

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



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

BAB EL OUED : RENFORCEMENT D'UNE NOUVELLE CENTRALITE

Projet : ilot multifonctionnel

Etudiant(s) : FEGAS IDRIS ABDELFTTAH
ZAGHOU BILAL

Encadreur :
Mr. KACI

RESUME :

Notre travail est inscrit dans le thème de renforcement d'une nouvelle centralité, pour le faire nous avons structuré notre mémoire en 02 parties :

- La partie théorique du mémoire qui traitera en première phase le cadre conceptuel du phénomène des nouvelles centralités urbaines. Cette phase est répartie dans les deux premiers chapitres :

Dans **Le chapitre 01** nous avons fait ressortir la nécessité d'une lecture approfondie sur notre thème de recherche afin de formuler la problématique générale et la problématique spécifique liées à notre aire d'intervention qui est BAB EL OUED avec sa baie.

Nous avons tenté de développer des hypothèses et des objectifs pour mieux cerner le sujet.

Dans **le chapitre 02** « état de l'art » qui est très indispensable pour la compréhension des différents concepts et notions liées au thème de recherche, ce chapitre se divise en 03 groupes :

1. Nous avons analysé le concept du projet urbain à travers les différentes définitions et enjeux qui concernent la ville.
 2. Dans le deuxième groupe, sont définies les concepts de centre, centralité et le renouvellement urbain avec ses différentes actions
 3. A la fin nous avons développé une analyse comparative d'exemples mondiaux afin de ressortir des recommandations pour notre cas d'étude.
- La partie pratique du mémoire qui s'introduira dans le chapitre 03 : qui se définit par une lecture historico-morphologique afin d'identifier la structure urbaine et cerner les caractères de l'urbain et les dysfonctionnements dont souffre cette entité.

A la fin nous avons entamé notre sujet par une intervention urbaine qui insiste sur l'action de renforcer une centralité urbaine nouvelle tout en donnant à la ville son aspect d'attractivité et d'accessibilité

REMERCIEMENT :

*On tient à remercier vivement : notre encadreur Monsieur KACI
pour ses conseils prodigués et son aide, leur présence et leur suivi
tout au long de l'année.*

*Nous remercions également Mme KHETTAB et Mr DAHMANE
pour leurs avis qui a été précieux pour notre mémoire.*

*On tient à exprimer notre reconnaissance envers les membres de jury
qui ont eu la prévenance d'examiner ce travail.*

DEDICACE :

DEDICACE :

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

RESUME

REMERCIEMENTS

DEDICACES

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF

I.1 INTRODUCTION

I.1.1 Thématique générale du master

I.1.2 Thématique générale de l'atelier

I.1.3 Thématique spécifique

I.2 FORMULATION DE LA PROBLEMATIQUE GENERALE

I.3 CHOIX DU CAS D'ETUDE

I.3.1 présentation succincte du cas d'étude

I.3.2 Choix de site

I.4 FORMULATION DE LA PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

I.5 LES HYPOTHESES

I.6 OBJECTIFS

I.7 LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE

CHAPITRE 02 : ETAT DES CONNAISSANCES

II.1 INTRODUCTION

II.2 LE PROJET URBAIN...UNE STRATEGIE DE FAIRE LA VILLE

II.2.1 La notion du projet urbain

II.2.2 Les enjeux du projet urbain

- Enjeux politique et institutionnelle
- Enjeux économiques et financière
- Enjeux environnementaux
- Enjeux socioculturels

II.2.2 Echelles du projet urbain

- Le projet urbain politique
- Le projet urbain opérationnel
- Le projet urbain architectural et urbanistique

II.2.3 Les principes du projet urbain

II.2.4 Le projet urbain...un outil innovateur dans la nouvelle centralité

II.2.5 Le projet urbain en Algérie

II.3. CONCEPTS ET DEFINITIONS :

II.3.1 Le centre/centralité

II.4 LES ACTIONS PRECONISEES POUR LA PRISE EN CHARGE DES NOUVELLE CENTRARLITES :

II.4.1 Le renouvellement urbain

- Restructuration
- Rénovation
- Densification
- Réhabilitation
- l'aménagement urbain

II.5 ANALYSE COMPARATIVE DES EXEMPLES

II.6 CONCLUSION

CHAPITRE03 : LE CAS D'ETUDE

III.1. INTRODUCTION

III.2. PRESENTATION DE LA VILLE D'ALGER

III.2.1 Présentation de l'aire d'étude (la ville d'Alger)

III.2. 2 Présentation de l'aire d'intervention (le quartier de Bab El Oued)

III.2.3 Choix de l'aire d'intervention

III.3. LECTURE DIACHRONIQUE (LECTURE TERRITOIRE)

III.3.1 Présentation du territoire d'Alger

III.3.2 Processus de structuration du territoire

III.3.3 Synthèse

III.4. la structuration de l'aire d'étude

III.4.1 Genèse historique du Bab el Oued

III.4.2 Synthèse

III.5. LECTURE SYNCHRONIQUE (ANALYSE URBAINE)

III.5.1 Étude morphologique

III.5.1.1 Accessibilité,

III.5.1.2 Hiérarchie des parcours

III.5.1.3 Les places et jardins publiques

III.5.1.4 Les équipements existants

III.5.1.5 Logique de découpage des ilots

III.5.1.6 Etat du bâti

III.5.2 Étude typologique

III.5.2.1 Typologie de bâti

III.5.2.2 Gabarit de bâti

III.5.2.3 Exemple d'un bâti de base

III.5.2.4 Exemple d'un équipement de base

III.5.3 Application des instruments d'urbanisme

III.5.3.1 Proposition Master plan (proposition BET art charpentier) :

- Aperçu critique sur la proposition du GPU

III.5.3.2 Bilan et diagnostic :

III.5.3.3 synthèse :

III.6. RECHERCHE THEMATIQUE :

III.6.1 Recherche sur les centres commerciaux

III.6.2 Analyse d'exemple

III.7 L'INTERVENTION URBAINE

III.7.1 Plan de structure

III.7.2 Schémas d'aménagement

III.7.3 La Genèse de la forme urbaine produite

III.7.4 Plan d'aménagement

III.7.5 Plan de masse

III.7.6 Projet d'architecture

III.8 CONCLUSION GENERALE

III.9 REFERENCES

ANNEXES

I.1 INTRODUCTION

I.1.1 Thématique générale du master :

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

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

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice 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 pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

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

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

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹¹.

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 conséquente¹².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects¹³ : 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 »¹⁴.

¹¹ 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)

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

¹³ Intervention de C h. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

¹⁴ Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

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

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

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

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

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

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

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

Au courant de l'année universitaire 2015/2016 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

A 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 2016

Thématique de l'Atelier Architecture et Projet Urbain en Centre Historique :

La double préoccupation qui présida, depuis un peu plus d'une décennie dans notre pays, à la création des « secteurs sauvegardés » était d'une part, d'éviter la disparition ou une atteinte irréversible des quartiers historiques ou des villes entières à caractère patrimonial et d'autre part à requalifier / réhabiliter le patrimoine historique, architectural et urbain qui s'y trouve en instituant des mesures juridiques de protection spécifiques et en les dotant d'un nouvel outil urbanistique : le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

Ces mesures consistaient à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une nouvelle démarche d'urbanisme qualitatif où, tout en préservant architecture et cadre bâti, on permet une évolution harmonieuse des quartiers anciens :

- « Sauvegarde » pour préserver les aspects fondamentaux des quartiers et villes anciennes des points de vue morphologique et typologique
- « Mise en valeur » pour adapter ces quartiers et villes historiques à la vie moderne afin d'éviter d'en faire des musées en plein air.

Néanmoins, dans bien des cas, les centres historiques ne sont toujours pas érigés en secteurs sauvegardés pour diverses raisons sur lesquelles nous éviterons de nous attarder ici.

Aussi, plusieurs entités urbaines attenantes aux centres historiques classés, ne sont toujours pas dotés d'instruments d'urbanisme spécifiques en mesure de prendre en charge le contrôle des formations et des transformations de la forme urbaine, en s'appuyant sur des recherches architecturales et urbaines critiques. Citons en exemple toutes les aires urbaines couronnant la périphérie immédiate des médinas, ksour ou autres villages traditionnels qui, demeurent couverts, au même titre que les aires urbaines contemporaines, des mêmes instruments d'urbanisme (POS) ; ou encore les nouvelles tendances de revitalisation des anciens quartiers portuaires désaffectés par des opérations de recomposition urbaine sans aucune médiation pour préserver les formes discrètes et articulées des anciennes agglomérations qui leur sont étroitement dépendantes.

C'est dans ce contexte que le présent atelier engage une réflexion de fond sur le devenir des centres historiques et de leur développement urbain, dans l'optique dominante d'un projet urbain associant tradition et modernité, continuité et changement, mémoire du passé et préfiguration du futur.

I.1.1 Thématique spécifique :

A l'époque la ville fut une unité formelle contiguë, dense, elle constituait une vie de quartier ainsi que du centre-ville unique et puissamment attractif à cette époque la ville est close par une enceinte, renforçant le sentiment d'intimité. Cette ville traditionnelle précédente la révolution industrielle possède une distinction entre centre et périphérie, car elle rassemble les qualités essentielles du centre : la force de concentration et de pouvoir, les fonctions majeures, la densité, la protection...le centre organise, domine et centralise, d'ailleurs il est l'espace le plus accessible géographiquement, dont la ville était capable de s'isoler par rapport au monde extérieur.

« Cette ville d'hier, qui s'établissait également sur les figures issues des oppositions bien tranchées entre ville et campagne, ville et nature, centre et périphérie, est en train de disparaître, au point que nombre d'observateurs ont cru voir dans cette disparition la fin de toute possibilité de ville » (Choay, 1994).

La ville ancienne a été constitué par des entités qui ont permis la réalisation d'une harmonie urbaine/architecturale. Cependant avec l'apparition de l'industrialisation au XIX siècle on a assisté à l'émergence de la « périphérie ». Cette dernière résulte l'apparition de nouvelles fonctions.

L'implantation de l'industrie se fait généralement à la périphérie, donc suite à ce glissement qui s'est traduit par une extension de la ville qui a évolué la périphérie, l'espace qui est devenu centre urbain. Le **centre** s'est dépeuplé sans consolidation des rapports (entre centre et la périphérie). La périphérie est devenue une nouvelle centralité émergente) cela se manifeste ultérieurement avec le mouvement moderne, qui a participé à apporter une masse très importante de l'habitat, dit « grand ensemble », sa grande distribution s'éloignent du centre – considéré ce dernier comme un espace déjà saturé– pour former des pôles périphériques et périurbains offrant des nouvelles opportunités de travail, un critère qui attire la population.

Ces actes ont comme incidence une diminution des fonctions de centralité du centre historique et traditionnel. Parallèlement, la perte d'attractivité du centre historique profite aux nouvelles centralités.

La ville devient un ensemble d'espaces différenciés suivant les disponibilités foncières et l'accessibilité, « les centres et les périphéries tendent aujourd'hui à s'interpénétrer, à s'imbriquer les uns dans les autres » (VELTZ, 1997).

Chalas¹⁵ parle de : « l'urbanité autre du XXI^{ème} siècle en précisant qu'elle se décline elle aussi en un certain nombre de figures majeures que sont la ville-mobile, la ville-territoire, la ville-nature, la ville polycentrique, la ville au choix, la ville-vide, la ville à temps continu (Chalas, 2000). Ce sont ces nouvelles figures propres à la ville contemporaine qui prennent le relais des anciennes figures de la ville d'hier. Dans nos territorialités contemporaines, les fonctions de centralité sont remplies par bien d'autres lieux et équipements que ceux que l'on trouve traditionnellement dans les centres-villes anciens. Le périurbain est même devenu le terrain principal de l'extension des fonctions de centralité ».

En conséquence, les centres-villes historiques s'affaiblissent parce qu'ils perdent une partie de leurs populations et leurs importances, en regard du développement technologique et de l'automobile que subit la ville aujourd'hui, laissant place aux périphéries qui deviennent des nouvelles centralités émergentes ce qui est un caractère de la ville contemporaine.

Aujourd'hui les régions périphériques sont menées à poursuivre leur mutation et s'installer dans un réseau de centralités complémentaires aux centres existants, cet urbanisme permet le regroupement des activités, d'équipements et de services, avec un pouvoir d'attraction. Ces nouvelles centralités deviennent des lieux d'échanges et de vie, qui attirent et produisent de la mobilité dans des espaces desservis par des voies et moyens de communication.

¹⁵ YVES Chalas, 2014, Centre, centralité et polycentrisme dans l'urbanisation contemporaine.

I.2 LA PROBLEMATIQUE GENERALE :

A travers l'histoire la ville est une construction en constante de transformation. D'un centre-ville elle s'étend pour atteindre des échelles plus vastes voir une échelle territoriale.

Alger constitue l'exemple type, qui à sujette à une modification continue de leur tissu à cause des évolutions économiques, politiques et sociétales qui défie à son tour des changements au niveau de leur forme urbaine et qui réunit plusieurs tissus de périodes différentes.

A cet égard, la transformation de l'agglomération algéroise s'ajoute des tensions socio-économiques qui traduisent particulièrement les problèmes d'habitat, de fonctionnement, et de gestion. Ces difficultés de l'urbanisation algéroise, a donné l'intention d'assurer à la ville d'Alger une certaine hauteur, à travers la réalisation de grand projet de prestige tels que « le stade 05 juillet, l'université de l'USTHB, le Mémorial...etc.) des équipements de centralité, tandis que les tissus de base, de la casbah, du 19ème siècle, ou les tissus plus récents de la périphérie n'ont pas retenu une attention particulière¹⁶.

Aujourd'hui L'étalement urbain de l'agglomération, la littoralisation excessive des activités et les dysfonctionnements dans la relation centre-périphérie imposent la question de la prise en charge de ces problèmes par la mise en place d'une politique rigoureuse de renouvellement urbain, qui tarde à voir le jour avec l'adoption d'un plan Stratégique à l'horizon 2030, porteur d'ambitions clefs pour la capitale. Ce dernier s'étend sur un territoire particulier de la zone côtière sur plus de 70 km de long, afin de le maîtriser, six pôles devront être apte à focaliser le développement futur, à travers la réhabilitation et la reconquête de ces espaces de centralité.

A travers ces initiations nous pouvons tirer plusieurs pistes de questionnements qui sont alors à explorer : Est-ce que ces actions de planification urbaine ont pour objet la mise en forme des nouvelles centralités espérées ? Autrement, comment concrétiser la volonté de renforcer cette centralité ? Quel impact et quelles formes auront ces nouvelles centralités dans le territoire Algérois ? Comment les articuler ?

Tous ces problèmes nous ont mené à poser la problématique générale : QUELLE SERAIT L'INTERVENTION URBAINE A RECOMMANDER POUR RENFORCER UNE NOUVELLE CENTRALITE ?

¹⁶ HAMMACHE Seddik, Alger métropole, EPAU, IAS, 2000

I.3 CHOIX DU CAS D'ETUDE :

I.3.1 Présentation succincte de cas d'étude :

Bab el Oued occupe une aire importante dans la zone côtière de la baie d'Alger, il s'étend au sud jusqu'à atteignant une superficie d'environ 80 hectares. Il est situé à une étroite proximité de la casbah d'Alger Il représente la première extension vers l'ouest, par ailleurs le quartier deviens l'un des futurs pôles de croissance et inscrit dans le grand projet urbain d'Alger GPU.

