

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



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

Intitulé du mémoire
REQUALIFICATION DUN QUARTIER EXISTANT DANS LE
CADRE DE LA VILLE NOUVELLE DE BOUINAN.
(Projet Architectural : Hôtel)

Etudiant (s) :
Bouzar Chahinez
Radji Amina

Encadreur:
Mr. Ben Ouared Djamel.
Co-Encadreur:
Mr.Tahari Mohamed Amine
Mr.Safar Zitoun Djaafar
Mr. Kharoubi Djilali

2015-2016

Résumé

La ville, lieu d'énergie de création et du progrès, elle est pour toutes ces raisons le rendez-vous des ambitions et de l'ascension sociale.

Au cours de ces dernières années, la majorité de la population vit en milieu urbain, soit en ville, soit dans un territoire directement sous son influence comme la banlieue ou la couronne périphérique. La propagation de ces espaces urbains se fait du centre vers la périphérie. Par conséquent, l'étalement urbain se traduit par le développement des banlieues et des zones périphériques plus lointaines au détriment des villes centres.

Afin de mettre une limite à ce phénomène, Le projet urbain doit être pensé avec la ville existante non contre elle ou en dehors d'elle, comme reproduction de la ville sur elle-même non comme croissance ou étalement de la ville.

Le projet urbain propose de mettre la requalification urbaine en scène comme une nouvelle mesure prise dans le but de porter une double critique sur l'architecture et l'urbanisme qui peut contrecarrée les contraintes et promouvoir une ambiance urbaine meilleure.

Cette étude interroge aussi la relation entre la ville nouvelle de (Bouinan) et les nouvelles mesures prises par le projet urbain dans ce cadre. Ainsi elle s'appuie sur l'essai de l'intégration des paramètres de la requalification urbaine dans un des quartiers périphériques de cette ville.

Mots clés

La ville-milieu urbain –la périphérie-le centre- l'étalement urbain-le projet urbain-la requalification urbaine- la ville nouvelle-les nouvelles mesures-les quartiers périphériques- Bouinan.

الملخص

تعتبر المدينة مكانا للحبوية للإبداع و التقدم، و لهذه الأسباب هي موعد للطموح و للصعود الاجتماعي.

في ظل هذه السنوات الأخيرة ، يعيش معظم السكان في الوسط العمراني ، إما في المدينة أو في إقليم تحت تأثيرها المباشر، مثل الضواحي أو الحلقة الجوارية . إنتشار الفضاءات العمرانية يكون من وسط المدينة نحو الضواحي ، لهذا يترجم الزحف العمراني بتطور الضواحي والمناطق المجاورة الأكثر بعدا و على حساب اوساط المدن.

من أجل وضع حدّ لهذه الظاهرة، يجب أن يُفكر المشروع العمراني مع المدينة الموجودة و ليس ضدّها أو خارجا عنها، وذلك بمطابقة المدينة على نفسها وليس بنموها أو توسّعها.

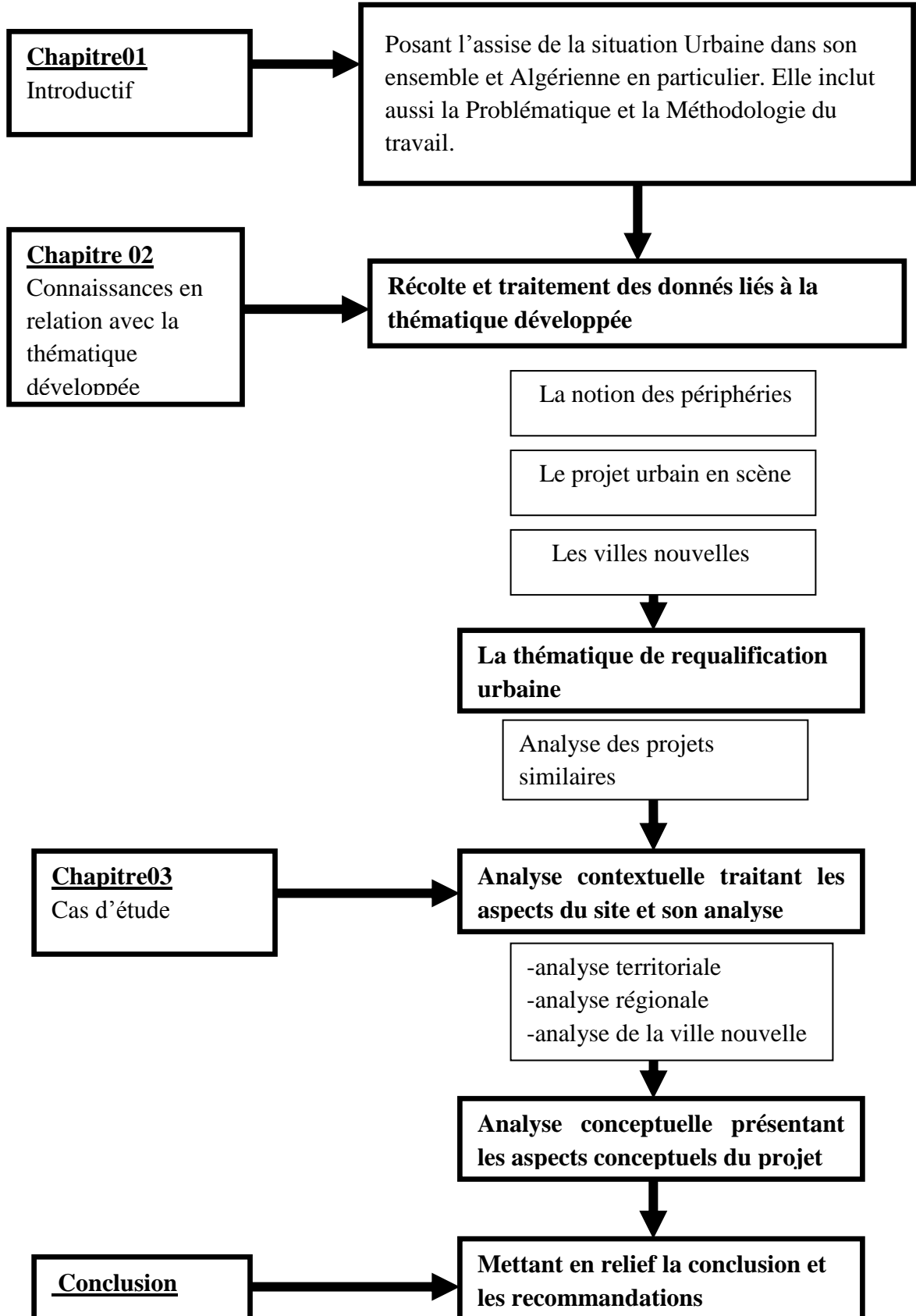
يقترح المشروع العمراني أن يضع إعادة التأهيل العمراني في الصورة كمقياس جديد مأخوذ ليحمل نقدا مزدوجا على الهندسة المعمارية وعلى العمران. ممّا سيمنّكه من إحباط العقبات التي تواجهه و من تعزيز أجواء عمرانية أفضل.

تستجوب هذه الدراسة أيضا العلاقة بين المدينة الجديدة (بوينان) و المقاييس الجديدة المأخوذة في هذا الإطار من طرف المشروع العمراني، وتعتمد أيضا على تجربة دمج الإعدادات الخاصة بإعادة التأهيل العمراني في واحد من أحياء هذه المدينة.

الكلمات المفتاحية

المدينة- الوسط العمراني - المنطقة الجوارية- وسط المدينة- الزحف العمراني - المشروع العمراني - إعادة التأهيل العمراني - المدينة الجديدة - المقاييس الجديدة - الأحياء الجوارية - بوينان

Structure du mémoire



Remerciements

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Tout d'abord, nous remercions **DIEU Allah** le Tout Puissant, de nous avoir donné la volonté et le courage et la patience afin d'arriver à la finalité de ce modeste travail. En premier lieu il nous est agréable d'adresser nos vifs remerciements à tous ceux qui nous ont aidé de près ou de loin à élaborer cet ouvrage.

Nous tenons aussi à remercier tout particulièrement nos encadreurs au sein de l'université (SAAD DAHLEB) : **Mr. BEN OUARED.DJAMEL, Mr. TAHARI, Mr. SAFAR** et **Mr.KHAROUBI** pour tout le savoir qu'il nous ont apporté ainsi que pour nous avoir encadré et dirigé au cours de notre projet.

Sans oublier de remercier chaleureusement nos parents, nos familles, qui ont consacré leur vie à veiller à notre réussite, et pour leur irremplaçable et indéfectible soutien.

Nous tenons à remercier également nos camarades avec qui on a partagé des moments mémorables.

Et finalement un grand merci pour tous les enseignants de l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'université de Blida qui ont assuré notre formation durant nos cinq années d'étude, et qui ont été notre première source d'information durant notre cursus, en particulier **Mr.Zerrarka**.

Nous espérons que cette œuvre sera de valeur et un support souverain pour les années à venir.

GRAND MERCI A TOUS.

Dédicaces

J'aimerais bien dédier ce travail et mes profondes reconnaissances pour mon grand-père
Ouzeri Mahiedine et ma grand-mère Yousfi Khadoudja.

Je dédie ce modeste travail, aux deux Merveilleuses personnes qui m'ont aidé et guidé vers
la voie de la réussite :

À mes chères parents, pour tous les sacrifices consentis à mon égard, ainsi que leur amour,
prière et soutient, que dieu me les garde.

Un sentiment de gratitude à mes deux fantastiques Sœurs YASMINA & AMIRA, qui
étaient toujours là pour me soutenir et me reconforter.

À mon cher petit frère BADIS.

Ainsi à ma grande famille **BOUZAR & OUZRI** pour leur soutien, confiance et
encouragement, je cite en particulier ma tante Linda, Nacima et mon oncle Nonor.

À mes cousins Sidali, Mahdi, Abdelkader, Nadjib, Chahine, Fouad et Mohamed.

À mes cousines Narimène, Zahra, Souha, Lila, Lina, Loubna, Meriem et Lili.

À mes collègues wassila, soumia, abdo, Aissa, Lilia, Zineb, khaoula pour leur présence,
ambiance et moments inoubliables.

À mes amis, Lina, Hadjer, Asma, Oussama, pour leur contribution et disponibilité durant
mon parcours.

À ma collègue et chère amie, Boumenir Meriem.

À mon binôme, amie et âme sœur Radji Amina pour tout son soutient depuis qu'on se
connaisse .

Un sentiment de reconnaissance et de gratitude à mes connaissances qui m'ont aidé durant
tout mon cursus à Blida.

Melle. **BOUZAR CHAHINEZ <3**

Dédicaces

J'aimerais bien dédier ce travail et mes profondes reconnaissances pour mon grand-père
Kebbab Idir.

Je dédie ce modeste travail, aux deux Merveilleuses personnes qui m'ont aidé et guidé vers
la voie de la réussite :

À mes chères parents, pour tous les sacrifices consentis à mon égard, ainsi que leur amour,
prière et soutient, que dieu me les garde.

Un sentiment de gratitude à mes deux fantastiques Sœurs **IMENE & LYDIA**, qui étaient
toujours là pour me soutenir et me reconforter.

Ainsi à ma grande famille **RADJI & KEBBAB** pour leur soutien, confiance et
encouragement, je cite en particulier ma tante Nadia et ma deuxième maman Zahia.

À mes cousins Yacine, Hassan, Mustapha, Mehdi, Zino, Nasro, Reda, Madjid et Ghano.

À mes cousines Doudja, Sonia, Céline, yasmine, Manel, Ferial et Melissa.

À mes collègues wassila, soumia, abdo, Aissa, Lilia, Zineb, khaoula pour leur présence,
ambiance et moments inoubliables.

