ont amorcé cette croissance telle que la RN 69 après l'implantation de la gare ferroviaire.

❖ **La gare ferroviaire** : Autrefois un point économique important dans l'époque colonial, elle fait office de borne de croissance sur l'axe RN69 et sa voie ferré comme barrière devant l'incessant développement de la ville.

❖ **La gare routière** : la gare routière a été projeté aux limites de la ville de Blida en contacte directe avec la RN 1 et la RN 29 pour faciliter l'accès à la ville et géré ce trafic important loin des quartiers de ville et son centre. Mais la croissance de la ville a engloutie la gare routière et aujourd'hui la question de sa délocalisation se posée.

### 3.4.3 La structure fonctionnelle de la ville de Blida

La structure fonctionnelle se caractérise par la variété des fonctions. En effet la zone industrielle se trouve au Nord de la ville, la zone militaire à l'Ouest, le complexe sportif au Nord-Est et l'hôpital de Frantz fanon se trouve au Nord-Ouest de la ville.

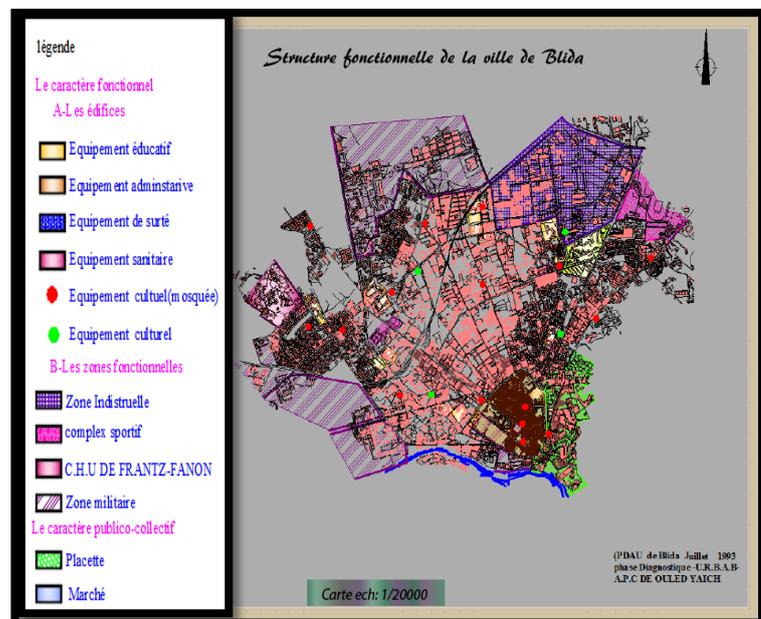


Figure 3.21 : Carte de la structure fonctionnelle de la ville de Blida

Source : PDAU de Blida 2003 modifié par l'auteur

❖ **Les équipements de la ville :**

- **Equipements éducatifs** : 54 écoles primaires, 18 CEM et 07 lycées.
- **Equipements de service** : les sièges d'APC, siège nouveau de la wilaya, administration centrale de la wilaya, 06 banques, palais de justice...
- **Equipements sanitaires** : 03 hoplites, 02 cliniques, 03 polycliniques, 08 centres de santé.
- **Equipements culturels** : 19 mosquées, 03 cimetières.

- **Equipements culturels** : maison de la culture, 06 centres culturels, 05 salles de cinéma, parc de loisir.
- **Equipements sportifs** : complexe sportif de Mostafa Tchaker, complexe sportif Hamoud Daidi, 02 stades, centre d'équestre (avec école d'équitation), palais de sport (omnisport), salle gymnastique, piscine communal.
- **Equipements de commerces** : 02 marché couverts, marché en plein air( Guessab), marché des fruits et légumes...<sup>27</sup>

### 3.4.4 La structure des permanences de la ville de Blida

Les éléments de permanences qui sont structurés la ville de Blida sont :

- Les deux parcours turques (Nord-Sud et Est-Ouest) ou se trouve les différentes équipements publics,
- Les deux parcours coloniaux on prenant appui sur les quatre portes de la ville ;
- L'Oued Sidi El-Kebir un élément naturel qui limite la croissance de la ville du côté Ouest ;
- Les différents tissus représentant un tissu a très fort degré de permanence.

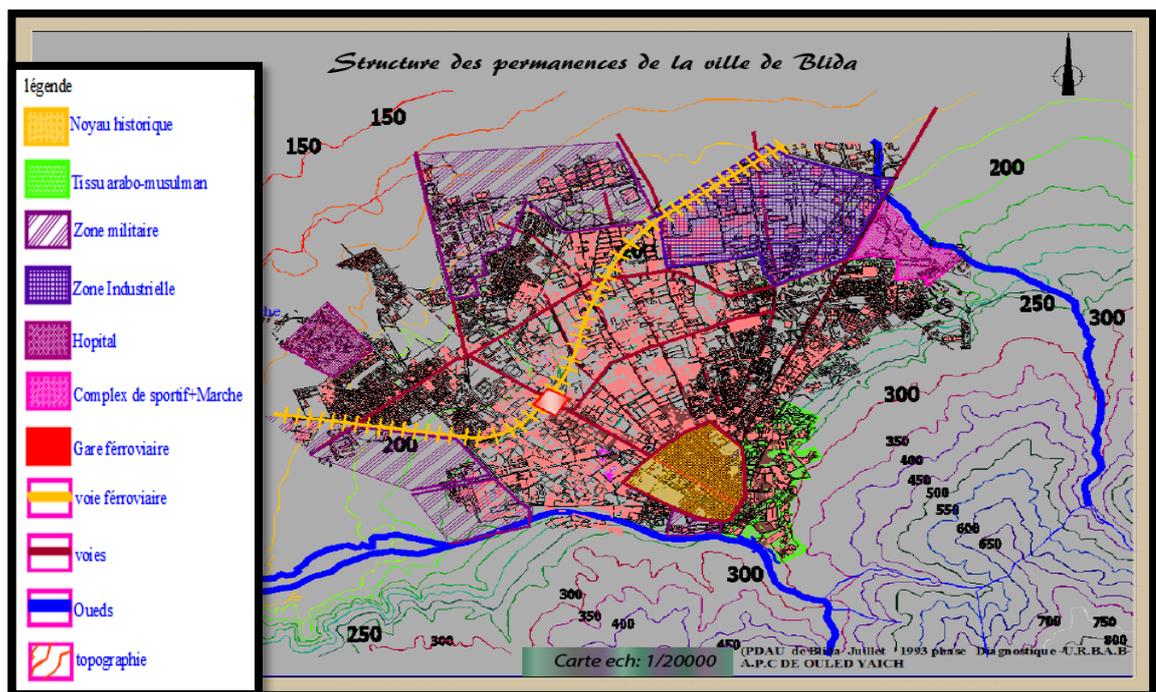


Figure 3.22 : Carte de la structure des permanences de la ville de Blida

Source : PDAU de Blida 2003 modifié par l'auteur

<sup>27</sup> PDAU du grand Blida, phase I, URBAB Blida, 2003.

## 3.5 L'aire d'étude

### 3.5.1 Présentation de l'aire d'étude

#### 3.5.1.1 Critères du choix

L'aire d'étude a été choisie selon les critères suivants :

- Une situation stratégique représentée par deux POS différents appartenant à deux communes limitrophes ;
- Un dysfonctionnement entre le complexe sportif et la cité des 1000 logements : la rupture urbaine entre les deux tissus (zone d'habitats, zone d'équipements) ;
- l'enclavement de la cité 1000 logements.

#### 3.5.1.2 Situation de l'aire d'étude

Notre aire d'étude se situe à la limite communale de Blida avec Ouled Yaich à 4 km au Nord-Est de Blida.

Concernant sa situation par rapport le PDAU du Grand Blida, elle se situe entre la zone des grands équipements, la zone industrielle et la zone des centres urbains dans plan des secteurs d'urbanisations.

Elle englobe 02 POS :

- POS (complexe sportif) de Blida avec une surface  $S=28$  ha.
- POS(le 1<sup>er</sup> Mai) d'Ouled Yaich avec une surface  $S=73$  ha.

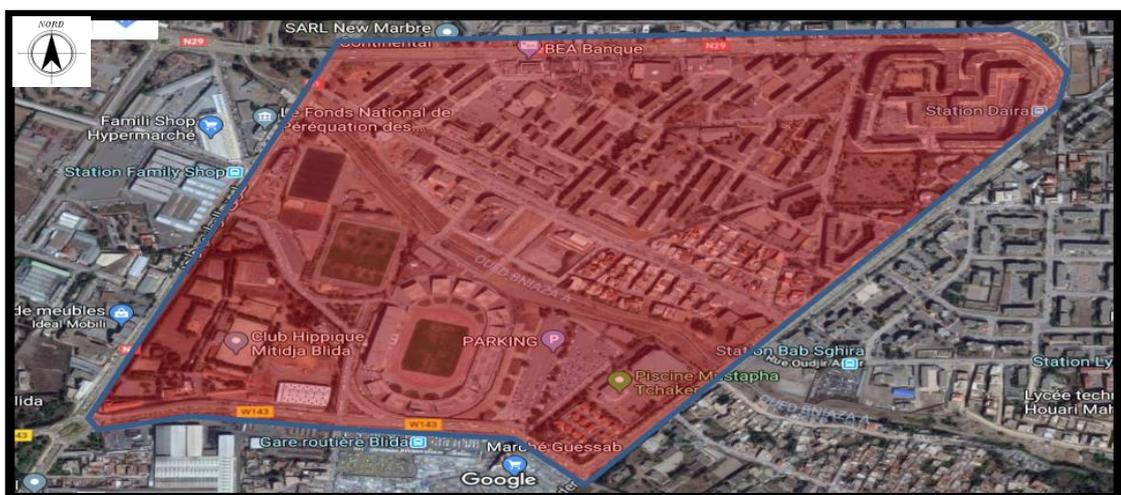


Figure 3.23 : Situation de l'aire d'étude

Source : Google Earth modifié par l'auteur

### 3.5.1.3 Délimitation et accessibilité de l'aire d'étude

L'aire d'étude a une forte concentration humaine et dispose de plusieurs infrastructures majeures de la ville dont les RN 1, le RN 29.

Elle est limitée par :

- La RN 29 au Nord et l'Est ;
- La RN 01 à l'Ouest ;
- Le CW143 au Sud ;
- La cité de 488 logements à l'Est.



Figure 3.24 : Délimitation de l'aire d'étude

Source : Google Earth modifié par l'auteur

## 3.5.2 Etat des lieux

### 3.2.2.1 Etude du système viaire

Le système viaire est constitué :

- Des voies principales à l'échelle nationale qui sont la route nationale n°29 et n°01, Le chemin de Wilaya n° 143 qui a une importance au sein de la wilaya.
- Une voie secondaire de grande importance permettant de relier la RN 01 avec la RN 29.
- Des voies de desserte permettant de relier les bâtis entre eux et avec les voies importantes.



Figure 3.25 : Le système viaire de l'aire d'étude

Source : Google Earth modifié par l'auteur

### 3.2.2.2 Etude du système parcellaire

Dans notre aire d'étude il n'y a pas une logique pour le découpage parcellaire On trouve :

- Des parcelles de forme géométrique irrégulières et de grandes et moyennes tailles abritent les grands équipements comme le stade de Mostafa Tchaker et le club hippique et l'habitat collectifs (système des barres pour les grand ensemble 1000 logements) et des parcelles de petites tailles et de formes géométriques régulières pour les équipements administratifs et l'habitat individuel.



Figure 3.26 : Le système parcellaire de l'aire d'étude

Source : Google Earth modifié par l'auteur

### 3.2.2.3 Structure fonctionnelle

La structure fonctionnelle se caractérise par la variété des fonctions. En effet le complexe sportif Moustapha Shaker regroupe plusieurs activités sportives qui sont le football, la natation...

Le centre hippique est dédié aux activités de loisir et l'installation industrielle constituée des hangars abrite des activités liées à la métallurgie.

L'habitat constitue la fonction dominante de l'aire d'étude il s'agit d'habitat collectif, individuel ainsi que des commerces au niveau de rez-de-chaussée.



Figure 3.27 : La structure fonctionnelle de l'aire d'étude

Source : Google Earth modifié par l'auteur

### 3.2.2.4 Gabarit

Le gabarit varie entre :

- R+3, R+4, R+6, R+7 et R+9 dans l'habitat collectif ;
- R+2, R+3 et R+4 dans les équipements ;
- R+1, R+2 et R+3 dans l'habitat individuel



Figure 3.28 : Façade schématique sur les équipements au niveau de la RN 01

Source : Auteur



Figure 3.29 : Direction du commerce/ Source : auteur



Figure 3.30 : Habitat individuel/ Source : auteur



Figure 3.31 : Habitat collectif/ Source : auteur



Figure 3.32 : Stade Mostafa Tchaker/ Source : auteur

### 3.2.2.5 Synthèses de l'analyse de l'aire d'étude

Les potentialités de l'aire d'étude	Les faiblesses de l'aire d'étude
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité du site avec le complexe sportif et le club hippique est un atout important. En effet ces deux structures drainent un nombre important des visiteurs qui viennent pour la pratique des activités comme la natation, la gymnastique...</li> <li>• Les deux routes nationales facilitent l'accessibilité du site que ça soit à l'échelle régionale ou nationale. Aussi la route nationale n°01 qui relie Blida à Alger constitue un atout considérable pour l'accessibilité aux activités projetées au sein du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'infrastructure pour la circulation douce (piste cyclable, parcours piétons et chemins verts).</li> <li>• Déficit en espaces publics aménagés.</li> <li>• Manque d'équipement culturel et de loisir.</li> <li>• Négligence et non prise en charge des espaces extérieurs des logements.</li> </ul>

### 3.6 Critique des instruments d'urbanismes

Pour notre cas, il n'existe pas les rapports écrits des POS (le complexe sportif et le 1<sup>er</sup> Mai). Pour cela on s'est inspiré du PDAU du grand Blida qui a traité du règlement en général dans sa dernière phase (règlement) que nous intéressent dans notre cas d'étude.