I.3.2 Motivation du choix de site :

Une mutation de ce quartier a commencé il y a plusieurs années, qui a permis de transformer le statut du quartier ancien (hérité de l'industrialisation et de l'urbanisation du XIXe), à un quartier commercial et de service, Bâb el oued a été gardé en marge par les pouvoirs publics.

Actuellement, on s'interroge sur l'évolution du quartier de Bâb El Oued situé dans une aire urbaine centrale, il fut un quartier abandonné réservé à la population ouvrière durant la période coloniale, il se transforme pour devenir une centralité avec un pouvoir d'attraction, de convergence ou de rayonnement par des flux d'immigrations plus ou moins importantes et permanentes où sont concentrés diverses activités... Il est intéressant de se tourner vers ce quartier populaire face au renouvellement que subit la baie et la Casbah d'Alger.



Figure 1 Carte de situation de la ville d'Alger

Il s'agit de redonner une âme à ce quartier périphérique... Bâb El oued devient "le cœur de ville", qui rassemble sur le même site les fonctions essentielles de la ville, surtout qu'il constitue le projet pilote du développement de la baie d'Alger offrant beaucoup d'opportunité foncière, grâce à l'abondance de friche, et de structure, désaffectée.

Aujourd'hui le quartier de Bâb el oued subit un phénomène de dé-densification notamment après les inondations de 2001 la ville est avide et le désire à reconstruire la ville sur elle-même qui devient une préoccupation, urgente et évidente

I.4 LA PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

A travers cette recherche, nous allons nous intéresser sur la notion de centralité retenue pour le cinquième pôle (le front de mer ouest (Bab el oued, Bologhine, rais hamidou et hammamet), il s'agit de renforcer la vocation touristique naturelle de ce pôle, or découvrir le site de BEO à Alger en tant que centralité urbaine, contrairement à la vision habituelle qu'évoquent les instruments d'urbanisme considérant le quartier comme une centralité locale (quartier). Cet espace est perçu comme un problème singulier par le Gouvernement qui espère le « requalifier », deux interrogations fondamentales constituent la base de notre problématique :

Comment concrétiser la volonté de renforcer la centralité à ce vieux quartier dégradé ?

Notre principal souci aujourd'hui est le devenir de ce quartier ancien, et comment notre site pourra s'inscrire dans un cadre de centralité nouvelle, d'un quartier stigmatisé vers un quartier pilote. Bab el oued est considéré comme un lieu atypique au niveau de la baie d'Alger car il est composé d'un quartier colonial et une plage -et non pas d'un port- (composition inhabituelle dans la capitale algérienne). N'est-il pas nécessaire de relier le quartier à la mer ? Si oui, comment peut-on matérialiser ce lien ?

Suite à l'absence de relation du quartier avec la mer et à la récession urbaine traduite par des nombreuses poches vides dissimulées par des parkings, des espaces vierges qualifiés d'espace verts et même pire si on remarque les clôtures en pleins centre qui provoquent une déformation plein/vide sur le plan de la forme urbaine.

Des lors des questions surgissent, continuer dans cette logique du vide est-elle un bon choix ? Quelle sont les alternatives ? Ou bien quelle est la meilleure intervention pour récupérer ces poches tout en assurant une relation avec la mer et en faire un projet pilote du plan d'aménagement de la baie ?

I.5 LES HYPOTHESES

Les poches vides urbaines et les coupures entre la ville et sa périphérie nous pousser à ordonner notre travail et à mettre des hypothèses comme suit :

- La recomposition de la façade maritime par une meilleure articulation avec la mer donnera une dynamique au développement de ce quartier marginalisé pour devenir un centre attractif.
- La reconstruction à travers le (renouvellement urbain) des friches est une raison valable pour préserver les valeurs morphologiques du tissu et renforcer la centralité urbaine.

I.6 OBJECTIFS

On peut citer comme objectif :

- Réconcilier la ville avec la mer...ce souci d'ouvrir la ville sur la mer, impose des questions liées à la façon de repenser les bandes côtières comme élément clef de ce phénomène.
- Proposer des solutions et tirer des recommandations pour donner à la ville une nouvelle image qui permettra sa renaissance
- Adapter des démarches de renouvellement urbain en impulsant une dynamique sociale de mutualisation, de communication et de culture.
- L'insertion du quartier dans la centralité de la capitale
- Créer une nouvelle centralité par un projet urbain qui devient un lieu attractif et accessible regroupant diverses activités où s'organisent des échanges des commerces, des services aux usagers et des activités économiques,
- Sauvegarder les immeubles historiques qui participent à la consolidation de l'identité urbaine et qui assurent un rôle de mémorisation du lieu.

I.7 LA METHODOLOGIE :

Pour éviter de nous égarer dans un discours évasif et être plus efficace, nous avons adopté une méthode de travail compatible avec notre objectif afin de mieux comprendre et de mieux appréhender la complexité du paysage urbain.

Nous essayerons de construire notre démarche méthodologique en mettant en exigence les aspects suivants :

Une initiation sur le concept de projet urbain, et le concept de la centralité pour que nous puissions succinctement caractériser les grands types de la centralité et mieux comprendre quel rôle pourrait jouer cette nouvelle centralité dans notre ancien site.

- Une analyse comparative des exemples d'autres pays qui ont des centres urbains similaires pouvant faire l'objet d'analyse des différents aspects (économique, social, géographie ...) à notre cas d'étude, pour but de tirer les points communs et les recommandations qui s'imposent.
- Analyser l'évolution urbaine de la ville à travers l'histoire afin de mieux comprendre l'évolution du tissu urbain à travers le temps, sa formation et sa structuration « *...lire la ville dans la profondeur de son histoire pour découvrir la manière dont elle s'est constituée, la façon dont ses composantes se sont formées, les liens qu'elles entretiennent les unes avec les autres, et leur organisation, enfin dans une structure d'ensemble* »¹⁷.
- A la fin nous allons proposer un projet urbain par concrétisation du :
 - Schéma de structure.
 - Plan d'aménagement et de composition urbaine.
 - Projet architectural.

¹⁷ Philippe Pannerai, Jean. Castex : Les éléments de. L'analyse urbaine dynamique.

II.1. INTRODUCTION :

La thématique est structurée par un ensemble de notions, elles permettent de diviser ce domaine aussi large et de cerner plusieurs groupes qu'elles caractérisent. Pour définir ces notions nous partons des éléments de notre sujet, c'est-à-dire, des mots qui tournent autour de notre projet qui s'inscrivent dans le cadre de l'aménagement de la baie d'Alger. De l'intitulé de ce travail : **renforcement d'une nouvelle centralité** se dégagent quelques notions structurantes.

Au préalable, le projet urbain, qui est la démarche que nous avons adoptée comme outils d'aide à la conception, le projet urbain introduit d'autres concepts importants, notre intérêt s'appuiera sur l'action du renouvellement urbain ainsi que les différents concepts et actions qui vont nous permettre de mener à bien notre action d'aménagement.

Egalement, centre/centralité un binôme ambigu que nous allons essayer de l'éclaircir à travers une scène de définitions. Ces notions sont complétées par une liste de notions « synonymes » et de proches comme : **renouvellement urbain, restructuration, rénovation, réhabilitation, densification...**etc. et qui sont en relation avec la problématique posée auparavant, et tout cela à travers les publications nationales et internationales, les revues, les mémoires entre autres sources d'information nous essayerons d'encadrer notre recherche dans une vision plus large.

II.2 LE PROJET URBAIN...UNE STRATEGIE DE FAIRE LA VILLE

II.2.1 LA NOTION DU PROJET URBAIN :

D'ailleurs, P. Ingallina souligne le projet urbain comme suite « ... *il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats* »¹⁸

Selon Christian DEVILLERS c'est « ...*une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après.* »¹⁹

¹⁸ Ingallina, P. 2001. Le projet urbain. Que sais-je no 3585, Paris : PUF.

¹⁹ DEVILLERS Christian, Le projet urbain, édition. Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994, pages 1

Ariella MASBOUNGI de son côté a affirmé que le projet urbain est « *Une stratégie pensée et dessinée de la ville, une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économique, urbains et territoriaux* »²⁰

Jean YVES le définit aussi « *le projet urbain serait une réponse conjoncturelle permettant d'administrer l'espace, c'est-à-dire, au sens du « projet urbain » comme pratique alternative, administrer les hommes – les élus, les professionnels, les citoyens, les habitants...etc. pour administrer les choses* »²¹

De ce fait le projet urbain est un acte intermédiaire, un élément important dans le processus de la planification urbaine qui fait le lien entre planifier et construire à travers une démarche précise ce qui permet ainsi le passage et la transition entre la dimension urbaine et la dimension fonctionnelle en créant la cohérence propre entre les différents composants de la ville.

II.2.2 LES ENJEUX DU PROJET URBAIN :

Le Projet Urbain renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre part il renvoie à son aspect politico-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière.

Le projet urbain d'une simple procédure il doit respecter des enjeux tels que :

- Enjeux politique et institutionnelle :

D'où le besoin de l'existence d'une entité politique qui prend en charge et animer le projet dans ces cycles de vies qui permet à la suite de mettre les citoyens en parfaite coopération

- Enjeux économiques et financière :

Le projet urbain est désormais devenu un facteur pour attirer les activités financières, par le fait de considérer la ville comme produit à commercialiser, Selon PHILIPPE GENESTIER « *le projet urbain est une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché* »²²

²⁰ Ariella MASBOUNGI, op.c p23

²¹ Jean-Yves, projet urbain, ménager les gens, aménager la ville p 98

²² Article, l'Architecture d'Aujourd'hui, n° 288, 1993.

- Enjeux environnementaux :

Il consiste de construire un projet pour tous les habitants en respectant et en protégeant l'environnement naturel pour offrir à l'espace conçue une bonne qualité urbaine.

- Enjeux socioculturels :

Tout projet urbain doit au préalable interpelle la valeur culturelle et valoriser l'identité du lieu et ces potentialités sociales avant toute intervention urbaine. « ...*Il est un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale...* »²³

II.2.2 ECHELLES DU PROJET URBAIN :

Face à ces différents enjeux du projet urbain il est important de synthétiser ce qu'apporte de spécifique à travers sa pratique planificatrice, La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, « *Il n'y a pas de taille à un projet urbain. Une action de taille limitée peut avoir un impact majeur sur le devenir du territoire* »²⁴

A ce titre Merlin et Choay distinguent trois types de signification au projet urbain : **le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique.**

- Le projet urbain politique : c'est le projet d'agglomération qui doit permettre « *de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif* »²⁵

- Le projet urbain opérationnel : c'est des opérations urbaines ponctuelles qui vont traduire la volonté politique en projet d'aménagement urbain « *des projets qui ont la capacité d'être exécutés et qui dans leur ensemble, sont capables de mettre en mouvement la ville* »²⁶

- Le projet urbain architectural et urbanistique : c'est une démarche architecturale qui fait la liaison entre la ville et l'architecture du bâtiment dans l'ensemble urbain pour contribuer à la production de l'image de la ville.

²³ Froiçois Delarue, projets urbains en France, op.cit. P : 7.

²⁴ Christian Devillers, Le Projet Urbain, Ed : du Pavillon, de l'Arsenal, Paris, 1994.

²⁵ Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p.645

²⁶ Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p. 644

II.2.3 LES PRINCIPES DU PROJET URBAIN :

Le projet urbain est ce projet qui respect à chaque niveau des concepts conçus sous des principes tel que :

- La monumentalité : tout projet urbain évolue les besoins de la ville en créant des immeubles qui sont considérés à travers le temps comme des monuments historique
- L'identité urbaine : faire la ville par le fait d'appel aux esprits nostalgiques... D'après Philippe Panerai « *chaque quartier à sa propre identité...* »²⁷
- La durée, la permanence : Le projet urbain à travers ces nouvelles structures, devait penser à l'intégration avec les éléments existants qui ont une durée sur le site, cette caractéristique de durée représente à son tour la permanence... « Le concept de projet urbain est lié non pas à celui d'une forme préalable, mais à celui de la durée. »²⁸
- L'Articulation et l'intégration : l'articulation concerne les diverses dimensions du projet, la plus claire est l'articulation de la dimension fonctionnelle et formelle.
- La globalité : c'est une source de faire du projet urbain un outil de coordination entre le global et le local pour ne faire du projet un « morceau de ville »²⁹

II.2.4 LE PROJET URBAIN...UN OUTIL INNOVATEUR DANS LA NOUVELLE CENTRALITE :

« ...la ville est un centre et se définit par sa centralité »³⁰

La création de ce centre ne devait pas se faire en ignorant le rôle du projet urbain par ces développement sur la ville « *toute intervention sur la ville est aujourd'hui qualifiée de projet urbain* »³¹ ...il intervient comme un élément quasiment incantatoire de fabrication et de création de la centralité de ville particulièrement dans les villes territoriales

²⁷ Philippe panerai ; analyse urbaine. Tissu urbain,

²⁸ HARARI (J.), MANGIN (David), PANERAI (Philippe), Collectif Ateliers Publics, "Droit à la ville. Projet urbain. Ateliers publics", in : Le Projet urbain et la construction de la cité, Actes du colloque de 12/13 novembre 1981 à Strasbourg, Conseil de l'Europe, Renaissance urbaine en Europe, 1983, pp. 8-13

²⁹ RONCAYOLO (Marcel) répond à DEVILLERS (Christian), "De La logique du secteur au projet urbain", DEVILLERS (Christian) répond à GENESTIER (Philippe) et RONCAYOLO (Marcel), in : Villes en Parallèle, n° 12/13, 1988, pp. 245-259

³⁰ Henri Lefebvre, Extrait du livre «Space Production »

³¹ Jack Rey, Projet urbain : ménager les gens, aménager la ville, Editions Mardaga1998 p35

Sa formulation s'appuie sur la procédure d'une nouvelle politique d'équilibre dans l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble du tissu urbain, comme il a cité Manuel Castells « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives* »

En effet tous projet urbain doit créer une centralité par :

- Le développement de la communication entre les différents éléments de la ville
- L'établissement des nouvelles activités à vocation centrale.
- Prévenir la dégradation spatiale, les difficultés d'accessibilité, le dysfonctionnement économique, et sociale (qualité de vie)

Ces rapports fonctionnels et organisationnels entre le projet urbain et la nouvelle centralité ne doivent pas faire l'émergence de la rupture (ancien centre/ nouvelle centralité)

*« Le passage d'un modèle de centralité à un autre est un acte volontaire visant à établir une logique d'urbanisation qui consiste à réduire les effets de la distance et à adapter le schéma de centralité au schéma de structure urbain »*³²

II.2.5 LE PROJET URBAIN EN ALGERIE :

C'est dans la programmation d'un projet d'aménagement de la baie sous le nom (Grand Projet Urbain GPU) qu'Alger s'inscrit dans le Plan Stratégique de la Wilaya à l'horizon 2030 « Alger métropole », pour assurer la métropolisation de grande capitale, il s'agit de faire les points stratégiques en prenant en considération tous les aspects de la vie urbaine :

- La cohérence urbaine entre centre ancien et nouvelle centralité
- L'amélioration des éléments d'attractivité au niveau des différentes agglomérations de la capitale
- Prendre en charge le volet social et environnemental
- Le développement urbain et le réaménagement des quartiers périphéries
- Le renforcement des centralités proposé
- Réorganiser les centralités du tissu urbain algérois global dans une approche de concertation faisant participer autant d'acteurs professionnels.