À mes amis Sidali, Riad, Hadjer, Djallel, Oussama et Lina pour leur contribution et
disponibilité durant mon parcours.

À ma collègue et chère amie, Boumenir Meriem.

À mon binôme, amie et âme sœur Bouzar Chahinez pour tout son soutient depuis qu'on se
connaisse.

Un sentiment de reconnaissance et de gratitude à mes connaissances qui m'ont aidé durant
tout mon cursus à Blida.

Melle. **RADJI AMINA** <3

Dédicace

Tables des matières

Chapitre 01 : Chapitre introductif

1.1.1 Introduction à la thématique générale du master.....	1
1.1.2 Introduction à la thématique.....	5
1.2 Présentation succincte du cas d'étude	6
1.3 Problématique	
1.3.1 Problématique générale.....	6
1.3.2 Problématique spécifique.....	7
1.3.3 Hypothèses de recherche.....	8
1.3.4 Objectifs de la recherche.....	9
1.4 Présentation succincte de la démarche méthodologique.....	9
1.5 Présentation succincte du contenu de chaque chapitre.....	10

Chapitre 02 : Connaissances en relation avec la thématique développée

2.1 La périphérie : une réponse spatiale à la marginalisation sociale.....	11
2.2.1 La dualité centre /périphérie ?.....	11
a-Le centre.....	11
b-La périphérie par rapport au centre.....	11
2.1.2 Les notions de périphéries.....	12
a- La banlieue.....	12
b- La périphérie.....	12
c- Zone périurbaine.....	12
2.1.3 Les différents types de périphérie.....	13
2.1.4 Contexte d'apparition.....	13
2.1.5 L'étalement urbain un refuge vers les périphéries.....	14
a- L'utopie de l'étalement urbain.....	14
1 - L'étalement urbain en Europe.....	14
2 – L'étalement urbain en Algérie.....	15
b- Les nuisances de l'étalement urbain.....	16
Conclusion.....	16
2.2 Le projet urbain un projet gigogne.....	17

2.2.1	La notion du projet urbain.....	17
2.2.2	Contexte d'apparition.....	17
2.2.3	Les enjeux du projet urbain.....	18
2.2.4	Le projet urbain un projet global.....	19
2.3	Le projet urbain un équilibre entre la ville existante et la ville nouvelle.....	19
2.3.1	La notion de la ville nouvelle.....	19
2.3.2	Objectifs des villes nouvelles.....	20
	a–Un outil d'aménagement du territoire.....	20
	b– Le polycentrisme.....	21
	c- La mixité sociale.....	21
2.3.3	Les fonctions des villes nouvelles.....	22
2.3.4	Les villes nouvelles en Europe.....	22
	a-Ville nouvelle Euro méditerranée.....	22
2.3.5	Les villes nouvelles en Algérie.....	23
	a- La ville nouvelle de Boughezoul.....	23
	b- La ville nouvelle de Hassi Messaoud.....	24
	c- La ville nouvelle de Sidi Abdallah.....	24
	Conclusion.....	25
2.4	La requalification urbaine : impulsion d'une nouvelle dynamique dans les quartiers existants.....	25
2.4.1	Définition.....	25
2.4.2	Contexte d'apparition.....	26
2.4.3	Les recommandations de la requalification urbaine.....	26
2.4.4	Les orientations de la requalification urbaine.....	27
2.4.5	Les outils de la requalification urbaine.....	27
2.4.6	Les objectifs de la requalification urbaine.....	27
2.5	Analyse des exemples.....	28
2.5.1	La requalification du quartier du Blosne.....	28
	1-situation.....	28
	2-contexte d'apparition.....	28
	3-objectifs.....	29
	4-orientations du projet.....	29
	Synthèse.....	31
2.5.2	La requalification du quartier des Angettes.....	31

1-situation.....	31
2-contexte d'apparition.....	32
3-objectifs.....	32
4-orientations du projet.....	32
Synthèse.....	34
Conclusion.....	35

Chapitre 03 : Cas d'étude

3.1 L'échelle territoriale.....	37
3.1.1 Présentation et situation de la wilaya de Blida.....	37
3.1.2 Situation de la ville de Bouinan par rapport à la plaine de la Mitidja.....	37
3.2 L'échelle régionale.....	38
3.2.1 Lecture morphologique.....	38
a-Situation.....	38
1. situation géographique de la ville de Bouinan.....	38
2. Limites administratives.....	38
b-Accessibilité.....	39
c-topographie et morphologie.....	39
1. Relief.....	39
2. pentes.....	40
3. Réseau hydrographique.....	40
d-la gestion des risques.....	40
Synthèse.....	41
3.2.2 Entités et équipements.....	41
a-Entités.....	41
b-Equipements.....	42
3.2.3 Lecture historique de la ville de Bouinan.....	42
a-La création de Bouinan.....	42
b-La période coloniale.....	43
c- La période postcoloniale.....	44
d-Bouinan Actuelle.....	45
Synthèse.....	45

3.2.4 Lecture environnementale.....	46
a-Ensoleillement.....	46
b-vents.....	46
c-température.....	46
d-pluviométrie.....	46
e-Végétation.....	46
Synthèse et Problématique.....	47
3.3 La ville nouvelle de Bouinan.....	46
3.3.1 Situation.....	46
3.3.2 Présentation du projet.....	48
3.3.3 Pourquoi une ville nouvelle a Bouinan ?.....	48
3.3.4 Orientation du développement urbain de la ville nouvelle de Bouinan.....	49
3.3.5 Concept et stratégies de développement de la ville nouvelle.....	49
3.3.5 Les fonctions de la ville nouvelle de Bouinan.....	49
3.3.6 Indicateurs d'aménagement.....	50
3.3.7 Plan d'aménagement.....	51
a-organisation spatiale.....	51
b-Occupation des sols.....	52
3.3.8 Le programme d'aménagement.....	53
3.3.9 Principales orientations du plan d'intervention sur les agglomérations existantes..	53
3.3.10 Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville Nouvelle.....	54
3.3.11 Système de transport et déplacements.....	54
a- Système de transport régional.....	54
b- Système de transport urbain.....	55
c- Nouveau mode de transport.....	56
3.3.12 Parcs et espaces verts.....	57
Problématique.....	58
3.4 Site d'intervention.....	59
3.4.1 Situation.....	59
3.4.2 Évolution historique du site.....	60
Synthèse.....	60
3.4.3 Accessibilité.....	60
3.4.4 Equipements et services.....	61

3.4.5	Système viaire.....	63
	a-système viaire.....	63
	b- Etat de la voirie.....	63
3.4.6	Système parcellaire.....	64
3.4.7	Système Bâti.....	64
	a-état du bâti.....	64
	b-typologie du bâti et le gabarit.....	65
	Synthèse.....	65
3.4.8	Intervention de la ville nouvelle sur le site.....	65
3.4.9	Analyse – atouts, faiblesses, opportunités et menaces.....	66
	Problématique spécifique.....	67
	Conclusion.....	67
3.5	Les principes théoriques de l'aménagement.....	68
3.5.1	L'état actuel.....	68
3.5.2	A l'échelle de la ville nouvelle.....	68
	1-Sur le plan restructuration.....	68
	2-Programme de la ville nouvelle au niveau de notre site d'intervention.....	68
3.5.3	Système viaire.....	68
	a-système viaire.....	68
	b-Les nœuds et les sequences urbaines.....	68
	c-Les espaces publics.....	69
3.6	La requalification urbaine du quartier par étapes.....	69
3.6.1	Affectation du programme.....	69
3.6.2	La composition urbaine.....	70
	a-Structure viaire	
	b-récupération du foncier	
	c-composition urbaine	
	d-l'aménagement final	
3.7	Le projet architectural (Hôtel).....	70
3.7.1	Phase thématique.....	70
	a-Définition de l'hôtellerie et de l'hôtel.....	70
	b-Types des hôtels.....	71
	c-Classification des hôtels.....	71
3.7.2	Phase contextuelle.....	72

a-Fiche technique.....	72
b-Situation.....	72
c-Accessibilité.....	73
d-Logique d’implantation dans l’environnement immédiat.....	73
e-Analyse formelle et volumétrie.....	74
3.7.3 Phase programmatique.....	74
3.7.4 Phase conceptuelle.....	75
a-Schéma de structure.....	75
b-Organisation Fonctionnelle.....	75
c-Les entités de l’hôtel.....	76
3.7.5 Conception de l’hôtel.....	76
a-Plans architecturaux.....	76
b-Façades du projet.....	76
c-la 3 ^{eme} dimension.....	78
CONCLUSION.....	79

Bibliographie

Annexes

Tables des figures

Figures	Source	Pages
Figure 2.1 : le modèle centre /périphérie	- www.geodutiienne.be	11
Figure 2.2 : Illustration des termes de <u>ville-centre</u> , banlieue, périurbaine. Unité et aire urbaine	-wikipedia	12
Figure 2.3 : types de périphéries d'après le géographe Alain Reynaud	-BRUNET R. et PIERRE-ELIEN D. Sous la direction de, Géographie 1ère, Paris, 2007	13
Figure 2.4 : Zones caractérisées par un étalement urbain Et formes d'artificialisation des terres, 1990	-"Qu'est-ce que le taux d'urbanisation?"	15
Figure 2.5 : Taux d'urbanisation en Europe	- Base de données Corine Land Cover, AEE.	15
Figure 2.6 : ville nouvelle de Villefontaine (Isère)	- projet pour la France	19
Figure 2.7 : ville nouvelle de Hansi Messaoud	- Google images	20
Figure 2.8 :l'organisation métropolitaine du Bassin parisien	-Source: SDRIF, 1994	21
Figure 2.9 : Ville de Créteil Le quartier «Petit Pré Sablières»	-Colin Armand, L'expérience française des villes nouvelles	21
Figure 2.10 : situation du quartier El Hafsia en Tunisie avant et après intervention.	-S. Malouche, (Réhabilitation du quartier d'El Hafsia à Tunis).	26
Figures 2.11et12 : situation de quartier par rapport à son territoire	-Rennes renouvellement du quartier sud	28
Figures 2.13et14 : orientation numéro 1	-Rennes ville et métropole	29
Figures 2.15 : orientation numéro 3	-la requalification du quartier du Blosne	29
Figures 2.16 : orientation numéro 3	-la requalification du quartier du Blosne	30
Figures 2.17 : orientation numéro 4	-la requalification du quartier du Blosne	30
Figures 2.18 : orientation numéro 5	-la requalification du quartier du Blosne	30
Figures 2.19 et 20 : orientation numéro 8	-la requalification du quartier du Blosne	31
Figures 2.21 : situation du quartier des Agnettes	- les offres locatives par zone	31

Figures 2.22 : situation du quartier des Angettes	- les offres locatives par zone	32
Figures 2.23 : orientation 1	-la requalification du quartier des Angettes	33
Figure 2.24et25 : orientations numéro 3-5	-la requalification du quartier des Angettes	33
Figure 2.26: orientations numéro 6	-la requalification du quartier des Angettes	34
Figure 27.2 : synthèse du projet	-PLU de Gennevilliers. Mars 2005	34
Figure 3.1 : situation de la wilaya de Blida	-Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire	37
Figure 3.2 : lecture territorial de la ville de Bouinan dans la plaine de la Mitidja.	- travaille de groupe sur une carte géographique	37
Figure3.3 : situation de Bouinan.	-Rapport PDAU Bouinan	38
Figure3.4 : limites administratives de Bouinan.	-Rapport PDAU Bouinan	38
Figure3.5 : Accessibilité.	- Google earth modifiée par l'auteur	39
Figure 3.6: Carte topographique de la ville de Bouinan	-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	39
Figure 3.7 : les pentes de la ville de Bouinan	-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	40
Figure 3.8 : Carte d'analyse de l'hydrosphère	-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	40
Figure 3.9 : Localisation des agglomérations existantes sur le périmètre de la ville de Bouinan	-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "D")	41
Figure 3.10 : équipements existants à Bouinan	-Auteur	42
Figure 3.11: la création de la ville de Bouinan	- APC de Bouinan	42
Figure 3.12 : Plan de en Bouinan en 1857	- APC de Bouinan	43
Figure 3.13 : Bouinan en 1869	- APC de Bouinan	44
Figure3.14 : plan de Bouinan en 1972	- APC de Bouinan	44
Figure 3.15 : Bouinan Actuelle	- APC de Bouinan	45
Figure 3.16 : centre ville de Bouinan	-Pdau Bouinan	45