Le règlement est la conclusion de l'étude du PDAU, il fixe les dispositions réglementaires obligatoires opposables aux tiers pour chaque zone comprise dans les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.

Il comprend un certain nombre de dispositions

#### 3.6.1 Dispositions applicables à la zone d'équipement (UE) :

Il s'agit des zones affectées à des grands équipements publics tels que : hôpitaux, aires de sport, cimetière, hippodromes, université, lycée....etc.<sup>28</sup>

##### 3.6.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public

- Toutes les constructions devront être édifiées obligatoirement à l'alignement approuvé.

- Toutes les constructions doivent respecter les servitudes du plan de masse du POS

En ce qui concerne les voies pour lesquelles il n'existe ni plan d'alignement approuvé, ni une étude de détail (POS), aucune construction ne peut être édifiée à moins de six mètres de l'axe de la voie.

##### 3.6.1.2 Hauteurs des constructions

- La hauteur des équipements collectifs ne doit pas dépasser R+10 le long des voies importantes.

- Pour les équipements collectifs situés le long des voies principales la hauteur sera fixée à R+6.

- Pour les équipements collectifs situés le long des voies secondaires la hauteur sera fixée à R+4.

- Pour les équipements collectifs situés le long des voies tertiaires la hauteur sera fixée à R+3.

##### 3.6.1.3 Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

---

<sup>28</sup> PDAU du grand Blida, règlement d'urbanisme, URBAB Blida, 2003.

- L'emprise totale hors œuvre de la construction principale ne peut pas dépasser pas 60% de la superficie du terrain.
- Il peut atteindre 100% à condition d'assurer le parking et le stationnement automobile.

#### **3.6.1.4 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**

Sous réserve du respect des autres règles de constructions et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, une majoration du C.O.S .peut être accordée dans les cas spéciaux suivants :

- pour des motifs d'architecture, de configuration des parcelles, la nature du projet, l'environnement immédiat pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou plus.
- Le dépassement du C.O.S peut être autorisé également pour certaines mesures de constructions d'intérêt collectif.

#### **3.6.1.5 Espaces paysagers et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées et aménagées en espaces verts.

#### **Synthèse**

Ce qui est confirmé de notre part sur notre cas d'étude, que les orientations du PDAU du grand Blida sont à une échelle de globalité et ne prennent pas en considération les capacités spécifiques de notre aire d'étude.

### **3.7 Démarche d'intervention**

#### **3.7.1 Objectifs**

- Renforcer l'attractivité au niveau de la RN1, en développant le commerce et en favorisant la mixité fonctionnelle ;
- Créer des liens avec la ville afin d'assurer une structure urbaine cohérente ;
- Créer une relation inter quartiers et assurer leur désenclavement ;
- Diversifier les espaces publics ;
- Récupérer les poches foncières vides.

### 3.7.2 Etapes d'interventions

La surface de notre aire d'intervention est 11.5 Ha, et notre intervention passera par les étapes suivantes :

#### 3.7.2.1 La restructuration du système viaire :

- ✓ Installer un réseau viaire hiérarchisé (voies principales, secondaires, tertiaires, et les voies piétonnes...etc.) à travers :
- ✓ La création de nouvelles voies qui assurent une bonne perméabilité dans la zone et la continuité du système existant ;
- ✓ Le prolongement des voies existantes ;
- ✓ La création de passerelles au niveau de l'oued afin de relier les deux zones.



Figure 3.33 : La restructuration urbaine du système viaire

Source : Google Earth modifié par l'auteur

#### 3.7.2.2 Le découpage parcellaire et la répartition du programme :

Faire une nouvelle trame de rue fortement interconnecté de façon à former des îlots et des parcelles plus homogènes par rapport au découpage existant.

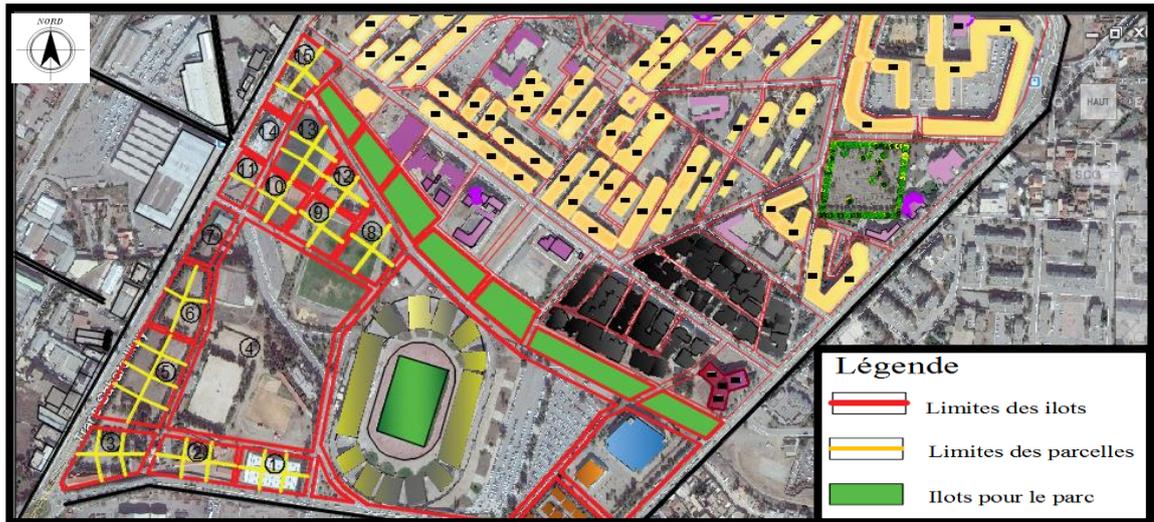


Figure 3.34 : Nouveau découpage des ilots et des parcelles

Source : Google Earth modifié par l'auteur

Pour le programme projeté on a essayé d'assurer la mixité fonctionnelle en intégrant l'habitat collectifs, les services de proximité, bureaux, équipements (culturels, loisirs, sportifs et scientifiques...) et des espaces publics afin d'offrir au quartier une liaison directe avec la ville.

Ilot	Surface( m <sup>2</sup> )	Nombre des parcelles	Programmes
①	4368	06	habitat collectif intégré
②	5191	06	habitat collectif intégré
③	7108	06	hôtel d'affaire
④	51773	—	club hippique
⑤	9924	08	siège bancaire + habitat collectif intégré
⑥	5098	04	habitat collectif intégré
⑦	2492	02	show room + bureaux
⑧	4991	04	centre de remise en forme
⑨	3961	04	maison de la culture
⑩	3283	04	parking d'étage
⑪	1920	02	show room + bureaux
⑫	2897	04	patinoire
⑬	5284	06	centre de loisir et scientifique (CLS)
⑭	2158	01	habitat collectif intégré
⑮	4422	05	tour d'affaire + place publique

Figure 3.35 : Tableau du programme proposé

Source : Auteur

### **3.7.2.3 La structuration et l'aménagement urbain :**

- ✓ Structurer le boulevard Kritli Mokhtar par l'insertion de différentes fonctions pour renforcer la mixité fonctionnelle ;
- ✓ Faire un front de bâti continu avec des changements des hauteurs graduelles ;
- ✓ Distinguer le traitement architectural des rez-de-chaussée des autres étages de l'édifice sur le boulevard ;
- ✓ Favoriser l'articulation entre les deux zones à travers une promenade verte ;
- ✓ La création des espaces publics de manière structurée et hiérarchisée ;
- ✓ la création de nouveaux nœuds urbains afin de mieux distribuer les virages.

### **3.7.2.4 La densification et la réorganisation urbaine :**

- ✓ Densifier les poches non urbanisées dans le cas de la cité 1000 logements ;
- ✓ Réorganiser les espaces du club hippique afin de profiter des surfaces non bâties ;
- ✓ Réaménager les espaces extérieurs de la cité des 1000 logements.

### **3.7.3 Plan de la composition urbaine**

### **3.7.4 Plan d'aménagement**

## 3.8 Le projet architectural

### 3.8.1 Choix du projet

Le projet architectural n'est qu'une vérification du bon fonctionnement de notre proposition urbaine. Compte tenu des fortes potentialités commerciales, sportives, affaires et loisir de notre site, nous avons opté pour la réalisation d'un hôtel d'affaire qui saura mettre en valeur les ressources de la ville.

### 3.8.2 Localisation du projet

L'îlot qui sera développé est représenté en rouge. Il est d'une surface de 7108m<sup>2</sup> de forme Trapézoïdale, il s'inscrit dans un Tissu urbain nouveau. Notre choix s'est porté sur cet îlot car il représente l'un des îlots les plus importants de l'aire d'intervention, vu sa position dans l'intersection entre la RN 01 et le CW 143, et sa situation à proximité de deux grands équipements sportifs (le complexe sportif du Mostafa Tchaker et le club hippique) qui ont des valeurs à l'échelle régionale et nationale. Le site est accessible des quatre cotés à savoir par les deux voies principales (RN 01 et CW 143) et deux voies secondaires proposées dans l'étude.

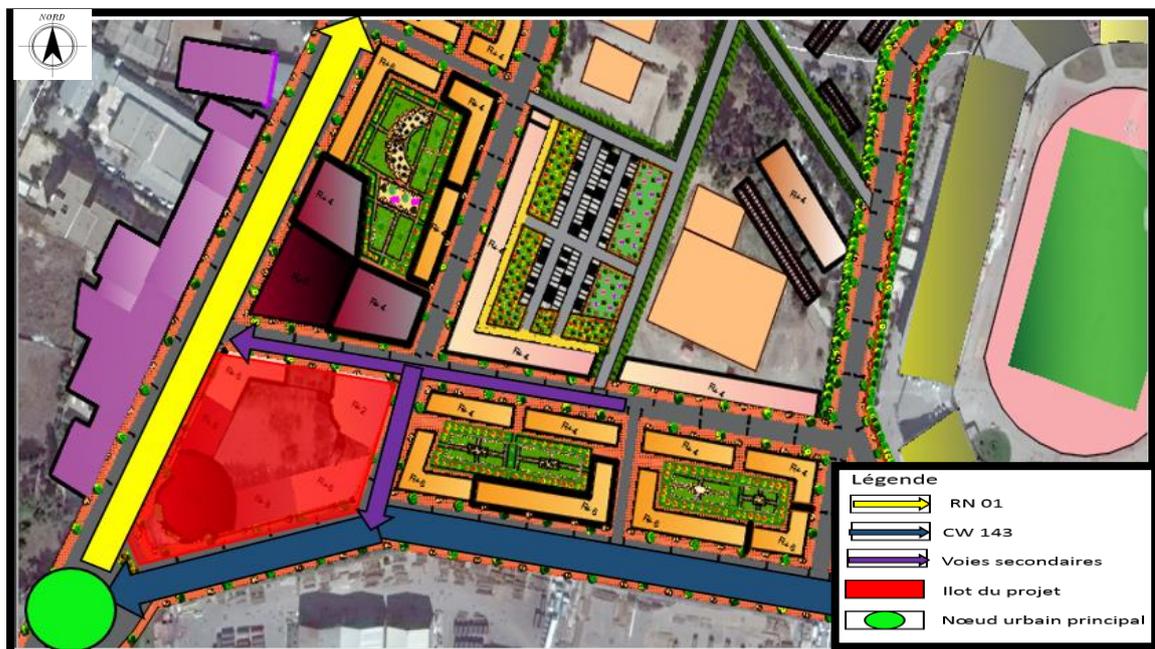


Figure 3.36 : Localisation du projet

Source : Auteur

On propose que le projet soit créé à l'intersection des deux axes principaux pour en faire un élément de repère et marquer le nœud urbain.

### 3.8.3 Programme

Après l'analyse thématique des exemples l'hôtel d'affaire Sheraton d'Oran d'Algérie et l'hôtel d'affaires Hilton de Bandung Indonésie (voir annexe 01 et 02) il en ressort un programme qualitatif des différents espaces d'activités (voir annexe 03). Donc L'hôtel à projeter dans le site sera à connotation d'affaires à 5 étoiles d'une capacité de 219 chambres. L'hôtel va prendre en considération les besoins de cette catégorie en proposant une très grande salle de conférence. Il aura des équipements qui assurent des activités variées telles que : détente, loisir, commerce, affaire....etc.

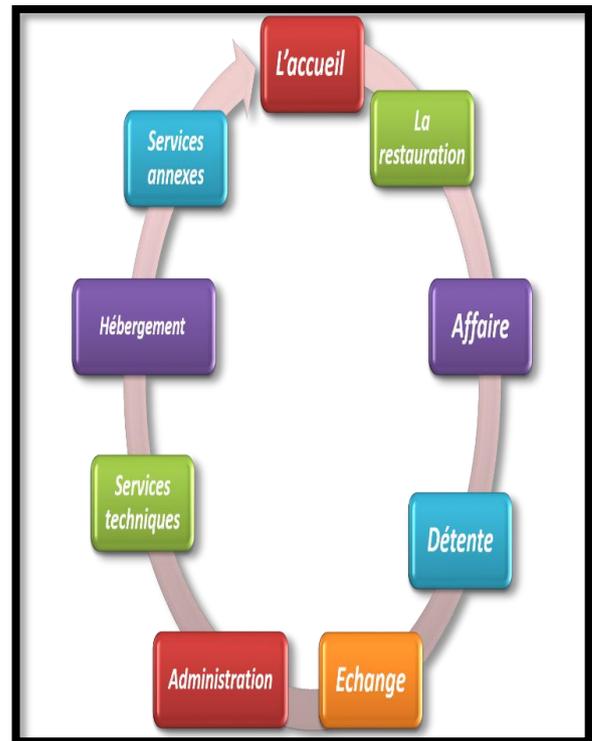


Figure 3.37 : Programme qualitatif du projet

Source : Auteur

### 3.8.4 Les principes conceptuels de la forme

#### 3.8.4.1 Les principes de la composition formelle

- **Etape 01 (l'alignement)** : aligné le bâti avec les voies principales pour donner au paysage urbain une structuration et perspective bien définies.