³² Alli HADJIEDJ, Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, Editions L'Harmattan (1 novembre 2003). P : 19

LES INTERVENTIONS DU GPU DANS NOTRE AIRE D'INTERVENTION :

Le projet urbain a été pris comme outils de conception urbaine et architecturale et une démarche d'intervention, dont l'action urbaine menée pour renforcer la centralité dans notre site Bab el oued choisi auparavant est le renouvellement urbain comprend la rénovation urbaine du quartier, en s'intégrant dans les opérations du grand projet urbain d'Alger « aménagement du front de mer, promenade El Kettar » qui sont en cours de réalisation.

II.3. CONCEPTS ET DEFINITIONS :

II.3.1 CENTRE/CENTRALITE :

Il s'agira de présenter les définitions des notions de centre et centralité. En plus de clarifier ces deux notions, on va tenter de démontrer que celles-ci, qui ont pourtant la même racine nominale ne sont pas du tout synonymes, et ne veulent pas dire la même chose.

Dans un premier temps, la ville traditionnelle rassemblait l'ensemble des fonctions politiques, économiques, religieuses, symboliques et sociales en son centre. Centre et centralité ne faisaient qu'un. La frontière entre la ville et le reste était marquée (muraille).

- CENTRE :

D'après le petit Larousse, il est comme « le milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces... ».

Dans un contexte urbain, un centre va donc être un lieu spécifique relativement aux espaces qui l'entourent, et cette spécificité attire et crée une certaine importance, ce qui donne aux centres la force d'attraction et de convergence.

Si la définition géométrique du mot « centre » se traduit par une transposition spatiale, Il est tantôt un terme neutre qui désigne un espace situé « au milieu de quelque chose », tantôt concept désignant « là où les choses se passent, le nœud de toutes les relations » (Reynaud, 1992).³³

A. Zuchelli³⁴, le confirme pour sa part que : « ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace. ». Un centre est habituellement identifié comme un lieu

³³ REYNAUD Alain, Centre et périphérie, in BAILLY Antoine édit., Encyclopédie de Géographie, Economica, Paris, 1995, pp. 583 – 600

³⁴ A. Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.

spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance.

Par ailleurs, JP Lévy³⁵ parle de la dimension spirituelle ou symbolique et confirme que « le centre n'est donc pas que cet espace fonctionnel que le XXème siècle féru de zonage s'est plu à voir. Il est un espace chargé de signes et de symboles que lui donnent un contenu bien peu fonctionnel, ou qui va largement au-delà ».

Au monocentrisme succède une période de brouillage structurel, due en partie à la croissance extrêmement rapide de la ville et aux changements de modes de vie. L'étalement urbain et l'agrégation de villes au sein de la même agglomération provoquent une dispersion des fonctions de centralité dans différents pôles...

- CENTRALITE :

Donner une définition à la notion de centralité en urbanisme est un exercice difficile car le concept de centralité diffère, comme tout concept, selon l'angle d'approche et le contexte, mais l'analyse de la centralité urbaine a été illustrée et définie par plusieurs chercheurs, sociologues, urbanistes et géographes.

Il nous semble intéressant de rappeler le concept de centralité tel qu'il a été énoncé par le géographe Allemand Walter Christaller dans les années 1930 car cette théorie a obtenu beaucoup de d'importance, la théorie³⁶ dite des "lieux centraux" repose sur l'idée qu'un centre dispose d'une capacité d'attraction et de rayonnement sur une périphérie plus ou moins étendue, capacité produite par une concentration de fonctions. Le principe de la théorie détermine qu'une hiérarchie s'établit entre les centres : les plus importants recouvrant l'influence des centres moins puissants, il ajoute « La propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure ». W. Christaller a fondé sa théorie sur l'observation du système des villes de l'Allemagne du Sud dans les années 1930, alors que la séparation ville / campagne est encore très marquée et la mobilité peu développée.

Françoise Choay définit la centralité « Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc.). L'accessibilité est une condition majeure. »³⁷

³⁵ JP Lévy, « centres villes en mutations », Editions du CNRS, 1987, Paris, p.71

³⁶ Robert-max Antoni, Vocabulaire français de l'art urbain, Lyon : Éd. du CERTU , impr. 2010, p.18

³⁷ Choay. F et Merlin. P, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris, PUP, 1996.

Selon Yves Chalas professeur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble « ...Le paradoxe de la centralité nous oblige en toute logique à penser la disjonction entre centre-ville et centralité. Alors que dans la ville d'hier, y compris moderne, le centre-ville historique et géographique était à lui seul toute la centralité ou presque et que se superposaient et se confondaient en conséquence centre-ville et centralité, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Dans nos territorialités contemporaines, les fonctions de centralité sont remplies par bien d'autres lieux et équipements que ceux que l'on trouve traditionnellement dans les centres villes anciens. Le périurbain est même devenu le terrain principal de l'extension des fonctions de centralité ». ³⁸

Claire et Michel Duplay décrivent la centralité comme étant un phénomène de concentration : « ...supportée par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une densification, une accélération des fonctions et des réseaux de relations» ³⁹

Enfin, comme le signale J.C. Gallety la « centralité » doit s'appuyer sur de bonnes fonctionnalités mais aussi sur l'image, le bien-être et le plaisir visuel. Faire centralité, c'est travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et le respect de l'environnement. Cela passe par la qualité de l'architecture, de l'espace public et du paysage. La « logique de scène » doit devenir une préoccupation majeure des maîtres d'ouvrage, pour que la centralité soit synonyme d'art urbain. ... ⁴⁰

Alain Bourdin ⁴¹ propose de différencier les différents types de centralité selon deux grandes catégories :

- les **centralités de flux**, liées à des lieux d'échange,
- les **centralités de scène** avec les centres historiques.

Les centralités de flux

Ce sont des lieux qui favorisent le brassage social et le mouvement, qui jouissent d'un pouvoir d'attraction et de diffusion sociale. Ils sont reliés au reste du territoire par un réseau de dessertes. Le critère majeur pour définir la centralité de flux est donc le mouvement. Le flux

³⁸ Yves Chalas, *urbia. Les Cahiers du développement urbain durable*, p.29

³⁹ Claire et Michel Duplay, *Op. cit.* p. 51

⁴⁰ Jean-Claude GALLETY, « Centralité dans la ville en mutation. Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ? », CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), 2003, p.

⁴¹ Centralité dans la ville en mutation, Chap. Villes nouvelles, vers une nouvelle urbanité ?, Certu, 2003.

principal est lié à la consommation et les centres commerciaux apparaissent alors comme leur principale expression.

Les centralités de scène

Les centralités de scène sont par définition celles que l'on regarde ou que l'on montre. Elles véhiculent une série de propriétés : représentation politique, attachement affectif à sa ville, etc. Elles participent à la construction de l'identité urbaine. Elles sont construites notamment autour de l'ambiance.

Les espaces patrimoniaux, les monuments historiques assurent un rôle prépondérant pour ce type de centralité.

En effet la centralité est apparue avec la fin de la ville monocentrique et la délocalisation et la redistribution de certaines fonctions hors du centre traditionnel. De ce fait, la centralité nous permet de mieux gérer équitablement les ressources locales et territoriales de notre site d'intervention afin de mieux assurer un développement rationnel. Or, la centralité urbaine est donc un lieu de rencontre, un instrument important pour la construction du lien social et du développement de la vie sociale. C'est l'élément qui traduit cette centralité sur le plan physique peut être, suivant le cas, un centre urbain ou des équipements polarisants plus spécialisés.

II.4 LES ACTIONS PRECONISEES POUR LA PRISE EN CHARGE DES NOUVELLE CENTRALITES :

II.4.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Le renouvellement urbain d'après le Petit Robert, est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau ».

Ce sont les Etats-Unis, qui pour la première fois, font usage de l'expression *urban renewal* à laquelle on apparente indirectement la notion française de *renouvellement urbain*.

Le renouvellement urbain s'inscrit avant tout dans un projet de territoire qui doit être appréhendé, tant par les secteurs urbains que ruraux, comme une réponse à l'étalement urbain. Au-delà d'un objectif quantitatif qui doit être fixé pour déterminer la part de renouvellement urbain dans le développement du territoire. Il s'agit de réinvestir un « morceau » de ville, un

centre-bourg, un quartier, une friche, de les remodeler pour les adapter aux besoins des habitants et aux nouvelles exigences environnementales. C'est un enjeu majeur pour l'avenir de nos territoires qui va nécessiter la mobilisation de compétences professionnelles et de moyens financiers conséquents.

Le renouvellement urbain : nouvelle politique d'intervention sur les tissus urbains existants, « on pourrait définir le concept de renouvellement urbain, par un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public »⁴²

Ses objectifs sont triples :

- définir un meilleur équilibre des agglomérations
- réussir la mixité et la diversification des fonctions urbaines
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.⁴³

Les actions du renouvellement urbain :

Le projet de renouvellement urbain intervient sur différentes actions :

- La restructuration : c'est une action qui implique un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti. Il s'agit de recréer le paysage naturel, de transformer les bâtiments, et de reconstruire des logements et des activités
- La rénovation : action qui vise la démolition globale des ilots pour permettre de construire des immeubles neufs afin de créer un tissu urbain adaptés à la ville.
- La réhabilitation : à l'inverse de la rénovation, c'est une action qui consiste à rénover sans détruire et sans raser, c'est le fait de réaménager un local, un immeuble ou un lieu « quartier, friche ... » elle suppose le respect des caractères architecturale des bâtiments dans ces éléments « façades, toiture...etc. »

⁴² Revue les Cahiers de l'habitat et du logement, Page 6, quelles définitions du renouvellement urbain.

⁴³ Sylvaine Le Garrec, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture, février 2006, 92p.

- La densification : c'est une action qui consiste à densifier un espace urbain sans le transformer sa forme, elle s'applique sur des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées pour but d'augmenter leurs valeurs foncières et renforcer une centralité
- L'aménagement urbain : c'est une action de réanimation d'espace public en donnant à ce dernier un aspect attractif par l'organisation et l'intégration des éléments « mobilier urbain, implantation des arbres... »

En effet cette initiative sur les concepts du centre/centralité et renouvellement urbain nous a permis de mieux orienter l'intervention de renforcement de la nouvelle centralité urbaine.

En reposant sur ces notions qui présentent une bonne solution pour notre cas d'étude, et en tenant compte de la structure urbaine existante qui subit un état de dégradation sur le plan viaire et bâti, donc la présence de tissus mal structurés, nous a permis d'établir une action de renouvellement urbain par l'aménagement d'espaces publics.

Notre intervention qui sera présentée plus loin, portera sur la création d'un axe institutionnel, culturel et touristique destiné à participer au rayonnement d'Alger

Il structure le lien entre Riadh El Feth et la mer par le biais d'un itinéraire piéton, qui organise la descente vers l'esplanade de l'hôtel Sofitel, et traverse l'autoroute, en passant en dessous pour déboucher sur un aquarium intégré au projet et implanté en bordure de mer.

II.5 ANALYSE COMPARATIVE DES EXEMPLES :

Nous souhaitons à présent proposer une analyse théorique permettant d'interpréter les caractéristiques des études des cas sélectionnées, c'est-à-dire ; des projets urbains similaires à notre cas d'étude. Les exemples que nous avons choisis à la base de la ressemblance proche avec notre cas, du point de vue géographique (l'appartenance à l'aire méditerranéenne), climatographique, morphologique (forme urbaine coloniale) et socio-économique (pays voisins), il s'agit de CASABLANCA (Maroc) et MARSEILLE (France) et NICE (France).



Figure 2 le projet de Casablanca

Cette analyse constitue une référence, voire un support à notre réflexion présentant une meilleure orientation pour le travail sur le cas Algérois. Cette interprétation des démarches qui caractérisent les différents projets vise à nous permettre de faire émerger les perspectives et/ou les dérives d'un urbanisme de projet (ANNEXE).

RECOMMANDATIONS :

A l'issue de cette analyse comparative nous recommandons, pour les sites similaires les actions suivantes. Ces dernières ont été classées en trois catégories :

- Actions au niveau du système viaire
- Actions relevant du système des espaces publics
- Et, actions relatives à la structure fonctionnelle.

Au niveau de la structure viaire il s'agit de :

- Favoriser les promenades et les parcours piéton sur la mer.
- Mettre en valeur les circuits piétons avec l'intégration d'éléments végétaux afin de créer des séquences animées.
- Mettre en valeur le début et l'aboutissement des parcours et des promenades augmente leur attractivité.
- La réalisation d'infrastructure de transport pour renforcer les transports dans la ville et augmenté l'attractivité sur le front de mer (à l'instar des lignes de tramway, métro, tunnel, téléphérique, navettes maritimes).
- Intégration de la mobilité douce sous différentes formes pour valoriser les promenades et réduire la pollution atmosphérique.
- Bref, diversifier les moyens de transport

Au niveau des espaces publics (paysage naturel, élément de repère) :

- Le paysage naturel (verdure) présente une opportunité importante afin d'améliorer le paysage urbain de la ville ainsi que sa façade maritime.
- Les équipements d'accompagnement seront souhaitables pour animer les espaces publics.

- Animer l'espace public avec des éléments de repère, ces derniers créent une mémoire de lieux.

Au niveau de la structure fonctionnelle :

- Les équipements offrent au front de mer une dynamique et une certaine attractivité, et reflètent son identité.
- On peut créer une centralité par l'insertion des équipements sur le bord de mer, voire, des axes de centralité.
- L'intégration des commerces de proximités ainsi que l'animation des espaces publics jour et nuit favorise la mixité fonctionnelle.

II.6 CONCLUSION :

A la fin de ce chapitre on peut dire que le concept de Projet Urbain comme démarche a pris naissance de l'outil le plus imposant de la planification stratégique des espaces. Il assiste par ses différents principes et dimensions d'élaboration des aménagements urbains afin de donner aux espaces produits une qualité urbaine qui leur permet de rehausser l'image de la ville dans sa propre centralité.

D'autre part deux concepts caractérisent la thématique de notre recherche, centre et centralité, le premier constitue un composant unique, historique et indispensable pour la ville, quant au deuxième, fruit de l'accroissement des villes polycentrique contemporaine, leurs définitions nous a permis de dégager le processus de formation d'espaces centraux capables de dynamiser un territoire, de mouvoir la ville tels que les phénomènes d'attractions, de diffusions et d'animations.

En conséquence, cette initiation nous permet de souligner les lignes directrices qui orientent nos intentions pour renforcer une nouvelle centralité dans notre cas d'étude.

III.2.1 Présentation de l'aire d'étude (la ville d'Alger)

Alger est une métropole complexe mais aussi une ville très simple à saisir : la baie en faucille, ses étendus à l'Est, à l'Ouest en ramifications latérales amplifient l'impression de grandeur, Capitale politique, administrative et économique de l'Algérie et port de la Méditerranée ; L'agglomération du grand Alger compte 2,5 millions d'habitants dont 1 million dans le centre (la ville d'Alger)³⁴.



Figure 4 La baie d'Alger

III.2. 2 Présentation de l'aire d'intervention (le quartier de Bâb El Oued)

« Les limites sont les bordures caractéristiques des secteurs marquant visuellement leurs achèvements. Elles peuvent être constituées par une coupure dans le tissu, un changement typologique dans le bâti ou d'une coupure du relief »³⁵.