Figure 3.17: types d'arbres à Bouinan (If/Ficus/Palmier-dattier)	-rapport de Pdau	46
Figure 3.18: situation de la ville nouvelle de Bouinan	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	48
Figure 3.19 : la zone d'urbanisation et protégée de la nouvelle ville	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	51
Figure 3.20 : plan d'occupation des sols	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	52
Figure 3.21 : Plan d'occupation des sols et affectation du programme	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	53
Figure 3.22 : Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville nouvelle	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	54
Figure 3.23 : Système de transport régional	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	55
Figure 3.24 : système de transport urbain	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	56
Figure 3.25 : ligne de tramway de la ville nouvelle	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	57
Figure 3.26 : carte de parcs et grands espaces verts	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "B")	58
Figure 3.27 : situation de l'aire d'intervention	-Google earth modifiée par l'auteur	59
Figure 3.28 : accessibilité au site	- Google earth-finalisation du pdau modifiée par l'auteur	61
Figure 3.29 : système viaire	-Google earth modifiée par l'auteur	63
Figure 3.30 : Etat de la voirie	-l'auteur	63
Figure 3.31 : système parcellaire	-pos Bouinan modifié par l'auteur	64
Figure 3.32 : état du bâti	-pos Bouinan modifié par l'auteur	64
Figure 3.33 : Typologie du bâti	-L'auteur	65
Figure 3.34 : les interventions de la ville nouvelle	- Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission D	65

Liste des tableaux

Tableaux	Source	Pages
<p>Tableau 2.1 : Principes d'aménagement du projet « Euro Méditerranée » - Marseille.</p> <p>Tableau 2.2 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de BOUGHEZOUL</p> <p>Tableau 2.3 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de HASSI MESSAOUD</p> <p>Tableau 2.4 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de SIDI ABDELLAH</p>	<p>Analyse thématique sur les villes nouvelles</p> <p>-URBAO</p>	<p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>24</p>
<p>Tableau 3.1 Présentation du projet de la ville nouvelle Bouinan.</p> <p>Tableau 3.2 fonctions des villes nouvelles</p> <p>Tableau 3.3 Foyer et population</p> <p>Tableau 3.4-5 méthode de l'analyse de MAF</p>	<p>-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B</p> <p>-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B</p> <p>-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B</p> <p>-Crédit personnel</p>	<p>48</p> <p>50</p> <p>50</p> <p>66</p>

1.1.1 Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

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

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

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

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

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture 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 »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente². Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ : 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 »⁴.

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

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

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

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

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

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'œuvre 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

1.1.2 Introduction à la thématique « LA REQUALIFICATION URBAINE »

« La croissance urbaine et le développement anarchique des villes ont engendré une urbanisation chaotique des quartiers »⁵. Par conséquent, l'étalement urbain qui s'est produit dans des conditions non adéquates a causé une structuration non maîtrisée des tissus urbains, ce qui a donné une image négative des quartiers, entravant la qualité de l'espace urbain et produisant l'exclusion de certains quartiers périphériques, ayant engendré la violence urbaine, l'insécurité, la délinquance, le chômage, la pauvreté d'où une ségrégation socio-spatiale.

L'extension des périphéries en ville Algérienne est arrivée à sa limite foncière, il est devenu indispensable de retourner à la ville. La densification du tissu éclaté de nos périphéries devient un acte incontournable dans l'accomplissement de l'urbanisme. Car en Algérie, la mise en application des politiques urbaines volontaristes en périphérie, a abouti à une situation des plus préoccupantes, tant au niveau structurel, formel que social. Il est donc impératif et urgent de « corriger le tir », car nos périphéries sont devenues un amalgame de projets ponctuels à l'origine d'un espace urbain malsain et d'une disparition lente de la vie et de l'animation des centres villes⁶. Les villes Algériennes sont confrontées à une série de défis de toute nature, il est tout à fait évident que pour arriver à développer un espace urbain, quelle que soit son échelle, il faut adopter une démarche saine et cohérente⁷. Ainsi, des opérations d'aménagement ayant comme contexte un projet urbain global de perfectionnement dans le domaine de la restructuration, la réhabilitation du cadre bâti et la requalification urbaine des quartiers sont mise en scène afin de piloter ce dernier.

La requalification urbaine est une opération qui vise à la recherche « d'un mieux vivre » afin de remédier aux dysfonctionnements multiples qui ont frappé de plein fouet les villes et de répondre aux différentes facettes de comportements urbains.

De nos jours, les politiques urbaines dans notre pays montrent que nos villes ont besoin de rentrer dans une ère de « requalification ».

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

⁶et⁷Abdelkrim Benammar, « Densification en périphérie et « développement urbain durable » en Algérie », revue *Insaniyat / إنسانيات*, n°13 (2001), p. 123-129.

Depuis quelques années le discours sur la nécessité de « refaire la ville » est à l'ordre du jour. Des opérations portant sur l'amélioration des espaces urbains des villes algériennes ont commencé à prendre place.

Dans ce contexte, on prend l'exemple de la ville de Bouinan qui est touchée directement par ses nouvelles mesures, ce qui a été démontré par le fameux projet de la ville nouvelle. Ce projet qui a fait couler beaucoup d'encre, semble être une bonne initiative, qui va peut être pallié aux lacunes de cette ville.

1.2 Présentation succincte du cas d'étude

Une des plus vieilles communes de la wilaya de Blida. Bouinan, a été créée en 1886.

Elle est située sur les piémonts de la chaîne de l'Atlas Blidiéen, à la lisière de la plaine de Mitidja, entre la ville de Soumàa et celle de Bougara, à 25 Km à l'est de Blida et à 35km au sud-ouest d'Alger. La commune de Bouinan s'étend sur une superficie de 7309 ha, elle compte une population de 33 264 habitants (estimation 2011).

Elle est traversée par plusieurs axes de communication lui permettant la relation avec les communes avoisinantes telle que la route nationale n°29 (RN°29) qui est un axe routier d'importance régionale (assurant la liaison entre deux pôles administratifs et économiques (Blida et Alger). Il relie Bouinan à Bougara à l'Est et à Soumàa à l'Ouest. On notera aussi que la principale liaison entre le chef-lieu de Bouinan et les agglomérations secondaires se fait par la route nationale n°29.

Bouinan est une commune qui tire son profit de sa situation géographique par rapport à la capitale et à de Blida, ainsi que par ses potentialités naturelles.

En abritant le projet de la ville nouvelle, Bouinan est appelée à connaître un certain essor, car elle prend son chemin vers la prospérité afin de promouvoir un bel avenir.

Elle présente pour nous l'exemple idéal pour un projet pilote basé sur la notion de « projet urbain et instruments d'urbanisme », par une action de requalification urbaine en se référant toujours aux instructions du plan master de la ville nouvelle.

1.3 Problématique

1.3.1 Problématique générale

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

Le mode de croissance des villes se caractérise aujourd'hui par une urbanisation anarchique non soumise aux normes internationales de l'urbanisme. Cette crise urbaine a

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

- L'utopie de l'urbanisation accélérée.
- La densification inconvenable.
- Le phénomène de l'étalement urbain vers les milieux ruraux.

Résultant une urbanisation échouée donc une qualité socio-spatiale médiocre.

Le Projet Urbain a essayé de résoudre les problèmes qui nuisent au confort des villes. De nouvelles mesures d'aménagement ont pris place, telles que les projets des villes nouvelles qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique urbaine et d'aménagement du territoire. Cette politique a pour objectif de limiter la concentration des populations dans les grands centres urbains, générateurs de difficultés de gestion urbaine.

A cette fin, il convient désormais nécessaire de nous pencher sur les questions qui émergent :

-Les projets des villes nouvelles en Algérie, apportent-ils des solutions pour nos quartiers délaissés ?

-Cette option est-elle la plus crédible face aux problèmes posés par la croissance urbaine ?
En prenant l'exemple de la ville nouvelle Bouinan, est-elle juste une soupape de sécurité pour éviter l'explosion dans la capitale ou bien une réponse aux différents problèmes qui confrontent l'urbanisation dans les milieux ruraux ?

1.3.2 Problématique spécifique

Autour du centre historique ancien et de ses quartiers reconstruits, et au delà des faubourgs, voisins du centre et intégrés à la commune-centre, s'étendent les périphéries, qui ne se confondent pas complètement avec les banlieues. L'évolution des villes au 20ème siècle amène à nuancer la définition traditionnelle de la banlieue comme extension urbaine au delà de commun centre. On parlera plutôt de périphéries pour désigner des quartiers qui ont des caractères différents du centre et des faubourgs : développement plus récent, accessibilité au centre difficile, peu de fonctions urbaines en dehors de l'habitation, peu de possibilité d'emplois sur place⁸.

En réalité, les villes algériennes s'effondrent et cela est du à deux phénomènes majeurs, causants des impacts directs sur la recomposition spatiale.

L'urbanification (éclatement, juxtaposition) et étalement urbain sur les ressources naturelles.

⁸ Paysage urbain de Rouen (visite virtuelle)-fiche n°10 : les quartiers périphériques

Ce qui explique les tensions permanentes entre la mobilité et la fixation, entre le cosmopolitisme et l'enracinement local, entre la centralité et la vie de quartiers. Tous ces phénomènes sont la cause principale de l'anarchie que nos quartiers périphériques vivent actuellement.

Le quartier Aouicha Amar(Bouinan), un des quartiers Algériens qui souffre de l'exclusion et de l'abandon, il a atteint un stade de détérioration très complexe, à cause de l'absence d'un minimum de confort et de circonstances accommodées pour une vie équilibrée et active.

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

- Le site n'as pas suivi une démarche urbaine et il s'est développé anarchiquement.
- Absence des éléments qui composent l'espace public.
- Système de l'ilot agraire
- La nature juridique des terrains vides et surtout des parcelles construites (En majorité appartenant à des privés) qui risque de limiter d'une façon considérable les options d'aménagement et les possibilités d'intervenir dans des opérations telles que la restructuration.
- Manque d'équipements d'accompagnements.
- Absence des normes architecturales et des normes d'embellissement.
- Notre site s'inscrit dans le projet de la ville nouvelle, donc il représente une confrontation entre l'existant et le nouveau.

Dans ce contexte, se dégagent les questions suivantes :

- Qu'elle est la place accordée aux quartiers périphériques dans les interventions urbaines ?
- Quelles sont les interventions urbaines qu'on doit appliquer sur nos quartiers ?
- La requalification urbaine est-elle la démarche la plus adéquate, la plus saine et la plus cohérente dans notre cas d'étude ?

1.3.3 Hypothèses de recherche

Pour comprendre cette thématique et palper ses différentes significations au sein du quartier Aouicha Amar à Bouinan en tant qu'un futur quartier de ville nouvelle. On cherche, des réponses aux questionnements et aux nombreuses interrogations posaient précédemment dans la problématique entre autres de mettre et d'avancer des hypothèses qu'on essaye de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail.