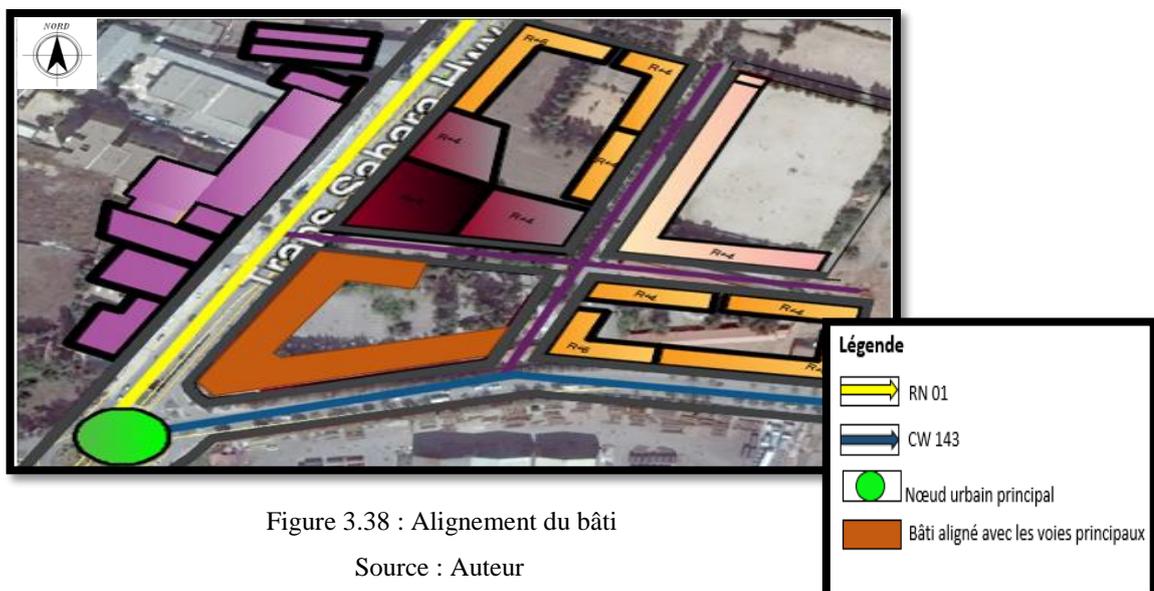


Figure 3.38 : Alignement du bâti

Source : Auteur

- **Etape 02 (la fragmentation)** : Permet d'avoir des entités différentes reliées entre elles, afin d'éviter l'effet de masse, et faire le jeu entre le plein et le vide, en créant des accès et des percées vers le projet. Ainsi, assurer un bon éclairage et une meilleure aération des espaces.

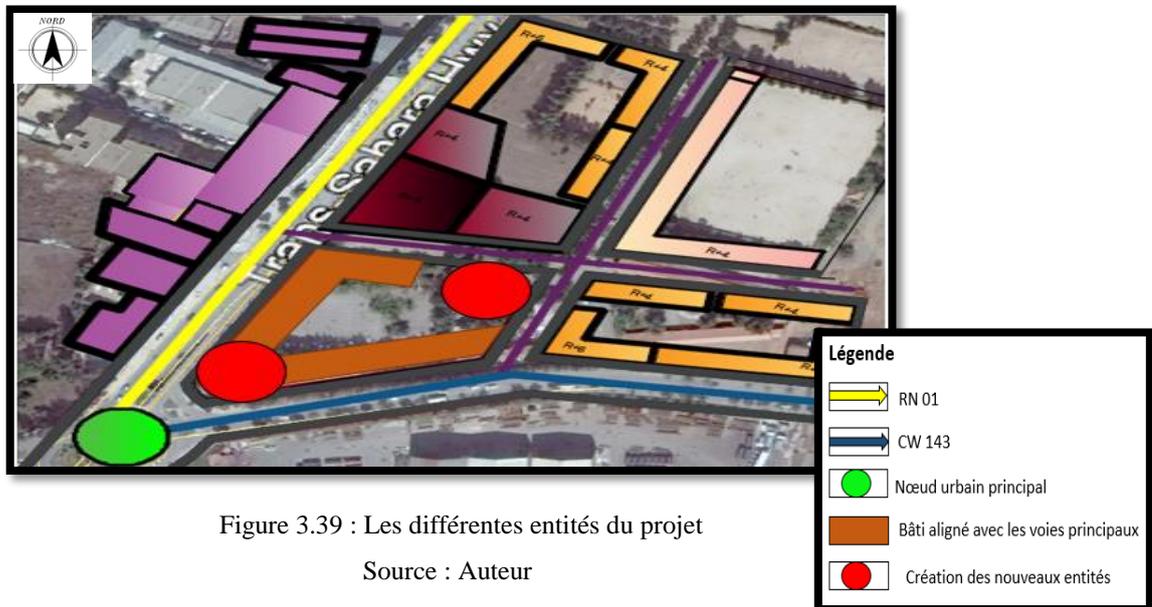


Figure 3.39 : Les différentes entités du projet

Source : Auteur

- **Etape 03 (l'articulation)** : Permet de couvrir le défaut de la fragmentation, assure la liaison entre les différentes entités et une continuité fonctionnelle entre ces dernières, c'est de cette manière que l'édifice devient très explicite et implique une richesse formelle.

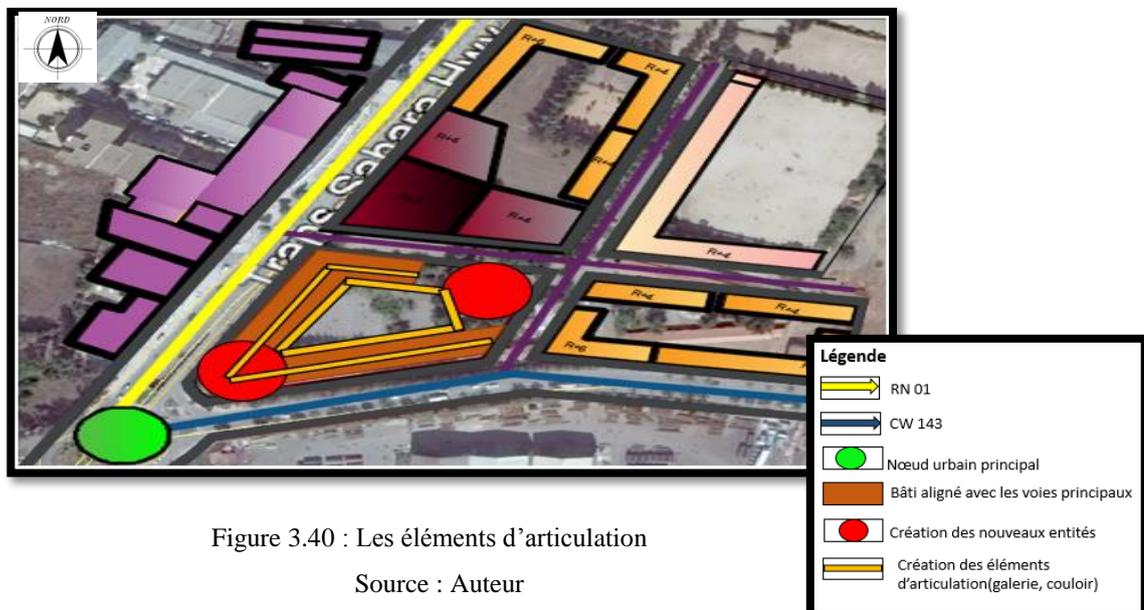


Figure 3.40 : Les éléments d'articulation

Source : Auteur

• **Etape 04 (la centralisation)** : La centralisation est définie comme étant à la fois l'élément organisateur et articulateur dans le projet. Ce concept apparaît fortement dans notre projet architectural par le patio dans l'entrée et l'espace vert dans le cœur du projet.

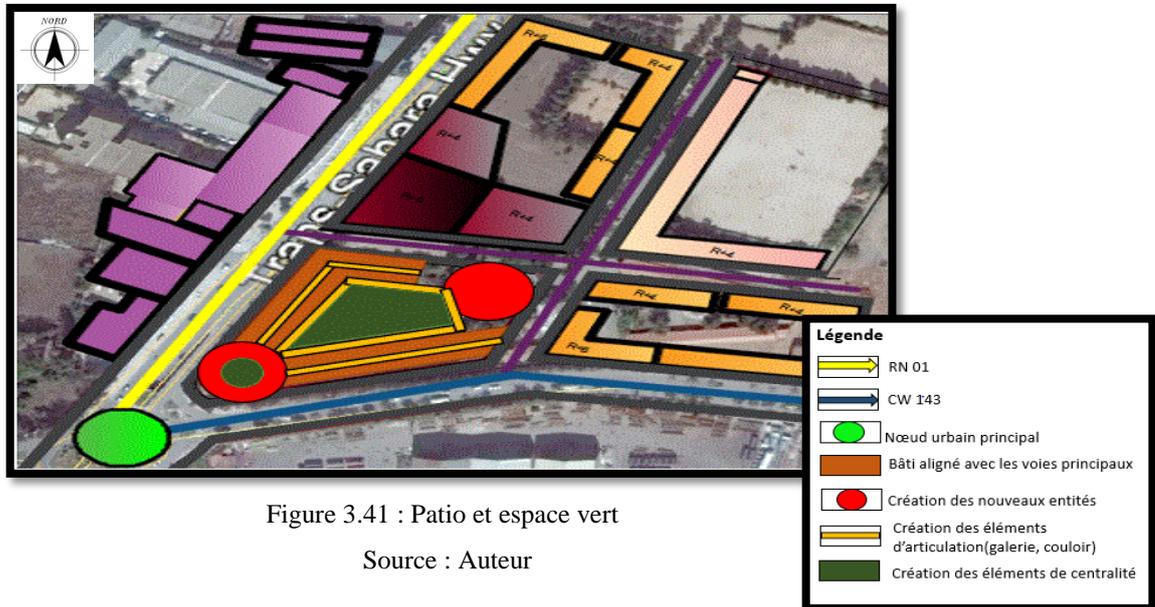


Figure 3.41 : Patio et espace vert

Source : Auteur

### 3.8.4.2 La composition volumétrique

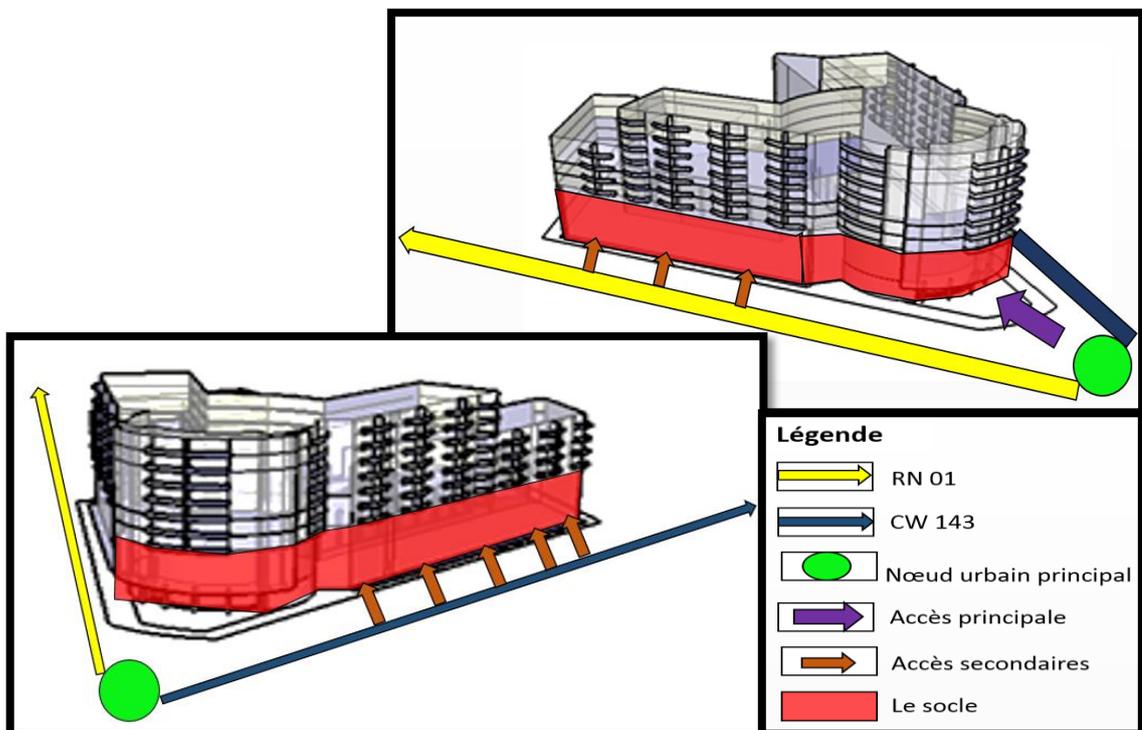


Figure 3.42 : La volumétrie primaire du projet

Source : Auteur

### 3.8.5 Distribution des espaces

- **Le niveau de sous-sol :** L'accessibilité au sous-sol se fait par deux accès mécaniques. Il comprend le parking (87 places), des espaces de stockage, et les locaux techniques où la chaufferie est en contact direct avec l'extérieur pour des raisons sécuritaires.