Comme réponse à notre problématique qui insère Bâb El Oued dans l'aire de centralité qui désigne avant tout, un nœud décisionnel, on l'a cerné selon des éléments permanents qui entravent sa croissance et cela dans toutes les directions : La carrière Jaubert et les cimetières juif et chrétien à l'Ouest, la mer au Nord, la Casbah, le quartier de la marine à l'Est, El Kettar et le Nœud triolet au Sud, la Carrière Jaubert au Sud-Ouest,



Figure 5 Carte montrant la délimitation de l'aire d'étude

³⁴ Science&technologie DN °26 décembre (2007), PP.71-84

³⁵ Phillipe Pannerai, Jean Castex : Les éléments de l'analyse urbaine

2.3 Choix de l'aire d'intervention

Notre intérêt de renforcer une nouvelle centralité urbaine est privilégiée une intervention urbaine globale guidée par le contexte environnant et les caractéristiques spécifiques du lieu. La portée de nos interventions se situe à l'échelle de l'ancien ilot urbain (ilot du dey) ainsi au niveau de la baie du quartier.

Ce choix d'aire d'intervention a été fait suivant deux facteurs :

- Il est inséré sur les deux axes urbains structurant (le Boulevard Abderrahmane Mira, et Saïd Touati)
- Il est susceptible de conforter la dynamique urbaine projeté de la baie par le grand projet d'Alger 2030.



Figure 5 Carte montrant l'aire d'intervention, faite par les étudiants

LECTURE TERRITORIALE

LECTURE TERRITORIALE

La lecture territoriale nous a permis de nous familiariser à l'analyse des processus de formation et de transformation des établissements humains, et des relations qui unissent leurs différents niveaux morphologiques : la pièce, l'édifice, le quartier, la ville, le territoire.

Elle a pour objectif :

- D'identifier les caractéristiques d'un territoire donné en termes de paysage, d'urbanisme et d'architecture.
- De mettre en évidence les pièces constructives de ce territoire (les contenus).
- De montrer les évolutions de territoire.
- De mettre en évidence les points forts à valoriser et les problèmes à corriger (diagnostic).

Présentation du territoire : depuis plus de mille ans, la ville d'Alger domine la baie et ouvre ses bras sur la Méditerranée d'un geste fraternel. Port phénicien d'abord, un des lieux marquants du commerce maritime carthaginois, ville romaine, berbère, arabe, ottomane, française ensuite, algérienne enfin. Qui dit mieux ? Un tel "mille-feuille" culturel, lisible encore dans les strates urbaines judicieusement disposées...³⁶.

Le territoire d'Alger se présente comme unité géographique, il est délimité par le massif de Bouzareah à l'est et le massif de Chenoua à l'ouest. L'ensemble du Sahel sépare la plaine de la Mitidja de la mer, son port a été le premier vecteur de son urbanisation, il demeure ainsi la tête de pont des échanges extra-maritimes et octroie à Alger un attrait particulier dans tout le bassin méditerranéen.

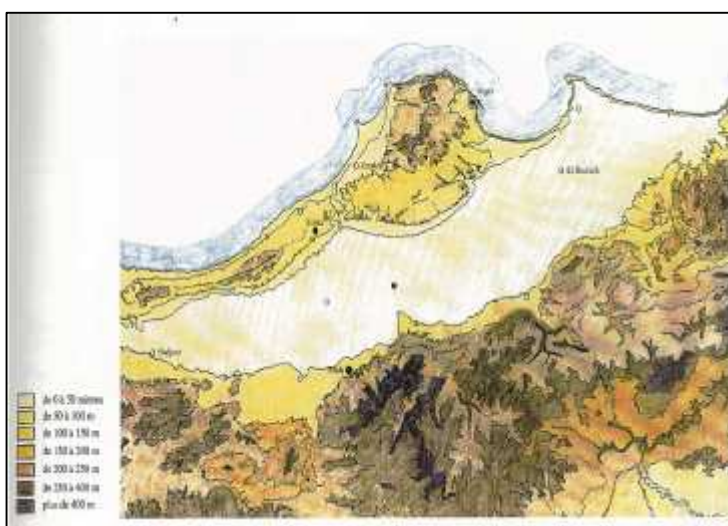


Figure 6 Relief d'Alger, Source : Alger métropole

³⁶ Article Alger, le territoire invente son avenir Dr hab.ing.arch. Ewa Berezowska-Azzag

Le territoire Algérois est traversé par deux importants cours d'eau de grande envergure territoriale, oued El-Harrach à l'est et l'oued Mazafran à l'ouest se rencontrent en fer à cheval.

Processus de structuration d'Alger développé par S. Muratori : l'occupation du territoire d'Alger s'est effectuée en deux cycles successifs selon lesquels la structure territoriale de la région algéroise a évolué dans le temps comme suit :

Cycle d'implantation :

Première phase : cette période historique correspond éventuellement à la période néolithique et aux premiers états lybique dans la région du Maghreb central³⁷, la phase témoigne la présence d'un axe littoral (Aujourd'hui RN11) ainsi que l'occupation de la crête principale provenant des amonts de Bouzaréah, reliant l'axe littoral à l'intérieur du pays.

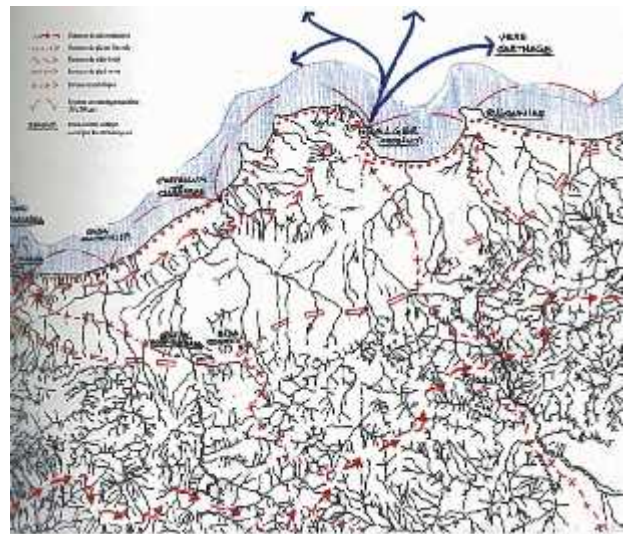


Figure 7 Source : période antique, Alger métropole

Deuxième phase : la fondation de colonies romaines sur le littoral et à l'intérieur du pays

incita le développement de la structure territoriale préexistante, cet acte se manifeste par l'apparition des parcours crête secondaire concerne qui assurant la liaison entre le parcours de crête principale et les établissements des hauts promontoires tel : Bouzaréah, Dely-Brahim, Mahelma, Douéra, Hydra.

Troisième phase : la consolidation de l'empire de Rome sur le territoire nord-africain se traduit par la reprise et l'amélioration de la structure viaire avec de grands travaux d'ouvrage d'art comme les ponts, ce qui porte, à l'occupation du fond de vallée par la naissance du *parcours de contre crête local* qui assure la liaison entre les agglomérations du haut promontoire et qui donne naissance aux établissements du bas promontoire tels que : Kouba, Staouli, Shaoula.

³⁷ Alger métropole, Ecole Polytechnique d'architecture et d'urbanisme EPAU, institut d'architecture Stuttgart Allemagne, 2000, P75

Quatrième phase : l'orientation de la politique des colonies romaines vers la production agraire sur la partie côtière a sollicité la naissance de parcours côtiers pour relier les différentes agglomérations côtières, et qui marque la fin du 1^{er} cycle d'implantation.

Cycle de consolidation :

Première phase : « période berbère » :

l'exposition de la ville face aux menaces des tribus berbères et aux vandales a entraîné la dislocation de la structure territoriale du sahel. A l'égard de cette situation, et dans le souci de se mettre à l'abri et en sécurité, les populations se dispersent et s'établirent sur les lignes de crêtes dans les hauteurs, l'inversion du processus d'occupation du territoire achemina vers la consolidation de la structure territoriale préexistante.

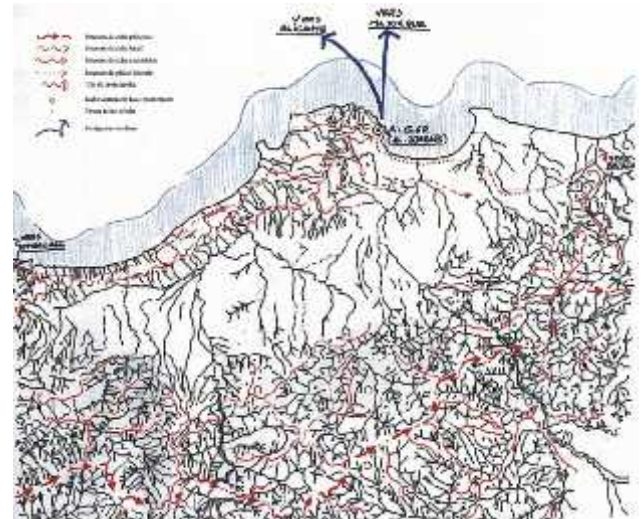


Figure 8 Source : période berbère, Alger métropole

Deuxième phase : « période ottomane » :

Le territoire algérien sous l'occupation a connu la consolidation et extension de la muraille vers l'ouest, avec renforcement du système de tours, de batteries, de bastions et introduction de fossés. Expansion urbaine vers l'extérieur de la muraille avec la fondation des faubourgs de Bab Azzoun (noyau commercial et d'accessibilité à la province) et de **Bab el Oued (noyau industriel).**

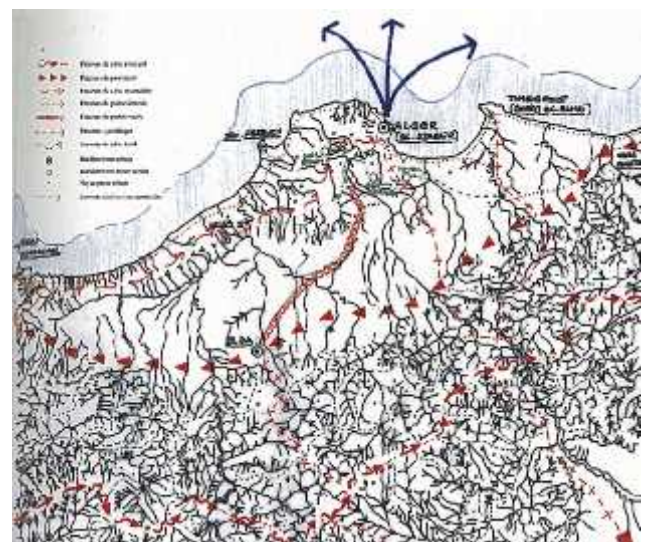


Figure 9 Période ottomane Source : Alger métropole

Troisième phase : « la période coloniale » :

Les débuts de la colonisation seront marqués par des interventions radicales sur les tissus urbains existants. Percés de voies, opération de démolitions pour installer des casernes, de nouveaux centres urbains aux alentours du centre ancien par l'extension de ce dernier vers l'est suivant l'axe Bab El Oued / Bab Azzoun jusqu'à la limite naturelle matérialisée par oued El Harrach et au-delà et vers l'ouest passant sur Bab el oued. La fondation de nouveaux centres urbain se déroule dans trois anneaux autour de l'établissement d'Alger :

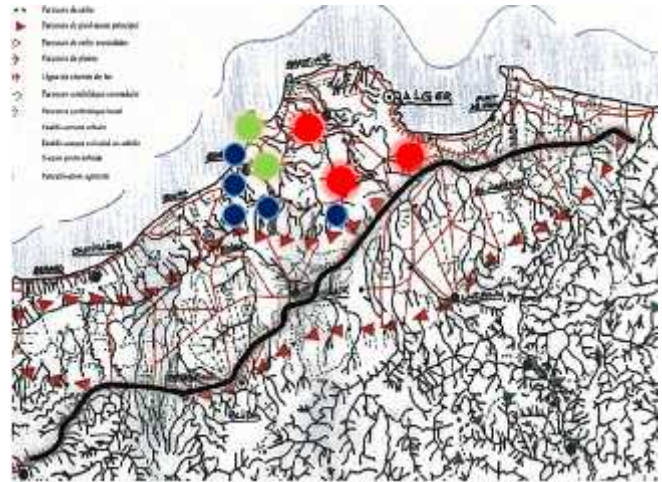


Figure 10 Période coloniale, Source : Alger métropole, carte modifiée par les étudiants

delà et vers l'ouest passant sur Bab el oued. La fondation de nouveaux centres urbain se déroule dans trois anneaux autour de l'établissement d'Alger :

1. Kouba. Birkhadem et Dely-Ibrahim sont des établissements qui existent depuis l'époque ottomane. A partir de 1842 (zone du Fahs). Ils seront renforcés par trois nouveaux de colonisation : Draria El. Achour et Cheraga... Kouba .et Hussen Dey furent reliés par un parcours.
2. comprend dès 1843 Saoula, Baba-Hassan, Oueld Fayet qui seront consolidés plus tard par la création de Staoueli (1843) et Sidi-Ferruch (1845) afin d'exploiter les plaines littorales.
3. Le troisième anneau est plus éloigné du premier avec les centres de colonisation de Douera (1842), Crescia (1843), St. Ferdinand et Ste. Amélie (1843), Zeralda (1844) et Mahelma (1844) qui viennent densifier le peuplement du territoire du Sahel

Cette politique d'extension et de consolidation de la structure territoriale dans la région algéroise s'est accentuée par la possibilité de franchissement des cours d'eau à travers les

4. STRUCTURATION DE L'AIRE D'ETUDE :

4.1 Genèse historique :

Le quartier de Bâb el oued est liée à l'histoire de l'évolution de la ville d'Alger, qui est considéré comme l'extension vers l'ouest d'Alger, ne pouvons parler réellement de l'existence de notre site qu'à partir de l'époque turque (16 siècle) où la configuration de la Médina atteint son apogée³⁹.

Le processus d'évolution du quartier de Bâb el Oued (les plus importantes périodes) :

1. **La Période pré - ottomane : Romaine**
2. **La période arabo-berbère**
3. **La période ottomane : Bab el oued : le Fahs (avant 1830)**
4. **La période coloniale**
 - **Bâb el oued : le faubourg (1830/1890)**
 - **Bâb el oued : vers le quartier (1890/1962)**
5. **Bâb el oued : le quartier (1962/2000)**

1. Période pré- ottomane :

L'ICOSIUM Romain : La ville s'est développée à l'intérieur d'une enceinte, suivant une trame quadrangulaire, l'intersection des deux axes donna naissance à un **forum**, (l'emplacement de l'actuelle place des martyres), Icosium se développa : Autour de 2 axes orthogonaux orientés nord -sud et est -ouest. Elle occupa une zone triangulaire, comprise entre ces deux axes.

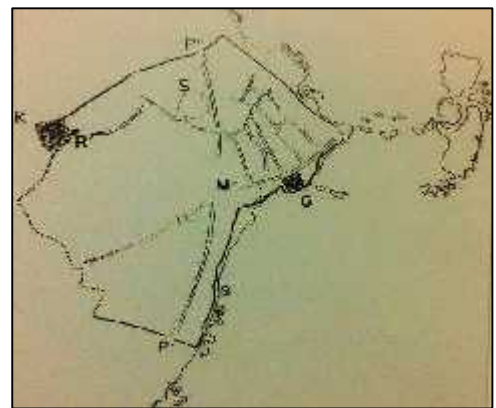


Figure 12 Sources : CHAUCHE Salah et BENCHERIF Meriama. Une promenade patrimoniale maghrébine à travers le temps

La période berbère : "Après beaucoup de guerres, la domination romaine aboutissait à la faillite, tant sur le plan économique et social que sur le plan politique... La chute de Rome doit plus aux soulèvements berbères qu'à l'invasion des Vandales" (Y. Lacoste & al.).