1-Le projet urbain en tant qu'un outil de planification (d'espace public et d'urbanité) de chaque fragment de la ville à travers plusieurs échelles, permet peut être de résoudre ces problèmes à travers plusieurs modes d'intervention.

2-La requalification urbaine est un de ces modes, qui va peut être faire face à ces problèmes d'une manière douce et adaptée.

3-La requalification urbaine doit agir non seulement sur l'aspect physique du quartier dégradé mais aussi sur d'autres aspects pas moins importants à savoir l'aspect social et urbain.

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

5-La création de nouvelles centralités qui seront conçues de manière à s'intégrer en douceur dans leur environnement urbain et naturel.

6- « Avant de s'agrandir au dehors, il faut s'affermir au dedans »- Victor Hugo. Cela peut nous conduire à l'idée qu'on doit d'abord se réconcilier avec nos milieux urbains déjà existants et les reconstituer, avant bien de penser à se créer un refuge rural et le construire sans aucun principe résultant un ravage dans nos villes.

1.3.4 objectifs de la recherche

Notre souci dans la présente étude est de :

-Comprendre l'origine et l'évolution du phénomène de l'exclusion urbaine et sociale des quartiers périphériques.

-Déterminer les paramètres nécessaires qui contribuent à établir un équilibre optimum entre un cadre bâti densifié et le "confort" de l'utilisateur de ces espaces périphériques.

-Initiation d'une intervention sur un quartier périphérique qui se rapporte au développement d'une stratégie de requalification urbaine.

- La compréhension des mécanismes de la requalification urbaine des quartiers.

-l'intégration du projet d'aménagement de la ville nouvelle avec l'état des lieux de la ville actuelle et de ses caractéristiques urbaines et territoriales.

1.4 Présentation succincte de la démarche méthodologique

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

Notre travail ne peut pas être établi sans un support bibliographique et graphique et une recherche sur les théories et les pratiques ainsi l'historique afin de réaliser des analyses fiables.

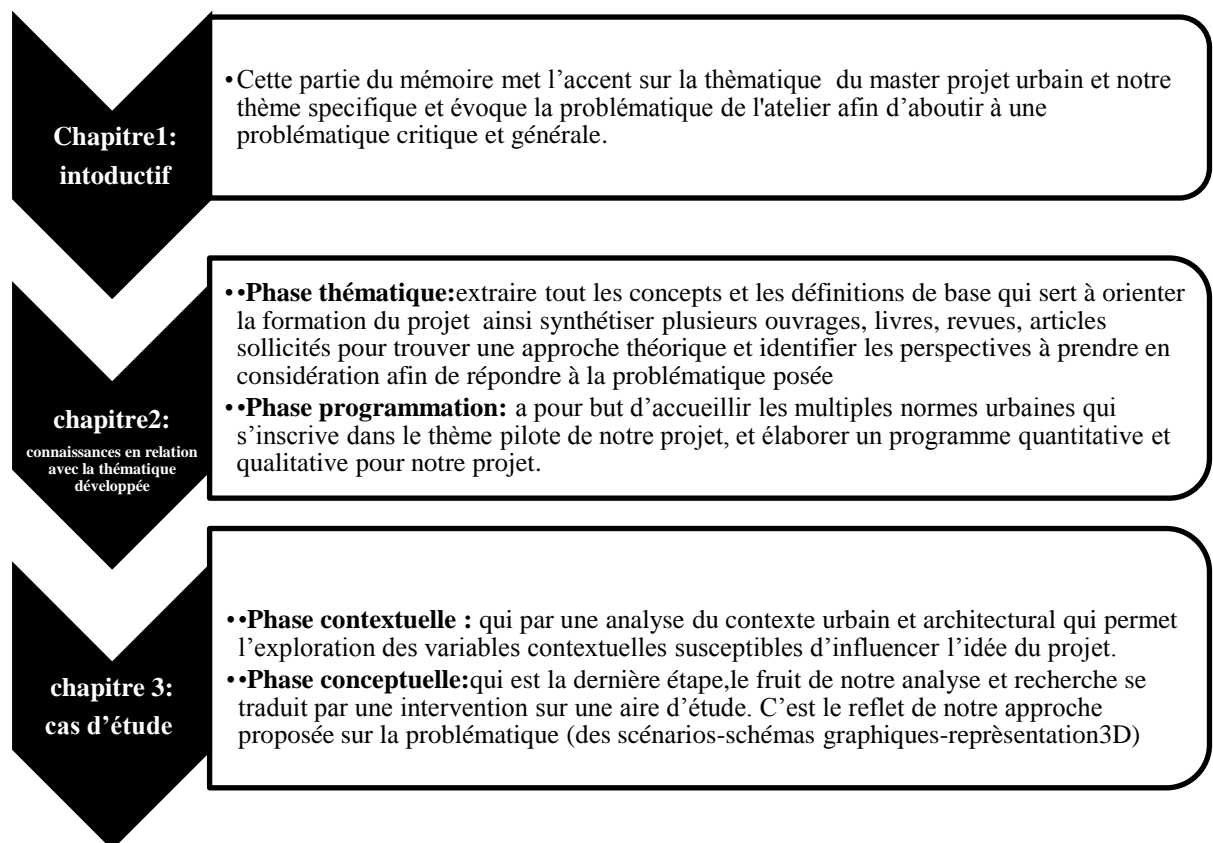
L'analyse permet de faire entailler les problèmes recherchés qui conduit à une thématique plus au moins exacte et définie, pour aboutir à des résultats concrets.

Notre démarche conçue sur un enchainement de lectures consiste à:

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

1.5 Présentation succincte du contenu de chaque chapitre

L'interprétation de la démarche méthodologique se résume en trois chapitres pour faciliter la lecture du mémoire :



2.1 La périphérie : une réponse spatiale à la marginalisation sociale

La métaphore géométrique du centre et de la périphérie est souvent utilisée pour décrire l'opposition entre les deux types fondamentaux de lieux dans un système : celui qui le commande et en bénéficie, le centre, et ceux qui le subissent, sont en position périphérique.

2.1.1 La dualité centre /périphérie ?

a- Le centre

On définit le centre autour de quelques critères : une certaine masse de population, une capacité notable de production, un niveau de vie élevé et une ancienneté du développement relativement aux sous-ensembles territoriaux voisins. Le centre suppose aussi une capacité d'innovation et une capacité d'attraction favorisant ainsi la concentration des activités. Enfin, le centre est associé à la notion du pouvoir.¹

b- La périphérie par rapport au centre

Elle se définit négativement par rapport au centre et se caractérise par un niveau de vie moins élevé, des productions moins élaborées et surtout par un affaiblissement et une perte de substance par rapport au centre. Les soldes migratoires et les soldes financiers sur long terme révèlent des processus inverses de l'aire foyer, et contribuent à accentuer l'écart centre/périphérie, dont l'un des principaux handicaps réside dans l'absence d'autonomie en matière décisionnelle.²

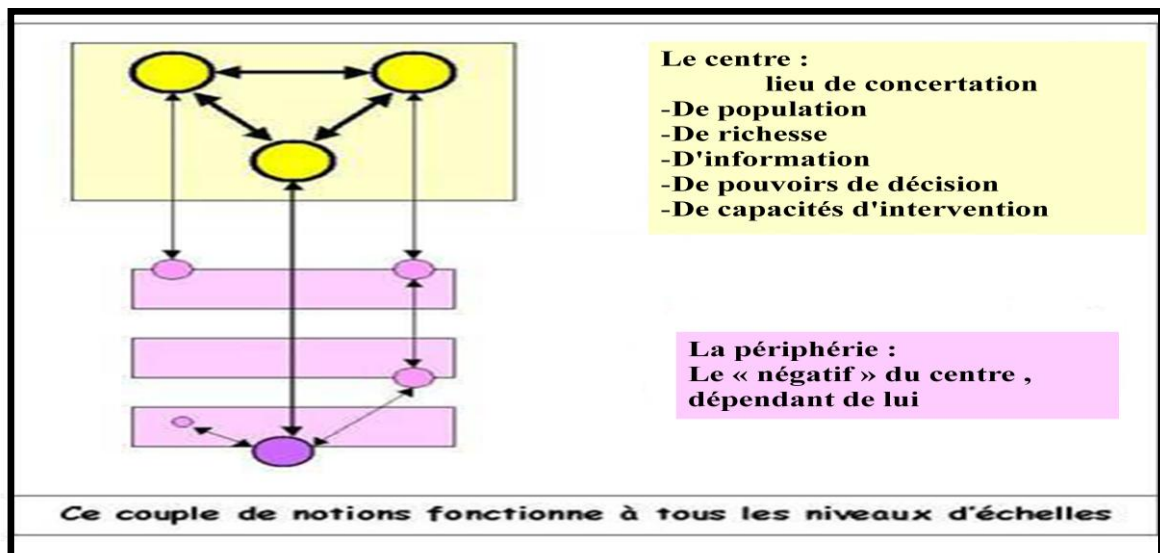


Figure 2.1 : le modèle centre /périphérie

(Source : www.geodutienne.be)

¹ REYNAUD Alain, Centre et périphérie, in BAILLY Antoine édit., Encyclopédie de Géographie, Economica, Paris, 1995, pp. 583 – 600

² REYNAUD Alain, Centre et périphérie, in BAILLY Antoine édit., Encyclopédie de Géographie, Economica, Paris, 1995, pp. 583 – 600

2.1.2 La notion de la périphérie

a- La banlieue

Banlieue : « le lieu du ban »

Le ban : pouvoir du seigneur au moyen âge .Le seigneur vivait au centre de la ville .Donc la banlieue c'est le territoire autour de la ville dominé par le centre-ville. On peut la définir en quatre sens :

- Notion juridique issue du Moyen Age : le territoire soumis au pouvoir du centre ville
- Notion géographique : ceinture urbanisée dépendante du centre
- Notion sociologique : marginalité d'une population (mise à l'écart)
- Notion symbolique (se rapporte aux grands ensembles en crise)³.

b- La périphérie

La forte urbanisation et la consommation excessive de l'espace ont accentué les fonctions métropolitaines des principales villes: les centres historiques n'ont plus suffi à contenir l'expression de cette autorité nouvelle de sorte que des centres de commandement tertiaires sont apparus dans les quartiers laissés à l'abandon et qui ont un manque très fort en matière de fonctions urbaines.

c- Zone périurbaine

Aire située entre les zones urbaines consolidées et les zones rurales(Unicef).

La ville attire de plus en plus de nouvelles populations venues des campagnes à la recherche de travail et de conditions de vie meilleures. Cet exode rural a obligé la ville à trouver des espaces à sa lisière pour implanter de nouvelles zones résidentielles.