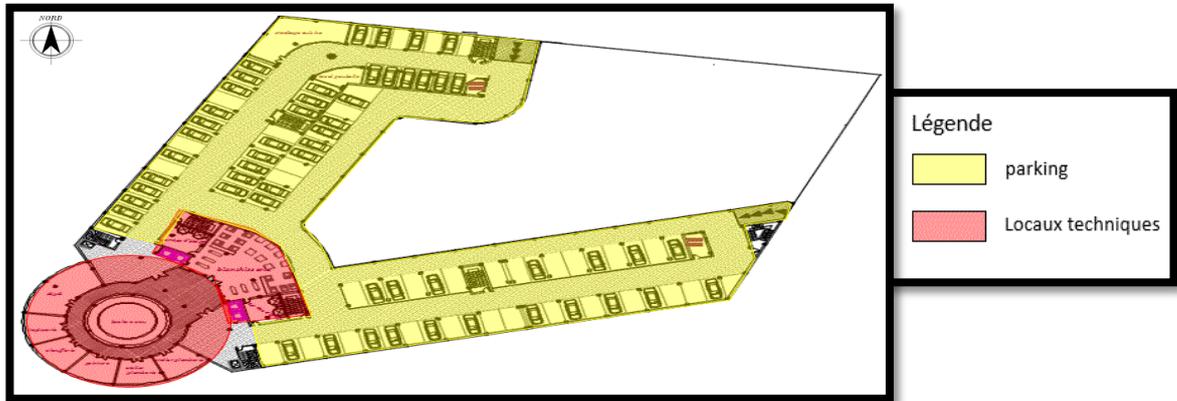


Figure 3.43 : Les espaces de sous-sol

Source : Auteur

- **Le niveau de RDC :** le RDC est réservé pour le public, il est occupé par :
  - ✓ Un grand hall d'accueil avec un patio et des salons de détente ;
  - ✓ Deux blocs techniques qui contiennent ascenseurs, sanitaires, monte-charge et les escaliers de secours.
  - ✓ Des boutiques commerciales, des agences, des bureaux, deux grands show-rooms et un restaurant sur les deux boulevards principaux ;
  - ✓ Une cafétéria et un salon qui sont en contact avec la galerie et ils ont une vue sur l'espace extérieur de la piscine ;
  - ✓ Une salle de conférence de 314 places ;
  - ✓ Un espace extérieur végétalisé avec une piscine ouverte et un snack grille.

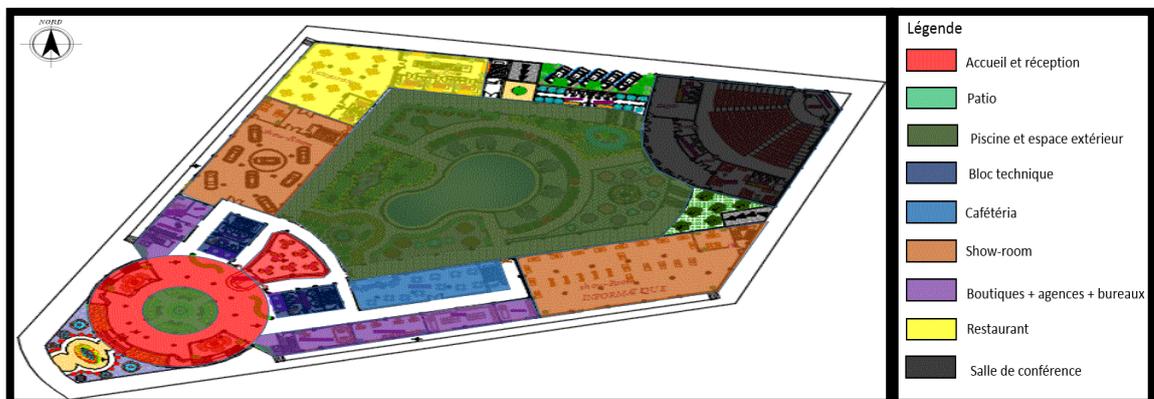


Figure 3.44 : Les espaces du RDC

Source : Auteur

- **Le 1<sup>er</sup> Etage** : c'est l'étage d'affaire, il est réservé aussi pour le public, on trouve :
  - ✓ Une grande salle d'exposition ;
  - ✓ Des agences, des bureaux sur les deux boulevards principaux et un restaurant gastronomique qui le prolongement du restaurant du RDC ;
  - ✓ Des salles des réunions, salle de commission et salle de presse ;
  - ✓ L'administration générale de l'hôtel.

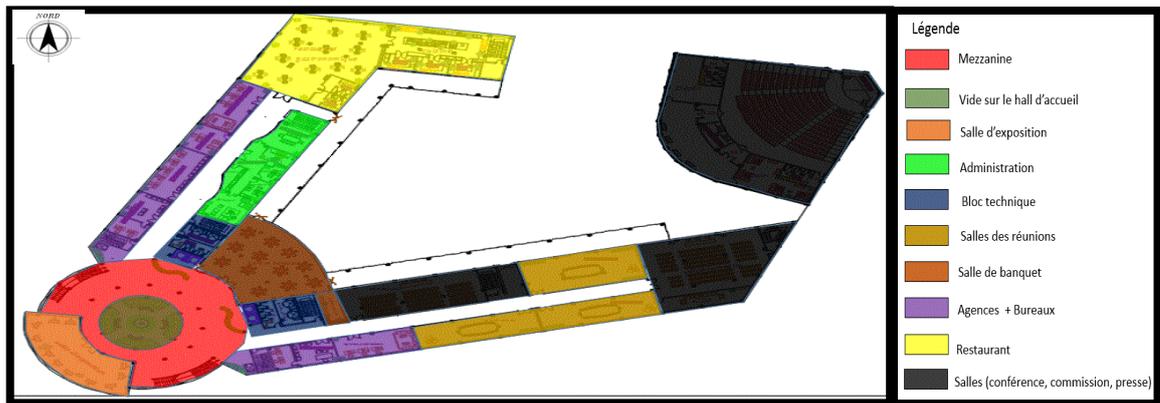


Figure 3.45 : Les espaces du 1<sup>er</sup> étage

Source : Auteur

- **Le 2<sup>ème</sup> Etage** : il contient deux parties une pour le public (piano bar, discothèque, coiffeuses et un restaurant occidentale) et l'autre réservé pour les résidents de l'hôtel (salles de sport, piscine couverte).

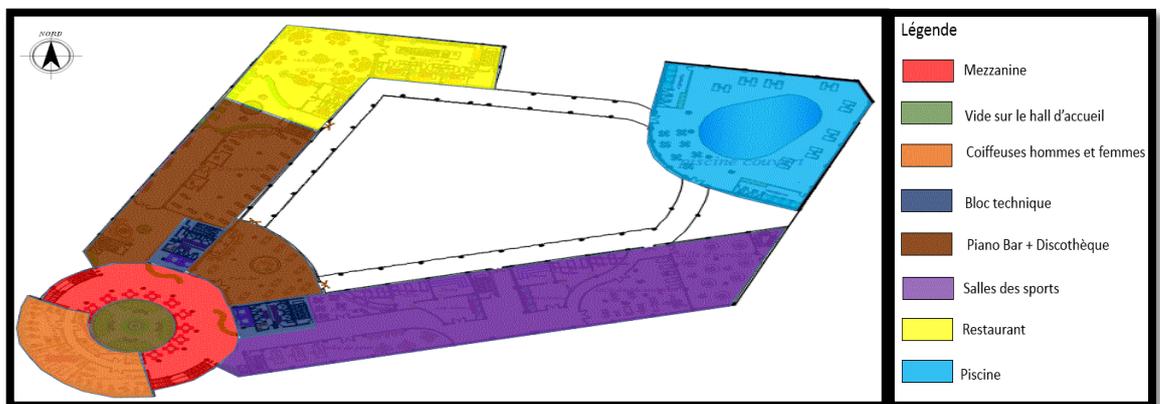


Figure 3.46 : Les espaces du 2<sup>ème</sup> étage

Source : Auteur

- **Le 3<sup>ème</sup> jusqu' à 6<sup>ème</sup> Etage** : à partir de ce niveau commence la partie privé de l'hôtel ou on trouve les chambres en deux catégories (chambre de confort de 40m<sup>2</sup> et chambre simple 30m<sup>2</sup>), les salons d'étages et les suites entre 75m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>.

On trouve aussi dans ces niveaux les dortoirs des personnelles avec une surface de 140m<sup>2</sup>.

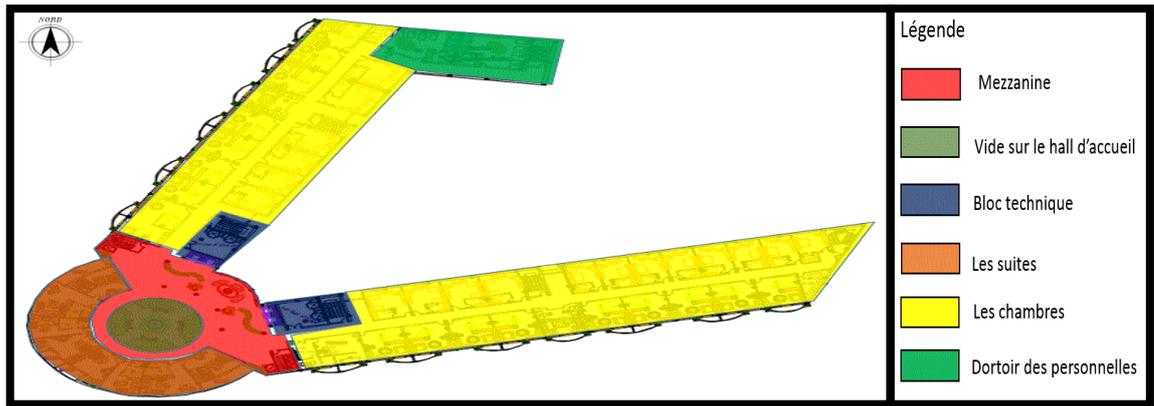


Figure 3.47 : Les espaces du 3ème jusqu'à 6ème étage

Source : Auteur

• **Le 7ème jusqu' à 9ème Etage** : ces niveaux sont les continuités des quatre niveaux précédents juste la différence dans les nombres des chambres et les terrasses accessibles.

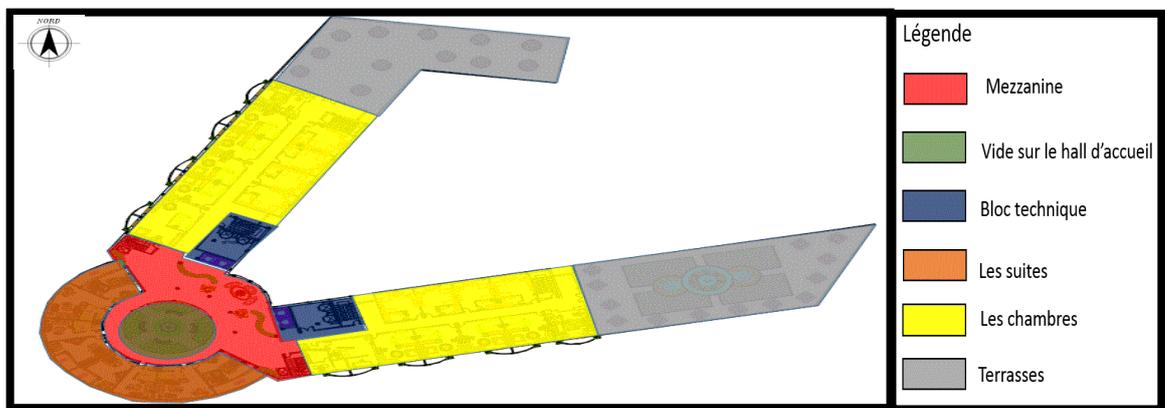


Figure 3.48 : Les espaces du 7ème jusqu'à 9ème étage

Source : Auteur

• **Le 10ème Etage** : ce niveau est occupé par le public par un restaurant panoramique.

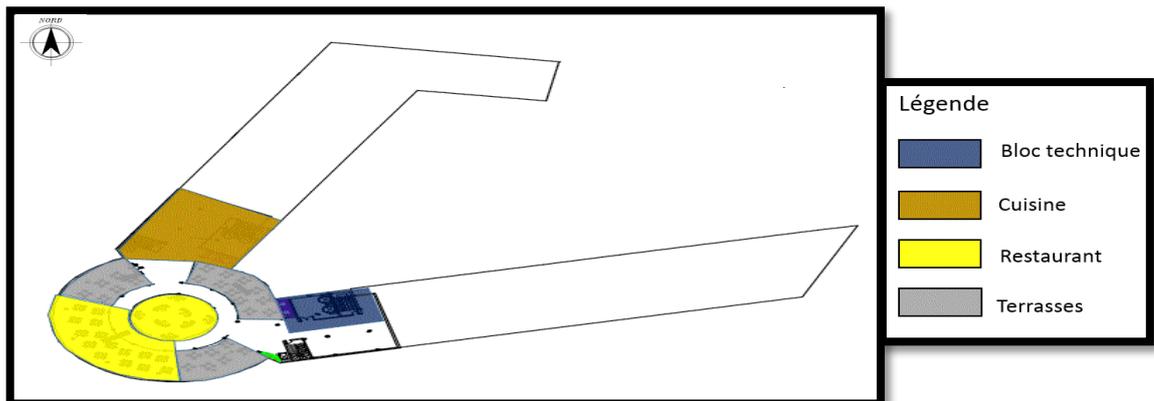


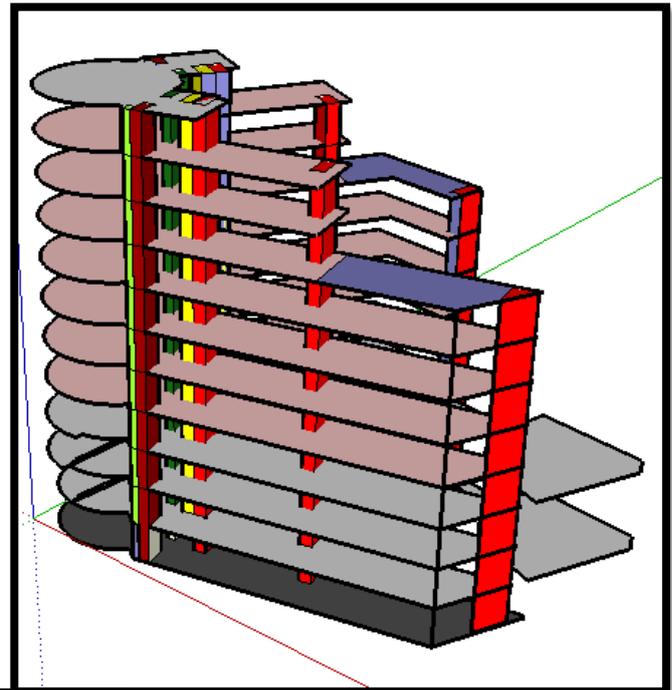
Figure 3.49 : Les espaces du 10ème étage

Source : Auteur

### 3.8.6 Système de distribution

Le système de distribution est assuré par deux réseaux de circulation :

- **Circulation horizontale** : qui se matérialise par des couloirs, des halls et une galerie qui relie entre les différentes entités entre eux.
- **Circulation verticale** : qui se matérialise par des différents types d'escalier, ascenseurs et monte-charge.