³⁹ Nadir Aissat, Alger : des origines à la régence turque., Edition Alpha,

La période musulmane : Le site choisi par Bologhine, pour fonder El-Djazair Béni Mezghenna, correspond exactement à l'emplacement de l'antique cité romaine d'Icosium.

Vers l'année 950, le Roi Bologhine Ibn Ziri Ibn Menad Al-Senhadji restaura la ville et lui donna lui aussi, le nom d'El-Djazair.



Figure 13 Intérieur d'une maison de Sidi Abdan. Source : Nadir Aissari, Alger : des origines à la régence turque.

Bab el oued : le Fahs (avant 1830) :

Durant cette période, l'unique centre urbain était la Médina, l'actuel Casbah, ceinturée par des murailles, Bab El Oued n'était qu'un territoire extra-muros, le Fahs qui détient son nom de la porte Nord Ouest de la Médina et constitué de vastes terrains non urbanisés qui communiquaient avec médina par sa porte.

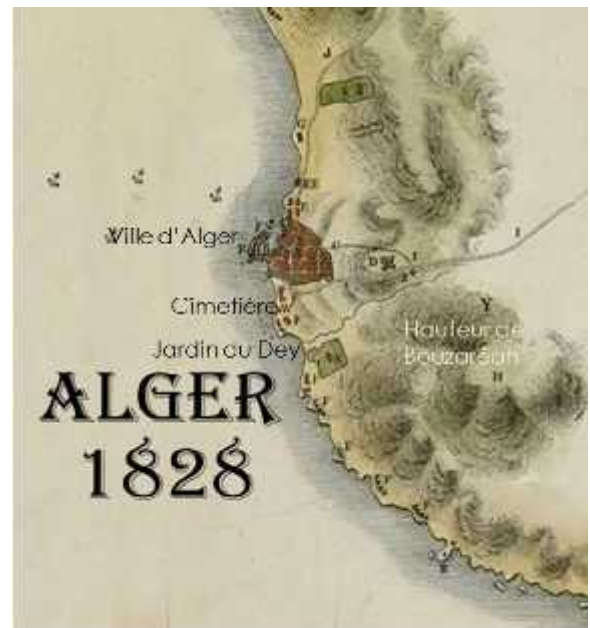


Figure 14 Carte Alger 1828. Source : Encyclopédie de L'AFN

Réseaux existant à cette période : on notera la présence d'une pré-structure qui conditionnera le future structure de Bab el oued : La route de Cherchell « act : Avenue Commandant Mira » ancien chemin romain qui longe le front de mer pour relier la médina à l'ouest du pays et la route de Bouzareha « act : avenue colonel Lotfi » reliant la médina aux hauteurs de Bouzareha.

Equipements existant :

Les jardins du Dey et son Hôpital, cimetières et tombeaux, les forts le fort des 24h « Bordj Boulila », le fort des Ordures et le fort des Anglais

Ce qui attribue à Bâb El Oued un rôle défensif et périphérique.



Figure 15 Schéma illustre l'évolution historique

Le Faubourg (1830-1890) :

Cette époque fut principalement marquée par :

- L'implantation de la caserne, sur les anciens jardins du Dey ;
- 1844 : Edification de la nouvelle enceinte à 500 mètres de l'enceinte originelle de la Casbah ;
- Implantation du jardin marengo en 1843 ;
- 1845 : Destruction du Fort 24 heures, qui sera remplacé par l'Arsenal.



Figure 16 Schéma illustre l'évolution historique

- **Premier centre urbain : Le quartier de Bab el oued va apparaître avec le plan d'aménagement Guiauchain en 1848, son premier noyau qui est la cité BUGEAU (lotissement destiné à des habitations individuelles) ;**

1849 : Edification de l'Hôpital Militaire

- 1873 : Recouvrement de l'Oued M'ghassel pour des raisons d'hygiène
- En enfin l'édification du lycée Impérial (actuelle l'Emir)



Figure 17 Cité Bugeaud, superposition du relief



Figure 18 Carte d'Alger 1878 (zoom sur la cité Bugeaud). Source : Galica

Vers le quartier (1890/1962)

Pendant cette période Bab El Oued a connu une extension importante, et une série de modifications on cite à titre d'exemple (la création d'une ligne de tramway 1895, les remparts de la Casbah furent remplacés par une coulée verte Jardin Abderrahmane Taleb 1896, la création de deux grands boulevards : Le boulevard Laferrière du côté sud (actuel boulevard Khemisti) et le boulevard Guillemin (actuel Boulevard Abderrahmane Taleb) ;



Figure 19 Schéma illustre l'évolution historique, fait par les étudiants

L'édification du deux noyaux urbains :

Quartier de l'esplanade avec le style haussmannien en damier structuré par une trame rectangulaire entre 1900 et 1910

Le Vieux Bab el oued ou tissu de jonction 1920 : Densification de la partie comprise entre le quartier de l'Esplanade et la cité Bugeaud suivant l'axe de la route de Bouzareah, ayant une morphologie urbaine et une typologie des édifices dictées par le modèle du découpage urbain de l'époque et la topographie du site.



Figure 20 Quartier de l'esplanade



Figure 21 Tissu de jonction (place 3 horloges)

Habitat Bon Marché : instaurés par le décret du 25 avril 1921, à cause de la croissance démographique et de la densification, le bâti existant ne répondait plus à la demande de logements, d'où la programmation des **HBM** (*habitation à bon marché*).

Le quartier (1962-2000)

Après la seconde guerre mondiale, la crise de logements s'intensifie. Pour régler ce problème, une politique des **grands ensembles** de 1948 a été mise en place dans le cadre du plan d'urbanisme.

Les terrains retenus étaient les quartiers hauts de Bâb el Oued, « Quartier du Frais Vallon » et les carrières Jaubert

Les actions de cette période sont :

Construction de la piscine d'El Kettani et la Création du plateau Ferhani en 1950, en 1954 la construction de la Cité Eucalyptus, en 1980 la construction de l'hôtel El Kettani et en 1998 l'Aménagement d'une promenade front de mer



Figure 22 Schéma illustre l'évolution historique, fait par les étudiants

Le quartier (2001/2003) :

Les inondations :

En plus des centaines de victimes de l'inondation, la catastrophe du 11 Novembre 2001 causa de nombreux dégâts matériels. Les causes de cette catastrophe sont naturelles :

- Pluies torrentielles qui se sont abattues sur Alger (de l'ordre de 200mm en 24h)⁴⁰, coïncidant avec une houle marine (mini ras de marré).

- Les près dispositions géomorphologiques

- La main de l'homme (les destructions provoquées car ses inondations se trouvent essentiellement au niveau de la Cité Bugeaud, le plus ancien tissu du quartier, ou passait l'Oued M'ghassel recouvert depuis 1873).



Figure 23 Crédits photographies & Illustrations : A. Zerzour et D. Benouar. Source vie des villes

Ses poches vides au niveau du quartier, **ont été remplacées par des places (laissées vides)** : La place du Triolet, la place des trois horloges ainsi qu'une autre place se trouvant à mi-chemin de ces dernières ainsi que tout immeuble démoli.

⁴⁰ Magazine vie des villes, dossier : Faire face aux risques majeurs en ville.

4.2 Synthèse :

De notre précédente lecture, nous pouvons tirer plusieurs conclusions :

- Bâb el oued a connu plusieurs changements de statut depuis l'époque Ottomane, elle est passée de Fahs à Faubourg militaire puis à celui de Quartier civil.
- La croissance de Bâb el oued fut conditionnée par deux axes : l'ancien chemin romain (actuel boulevard Mira) et la route de Bouzareah (actuelle avenue Colonel Lotfi).
- A la période de Quartier civil, l'expansion de Bâb el oued s'est développée à partir de deux pôles : La cité Bugeaud à l'ouest, ainsi que le quartier de l'Esplanade à l'est, reliées entre par un tissu de jonction résultat de cette croissance.

A travers cette lecture, nous relevons la permanence historique de certains nombres d'éléments tel que :

- La maison du Dey, actuellement comprise au sien de l'hôpital Maillot
- L'axe de l'ancien chemin romain, actuellement Boulevard Mira ;
- L'axe de la route de Bouzareah, actuellement Avenue Colonel Lotfi ;
- Les Jardins Taleb Abderrahmane, implantés sur l'ancien tracé du rempart français ;
- Les traces des deux pôles de croissance de Bab El Oued (Bugeaud et l'Esplanade) ;

Cette notion de permanence, nous impose l'intégration de ces permanences dans notre future projection en tant qu'éléments de composition permettant l'ancrage du projet dans son site.

Plan de permanence :

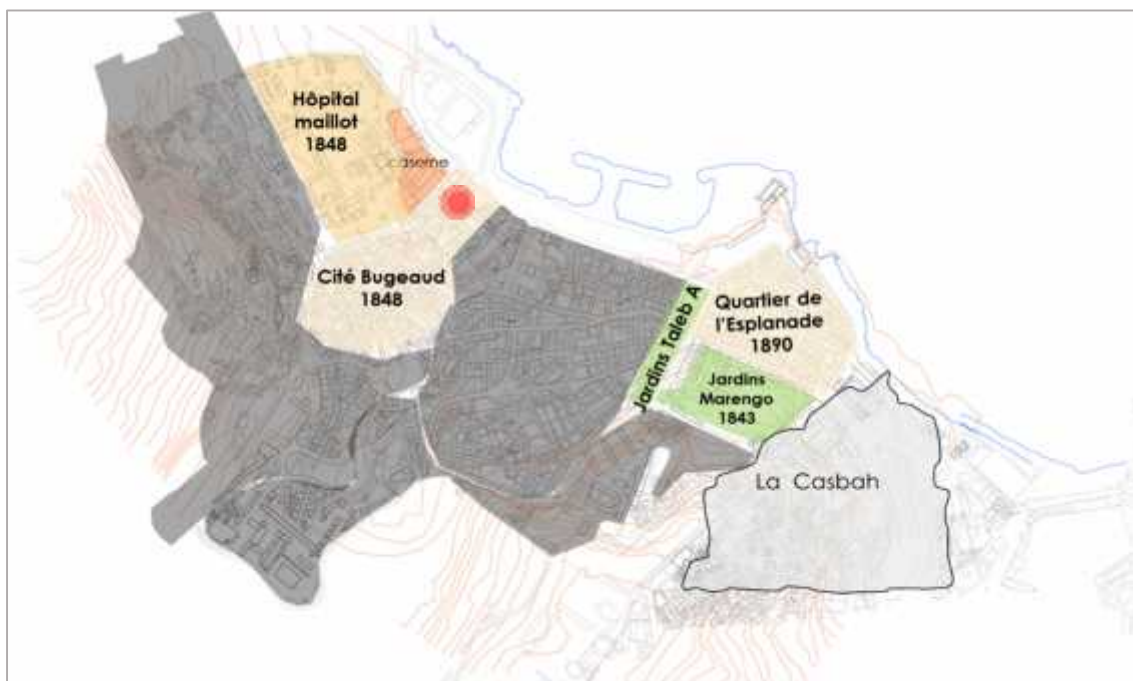


Figure 24 Schéma illustre l'évolution historique, fait par les étudiants

5. LECTURE SYNCHRONIQUE (ANALYSE URBAINE) :

5.1 Etude morphologique :

L'analyse morphologique a pour objet l'étude des éléments physiques de la ville et mettre en rapport les différents composants du tissu urbain, afin de comprendre le niveau de richesse fonctionnelle de ce dernier.

La lecture morphologique nous permet aussi de « comprendre rapidement un contexte urbain non familier. Cela consiste tout d'abord en la situation actuelle des éléments constitutifs du tissu -rues/places, parcelles/îlots, bâti - suivie d'une lecture de la forme dans sa chronologie décroissante (à travers l'histoire) afin de comprendre la logique de création d'un fragment urbain »⁴¹

5.1.1 Accessibilité :

▪ À l'échelle de la ville d'Alger :

L'accessibilité se fait par trois voies principales :

A l'EST : se fait par les deux voies rapides N°24 et N°5 passant par l'aéroport et la gare routière et qui se prolonge jusqu'au port.

A l'OUEST : se fait par l'ex route nationale N°11 (front de mer)

Bâb El Oued occupe une position stratégique, elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à une structure routière qui la relie directement à Alger, Chevalley et Ain El Benian



Figure 25 cartes montrant l'accessibilité

⁴¹ Sources: « Eléments d'analyse urbaine théorie et application » coordonné par Ammara Bekkouche, Page 11.

▪ À l'échelle du quartier :

L'accès vers la commune de Bâb el Oued se fait par plusieurs points ce qui la rend perméable, accentuant son caractère transitoire et augmentant le flux.

5.1.2 Hiérarchie des parcours :

L'analyse des parcours met en relief la structure du système viaire du quartier, et comment ce dernier est desservi, accessible, et relié avec les autres entités de la ville, pour cela les parcours se distinguent en deux échelles :

▪ À l'échelle de la ville d'Alger :

- L'avenue Commandant Mira : parcours périphérique (par rapport à BEO) reliant l'Est à l'Ouest d'Alger sur la bande littorale.

- Le boulevard Saïd Touati : également parcours périphérique, assurant la liaison nord sud en rejoignant la voie rapide de Frais Vallon.

- La rampe vallée : assure la liaison bas/haut. Un peu escarpée contournant le jardin de Prague elle nous permet d'accéder au quartier, reliant ce dernier à la haute casbah.

- Rue Tazairt Mohamed : parcours de périphérie relie la basse BEO (à partie du jardin Taleb) à la hauteur de Triolet vers Frais vallons.

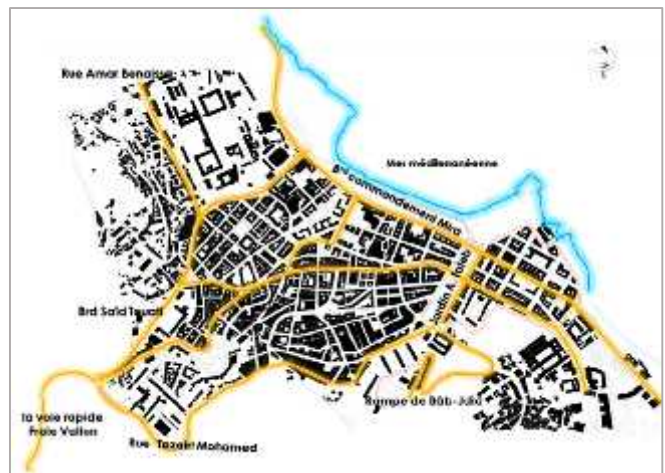


Figure 26 cartes montrant la hiérarchie des parcours

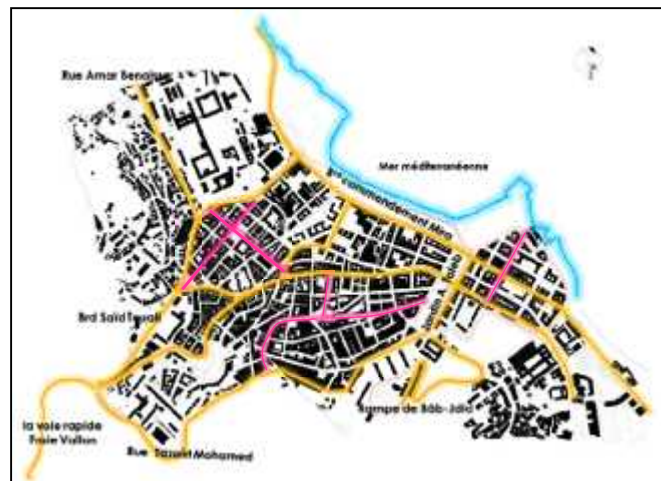


Figure 27 cartes montrant la hiérarchie des parcours

▪ À l'échelle du quartier :

- Au niveau des entités homogènes on aperçoit que chaque quartier est organisé par un axe matrice et un axe d'implantation, leur intersection engendre la place du quartier.