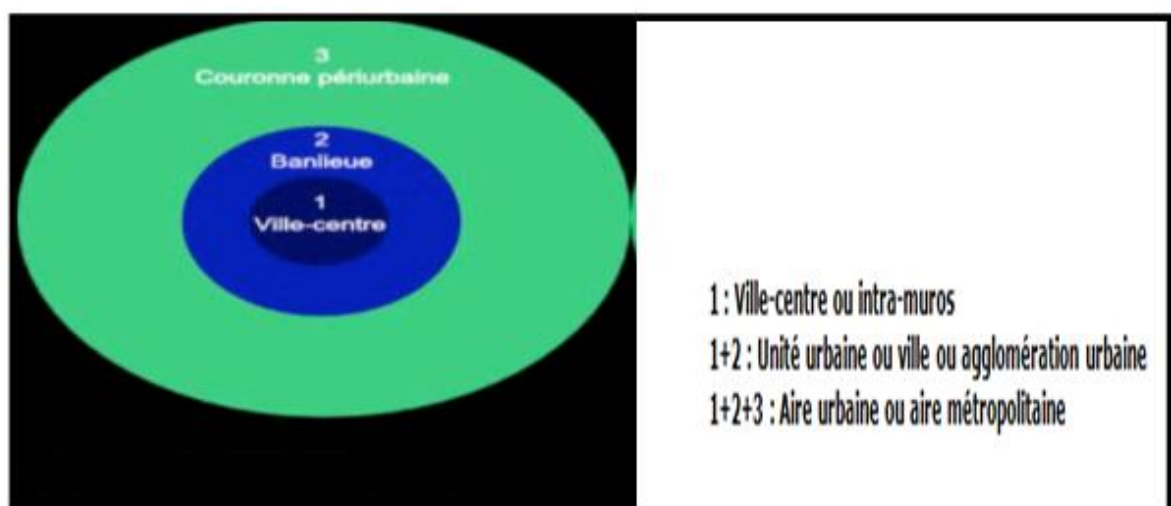


Figure 2.2 Illustration des termes de ville-centre, banlieue, couronne périurbaine.
Unité urbaine et aire urbaine
(Source : wikipedia)

³ Vetraino Jean, « Banlieues et périphéries. Des singularités françaises aux réalités mondiales. Hachette, 2011 [2001], 304 p. *Revue Projet* 2/2012 (n° 327), p. 90-90.

2.1.3 Les différents types de périphérie

- **la périphérie intégrée (ou associée)** : est une zone influencée par le centre d'une façon positive qui est prise dans une spirale du développement et qui, par ses relations avec le centre, accroît son niveau de vie. Le centre y crée des unités de production et des emplois, cette périphérie donc va accueillir des flux de médiocre qualité (investissements dans les branches les moins évoluées, afflux de retraités,...)
- **la périphérie dominée (ou exploitée)** : s'intégrer plus difficilement. Elle subit les influences négatives du centre et reste dans une situation de blocage économique. C'est là que le centre vient puiser les ressources minières, énergétiques, de main d'œuvre.
- **la périphérie délaissée** : si les flux prennent de l'ampleur, la périphérie, exsangue, devient incapable de fournir de nouvelles ressources au centre. La population de la périphérie délaissée s'abandonne à la résignation.

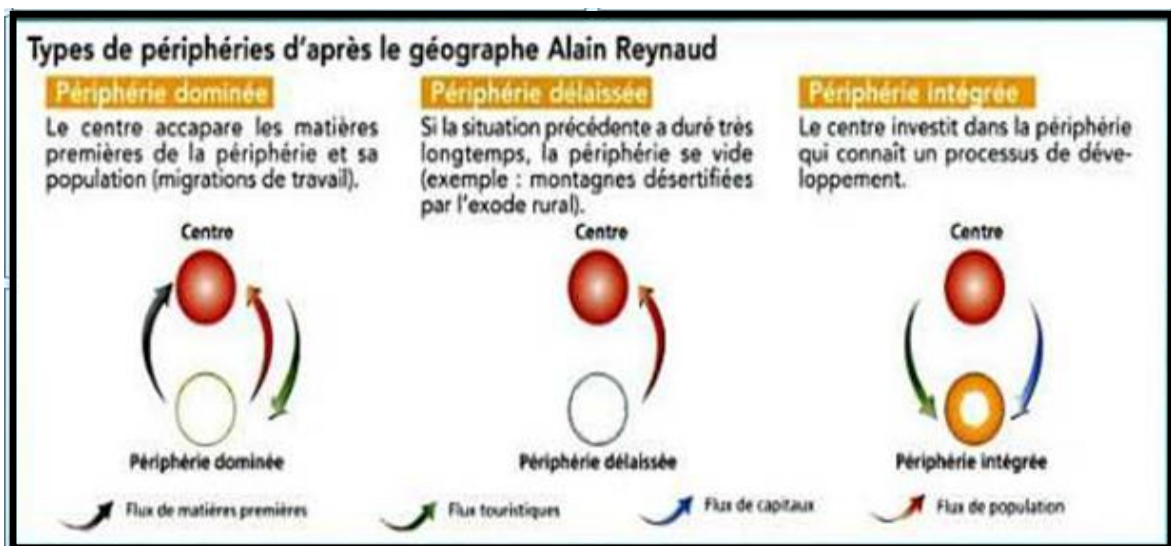


Figure 2.3 : types de périphéries d'après le géographe Alain Reynaud
(Source : BRUNET R. et PIERRE-ELIEN D. Sous la direction de, Géographie 1ère, Paris, 2007)

2.1.4 Contexte d'apparition

Dans les années 1950, les rapports villes-campagnes ont le plus souvent été pensés à la fois en termes de dichotomie et dans une relation de proximité spatiale (différences de fonctions, centralité urbaine), au cours des années 1960 et au début des années 1970, le courant dominant en France a plutôt perçu ces rapports en termes de continuum sur la base d'une diffusion de techniques, de valeurs, voire de populations à partir de la ville, mettant

en avant le thème de « l'urbanisation des campagnes »⁴ tandis que d'autres auteurs relevaient au contraire l'existence de discontinuités et de différenciations sociales et spatiales tendant à maintenir une distinction entre espaces ruraux et urbains.⁵

2.1.5 L'étalement urbain un refuge vers les périphéries

a- L'utopie de l'étalement urbain

Expansion incontrôlée et disproportionnée d'une zone urbaine dans la campagne environnante, donnant lieu à des implantations à faible densité et mal planifiées. Ce phénomène, commun aux pays à haut revenu et aux pays à faible revenu, se caractérise par un habitat dispersé dans des zones résidentielles séparées, sous forme de longs pâtés de maison mal reliés, excessivement dépendants des transports motorisés et dépourvus de zones commerciales clairement délimitées. (Unicef)

C'est le rapport entre l'évolution de la surface urbanisée d'une agglomération et l'évolution de la surface consommée par habitant.

L'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres excède le taux de croissance de la population.

Ainsi l'étalement urbain est désigné souvent autant qu'une périurbanisation ou par urbanisation diffuse, il caractérise aujourd'hui un mode de croissance des villes, évalué souvent en terrains urbanisables, par rapport aux populations et aux équipements. Il est fortement lié à l'espace et traduit en général la diminution (ou l'augmentation) des densités au centre au profit de la périphérie.

1 - L'étalement Urbain en Europe :

Avec près des trois quarts de sa population vivant dans des zones urbaines, le continent européen est l'un des plus urbanisés au monde. L'avenir des villes en Europe est toutefois source de grandes inquiétudes.

Plus du quart du territoire de l'Union européenne est désormais affecté par l'expansion urbaine.

L'étalement urbain intervient lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. Ce phénomène est considéré comme un grand défi qui confronte l'Europe aujourd'hui.

⁴ (E. JUILLARD, 1964 et 1973; L.M. COYAUD, 1973)

⁵ (J.C. BONTRON, 1975 ; J.C. BONTRON & N. MATHIEU, 1973).

Les études faites en Europe ont démontré une expansion spatiale rapide et ininterrompue, supérieure à 5 % sur dix ans. Les zones les plus visiblement touchées par l'étalement urbain sont localisées dans des pays ou régions à forte densité de population et dont l'activité économiques est intense (Belgique, Pays-Bas, régions du sud et de l'ouest de l'Allemagne, Italie du nord, région parisienne) et/ou à croissance économique rapide (Irlande, Portugal, Allemagne orientale, région madrilène).

2 - L'étalement Urbain en Algérie :

L'Algérie, aujourd'hui, fait face à une difficile adéquation entre l'augmentation exponentielle de la population urbaine et sa répartition spatiale. Ce qui a engendré un processus de la périurbanisation.

L'histoire de la ville, la particularité de son site et sa place dans la hiérarchie urbaine.....,

tous ces éléments ensemble, sont à l'origine d'un étalement urbain soit avec desserrement des centres (baisse de peuplement) et une croissance continue de l'auréole périphérique (cas d'Alger et d'Oran) soit par contre, avec une surcharge des centres et report de l'urbanisation sur les satellites (cas de Constantine).

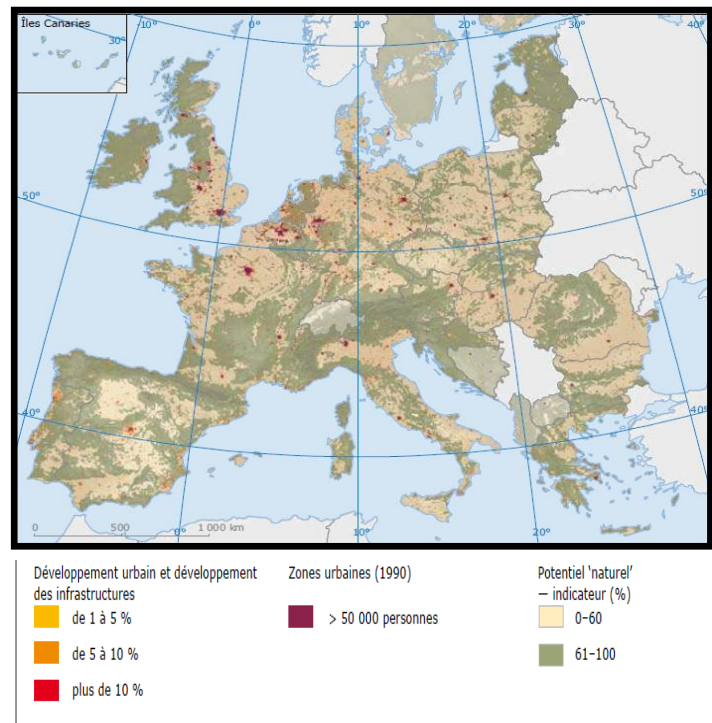


Figure 2.4: Zones caractérisées par un étalement urbain Et formes d'artificialisation des terres, 1990–2000
(Source : "Qu'est-ce que le taux d'urbanisation?")

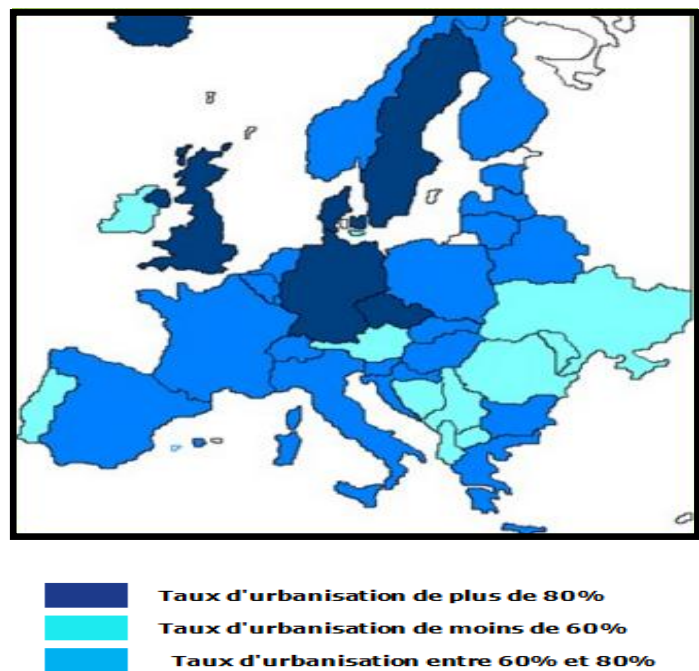


Figure 2.5 : Taux d'urbanisation en Europe
(Source: Base de données Corine Land Cover, AEE.)