Légende	
<b>Circulation verticale</b>	
 Ascenseur public	
 Escalier public	 Escalier privé
 Monte-charge	 Ascenseur privé

Figure 3.50 : Le système de distribution  
Source : Auteur

### 3.8.7 Structure

#### 3.8.7.1 Choix du système constructif

Le choix de la structure est lié à :

- La situation géographique de la zone qui se trouve en zone III (zone forte sismicité) ;
- La résistance et le type de l'ouvrage ;
- L'esthétique et l'économie.

D'où le choix qui est celui d'opter pour deux types de structures : structure en poteaux poutres en béton armé et structure métallique (structure mixte).

- Le système poteaux poutres : ce système offre beaucoup d'avantages tel que : stabilité et résistance / grande maniabilité / durabilité / résistant au feu / peu coûteux et nécessite peu d'entretien.

- La structure métallique : ce système qu'on trouve dans la salle de conférence.

Le choix s'est fait en raison de deux paramètres fondamentaux : Les qualités physique et mécanique, de ces éléments pour franchir de grandes portées avec un minimum de points

porteurs et La résistance de l'ensemble avec le maximum d'efficacité pour reprendre toute sorte de sollicitations.

### 3.8.7.2 La trame structurelle

La trame structurelle varie d'une entité à l'autre suivant les différentes fonctions, dont la portée varie entre 3m, 4m, 5m et 6m dans le système poteaux poutres et entre 5m jusqu'à 25m dans la structure métallique.

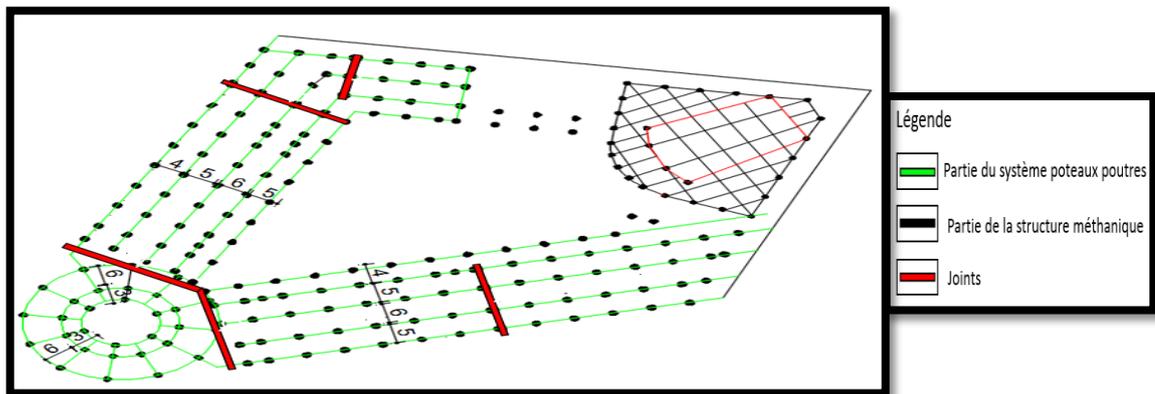


Figure 3.51 : Le schéma de la structure

Source : Auteur

### 3.8.8 Expression des façades

La façade reflète les activités à l'intérieur du projet, le socle est matérialisé par des murs rideaux avec des éléments décoratifs en béton soit horizontalement ou verticalement selon la spécificité de l'étage (commerciale, affaire, remise en forme) pour créer un jeu entre le plein et le vide. La partie de la restauration est marquée par un moucharabieh pour les trois niveaux comme un élément d'esthétique.

Les étages d'hébergements sont matérialisés par des balcons et des fenêtres pour les chambres et avec des éléments verticaux pour cassés l'horizontalité de la façade.

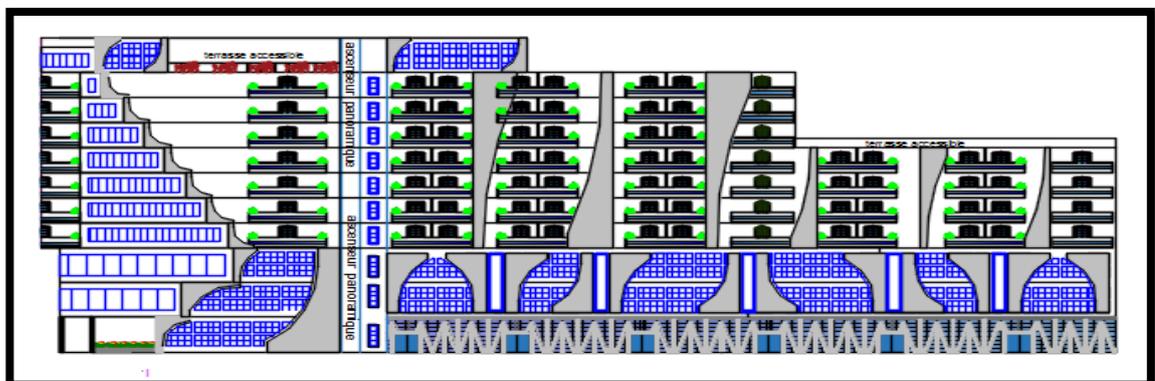


Figure 3.52 : Le schéma primaire de la façade

Source : Auteur

### **3.9 Conclusion générale**

La ville de Blida a connu ces derniers temps un développement excessif ce qui la orientée dans une mauvaise direction en terme d'agrandissement, alors que plusieurs instruments d'urbanisme ont opéré sur son tissu urbain par conséquent le problème de la mal composition demeure toujours présent.

Le projet que nous proposons a pour objectif essentiel de comprendre les différents mécanismes de la requalification urbaine, Ce projet se fonde sur les différentes analyses réalisées pour pouvoir s'intégrer dans ce contexte urbain particulier caractérisé par la création des espaces publics diversifiés, afin d'articuler les deux zones entre eux et qui nous permettront de contenir le nombre importants des usagers du lieu, la juxtaposition de formes urbaines variés en gabarit et en fonction de commerce, loisir, affaire permet d'assurer l'attractivité du boulevard Kritli Mokhtar et créer une rivalité dans le complexe en terme du gabarit par l'habitat du côté ouest et ce en rapport avec l'habitat existant.

Sachant que notre travail n'est pas parfait en tous points, mais c'est une tentative pour améliorer les choses. On a essayé de proposer un aménagement capable de reconnecter les deux zones tout en répondant à la problématique du site.

# **BIBLIOGRAPHIE**



## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Ouvrages :**

- BORIE A, DANIEL F, PINON F, histoire du tissu urbain, textes et documents pour la classe, Paris, 1979.
- BRUNO Depresle, PIERRE Joulard, « Renouveler la ville », les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement.
- CHRISTIAN de Portzamparc, Paris-rue nationale (remodeler par densification légère), in Projets Urbains en France, Ed le moniteur, Paris, 2002.
- DEVILLERS CHRISTIAN, le projet urbain, 1994, Edition : un pavillon de l'arsenal, Paris.
- Ernst NEUFERT, les éléments des projets de construction, 8ème édition.
- F.CHOAY, l'urbanisme, utopies ou réalités : historienne des théories et des formes urbaines et architecturales. Elle était professeur aux universités de Paris I et Paris-VIII.
- MARCEL Roncaydo, préface projet urbain.
- MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 1996.
- PHILIPPE PANNERAI « Analyse Urbaine » Edition Parenthèse 1980).
- Richard Rogers, « des VILLES pour une petite planète », éditions Moniteur, Paris, octobre 2000.
- SAIDOUNI Maouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation. Edition casbah 2001.
- SIDI BOUMEDINE Rachid. L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec).Les alternatives urbaines. Alger, 2013.

### **Thèses et mémoires :**

- AIT-YAHIA Yoghourt, CHEBLI Karim Djalil, MOKRANI Nawal, Intervention dans un milieu ancien : Continuité et rupture, mémoire du magister, 2013.
- BENKALI Mahmoud « LES ESPACES RESIDUELS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT URBAIN *DE LA CONCEPTION AUX FORMES D'APPROPRIATION* » Cas de la Ville de Médéa.

- BOUCHERIT Sihem, L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. Mémoire Pour l'obtention du diplôme de Magistère Option : Urbanisme
- BONILLO J. L., « Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain », Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011).
- DJENDER Zahra « Démarche pour une restructuration des espaces extérieurs dans les grands ensembles Urbains : de l'espace vide à l'espace urbain, cas de la ZHUN Sud de Tizi-Ouzou ».
- NEDJAI Fatiha, les instruments d'urbanismes entre propriétaire foncier et application- cas d'étude : la ville de Batna, université Mohamed Kheider-Biskra.
- RAHIM Kamel, LE RENOUVEAU DE LA PLANIFICATION URBAINE ET LA NOTION DE PROJET URBAIN ENTRE ARCHITECTURE ET URBANISME, Thèse soutenue en vue de l'obtention du grade de docteur en Aménagement de l'espace, Urbanisme, Université de Val-de-Marne, Paris 12, 14 décembre 2004.

### **Reuves, articles et rapports :**

- A.HADJIED « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire ». Edition OPU, Alger 1994.
- Concours d'appel à idées pour le projet de requalification de l'avenue du Peuple Belge - Lille, Equipe Rotterdam, Janvier 2015.
- Equipe ROTTERDAM, « L'AVENUE DU PEUPLE BELGE : vers un renouveau du centre ancien »,2014.
- Marc Coté. Guide d'Algérie : paysages et patrimoine. Saïd Hannachi, Média-Plus, 2006 - p. 29-31.
- Mise en valeur du boulevard Tashereau, Rapport final, version préliminaire, Décembre 2013.
- NADIR Djermoune, « Dysfonctionnement et défaillance des instruments D'urbanisme en Algérie », Le Carnet de l'IRMC, 24 février 2014.
- PDAU du grand Blida, Phase 01, URBAB Blida 2003.
- PDAU du grand Blida, règlement d'urbanisme, URBAB Blida, 2003.
- PIERRE RIBOULET « Onze Leçons Sur La Composition Urbaine »- Presse De L'école National Des Ponts Et De Chaussées.
- Projet urbain : entre innovation et tradition dans l'action urbaine école d'architecture, marne-la-vallée.
- SERGE Thibault, composition urbaine, projets et territoires, 18 Mai 2012.

## **Webographie :**

- <http://urbanites.rts.ch> requalification urbaine été enjeux sociaux- 19 septembre 2009
- [http://www.ummtto.dz/IMG/pdf/AGHARMIOU\\_nee\\_RAHMOUN\\_Naima.pdf](http://www.ummtto.dz/IMG/pdf/AGHARMIOU_nee_RAHMOUN_Naima.pdf)
- [http://doc.sciencespolyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these\\_body.html](http://doc.sciencespolyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these_body.html).
- <http://www.lyon-confluence.fr/fr/projet-urbain/>.

# **ANNEXES**

## Annexe 01 : Analyse Thématique A L'échelle Du Projet Architectural

### Hôtel d'affaires Sheraton d'Oran Algérie

#### 1. Présentation du projet

- **Fiche technique du projet :**

- Hôtel 5 étoiles, durée de réalisation : 2ans (2004-2006).
- Maître de l'ouvrage : SDE (société de développement hôtelier).
- Avec 33% d'actions algériennes et 67% libyennes.
- Maître d'œuvre : ADD-architecte : Fbrizio Fabris
- Entreprise générale : C.S.C.E.C

- **Localisation du projet :**

- L'hôtel Sheraton à Oran est situé dans le quartier résidentiel de CANASTEL, près du centre-ville ; Il jouit d'une vue magnifique sur la baie.

- Il borde la frange maritime vers Oran Est (croisement du centre-ville avec le périphérique Nord-est d'Oran).

- A 04 minutes du centre-ville, à 10 minutes de l'aéroport international d'Es Senia, le Sheraton Oran est situé aussi à moins de 30 minutes du complexe pétrolier d'Arzew.



Après le boom économique survenu en Algérie, la ville devenue deuxième grande ville du pays, émergea rapidement en tant que destination africaine attrayante et incontournable à découvrir. Clairement dédiée au Business.

- **Accessibilité :**

- Tout l'ensemble architectural est solidaire (unifié) et à la fois indépendant par des accès différenciés (plus exactement 6 accès) pour clients, personnel et marchandises.

- **Le site :**

Le « **Sheraton Oran** » se situe comme son nom l'indique à Oran en Algérie. L'hôtel est à l'Est de centre-ville d'Oran et à proximité de la mer. Il est orienté sur l'axe Nord-Sud. (Perpendiculaire à la mer). Le quartier dans lequel le projet s'implante connaît une inflation dans le domaine de l'immobilier depuis 5 ans.



▪ **La forme et la volumétrie :**

- L'hôtel est constitué de deux parties distinctes : le soubassement pour le service public et la tour des chambres. De par sa situation au bord de la mer, le « **Sheraton Oran** » a été conçu en forme de bateau. La trop grande hauteur de la tour atténue quelque peu l'effet désiré par l'architecte.