5.1.3 Les places et jardins publiques :

« La place se manifeste comme un lieu de convergence de communication d'information, c'est un lieu où la conscience trouve la possibilité de se dilater en plus de ce rôle nécessaire, la place à une fonction esthétique, qui est de dégager l'aspect des édifices et les monuments qu'elle accompagne et de les mettre en valeur, ils sont sa raison d'être, qu'elle complète »⁴²

L'analyse des places permettra d'identifier leurs échelles, leurs formes, et leurs impacts sur l'organisation de la ville, de ce fait on peut constater que le quartier bénéficie d'un nombre considérable de place et d'espace vert hiérarchisés comme suit :

▪ À l'échelle de la ville d'Alger :

1 - Plateau Ferhani : Elle représente une porte de B E O article le quartier avec la partie Ouest, elle se caractérise par un flux très important. Le plateau est le résultat d'un remblai, où on trouve le stade Ferhani

2 - Place el Kittani : C'est le croisement du boulevard Mira et là le boulevard Taleb Abderahman (coulée vert) d'elle présente un point de repère très fluide.

3 - Jardins Marengo :

Forme une zone d'articulation, de liaison entre le quartier de BEO et la casbah, et entre la partie est et ouest d'Alger



Figure 28 : carte montrant la hiérarchie des places

4 - Place de trois horloges :

Place linéaire suivant le boulevard Colonel Lotfi d'une forme triangulaire elle représente le centre de Bâb El Oued et assure l'articulation avec les différentes entités autour

⁴² E.JOYART, traite d'urbanisme, T1, 2e édition, LET, PAR 1928

5 - Jardin Taleb Abderrahmane :

Forme une zone d'articulation, de liaison entre le quartier de l'esplanade et tissu de jonction, et entre la partie haute de BAB EL OUDE. Descend en terrasse jusqu'à la mer constituée de deux voies mécaniques.

▪ **À l'échelle du quartier :**

1 Place des HBM :

De forme triangulaire, entourée d'immeubles HBM, elle se trouve sur le tracé de l'ancien oued M'Ghessel.

2 Place de lièvre :

Cette place de forme rectangulaire est un espace dégagé, aménagé en espace vert. Organise l'une des plus anciennes entités de Bâb El Oued : la cité Bugeaud.

3 Place de tertre :

Occupe une position d'articulation au milieu de trois entités qui sont : la cité Bugeaud et les hauteurs de Bâb El Oued (Triolet) d'une forme triangulaire, elle offre une perspective vers la mer

4 Place de Nelson :

Elle se trouve au centre du quartier de l'Esplanade, de forme rectangulaire, abritant un marché en dessous, L'ordonnancement des arbres pour marquer la continuité de galerie pour qu'il n'y est pas de rupture d'alignement.



Figure 29 Carte montrant la hiérarchie des places

5.1.4 Les équipements existants :

L'analyse des équipements nous oriente à cerner les lieux polarisants, grâce à leurs capacités d'attirer un nombre important de population.

On remarque dans ce site la prédominance d'éléments permettant d'établir plusieurs repères dans toute la ville. En plus de la valeur ajoutée grâce à la présence de quartiers où se trouvent des équipements de grande envergure qu'on peut deviser en :

1. **Equipement à l'échelle de la ville, tels que :**
 1. L'hôpital Lemine Debaghin (ex maillot) ;
 2. La daïra du Bab el oued ;
 3. Le stade de Ferhani.
2. **Equipement à l'échelle du quartier, tels que :**
 4. Les mosquées ;
 5. Le marché de Bab el oued.

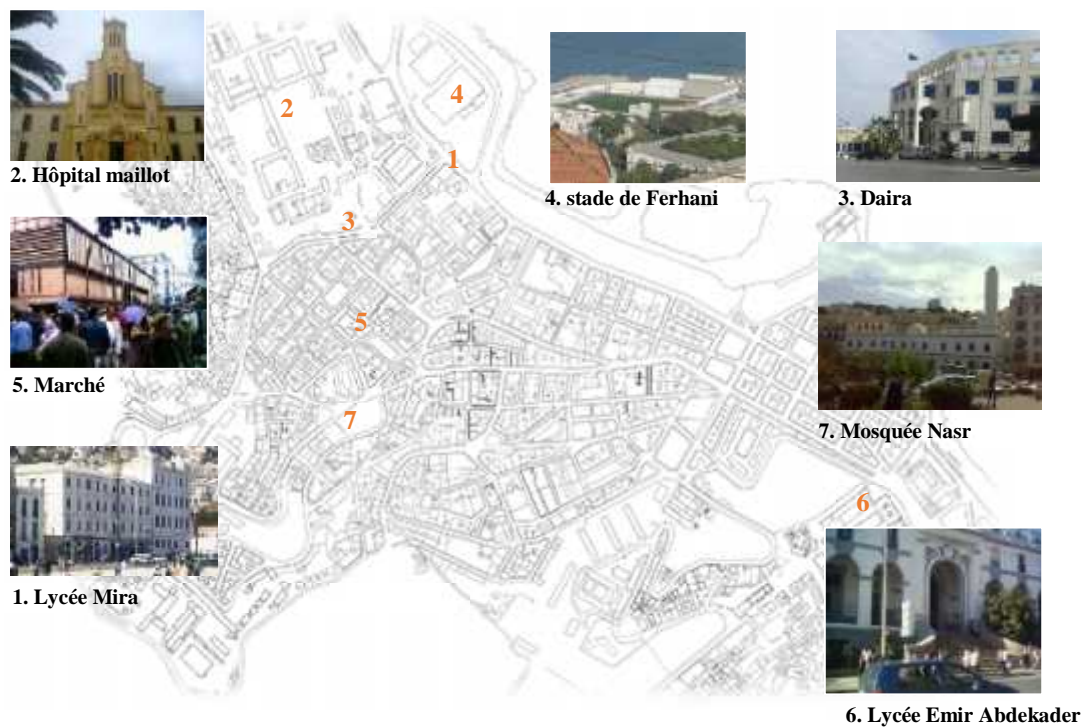


Figure 30 carte montrant les éléments singuliers fait par les étudiants

5.1.5 Logique de découpage des ilots :

« C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies »⁴³, sa forme et son organisation dépendent de la position par rapport à la topographie et sa localisation dans la trame urbaine, cette lecture sur le découpage des ilots sert à mieux présenter des formes géométriques (régulier et irrégulier). Chaque forme géométrique conditionne la volumétrie, la distribution, l'éclairage des appartements, la qualité des espaces intérieurs.

⁴³ Réhabilitation De quartier, guide du professionnel, les étapes de la planification urbaine

On peut constater à BEO deux types d'ilot :

- Ilot d'une trame régulière
- Ilot d'une trame irrégulière

1. Ilot régulier :

Dans la cité Bugeaud, la trame est régulière, elle est introvertie et s'organise autour de la place le Lièvre. Il est entouré de voies larges visant à assurer l'accessibilité, l'aération et permettant la circulation et le contrôle (urbanisme militaire).



Figure 31 Carte ancienne 1878



Figure 32 Carte montrant la trame d'ilot

Au niveau du quartier de l'esplanade on retrouve la trame régulière en damier autour de la place Nelson, et cela suite à la logique de l'approche haussmannienne (appliquée à Paris depuis 1853) Approche très convenable aux soucis militaires visant à assurer le contrôle direct de la société autochtone.



Figure 33 Carte montrant la trame d'ilot

2. Ilot irrégulier :

On retrouve ce type d'îlot dans le tissu de jonction de Bab el oued d'où La partie basse est faite d'îlot plus ou moins réguliers à l'inverse de la partie haute (les îlots obéissent à des contraintes topographiques).

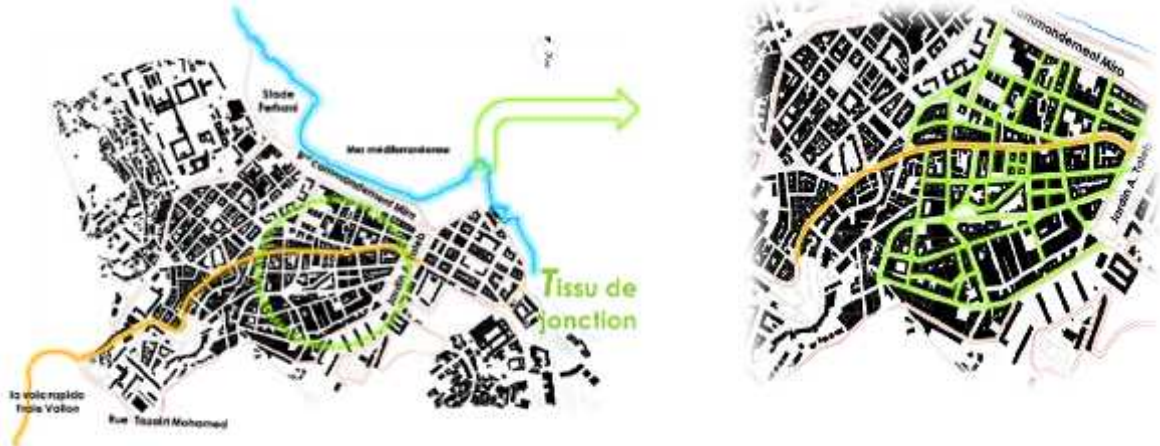


Figure 34 Carte montrant l'état de bâti

5.1.6 Etat du bâti :

La cité Bugeaud et le tissu de jonction souffrent d'une dégradation accélérée, avec une bidonvilisation des cours et des terrasses.

Au niveau de l'extension, on remarque l'abondance des grands terrains de plus en plus occupés par des bidonvilles fait de ce quartier un secteur marginalisé. Le bâti en mauvais état pourrait constituer une

pc

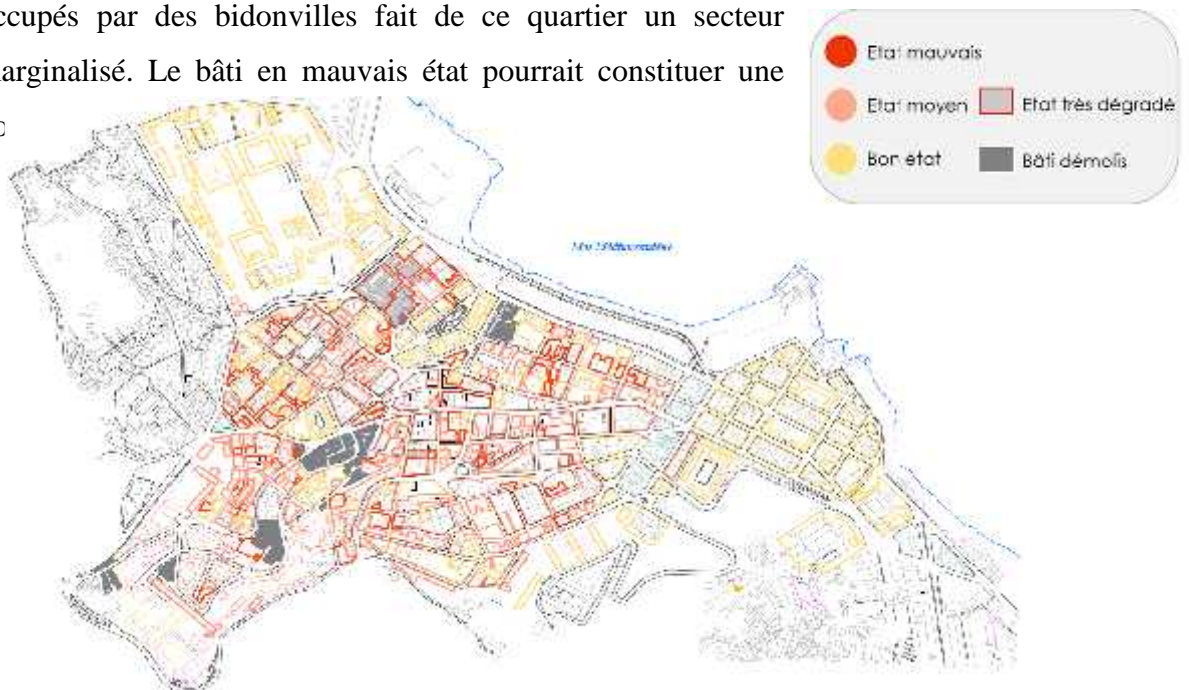


Figure 35 Carte montrant la trame d'îlot

5.2 Etude typologique :

L'étude typologique permet de mieux comprendre la diversification des bâtiments existant dans leur forme, type, et gabarit...ce qui aide à créer un projet cohérent avec le reste des immeubles existants.

5.2.1 Typologie de bâti : à Bâb El Oued on retrouve plusieurs typologies, notamment :

1. La typologie de 19eme siècle :

Habitat colonial :

Ce type d'habitat présente une dominance au niveau du quartier de BEO ce sont des constructions coloniales avec souvent des commerces au Rez-de-chaussée et un style de façade classique, dont sa composition en tripartie : **soubassement**, **corps** et **couronnement**, avec des gabarits allant R+1 à R+6



Figure 36 Type colonial : quartier d'esplanade

2. La typologie de 20eme siècle :

HBM : (Habita Bon Marché) :

On retrouve ce type d'habitat dans des îlots introvertis avec une organisation autour d'une place centrale dans certains cas, des gabarits entre 6 à 11 étages



Figure 37 HBM près de la cité Bugeaud

Les immeubles barre :

Ce sont des immeubles caractérisés par un manque de structuration avec l'espace urbain, ils ne dépendent pas de l'alignement par rapport aux voies, et peuvent ainsi être disposés de manières diverses.



Figure 38 Les immeubles barre

5.2.2 Gabarit de bâti :

Les gabarits à Bâb El varient entre 7m à 25m, entre R+1 et R+7

1/ Au niveau de Colonel Lotfi : cet axe est constitué d'un ensemble de volumes homogènes, de gabarit variant de 16m (R+4) à 19m (R+5) formant ainsi un skyline continu



Figure 39 Avenue colonel Lotfi

2/ Au niveau de boulevard Abderrahmane Mira : est constitué de volumes moins homogènes interrompu par des vides, et des gabarits différents varient entre 7m (R+1) et 25m (R+7), et le skyline de cette façade maritime est discontinu.



Figure 40 Avenue A-Mira

3/ Au niveau de boulevard A. Taleb : dominance du les gabarits sont de (R+4) et (R+5), ce gabarit est homogène, avec un skyline continu.

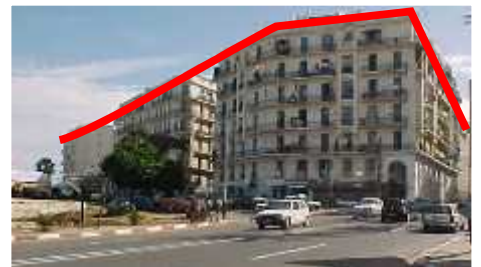


Figure 41 Quartier de l'esplanade

5.2.3 Exemple d'un bâti de base :

Situation :

Le bâtiment marque l'entrée à Bab El Oued.