Cependant, toutes les grandes villes connaissent des changements de grande ampleur en périphérie: équipements, lotissements de couches sociales aisées, logements sociaux, habitat individuel ou cité illicite, nouvelle ville, et tout cela dans un ordre des plus chaotiques sans qu'aucun système d'organisation spatiale qui harmonise le développement urbain ne soit encore posé.⁶

b- Les nuisances de l'étalement urbain

1. L'étalement urbain augmente indirectement la contribution des villes au réchauffement climatique

L'augmentation des déplacements en automobile, est une des conséquences de l'étalement urbain .Or cette dernière est responsable d'une grande part de l'émission des polluants dans l'air ainsi de gaz à effet de serre principalement le CO2.

2. L'artificialisation des sols a un impact direct sur l'environnement

L'artificialisation des sols appauvrit la biodiversité végétale et animale, directement par la disparition des espèces animales et végétales et indirectement, par le morcellement de leurs biotopes ainsi **beaucoup de forêts sont déboisées.**

3. L'étalement contribue à la disparition des zones agricoles périurbaines

L'abandon excessif de l'exploitation des terres agricoles et la grande consommation de l'espace ont engendré un recul progressif des zones agricoles par rapport aux centres urbains. En effet, une dégradation de l'empreinte écologique des zones urbaines.

4. La division sociale

Le lien de cause à effet entre étalement et ségrégation sociale n'est pas évident : la ségrégation est un des moteurs-mêmes de l'étalement et, en même temps, l'étalement, qui s'explique par d'autres facteurs que la ségrégation, permet sa mise en place.

5. L'étalement des villes augmenterait le coût des infrastructures nécessaires au développement et à l'entretien d'une nouvelle zone urbanisée

Les zones à faible densité augmenteraient le coût de fonctionnement des services urbains (coûts de mise en place et d'entretien des réseaux d'approvisionnement en eau et en électricité, coûts de collecte des déchets etc.).

Conclusion

Il n'existe pas de solution idéale pour limiter l'étalement urbain il est alors difficile de tenir compte de ce qui est une (bonne pratique).

Ce qui est certain, c'est qu'aucune ville ne prévoira sa maîtrise de l'étalement urbain.

⁶ ABDELKAFI, Jellal. « Urbanisation, planification spatiale et politiques urbaines au Maghreb contemporain» 2001.

Au cours des dernières années, le projet urbain a proposé plusieurs solutions au monde entier pour régler les problèmes de l'urbanisation et lutter contre l'expansion urbaine.

2.2 Le projet urbain un projet gigogne

Préambule

La notion de projet urbain, trois décennies après son émergence, est devenue un langage commun pour l'ensemble des acteurs de la ville⁷. Tous déclarent faire du projet urbain, même ceux dont le travail n'est pas de créer de la forme urbaine. L'expression est utilisée dans plusieurs champs. Elle est utilisée dans le domaine de l'aménagement, dans le travail opérationnel et dans la recherche, notamment la recherche urbaine et architecturale.

La démarche du projet urbain demeure une opportunité pour lutter contre l'étalement urbain, il met en scène des politiques urbaines et de différents opérations pour cela on va insinuer la notion du projet urbain a fin de voir l'émergence de ce dernier sur la scène urbanistique.

2.2.1 La notion du projet urbain :

« Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les acteurs civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable».

P. Ingallina souligne que la réflexion sur le projet urbain est en cours; « 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 ».

2.2.2 Contexte d'apparition :

L'expression projet urbain a été apparemment utilisée pour la première fois dans une rencontre en 1977, puis dans une revue par Christian Devillers en 1978. Elle manque une volonté de changement de méthode face a une pratique qui n'avait pas abouti à la qualité espérée des espaces et des usages, notamment dans les grands ensembles .Elle s'inscrit dans une recherche plus ancienne de méthodes mieux adaptées qui s'était déjà manifestée au **CIAM*** de 1953 et a été confirmée par celui de 1956. Elle a été influencée par l'expérience, largement médiatisée dans les milieux professionnels, de la ville de Bologne, qui s'était engagée, en 1965, dans une nouvelle démarche de préservation de son centre

⁷ Les aménageurs en général ; architectes, urbanistes, élus, politiques, théoriciens, chercheurs...

CIAM*Congrès international d'architecture moderne

historique en attachant une grande importance à la dimension sociale. La ville voulait en particulier que les anciens habitants restent sur place après la réhabilitation, ce qui n'a été que partiellement le cas.⁸

2.2.3 Les enjeux du projet urbain

Le projet urbain a pour objectif de porter un double critique sur l'architecture et l'urbanisme (illisibilité de la forme de la ville, l'anarchie et l'étalement urbain), il vise à:

... **un processus concerté**... Le projet urbain est un ensemble de démarches visant à l'obtention d'un accord entre les différents acteurs, auxquelles peuvent participer toutes les parties prenantes, et où sont définies les règles de la participation et les rôles de chacun (consultation, concertation, décision).

... **un projet territorial**... la ville est composée de « territoires » – le bâtiment, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération. Le projet urbain devrait prendre en compte l'ensemble des enjeux de société pertinents à l'échelle du territoire concerné : enjeux de qualité du cadre de vie, mais aussi enjeux de convivialité, d'intégration, de vitalité économique.

... **il consiste à définir et mettre en oeuvre des mesures d'aménagement**... Le projet urbain est d'abord orienté vers la réalisation d'infrastructures. La réalisation de ces « contenants » devrait en principe s'articuler étroitement avec des stratégies sociales et économiques permettant de faire vivre les « contenus »

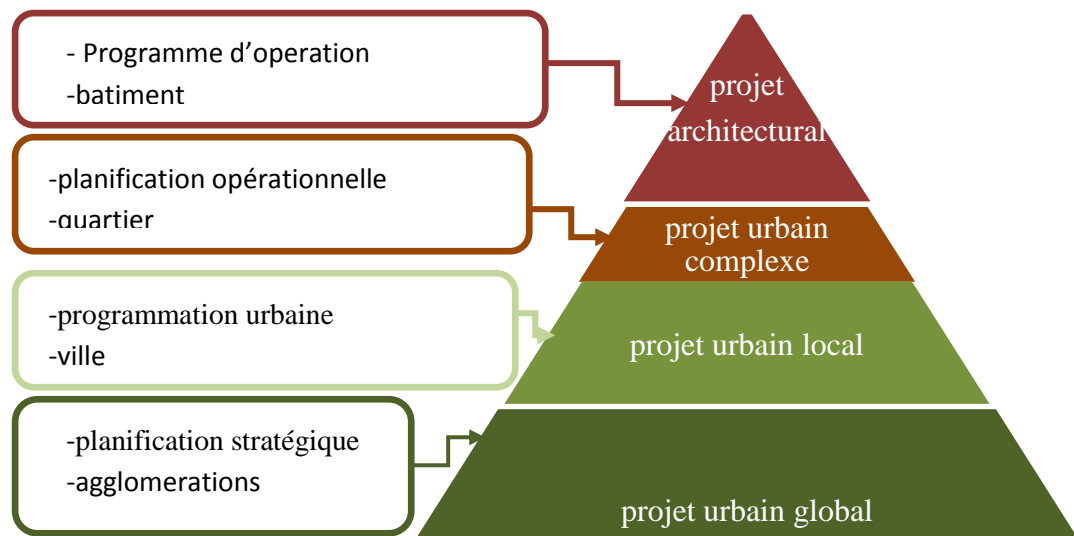
... **sur un territoire urbain donné**... Le projet urbain s'adresse à un lieu ou un territoire particulier, qui peut être une parcelle, un quartier, une commune ou une agglomération toute entière. Cela signifie la prise en compte et la valorisation d'une identité locale, la construction d'une vision commune pour le territoire, voire la mise en place d'institutions représentatives (associations de quartier, conseil d'agglomération...).

... **intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme**... Le projet urbain doit tenir compte à la fois des enjeux locaux, tels que la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation de grands équipements. Il doit tenir compte de demandes contemporaines, mais anticiper aussi celles de demain.

... **en vue d'un développement urbain durable**. Le projet urbain vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique.

⁸ Sidi Boumedine Rachid. L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec). Les alternatives urbaines. Alger, 2013 p 153.

2.2.4 Le projet urbain un projet global



Donc, le projet urbain est une démarche intersectorielle, interinstitutionnelle et interterritoriale visant au développement intégral d'un territoire urbain donné au travers de plusieurs "sous-projets".⁹

2.3 Le projet urbain un équilibre entre la ville existante et la ville nouvelle

Préambule

Le projet urbain est une attitude, démarche, stratégie et un nouveau langage entre la ville et les habitants. Il met en scène de nouvelles pratiques telles que les projets de ville nouvelle qui ont pris place dans la matière de l'urbanisme.

2.3.1 La notion de la ville nouvelle

Ville née d'une décision politique d'aménagement, concrétisée par l'application programmée d'une série cohérente de choix en matière d'urbanisme. La planification porte sur le site, la taille, le plan-masse, la répartition des diverses fonctions et des équipements. Elle est créée à proximité d'une autre ville pour limiter l'expansion



Figure 2.6 : ville nouvelle de Villefontaine (Isère)
(Source : projet pour la France)

⁹ VILLEDURABLE.ORG Solutions pour un développement urbain durable

et qui prévoit un développement simultané des fonctions économiques et résidentielles. La ville nouvelle est un espace laboratoire où l'aventure urbaine est souvent de mise à cause de l'absence de contraintes: -Historiques -Politiques -Economiques.

La création d'une ville nouvelle est une opération étatique fortement institutionnalisée et qui entre dans la vague des politiques d'aménagement du territoire qu'a connu le monde depuis la fin de la seconde guerre mondiale et qui continue jusqu'à nos jours dans les pays industrialisés ou en voie de développement. La décision de construire une ville nouvelle résulte d'une étude prospective dans le but d'aboutir à une réponse optimale favorisant: -un contrôle facile des accès -La sécurité -L'existence de ressources naturelles suffisantes à long terme et le développement durable.

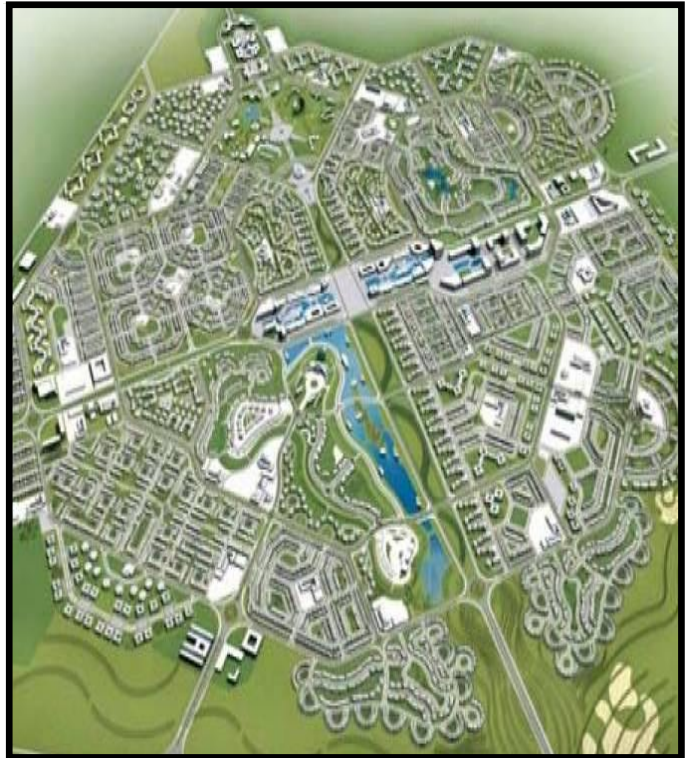
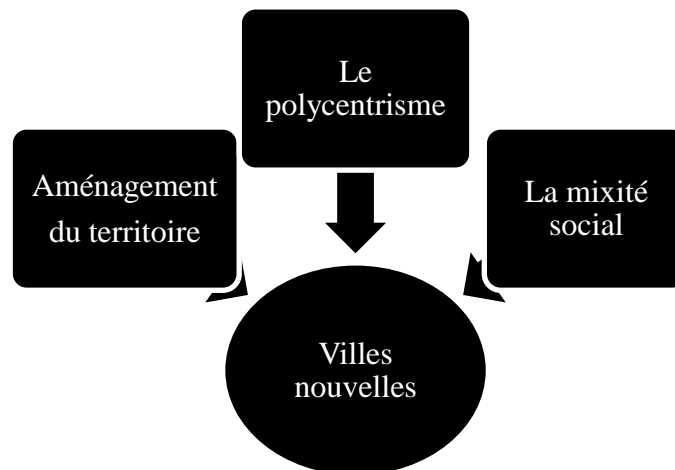


Figure 2.7 : ville nouvelle de Hansi Messaoud
(Source : Google images)

2.3.2 Objectifs des villes nouvelles



C/P Objectifs des villes nouvelles
Source : Crédit personnel

a – Un outil d'aménagement du territoire

-Les villes nouvelles sont planifiées dans l'idée d'organiser la croissance d'une grande agglomération.