- L'hôtel à 22 étages devient un repère pour la ville. Le concept du projet est le bateau, La base de la tour est un plan en forme de bateau. Au rez-de-chaussée, un volume juxtaposé à la tour marquant l'entrée symbolise le pont d'embarquement ;

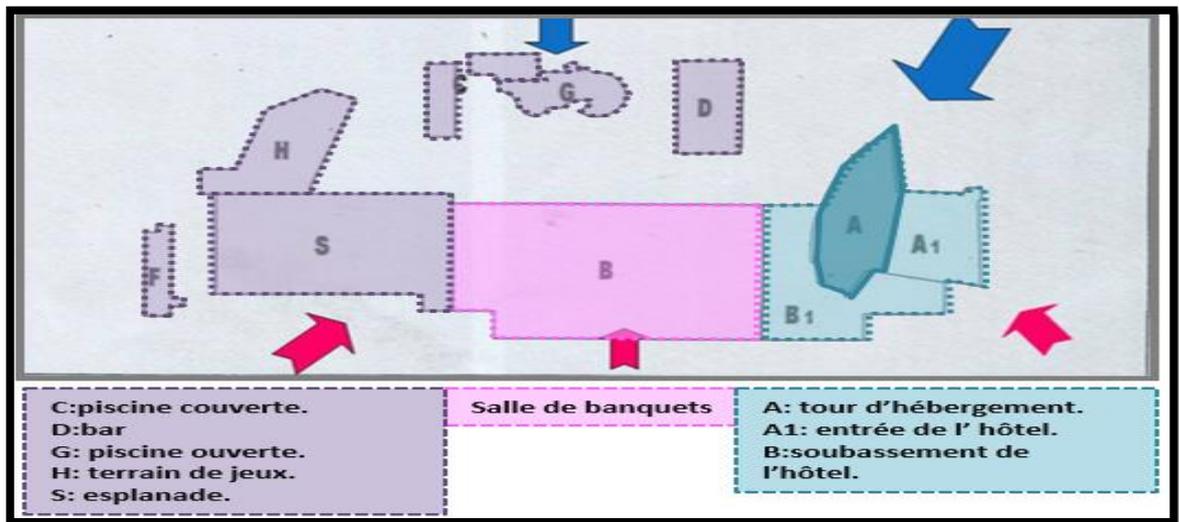
- Les façades vitrées sont d'un bleu verdâtre pour rappeler la mer ;

- Dans cet environnement urbain où les habitations sont de faible élévation, l'hôtel paraît monumental.



## 2. Analyse architecturale

La composition architecturale répond d'une part, également à la topologie du terrain (exploitation de la pente en sous-sol et en parkings) et d'autre part, à la diversité des espaces couverts et découverts formant ce complexe hôtelier (les piscines, les terrains de jeux..... pour les espaces découverts ; la salle des banquets, l'hébergement,...pour les espaces couverts).



### 1. Programme (hiérarchie des fonctions)

▪ **Zone d'exploitation clientèle** : parking, services, restaurants, bars, hébergement...etc.

▪ **Zone de banquets** : une salle de banquet et de conférences, intendance, cuisine, réserve, gestion, direction et secrétariat, technique avec l'exploitation (ateliers) et entretien....

▪ **Zone en pleine air** : loisir et détente (piscine, bar, esplanade, terrain de jeux...).

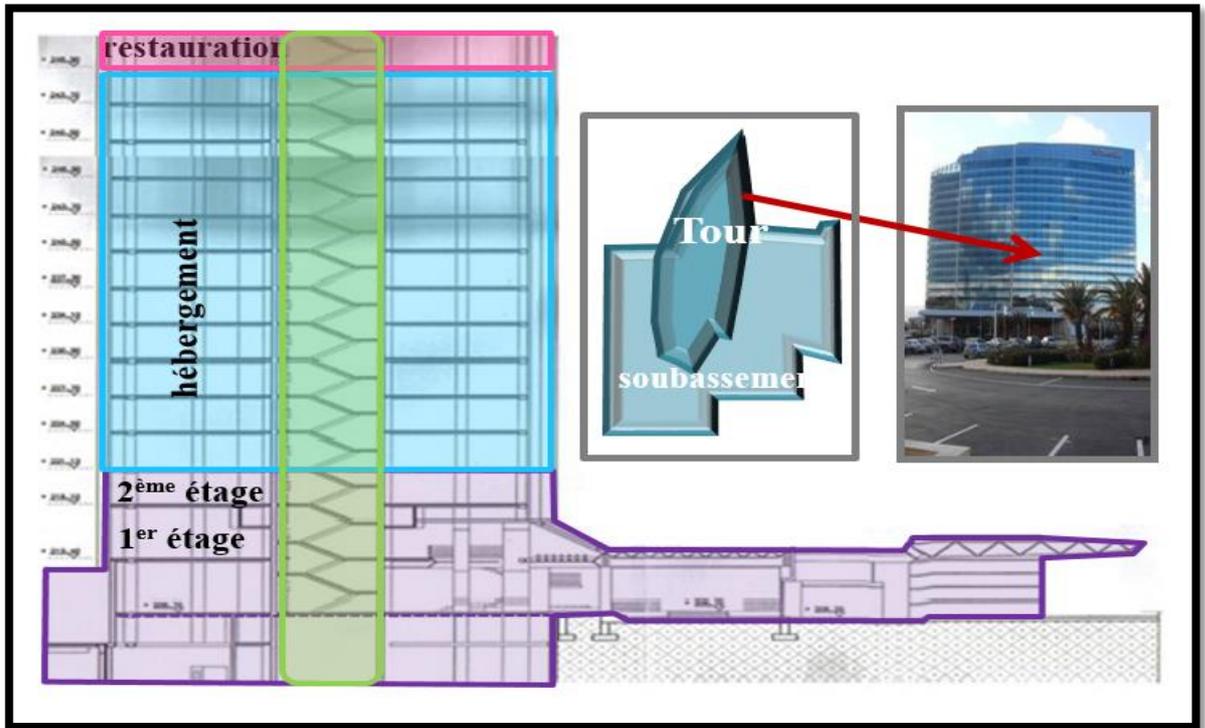
### 2. Fonctionnement général de l'hôtel-tour

➤ disposé verticalement en 18 étages, sans oublier les deux sous-sols ;

➤ Organisé par hiérarchie (plus on monte en hauteur plus l'aménagement du plan prend de l'importance « le top de luxe » :

- RDC : un auvent, bagagerie, entrée, hall, réception, salon, Atrium, etc
- Niveau 1,2 (espaces polyvalents) ;
- Du 3<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> niveau : plan d'hébergement courant + deux suites moyennes,....
- Du niveau 8 au 12 : deuxième plan d'hébergement courant (des chambres doubles 'communicantes'+ deux suites senior,...

- Les niveaux 14 et 15 : troisième plan d'hébergement courant sauf les mêmes suites senior,....
- Niveau 17 : suite présidentielle ;
- Niveau 18 : restaurant LE CIEL D'ORAN et la terrasse (ils expriment le caractère architectural de l'hôtel).



### 3. Le traitement des façades

Les façades de l'hôtel tour sont lisses recouvertes d'un mur rideau de teinte bleue, rappelant la couleur bleu océan.

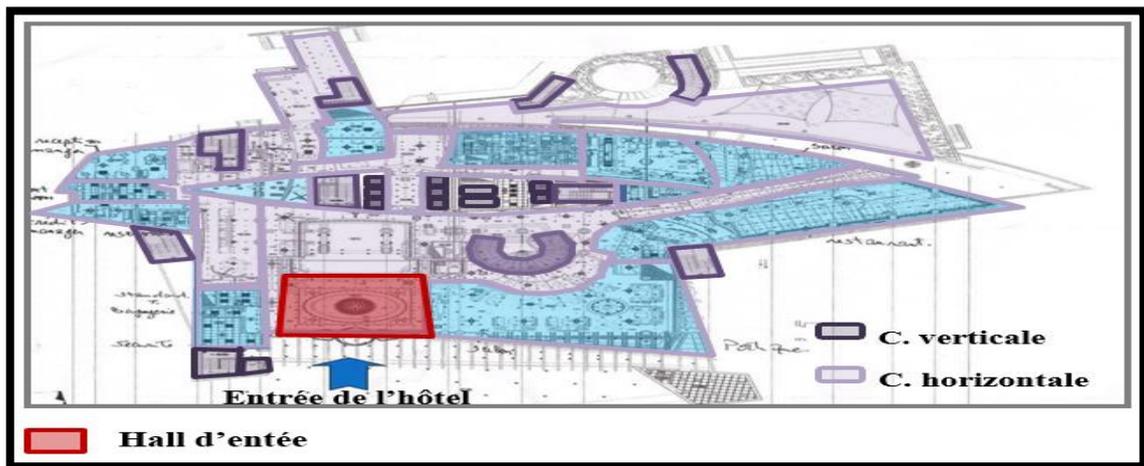


#### 4. Les accès et la circulation dans l'hôtel

- L'entrée

- On accède à l'hôtel par un volume adossé à la tour et couvert par un auvent pour protéger les clients.

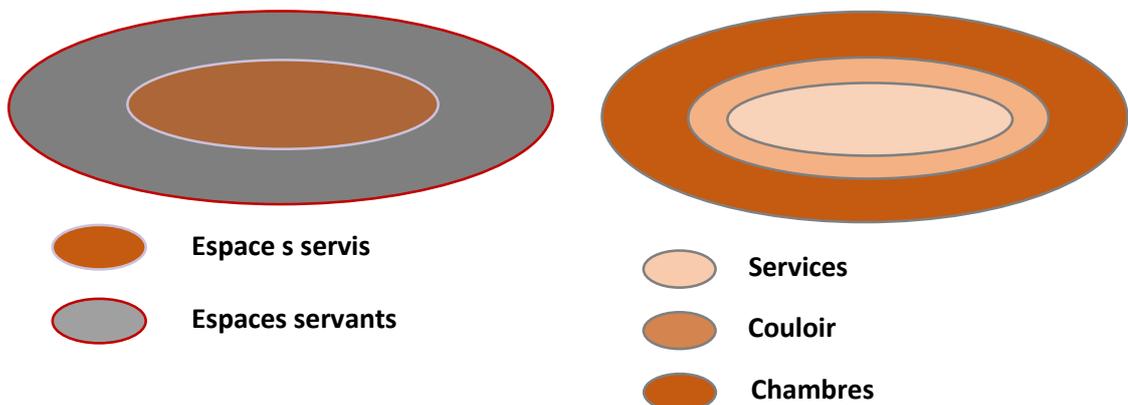
- Depuis le hall d'accueil, l'espace se dilate en hauteur et latéralement, invitant les usagers à découvrir les espaces communs dont la séparation est assurée par un jeu de nivellement et de cloisonnement.



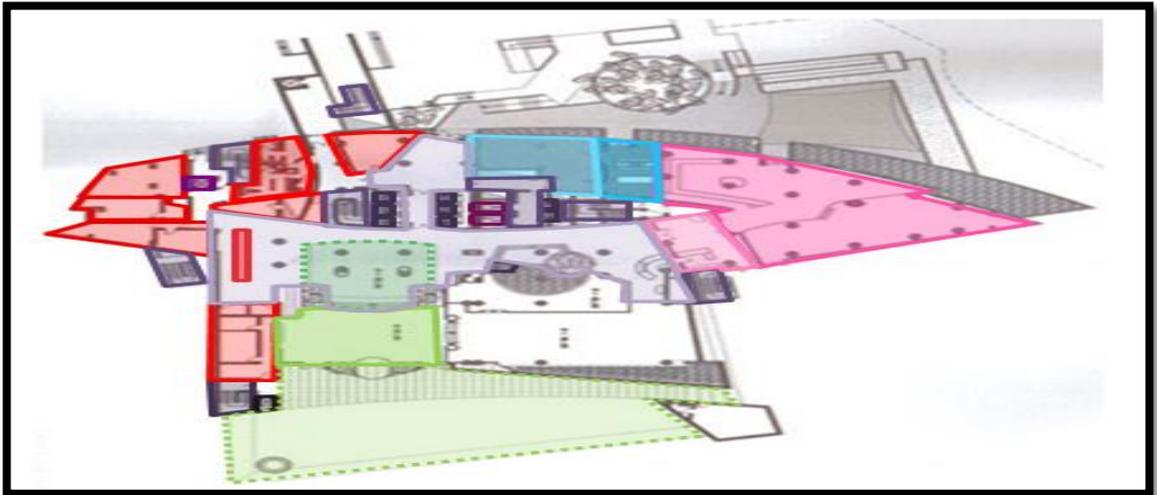
- Circulation (horizontale et verticale)

- **Les ascenseurs** (au nombre de 8 et répartis comme suit : 4 dédiés aux clients, 2 servant au personnel de gestion et 2 réservés aux services) et **les deux escaliers de secours**, constituant la circulation verticale, sont directement intégrés au noyau et se retrouvent aux intersections des volumes, ce concept conditionnant l'organisation interne de complexe hôtelier.

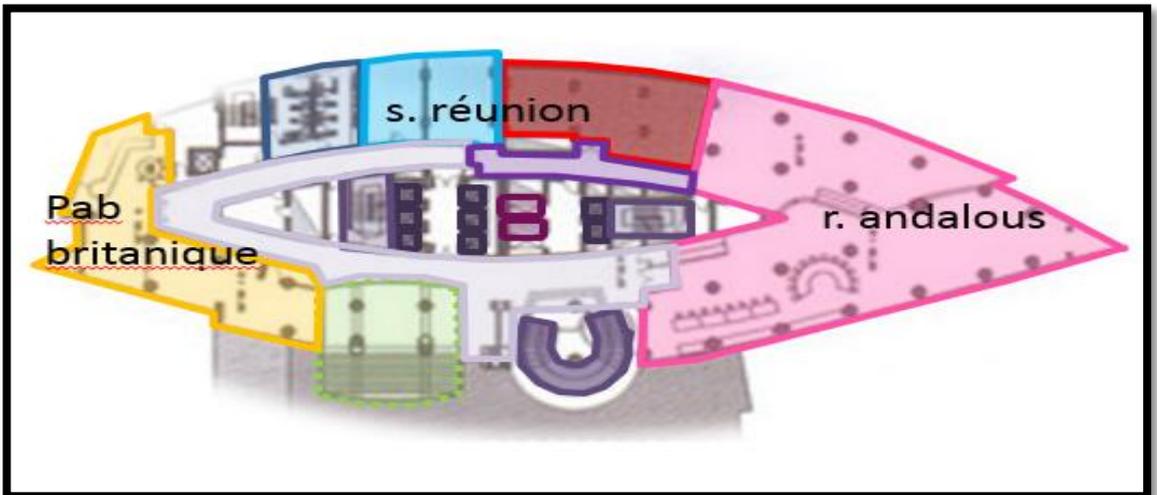
- La circulation horizontale, quel que soit le niveau, est continue autour de noyau central et sépare les chambres qui se trouvent ainsi à la périphérie.