Il est limité par :

- L'avenue Colonel Lotfi
- La rue Allouche Mustapha
- La rue Aliane Ahcène



Figure 42 Bâtiment type

La forme du Bâti est le résultat d'un tracé d'ilot régulier :



Figure 43 Carte montrant situation du bâtiment

Traitements de façade :

Les façades sont généralement constituées de trois parties :

- Un Soubassement (RDC en double hauteur) consacré aux commerces ;
- Un corps (De trois à quatre étages) occupé par des logements ;
- Un couronnement qui se manifeste en terrasse ou toiture en tuile.



Accessibilité au Bâtiment :

L'accès au bâtiment définit par la forte hiérarchisation au niveau du boulevard Colonel Lotfi, L'immeuble comporte deux accès qui donnent sur (l'avenue colonel lotfi).

Le RDC est offert à l'urbain, des activités commerciales ainsi des cafétérias au niveau d'angle d'immeuble.

Affectation des espaces :

La cage d'escalier au niveau du cœur d'immeuble assura une circulation verticale fluide et débouche sur un palier qui donnera accès aux appartements « deux appartement par palier »

Les espaces jour « salon et salle à manger » sont orientés au sud vers l'avenue colonel Lotfi,
Les chambres et les espaces de services sont orientés vers le côté nord sur la rue Allouache Mohamed.



Figure 44 Relevé étage courant

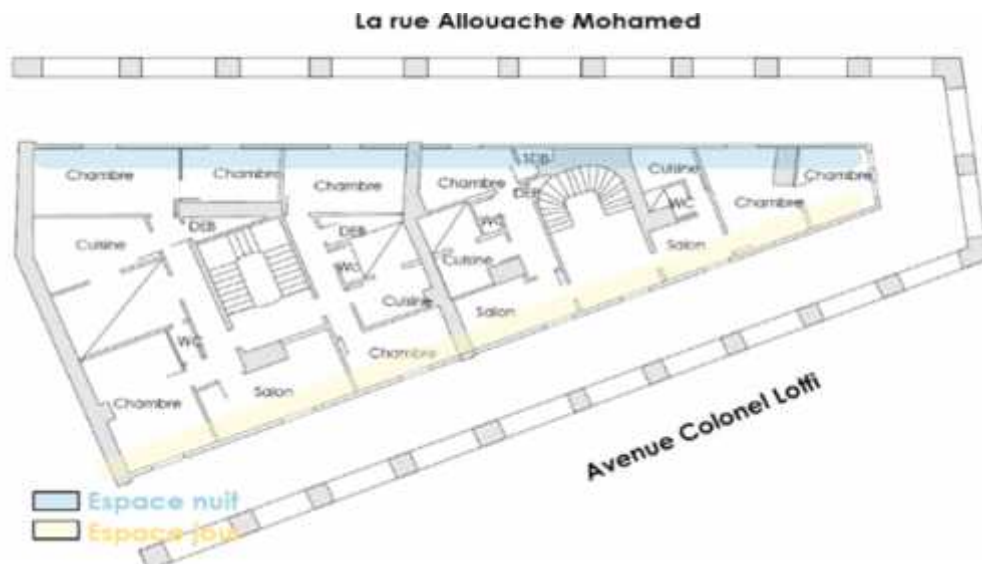


Figure 45 Relevé de Bâtiment fait par les étudiants

5.2.4 Exemple d'un équipement :

Situation : Le bâtiment est marqué par le nœud Ferhani, il est limité par :

- L'avenue Cmdt Mira
- L'avenue Saïd Touati
- La rue des Frères Asseyou

La forme d'immeuble est due à l'alignement sur les deux voies principales :

- Avenue Commandement Mira
- Avenue Saïd Touati

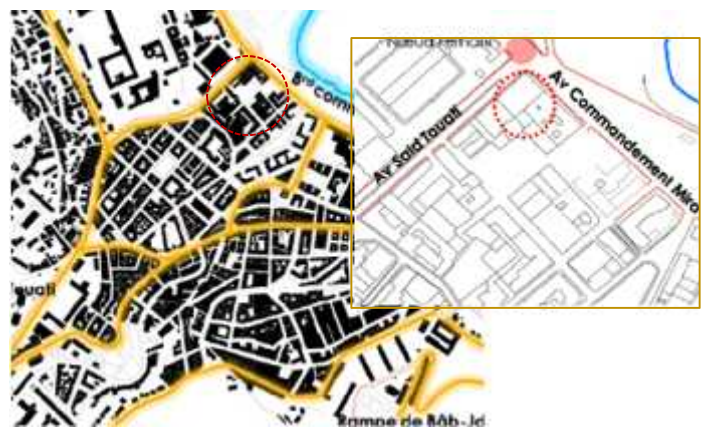


Figure 46 Situation de l'équipement choisi pour l'analyse

Volumétrie d'immeuble :

Le volume du Lycée est plus grand et plus imposant. Cela s'explique par le besoin de marquer la position de cet immeuble en angle entre 2 voies importantes (Avenue Mira et la route Saïd Touati)



Figure 47 façade urbaine présentant le skyline

Traitements de façade :

La façade est constituée de trois parties :

- Un Soubassement (marqué par l'utilisation de la pierre)
- Un corps (délimité par des bandes en saillie pour assurer la tripartite verticale)
- Un couronnement qui se manifeste en terrasse

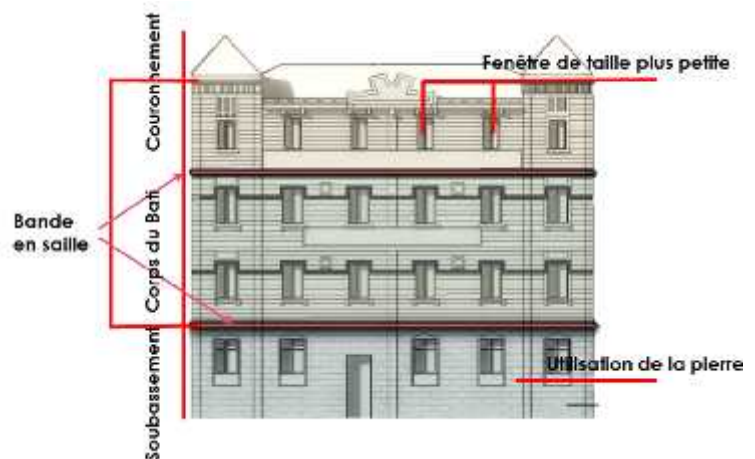


Figure 48 décompositions de la façade

Les composantes de la façade sont d'inspiration néoclassique ordonnées selon une composition **tripartite horizontale** et **verticale** et marquée par la présence de deux éléments massifs aux extrémités

La taille des ouvertures diminue en allant plus vers le couronnement

Immeuble des HBM

Situation :

Le bâtiment se situe à proximité de la place. Il est limité par :

La rue ibnou el khattab

Le boulevard Basta Ali

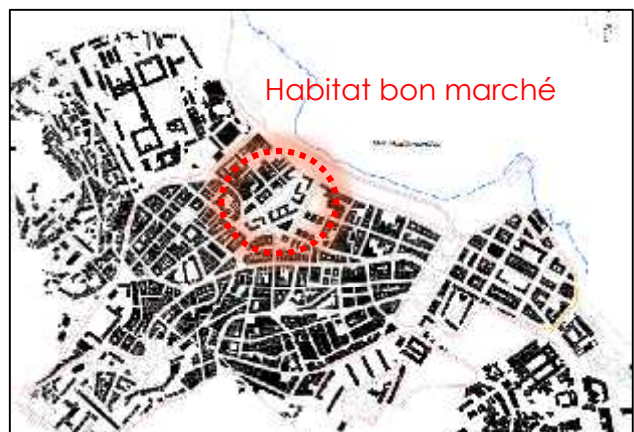


Figure 49 Carte montrant situation du bâtiment

Accessibilité :

L'accessibilité se fait par la rue la moins hiérarchie « ibnou el khattab », il possède aussi de deux autre accès l'un sur le boulevard Basta Ali l'autre par la cité.

Traitement de façade :

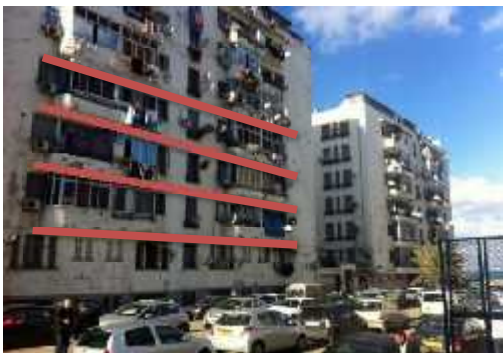
La façade obéit au principe de décomposition « **le soubassement, le corps, et le couronnement** »

La rythmicité horizontale est marquée par la continuité des balcons,

Un axe de symétrie est matérialisé sur la façade Par l'alignement des fenêtres



Figure 49 immeubles choisis pour l'analyse



Affectation des espaces :

La nouveauté dans les HBM, c'est leur espace intermédiaire, (elle est comme étant un espace semi-privé /public) qui permet une meilleure transition du public au privé, il est également l'espace sécurisé pour les enfants et intime pour la famille).

Le RDC est occupé par des boutiques sur les voies important et aussi des logements (F2, F3)

Les appartements à l'étage varient du F1 au F3, avec une typologie très variées,

Les entrés d'appartements sont hiérarchie par un hall d'entrée

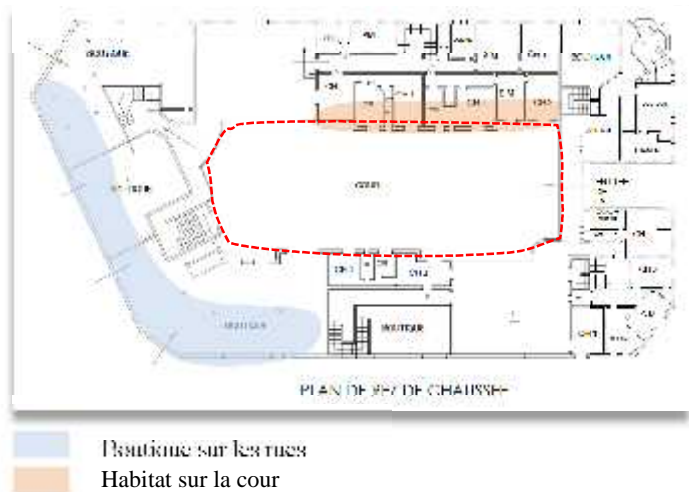


Figure 50 Relevé de Bâtiment fait par les étudiants

suivi d'un dégagement qui joua le rôle d'un espace central qui distribue les autres pièces,

5.3 Application des instruments d'urbanisme :

5.3.1 Proposition Master plan (proposition BET art charpentier) :

- L'action prioritaire de Bab el oued est indispensable pour :
 - Protéger le quartier de Bab el oued contre les risque d'inondation ;
 - Protéger l'esplanade afin de permettre son verdissement ;
 - Créer une grande plage stable et sécurisée ;
 - Bab el oued : une opération pilote pour définir des solutions qui seront applicable à la grande promenade de la baie ;



Figure 51 Image montrant les actions du master plan

Aperçu critique sur la proposition du GPU :

D'une part la proposition du master plan a pris en considération l'inscription du quartier de Bab el oued au grand aménagement de la baie, assurant une continuité (promenade du littoral algérois), il a pris conscience également de l'importance de protéger la côte de Bab El Oued contre les risques des houles.

Bab el oued constitue la première centralité de l'ensemble des centralités projetés du littoral, de ce fait, le traitement de la baie doit être supporté par une structure viaire permet d'accueillir le grand public attendu, ainsi qu'une accessibilité facile au quartier, une action qui non pas prise en charge dans cette proposition. La proposition a ignoré également le grand enjeu qui subit le quartier de Bab el oued aujourd'hui « la dé-densification urbain », il s'agit de nombreuses poches vides en plein centre qui provoque une déformation plein/vide au terme de forme urbaine ;

De ce fait cette centralité doit être renforcée par une infrastructure et un projet pilote, afin de faire une importance à ces assiettes foncières rares.

5.3.2 Bilan et diagnostic :

Cette analyse urbaine nous a permis de ressortir les manques dont la ville souffre actuellement, ainsi les potentialités qui bénéficie.

Les problèmes :

- Dégradation du cadre bâti, notamment au niveau de la partie basse de la cité Bugeaud dite **l'îlot du dey**
- Problème du stade Ferhani considéré comme équipement qui ne participe pas à l'animation de la baie
- Contraste entre circulation mécanique et piétonne ainsi que la concentration du flux automobile au sein de la partie basse.
- Jardin Prague _classé par l'Unesco comme patrimoine international _ laissé mal entretenu et sa situation se dégrade Absence de relation entre la coulé Taleb. et le jardin Prague
- Un manque flagrant d'espaces de stationnement (les voies bordées de files de stationnements, réseau viaire sous dimensionner datant de l'époque colonial
- Rupture totale entre le quartier et la mer, marginalisation de la bande côtière par un aménagement qui ne répond pas aux besoins des citoyens (Inexistence de façade maritime).

Les potentialités :

- L'existence d'un patrimoine architectural riche (bâtiments haussmanniens, les églises, la synagogue)
- Les composants naturels importants (la coulée verte Taleb Abderrahmane et le Jardin Prague).
- La proximité de la mer et du boulevard front de mer font de sa façade principale une façade urbaine voir maritime à l'échelle de la ville.
- La potentialité de voir le paysage naturel et urbain depuis **deux points de vue** qui sont la pointe d'El Kettani et le plateau Ferhani, ce qui permet d'avoir une image globale sur la ville

- L'appartenance à l'hyper centre de par sa position stratégique grâce à sa structure viaire (Avenue Mira, Colonel Lotfi et Said Touati) qui la relie aux les différentes régions de la capitale,

5.3.3 Synthèse :

Après avoir établi cette lecture synchronique de notre site, nous avons pu faire ressortir les problèmes et les potentialités, ce qui rend l'intervention plus correcte et en cohésion avec la ville dans sa globalité et homogénéité formelle et fonctionnelle.

Dans le souci de renforcer une nouvelle centralité au niveau de notre aire d'étude, la proposition d'un grand projet urbain est indispensable dont des recommandations (aménagement de la baie, renforcement des réseaux routiers, la création d'un projet pilote...etc.) ont été adoptées, c'est pour cette raison que nous allons proposer à ce site une série d'opérations qui vont permettre :

- Établir l'équilibre ville/mer ;
- Consolider le réseau mécanique ;
- Matérialisé la porte sud-est du quartier ;
- Améliorer le cadre de vie, par le réaménagement des jardins existant et les renforçant par une trame verte.

L'objectif de cette intervention est de développer un ensemble d'opérations de renouvellement urbain par la rénovation des ilots, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration des infrastructures, situées dans l'axe structurant (colonel Lotfi) et au niveau de la baie.

Le détail de ces interventions sera justement présenté dans ce qui suit.

III.6. RECHERCHE THEMATIQUE :

1. Introduction

En cette fin de siècle, on assiste à des bouleversements politico-économiques et socioculturels à l'échelle planétaire d'où l'apparition d'un nouveau concept qui est la Mondialisation ou la globalisation, jouant le rôle de matrice de base de configuration d'un Nouvel ordre mondial dont la plus consistante est la mondialisation de l'économie et du Commerce international.

2 Le commerce :

2.1 Définition du commerce :

Le commerce se définit comme l'activité de vente et d'achat, et plus généralement d'échange de marchandises, de valeurs ou de services.