- Elles ont été pensées comme une politique nationale, conduite par l'Etat, avec une vocation d'aménagement du territoire.
- promouvoir le développement des grandes métropoles, pour « équilibrer le territoire »

b– Le polycentrisme

Cette notion contient à la fois une volonté d'orienter la croissance dans des secteurs choisis, d'y développer une certaine densité urbaine et de créer des bassins de vie, elle recouvre :

- La polarisation du développement dans des zones privilégiées.
- La création des pôles denses.
- La constitution de bassins de vie internes à l'agglomération

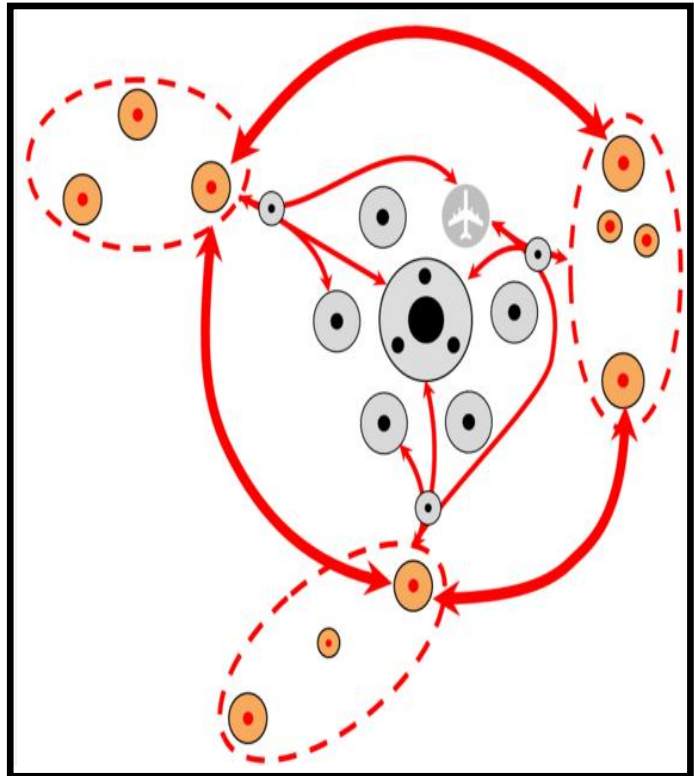


Figure 2.8: l'organisation métropolitaine du Bassin parisien
(Source: SDRIF, 1994)

c – La mixité sociale

Favoriser la coexistence de catégories sociales distinctes était un des objectifs de la création des villes nouvelles.

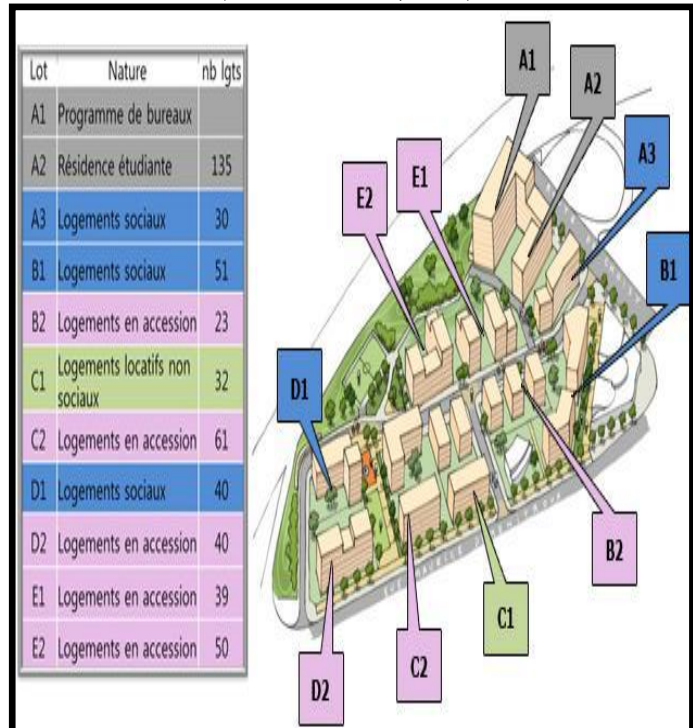
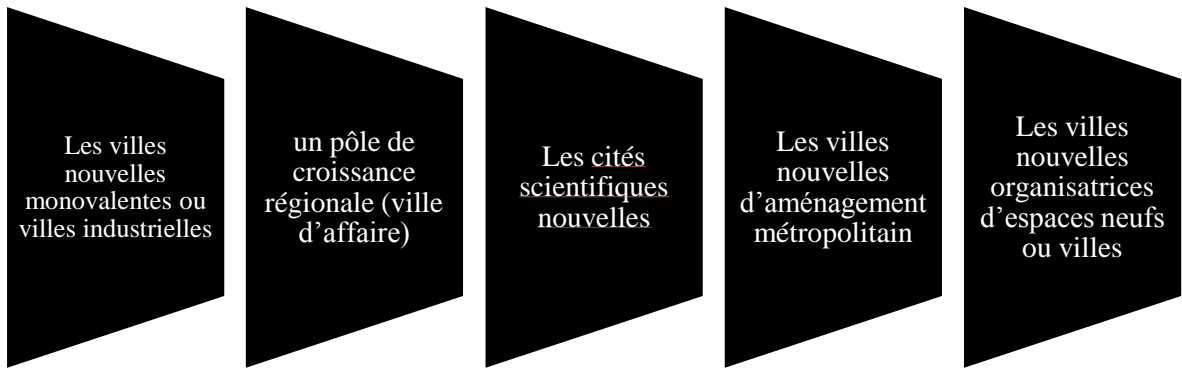


Figure 2.9 : Ville de Créteil Le quartier «Petit Pré Sablières»
(Source: Colin Armand, L'expérience française des villes nouvelles.)

2.3.3 Les fonctions des villes nouvelles



C/P : Schéma des fonctions des villes nouvelles

Source : crédit personnel

2.3.4 Les villes nouvelles en Europe

a-Ville nouvelle Euro méditerranée

C'est un projet d'aménagement de grande envergure, dans le but de bâtir un modèle de ville méditerranéenne durable.



Tableau 2.1 : Principes d'aménagement du projet « Euro Méditerranée » - Marseille.
(Source : Analyse thématique sur les villes nouvelles)

SYNTHESE

- L'évolution thématique de création des villes nouvelles ; de la ville nouvelle au projet urbain, au projet de recomposition du territoire, à l'interface ville/mer.
- Passer de la **ville éclatée monofonctionnelle autonome** à la **ville maillée** amorcée à des structures urbaines préexistantes.
- Les parcours urbains piétons et les nœuds centraux sont séparés des activités polarisantes.
- Donner une nouvelle identité de métropolisation.
- Privilégier l'identité du lieu en rapport à l'histoire / les caractéristiques de permanences morphologiques et structurelles du lieu.

2.3.5 Les villes nouvelles en Algérie

Promulgation de la Loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

« ... sont considérés comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en sites vierges, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants. Les villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emploi, de logements et d'équipement. »

Les villes nouvelles en Algérie un levier de desserrement des pressions autour des grandes villes du Nord, un levier de redéploiement du peuplement et des activités vers les Hauts Plateaux et le Sud et enfin un levier de rééquilibrage de l'armature urbaine et de son organisation spatiale.

a- La ville nouvelle de Boughezoul

(1^{ère} Expérience) Une ville comme projet de germe sur un noyau préexistant.




Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une mégalopole innovante, créative et attractive, qui va équilibrer l'armature urbaine des hauts plateaux. ➤ Contribuer grandement à l'essor socioéconomique des régions steppiques. 	
Méthodologie - Système de structuration		
		<p>Unité de structuration urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville (350.000 habitants) : composée d'un hyper-centre et plusieurs centres inter-quartiers. ➤ Quartier (25.000 habitants) : sa superficie est de 100 ha. Soit (1 km x 1 km), composé de l'habitat et des équipements d'accompagnement.
Programmation	<p style="text-align: center;">SURFACE TOTALE : 4050 ha.</p> <p style="text-align: center;">Habitat (890 ha., 22%), Equipements publics (1410 ha., 35%), Espaces verts / Parcs (1025 ha., 25%), Industrie (525 ha., 13%), Commerce (200 ha., 5%)</p> <p style="text-align: center;">Programme 80.000 logements, et la création de 189.000 Emplois (Services publics 60% - Construction 10% - Industrie de pointe 20% - Agriculture 10%) ●</p>	

Tableau 2.2 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de BOUGHEZOUL

(Source : Urbao)

b- La ville nouvelle de Hassi Messaoud

(2^{ème} Expérience) Privilégier la spécificité du cas d'étude introduisant la thématique du lieu.




Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prendre en compte les risques encourus par les populations, notamment ceux qui sont à la proximité des installations pétrolières et gazières. ➤ Faire face aux perspectives de développement des activités d'exploitation minières en direction de la ville existante. 		
Méthodologie - Système de structuration			
		<p>Unité de structuration urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville (80.000 habitants) : Aménagement de l'agglomération sur les niveaux macro et micro urbain. ➤ Centre de voisinage (0.2km x 0.2km) : désenclavé par un système de voirie mécanique et piétonne, et doté des structures d'habitat et des différents équipements d'accompagnement. 	
Programmation	<p style="text-align: center;">SURFACE TOTALE : 1100 ha.</p> <p style="text-align: center;">Habitat (484 ha., 44%), Equipements publics (144 ha., 13%), Espaces verts / Parcs (145 ha., 13.2%), Industrie (318 ha., 29%), Commerce (9 ha., 0.8%)</p> <p style="text-align: center;">Programme 18.375 logements</p>		

Tableau 2.3 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de HASSI MESSAOU
(Source : Urbao)

c- La ville nouvelle de Sidi Abdallah

Processus évolutif d'intégration des différents programmes d'habitat et d'équipement, le thème fondateur de est la ville en tant que pôle d'innovation et de recherche technologique.