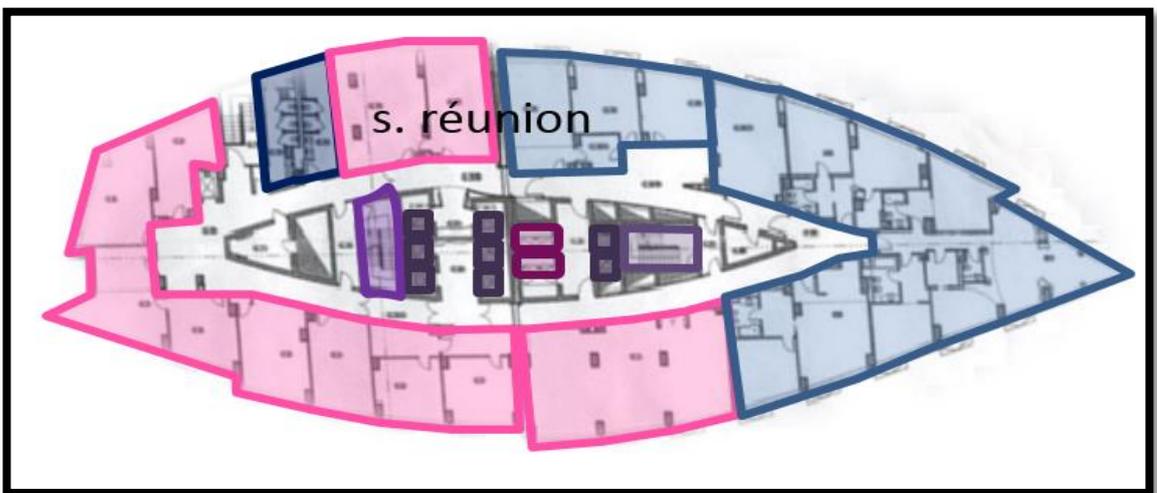
- Les différents plans



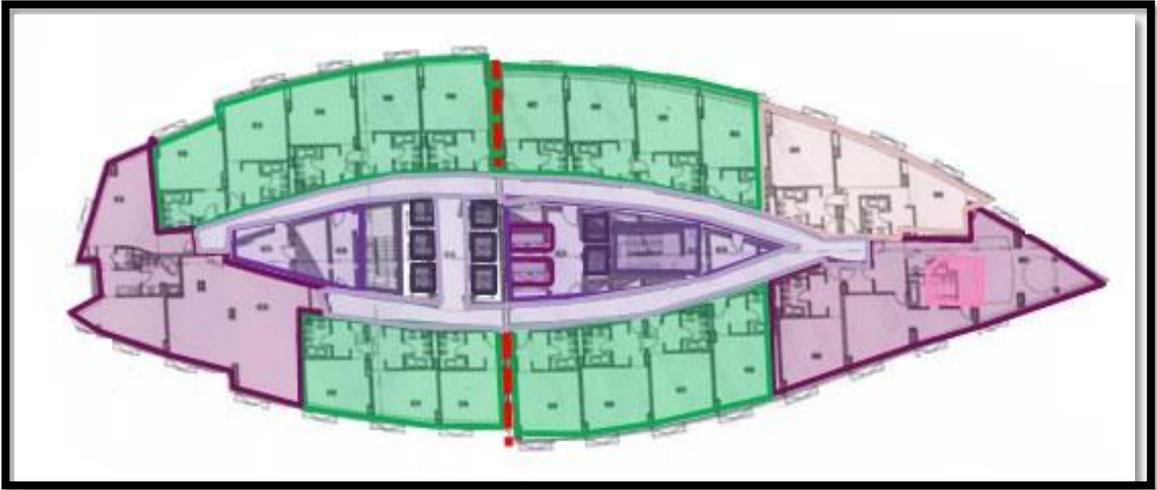
Plan du RDC



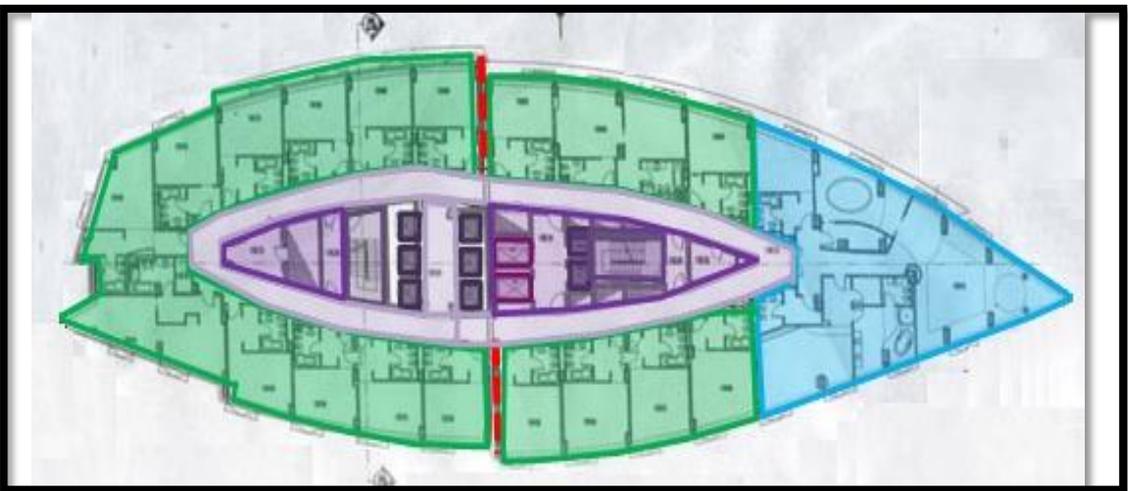
Plan du 1<sup>er</sup> étage



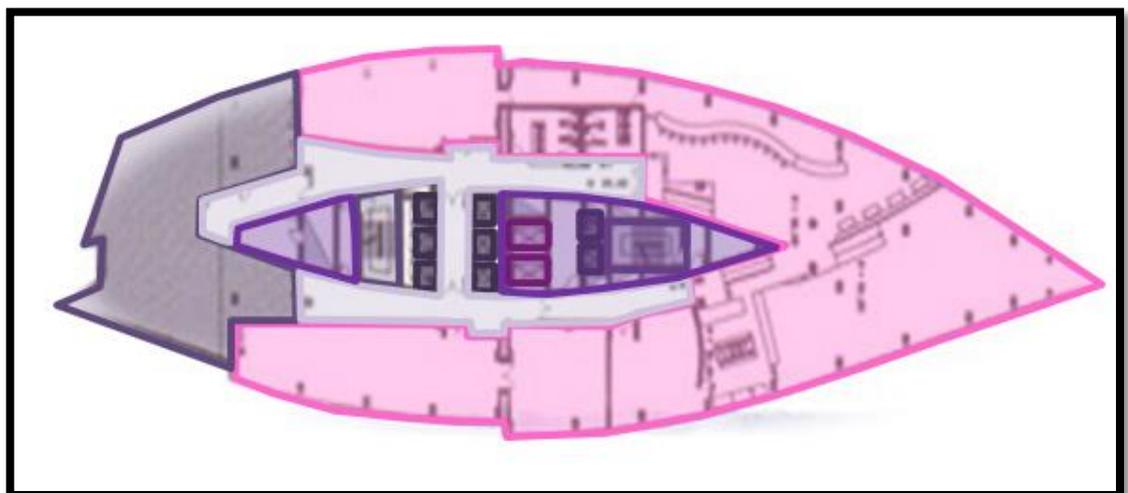
Plan du 2<sup>ème</sup> étage



Plan d'hébergement partie 01



Plan d'hébergement partie 02



Restaurant panoramique

## Annexe 02 : Analyse Thématique A L'échelle Du Projet Architectural

### Hôtel d'affaires Hilton de Bandung Indonésie

#### 1. Présentation du projet

- **Fiche technique du projet :**

Architect : WOW Architectes

Situation : Bandung,

INDUNISIE

L'année de construction : 2009

Surface du projet : 30,000 m<sup>2</sup>

Destination : hôtel d'affaires

Nombre d'étage : 12 étages

Nombre des chambres : 186.



- **Localisation du projet :**

- Situé dans cette capitale vibrante et créative de la province de Java Ouest, l'hôtel se trouve situé à **700 mètres** au-dessus du niveau de la mer et entouré par des montagnes et des lacs.

- Les aéroports de Bandung (Hussein Sastranegara) et de Jakarta (Soekarno Hatta) accueillent les touristes internationaux et hommes d'affaires à destination de cet hôtel.

#### 2. Les offres de l'hôtel

- **L'hébergement :** 186 chambres et suites

- **Suite présidentielle :**

La suite présidentielle de 130m<sup>2</sup> avec salon séparé, l'accès au salon où sont servis un petit déjeuner et des rafraîchissements gratuits quotidiennement. Les voyageurs d'affaires apprécieront le grand bureau de travail, la chaise ergonomique et l'accès à Internet haut débit.

- **King Junior suite :**

Cette suite Junior est spacieuse de 90 m<sup>2</sup> avec très grand lit et un grand salon.



- **02 Queens Exécutive plus :**

Chambre spacieuse avec grand lit et accès au salon

- **02 Queens Hilton de luxe :**

Chambre de luxe fait 45 m<sup>2</sup> avec grand lit. Les voyageurs d'affaires apprécieront le grand bureau de travail, la chaise ergonomique.

- **King Hilton de luxe :**

Les spacieuses chambres de luxe avec un très grand lit font 45 m<sup>2</sup>.



➤ **La restauration :** 03 restaurants

- **Caffe Cino :**

Situé dans le hall, les boissons et les collations sont servies au Caffe Cino et au salon Magma Lounge.

- **Italien Fresco :**

Le restaurant italien Fresco propose des pizzas maison et des spécialités italiennes.



- **Restaurant Purnawarman :**

Des plats asiatiques à la carte ou sous forme de buffet sont disponibles au restaurant Purnawarman.



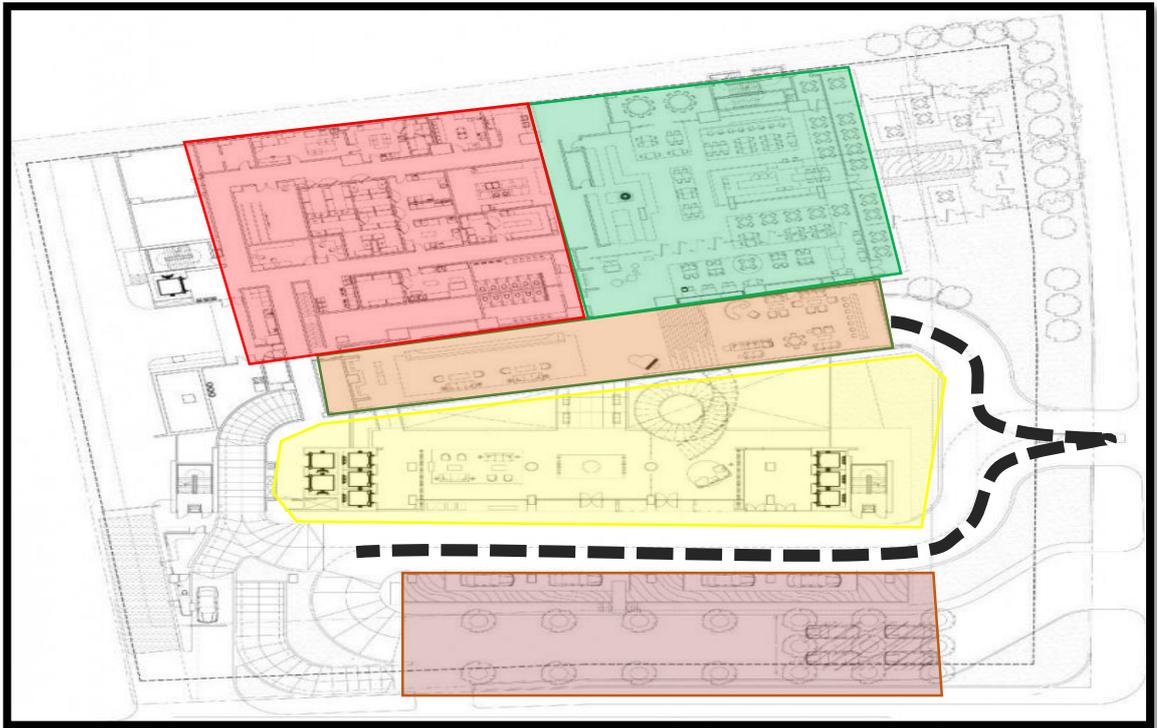
➤ **Groupes et meetings :**

Le Bandung Hilton offre les plus grandes salles de la ville avec 450 mètres carrés de confort absolu. Etat des installations de réunion dernier cri incluent 7 salles de réunion dédiées et une grande salle de bal de 1043m<sup>2</sup>, un lieu idéal pour les banquets de mariage ainsi que des conférences et des expositions.