2.2 Aperçu historique des lieux de commerces :

Dès l'antiquité, les commerces regroupent dans les villes pour former des marchés couverts, sur l'agora grecque puis sur le forum romain. Dans l'occident médiéval, les halles de marché et les foires, implantées au cœur des bourgs de villes, symbolisent le pouvoir local. A la même époque, les immenses bazars orientaux et les souks arabe, ou l'on pratique le commerce de détail, se partagent en quartiers organisés par métier. Il faut attendre le 19^{ème} siècle pour qu'apparaissent en Europe les marchés spécialisés, conçus comme des architectures monumentales, avec le développement industriel, le 20^{ème} siècle voit l'apparition des grands magasins. Un siècle plus tard, le supermarché et le centre commercial font leur apparition.



Figure 52 illustration montrant l'évolution historique des lieux de commerce

2.3 Formes d'organisations des lieux de commerces

Le marché :

La forme la plus ancienne d'organisation est le marché, qui consiste à une série de tentes ou d'étales rangés en plein air ou parfois dans un espace couvert, autour desquels le public peut circuler.

2. Le centre commercial :

5.1 Définition

Ensemble d'au moins de 20 magasins et services, utilisant des parkings et services communs, totalisant une surface commerciale utile (pour les exploitants : surface de vente + bureau + réserves) minimale de 1000 m².

Un bâtiment qui comprend, sous un même toit, un ensemble de commerces de détail logés dans des galeries couvertes qui abritent les clients des intempéries. Il est conçu pour rendre agréable et favoriser l'acte d'achat (climatisation, escalators, musique d'ambiance, stationnement gratuit, parfois des attractions, etc.). Il inclut souvent des grands magasins et/ou un hypermarché, qui en sont les locomotives.

Centre commercial : Ensemble de magasins de détails situés au centre d'une agglomération ou à proximité. « Larousse »

a. Les activités dans le centre commercial :

- **Vente :** grande surface, Boutique spécialisées, Mode, Meuble, Electroménager, Bijoux et parfums, Sport, jouet ;
- **Divers services :** salon de coiffure, Salon de beauté, Pharmacie, Agence de tourisme, Fleuriste, Cordonnier ;
- **Loisirs :** salle de jeux, Vidéo Salle de jeu pour les enfants, Cinéma, Bowling, Patinoires, Salle de sport.



Figure 53 image d'un salon de coiffure dans un centre commercial

b. Les espaces :

a) Qualité des espaces :

L'espace de vente (boutique) doit permettre un mouvement facile pour les clients.

La possibilité d'aménagement suivant la nécessité et le propriétaire « espace polyvalent ».

L'organisation du commerce peut être une galerie marchande ou se trouvent des magasins qui donnent sur l'extérieur (espace plus dynamique et animé)

La devanture du magasin doit permettre à un maximum de personnes de voir l'intérieur.

Des espaces avec un débit rapide (contrôle de la circulation).



Figure 54 exemple d'une organisation linéaire des boutiques (Gerber shopping mall)

La place réservée aux magasins dépend de la nature des denrées et nombre des clients.

Relation directe avec le hall d'accueil (commerce s'organisant autour d'un espace public pour favoriser l'interaction).

Activités de services accueil et sanitaire.

L'espace nécessite un bon éclairage naturel et artificiel.



Figure 55 centre commercial Hanjie-Wanda-Square montrant la relation directe avec le hall

b) Dimensionnement et aménagement :

▪ Le cheminement de la clientèle :

Le cheminement de la clientèle

Doit inclure les angles :

Entrée et sortie

Séparées pour a et c groupées pour b.

Le magasin offrant une bonne Visibilité aux clients et à la surveillance (caisse), le client N'est pas obligé de faire des Détours comme dans la figure Précédente.

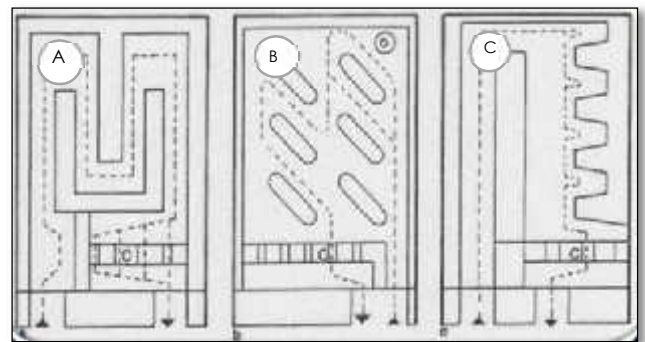


Figure 56 Le cheminement de la clientèle, source : Nefeurt

▪ Normes et recommandations intérieur

Espaces

- Rez-de-chaussée : maximum 2 personnes/m²
- Sous-sol et 1er étage : maximum 1 personne/m²
- 2ème étage : maximum 1 personne par 2 m²
- Etages supérieurs : maximum 1 personne par 5 m²
- Généralement réservé aux restaurations, le nombre de personnes est donc réduit
- Avoir une ou plusieurs façades en bordure des voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public

a) Sécurité et Incendie

- Extincteurs (1 pour 200 à 300 m²)
- Détecteurs de fumée accès à la sureté nationale

b) Sortie de secoure

- Le nombre de sortie varis selon le nombre de personnes que reçoit le centre (2 minimum)

Au RDC : 50m ou 30m

Aux étages et au sous-sol : 40m ou 30m

- Les escaliers ne découchent pas directement sur l'extérieur, ils doivent être reliés par dégagements aux deux sorties les plus proches
- Visibilité des panneaux de signalisations

c) Stockage

- Les produits toxiques et inflammables sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public
- Une des dimensions au sol de la réserve ne dépasse pas 6m.



Figure 57 organigramme montrant la circulation des usagers et l'utilisation dans centre commercial

III.6.2 Analyse d'exemple

Analyse d'un exemple : One new change.

Introduction :

Le projet est un centre commercial conçu par l'architecte **Jean Nouvel** en 2013 dans le but de renforcer une ancienne centralité à Londres par un projet innovateur qui est le **New one change** qui un projet multifonctionnel qui abrite plusieurs fonctions.



Figure 58 image montre la situation de one new change dans un tissu urbain compact, source : internet

La réflexion sur le Projet :

Le projet est conçu avec une certaine harmonie entre le projet lui-même est l'ancienne église de **Saint-Paul** qui représente une centralité à Londres et l'architecte voulu garder le statut de cette dernière et de la renforcer encore par un projet contemporain. Dans la conception, l'architecte Jean Nouvel à renforcer la présence de l'église par une percée qui démarre du cœur du projet et aboutisse à Saint Paul square.



Figure 59 illustration de la perspective sur le plan du RDC du centre commercial

Le bâtiment apparaît comme un bloc de silice singulier, façonné et sculpté par les contraintes de la St Paul Heights et les couloirs

de visualisation, d'abord établi dans les années 1940, ainsi que les limites du site, les lignes directrices de la lumière du jour et les droits des problèmes légers. Il est seulement un tiers de la hauteur de la cathédrale.

Nouvel se penche sur les murs, il les retire au niveau du sol pour éviter de dépasser les limites du site. Pourquoi at-il penche vers l'extérieur les ? Il poursuit la composition formelle inspirée par les règlements et élargir les points de vue jusqu'à Watling Street. Tout cela conduit à une expression architecturale claire au niveau du toit qui est le plus pur et le plus important des facettes du bâtiment.

Face à St Paul le bloc est découpé en tranches, comme par un couteau de boucher, d'ouvrir et de marquer son centre. Au cours de la route est la zone anciennement connu sous le nom The Shambles - le marché de la viande - qui trouve son écho dans le restaurant de Jamie Oliver, a annoncé avec des carcasses de viande dans Watling Street. Bien qu'il est discrètement situé dans la

tranche, les bords de fenêtrage en diagonale, comme il le fait sur d'autres tours look-at-me de la ville. La ligne diagonale appartient à une esthétique industrielle et structurelle.



Figure 60 l'espace public intérieur de one new change



Figure 61 : perspective sur l'église Saint-Paul

5.4 L'intervention urbaine :

5.4.1 Schéma de structure

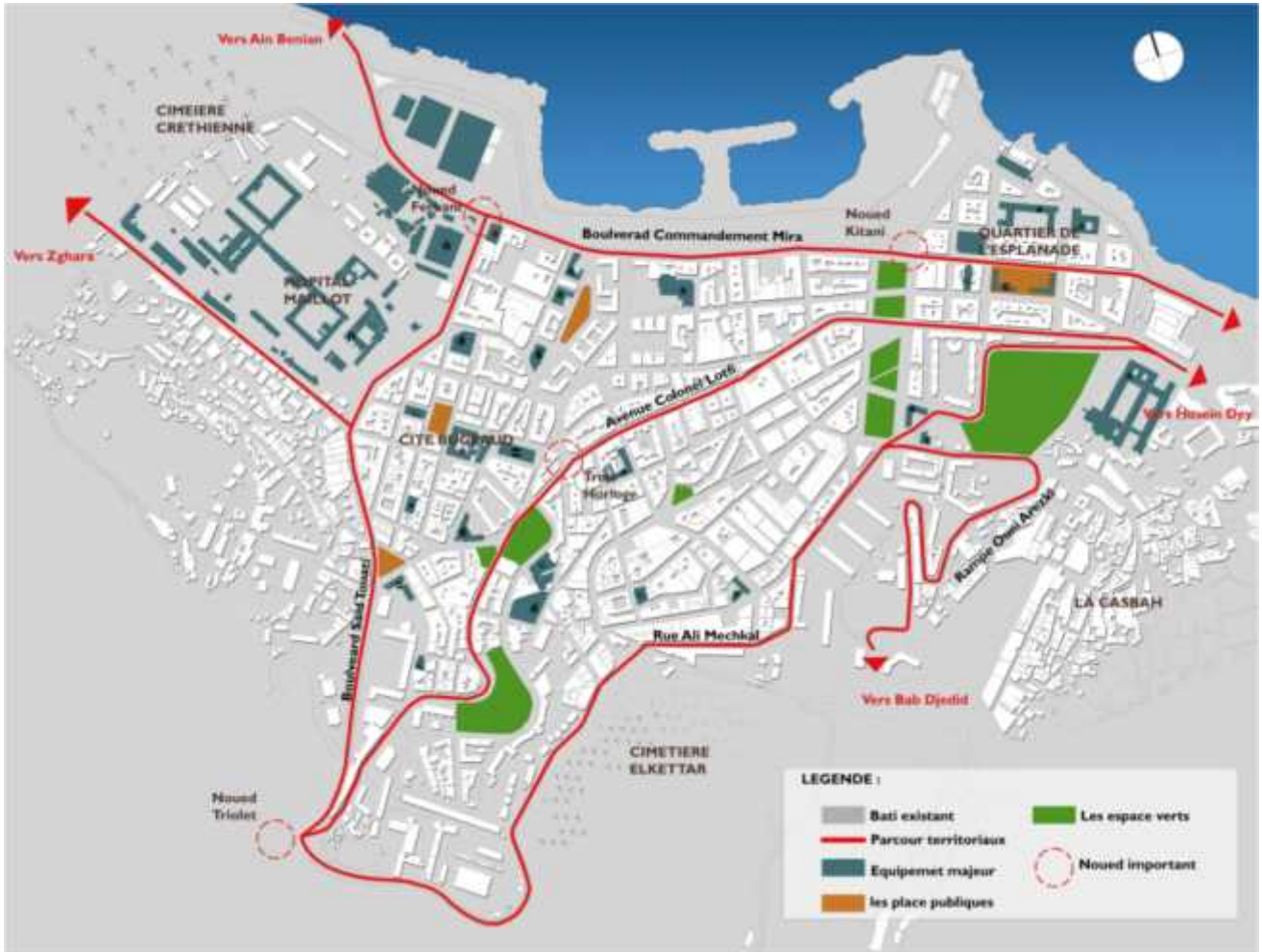


Figure 62 schémas de structure

5.4.2 Schémas d'aménagement



Figure 63 schémas d'aménagement

III.8 CONCLUSION GENERALE

La présente investigation a permis de très bien comprendre la structure du quartier de Bab El oued, et de découvrir les potentialités de ce quartier, mais surtout les dysfonctionnements urbain, social et économique menaçant l'équilibre de ses habitants.

Il constitue l'un des plus anciens quartiers de la capitale algéroise, il s'agit de lui donner une nouvelle image et renforcer la nouvelle centralité qui est en cours de concrétisation : le quartier tourne le dos à la mer ! Réparer ce lien entre la ville et la mer, suivant le principe des promenades urbaines, cela va permettre d'ajouter une vitesse lente au niveau de la baie, augmenter le flux piéton dynamise cette aire littorale laissé long temps en marge.

Créer une centralité attractive, présente une nouvelle destination pour les usagers, un tel espace doit connaître un renforcement au niveau du réseau de transport, permettant l'accès et la sortie en toute fluidité, par l'addition de tramway et des voies mécaniques souterraines et

aériennes. Ce qui va permettre l'entrée et le transit à Bab El oued cette fois, sans encombrer la circulation des promeneurs. Un troisième moyen de transport, le métro qui relie Bab El oued à Chevalley.

L'intervention sur l'îlot du Dey est primordiale, elle a pour objectif : au préalable la réorganisation de la trame urbaine qui se trouve aujourd'hui avec de multiples poches vides ; en parallèle, un bâti en état de ruine (le premier semestre de l'année 2016 a connu la démolition d'un nombre important d'immeubles et un incendie).

A ce sujet, nous préconisons que reconstruire les friches est le meilleur remède pour garantir un espace urbain cohérent, renforçant ainsi la centralité par des équipements et de l'habitat ; ce qui animera la partie de la ville qui se trouve en amont. Cette intervention par sa position stratégique vis-à-vis la mer offre une deuxième opportunité pour renforcer le lien entre la ville et sa baie.

D'autre part notre projet urbain tente d'améliorer l'image de ce quartier, de ce fait, on propose une réhabilitation de la façade maritime, ainsi qu'une enveloppe pour l'habillage des gradins du stade Ferhani et lui donner ainsi une allure urbaine.

Bab El oued constitue par sa position stratégique la centralité pilote qui déclenche une série de projets réparties tout au long de la baie d'Alger, pour cela notre projet architectural se manifeste pour répondre à ce critère essentiel qui est la monumentalité. Un projet d'envergure qui soutienne le concept de « nouvelle centralité », promettant un meilleur accueil au grand public, et cela s'exprimera dans la conception de ce dernier.

En se basant sur l'aspect urbain, l'intégration au contexte urbain existant en tenant compte de l'échelle humaine mais aussi l'échelle de la baie d'Alger.

Le projet architectural reflète son souci d'assurer un confort aux consommateurs de son espace par l'aménagement d'une esplanade au « cœur de l'îlot » entourée de boutiques et d'espaces de consommation. L'îlot se situe à proximité de la Daïra (connue par son énorme flux), pour cette raison nous avons doté l'îlot par des fonctions administratives, de services et des bureaux, qui serviront à renforcer l'importance fonctionnelle de la fonction mère qu'offre la Daïra.

En somme, nous avons conçu un îlot multifonctionnel, favorisant la mixité et valorisant l'espace public. L'objectif étant d'offrir à Bab El oued un lieu d'excellence et d'affirmer des potentialités non exploitées.

Nous avons essayé dans ce travail de traiter un sujet d'actualité qui est la création des nouvelles centralités dans un contexte urbain, et ce par la mise en avant de la démarche du projet urbain.