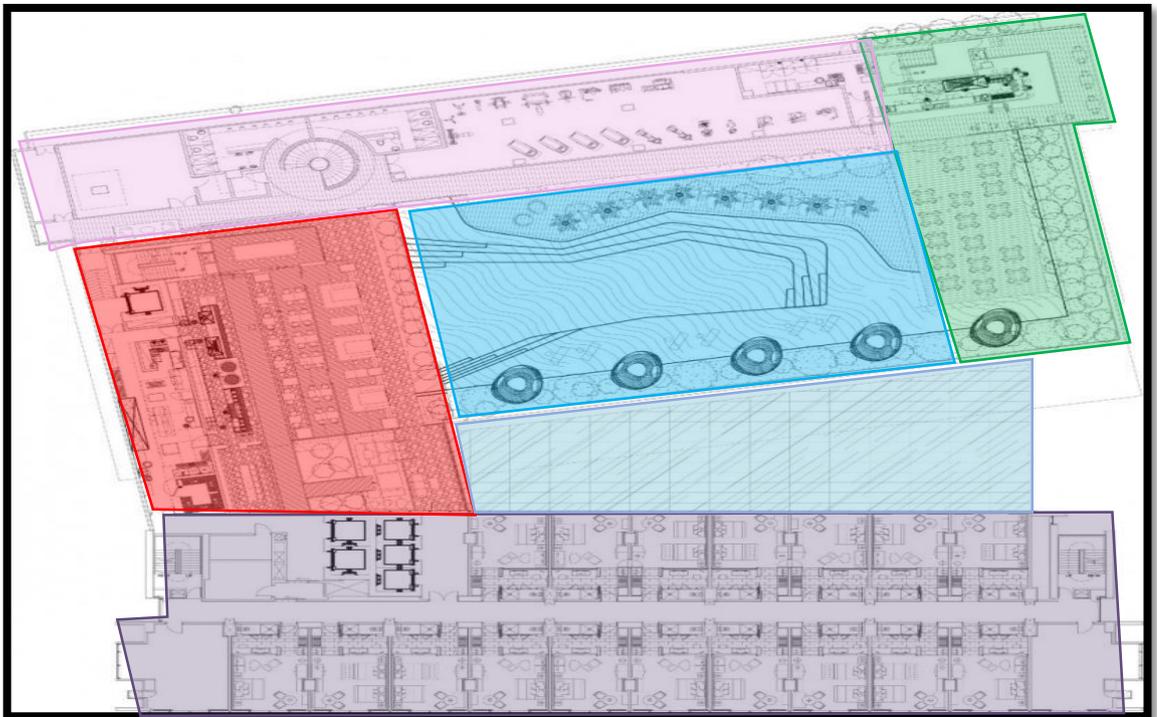
➤ **Loisirs et détente :**

La belle piscine située sur le toit, incluant des chaises longues et des parasols, avec une vue somptueuse sur le mont Tangkuban Perahu.

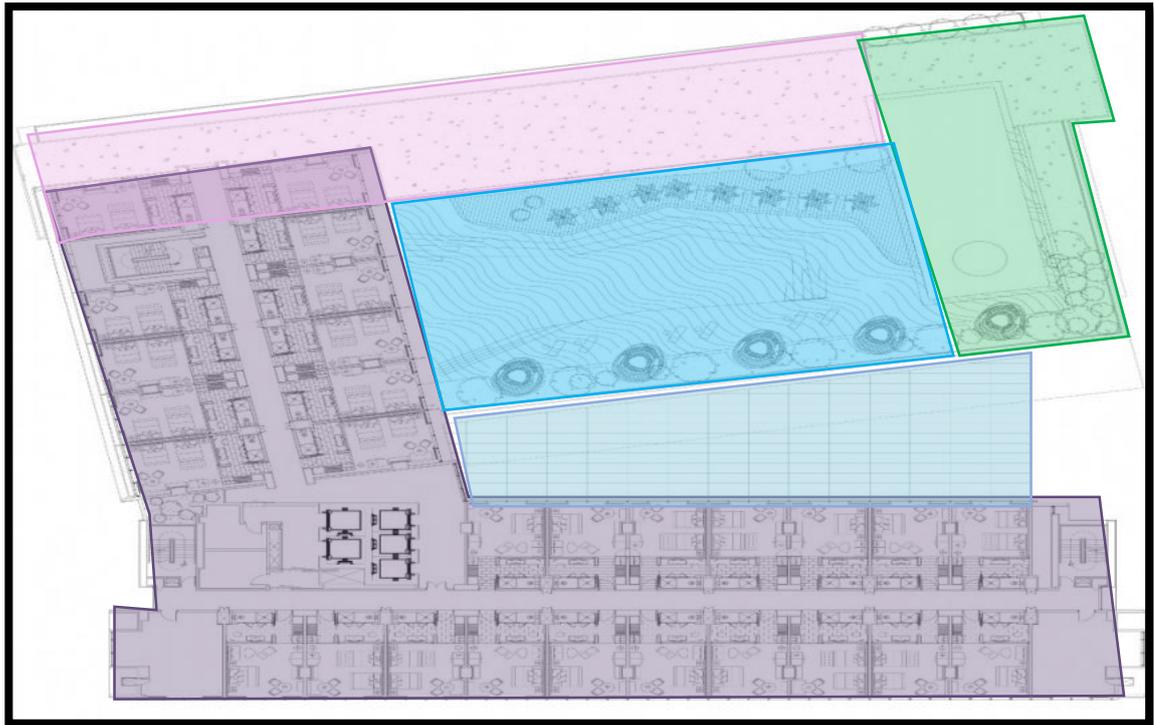
### 3. Les différents plans



Plan de 1<sup>er</sup> niveau



Plan de 6<sup>ème</sup> niveau



Plan de 7<sup>ème</sup> niveau

### Synthèse :

D'après l'analyse des exemples on a conclu des recommandations que nous aides pour faire un programme qualitative et quantitative pour notre projet :

- L'hôtel doit acquérir le droit de ne pas être seulement un lieu de séjour commode, mais également une réalisation architecturale, que l'on peut admirer, voir et visiter ;
- L'implantation ne devrait jamais être pensée isolément ;
- La forme de l'équipement devrait épouser la morphologie du terrain et sa volumétrie devrait être spectaculaire, tout en accordant de l'importance à l'entrée ;
- L'équipement devrait contenir trois zones distinctes :
  - zone du public.
  - zone des clients.
  - zone du personnel.
- On devrait prévoir des accès séparés : accès pour le public et accès pour le personnel ;
- La fonction principale de l'équipement serait le spectacle qui obligerait à considérer la qualité acoustique comme élément essentiel du projet architectural.
  - Le traitement des façades devrait nous renseigner sur le type de l'activité qui se déroulerait à l'intérieur de l'équipement ;
  - Tenter d'avoir des espaces spacieux faciles à aménager dans le but de mettre à l'aise les clients.

## Annexe 03 : Programme qualitatif et quantitatif de l'hôtel

### 1. Programme qualitatif

#### ➤ Partie publique :

- **L'accueil** : pour accueillir et informer les clients

- L'entrée principale : Elle est grande et assez imposante pour marquer l'entrée de l'hôtel .Elle est aussi transparente pour qu'il y ait une continuité entre l'extérieur et l'intérieur pour inciter les gens à y entrer.

- **Le salon d'attente** : Il se trouve près de la réception (prolongement de la réception), il est utilisé pour les clients ou les invités des clients.

- **Hall de réception** : Il se trouve juste après l'entrée, donc c'est le premier contact avec le client. Il est spacieux et en double hauteur.

- **La réception** : La réception se trouve près de l'entrée, elle est accueillante et bien représentative de l'hôtel pour enlever l'appréhension des gens et accompagnée d'un salon pour que les clients puissent se reposer. Elle est vaste pour accueillir un grand nombre de personnes surtout pendant la période des conférences. Le comptoir est en bois rouge avec une forme ronde.

- **La restauration** :

- **Restaurant général** : Il se trouve au niveau du RDC, il est en contact direct avec le boulevard, il propose une cuisine varié.

- **Restaurant gastronomique** : Il propose une cuisine traditionnelle Algérienne, avec une décoration purement traditionnelle avec des meubles artisanaux d'origine locale et des tableaux d'artistes Algériens.

- **Restaurant occidental** : Il propose une cuisine variée des différents pays. Il est aménagé d'un mobilier moderne.

- **Snack grill** : Il se trouve à l'extérieur près de la piscine, il propose une restauration rapide servant des plats standardisés et des cocktails. Il est aménagé d'un mobilier moderne.

- **Piano bar** : plus discret que les restaurants, il sera en grande partie éclairé avec une faible lumière artificielle pour créer une ambiance intime, un lieu plus calme pour la détente avec une décoration moderne .les meubles seront en cuir avec des chaises hautes pour le comptoir. Il sera complété par un piano pour rendre l'espace plus animé.

- **L'échange** :

Boutiques, salon de coiffure, agences de voyages, assurances, agence bancaires, bureaux.

- **L'affaire :**

- **Salle de conférence :** Accessible à partir d'une galerie, appropriée aux séminaires et conférences. La salle de conférence est vaste et en double hauteur avec un éclairage assuré par des lumières artificielles. Elle sera prévue pour 314 personnes.

- **Salle d'exposition :** une grande salle pour l'exposition des tableaux d'arts au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

- **Salles de commissions :** une salle de commission sera destinée aux conférenciers, avec un mobilier flexible : tables, chaises.

- **Salles de réunions :** l'hôtel disposera de plusieurs salles de réunions dont celles destinées aux séminaires et aux stages de formation pour un nombre restreint avec des tables en bois.

- **Salle de presse :** Il sera aménagé d'une table avec des chaises pour celui qui va faire ses conférences en plus des chaises pour les journalistes et les invités.

- **Détente et loisir :**

- **Piscine extérieur :** lieu de détente où tout est exposé au soleil, espace entouré par la verdure pour donner une certaine ambiance naturelle. La piscine est entourée par des chaises et des tables.

- **Piscine intérieur :** une salle couverte à l'étage de la salle de conférence avec un éclairage zénithale.

- **Sauna :** avec des murs qui assurent l'isolation thermique pour garder la température adéquate à l'intérieur, bien sûr elle sera équipée avec le matériel nécessaire où on y trouve aussi un jacuzzi. Il y a aussi des vestiaires (pour hommes et pour femmes) à côté de la salle de fitness pour garder les affaires des utilisateurs de la salle de fitness et de la piscine.

- **Salles des sports :** musculation, billard, d'aérobic, salle équipée de différents appareils ultra moderne avec des murs recouverts de miroirs et un sol en parquet.

- **Discothèque :** Lieu de détente et de danse où on trouve des tables rondes entourées par des bancs en cuir ,une piste de danse avec une scène pour l'animateur de soirées et des coins plus élevés que ceux des autres tables (carré VIP).

- **Espace vert :** des espaces verts sont aménagés avec des bancs, des tables et des chaises à l'extérieur de l'hôtel.

➤ **Partie privée :**

• **L'hébergement :**

- **Les chambres :** Elles seront confortables et spacieuses, avec un aménagement et un choix de couleur qui les rend plus chaleureuses. Elles seront équipées par des salles de bain modernes avec des murs en faïence beige. On trouve tous les appareils sanitaires nécessaires avec éclairage qui répond à des exigences à la fois de sécurité et d'esthétique. On trouve aussi des télévisions et avec la possibilité d'accès sur le net et un téléphone avec une communication intérieure avec toutes les chambres et extérieure. Le revêtement de sol sera avec une moquette. L'éclairage se fait artificiellement par une lumière ponctuelle et des veilleuses, et naturellement par des baies vitrées qui donnent directement sur les montagnes du chréaa, le boulevard ou bien sur le jardin de l'hôtel.

- **Les suites :** plus spacieuses et luxueuses que les chambres, elles comporteront une chambre double salle à manger avec une salle de bain. En plus d'un petit salon pour la réception des invités. elles seront équipées aussi d'une installation informatique avec accès au net et seront entièrement blanches ce qui apporte en plus des baies vitrées une grande luminosité dans les pièces.

• **Annexes :**

- **Les sanitaires :** On les trouve près du hall d'entrée, dans la partie restauration, où se trouve la salle de conférence, et les lieux de détente. Ils seront facilement accessibles dès les halls de distributions. Ils sont équipés de toutes les commodités nécessaires. Ils sont aérés par des gaines d'aération.

- **Parking :** Au sous-sol : éclairé et aéré. Avec une 87 place.

**2. Programme quantitatif**

<b>Fonction</b>	<b>Espace</b>	<b>Nombre</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface total (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Hébergement</b>	- Chambre simple	96	30	2882
	- Chambre de confort	95	40	3800
	- Suite 01	14	75	1050
	- Suite 02	14	100	1400
	- Dortoir du personnel	08	140	1120

<b>Accueil</b>	- Hall d'accueil	/	435	435
	- Salons	03	150	150
	- Réception + services	01	20	20
<b>Restauration</b>	- Restaurant général	01	293	293
	- Restaurant gastronomique	01	293	293
	- Restaurant occidental	01	293	293
	- Cafétéria	02	158	316
	- Snack grill	01	230	230
	- Piano bar	01	230	230
	- Salle de banquet	01	230	230
<b>Communication</b>	- Salle de conférence	01	760	760
	- Salle de commission	01	260	260
	- Salles de réunions	03	95	285
	- Salle de presse	01	158	158
<b>Echange</b>	- Showroom automobile	01	388	388
	- Showroom informatique	01	535	535
	- Agences	06	62	372
	- Bureaux	03	30	90
	- boutiques	04	30	120
<b>Détente et loisir</b>	- Salles d'aérobic	01	169	169
	- Salle de musculation	01	163	163
	- Salle de billard	01	135	135
	- Sauna	02	120	240
	- Piscine intérieur	01	760	760
	- Piscine extérieur	01	550	550
	- Discothèque	01	260	260
<b>Administration</b>	- Bureau de directeur	01	37	37
	- Sécuritaire	01	15	15
	- Archive	01	15	15
	- Comptable	01	15	15
	- Salle de réunion	01	35	35