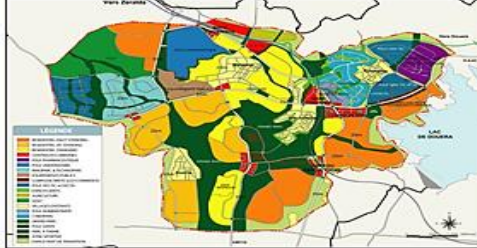
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter l'hyper-concentration humaine dans la capitale, génératrice de difficultés de gestion urbaine (réseaux, équipements, circulations) et mettre un terme à l'extension permanente de la ville, souvent au détriment des meilleures terres agricoles de la région. 		
Méthodologie - Système de structuration			
		<p>Unité de structuration urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pôle urbain (150.000 habitants) : la forme urbaine est structurée à travers une trame verte dont l'intégration paysagère à la géomorphologie du terrain. En outre, le centre-ville regroupe les grands équipements de tertiaire. ➤ Quartier (20-120 ha.) : la surface à urbaniser s'est aménagée à travers le principe de zonage, dont les quartiers résidentiels. 	
Programmation	<p style="text-align: center;">SURFACE TOTALE : 2000 ha.</p> <p style="text-align: center;">Habitat (700 ha., 35%), Zone d'activités et d'équipements (180 ha., 9%), Parc urbain (150 ha., 7.5%), Espaces verts / Parcs (500 ha., 25%), Voirie (470 ha., 23.5%)</p> <p style="text-align: center;">Programme 30.000 logements – 20.000 Emplois – Densité (43 log./ha.)</p>		

Tableau 2.4 : Récapitulation du rapport du projet de la ville Nouvelle de SIDI ABDELLAH
(Source : Urbao)

Conclusion

On peut conclure donc qu'une ville nouvelle peut être :

- une ville entièrement créée : construite sur un terrain neuf
- une ville entièrement transformée : à cause d'une guerre, catastrophe naturelle, ou volonté subite à moderniser (Péninsule).
- une ville qui entre dans une idéologie politique d'aménagement du territoire.

Les villes nouvelles doivent être de véritables références en matière de renouveau urbain, de savoir faire et de bonne gouvernance. Elles seront donc à l'avenir un bon exemple à suivre pour les autres villes en matière d'urbanisme.

2.4 La requalification urbaine : impulsion d'une nouvelle dynamique dans les quartiers existants

Préambule :

Les quartiers périphériques actuellement sont complètement déconnectés des villes, ces ensembles se sont dégradés rapidement et devenus des "cités".

Les interventions doivent consister donc, à modifier profondément les aménagements urbains pour les rendre plus conviviaux et mieux adaptés à la vie et à la sécurité de leurs habitants. Cette transformation lourde implique, notamment, des opérations de démolition et de densification aussi.

Dans ce contexte les opérations de requalification des espaces extérieurs, de gestion urbaine seront donc des réponses plus douces et parfois mieux adaptées. Cela afin de produire de nouveaux quartiers qualifiés ou de requalifier l'existant pour répondre aux besoins d'une croissance rapide.

2.4.1 Définition

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

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

Nous pouvons en déduire que la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus.

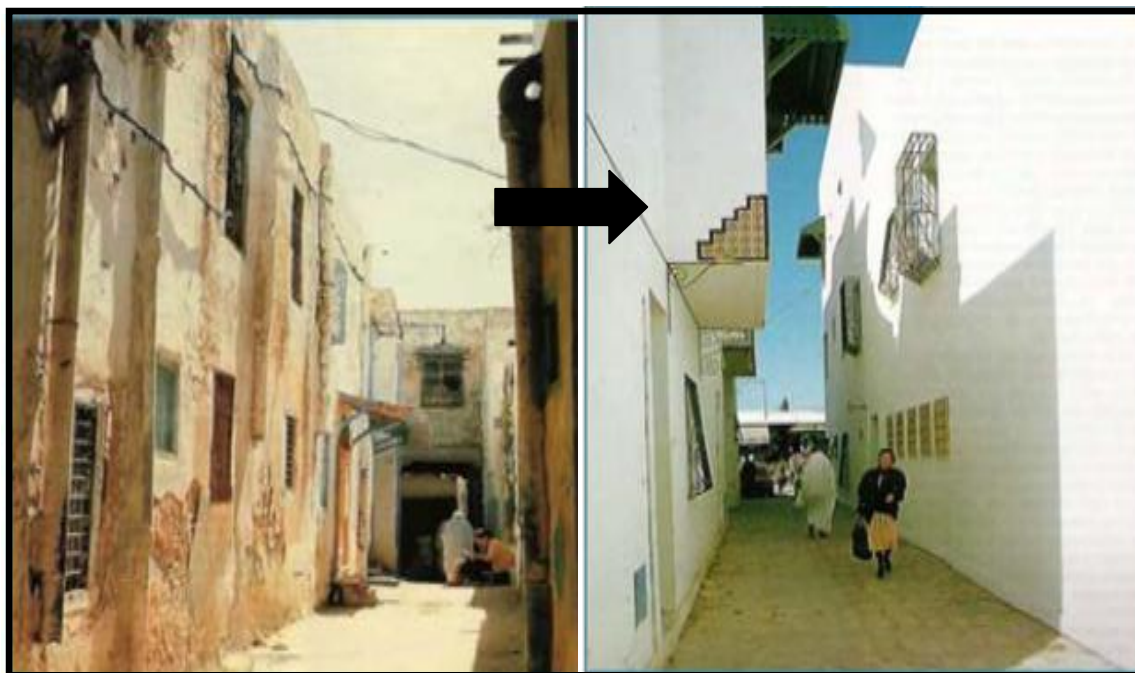


Figure 2.10: situation du quartier El Hafsia en Tunisie avant et après intervention.
(Source : S. Malouche, (Réhabilitation du quartier d'El Hafsia à Tunis).)

2.4.2 Contexte d'apparition

L'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers dits « populaires » occupe une place encore importante dans les stratégies de développement. Par ailleurs, les précédentes études avaient été entièrement consacrées à la mise à niveau des infrastructures des quartiers périphériques récents des villes sans bénéficier à d'autres catégories de zones urbaines.

Deux composantes novatrices ont donc été incluses dans ce nouveau processus d'étude. La première permet de s'intéresser aux noyaux anciens, de plus en plus problématiques en raison de leur dégradation accélérée et de leur mise à l'écart des circuits touristiques et économiques. La seconde permet d'ajouter aux approches « curatives » dans les quartiers anciens et récents une démarche « préventive » d'aménagement de terrains nus destinés à accueillir de nouvelles zones urbanisées.¹⁰

2.4.3 Les recommandations de la requalification urbaine

-Faire converger sur un même territoire les politiques de requalification des quartiers défavorisés et la politique de la concertation afin de mutualiser les moyens et de favoriser les transferts de savoir faire, notamment renforcer la participation des citoyens.

-Mettre en avant le rôle, la fonction des quartiers dans l'agglomération et mieux articuler les politiques urbaines (transport, densification, diversification des fonctions,...).

¹⁰ Agence française de développement. L'AFD et la Tunisie

-Activer le potentiel urbain du site, c'est à dire prendre en compte le potentiel géographique, topographique, économique, paysager, biologique (Nature en ville, jardins collectifs.).

- Valoriser et favoriser l'accessibilité, prendre en compte le potentiel culturel et d'historicité.

-Mener de front une approche économique sociale et urbanistique.

-Avoir une vision stratégique qui constitue le fondement d'un projet de développement urbain durable. Le projet de requalification urbaine s'inscrit dans ce projet stratégique et en constitue une des composantes.

2.4.4 Les orientations de la requalification urbaine

→Recenser les atouts et les opportunités du site.

→Définir le niveau d'intervention : faut-il tout refaire ?

→Renforcer cette opération avec d'autres actions urbaines telles que la restructuration, la densification et la réhabilitation.

→Envisager les actions d'accompagnement : façades, éclairage, fleurissement, enfouir les réseaux, modifier un plan de circulation...

→Clarifier les besoins et notamment bien définir la place de l'automobile, des stationnements.

2.4.5 Les outils de la requalification urbaine

-Réaliser un diagnostic préalable minutieux.

- Une visite sur la zone d'étude et par un questionnaire sur les différents causes en jeu dans le cas précis.

-Une bonne connaissance des outils d'aménagement statique et normatifs ainsi que des outils d'aménagement opérationnel propres a la requalification.

- Envisager les scenarios les plus adéquats à mettre en œuvre.

-La réussite de l'opération dépend également de la qualité de la concertation entre les pouvoirs publics, les acteurs privés et les citoyens concernés par la réalisation du projet.

2.4.6 Les objectifs de la requalification urbaine

La requalification urbaine, ne se limite pas à une intervention sur le bâti, elle vise également l'amélioration de la gestion des services et des équipements (entretien des immeubles et des espaces extérieurs, gardiennage, services urbains...).

- Améliorer les conditions de vie et de santé des populations et le développement social par la réalisation d'infrastructures dans les quartiers sous équipés et sous intégrés.

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

2.5 Analyse des exemples

2.5.1 La requalification du quartier du Blosne

1-situation

Le quartier du Blosne est le quartier 11 de la ville de Rennes (à l'Ouest de la France). Il est situé au sud de la ville, et représente un des plus vastes quartiers rennais .Le projet urbain du Blosne s'étend sur 200 hectares. À travers un important programme de requalification.

2- contexte :

Une population en baisse

Fort taux de chômage des jeunes

Des centres commerciaux qui vivent

Des équipements et des services à faire évoluer

Peu d'évolution et de constructions récentes

Pas de centralité et peu de repères

Voitures en vitrine



Figures 2.11et12 : situation de quartier par rapport à son territoire
(Source : Rennes renouvellement du quartier sud.)

3-objectifs

1-Développer un cœur de quartier autour de la place Zagheb à travers le regroupement de commerces et d'équipements et développer l'emploi sur le quartier.

2-Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle.

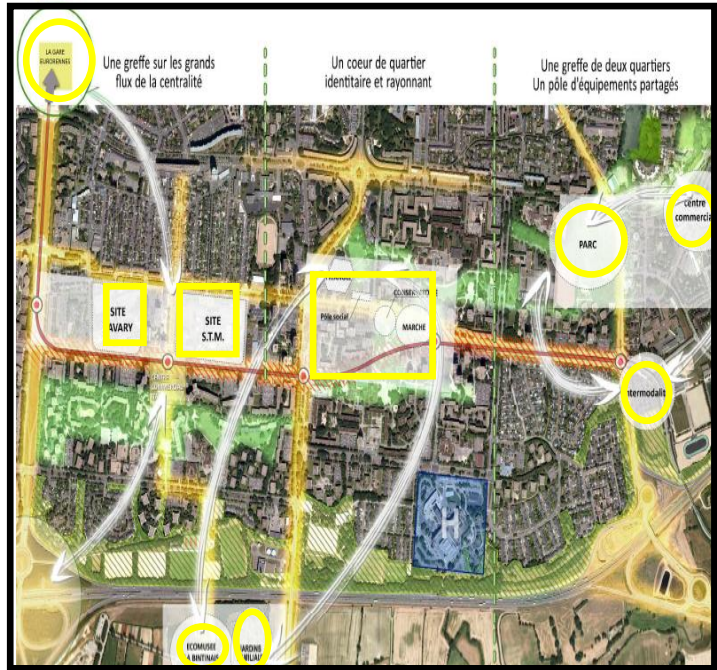
3-Construire de nouveaux logements et réhabiliter des immeubles existants.

4-Valoriser l'image du quartier par des actions ciblées sur les espaces publics.

4- orientations du projet

1-faire un quartier plus vivant en créant de nouvelles centralités autour des stations de métro.

2-Développer les espaces verts et les relier entre eux (parc en réseaux).



Figures 2.13et14 : orientation numéro 1
(Source : Rennes ville et métropole)



Figures 2.15 : orientation numéro 3
(Source : la requalification du quartier du Blosne)

4-développer les mixités et diversifier la palette de logement.

5-modifier l'identité du quartier en intervenant sur le parking.

6-renforcer les liens sociaux et travailler sur la sécurité.

7- mettre l'accent sur la qualité environnementale.

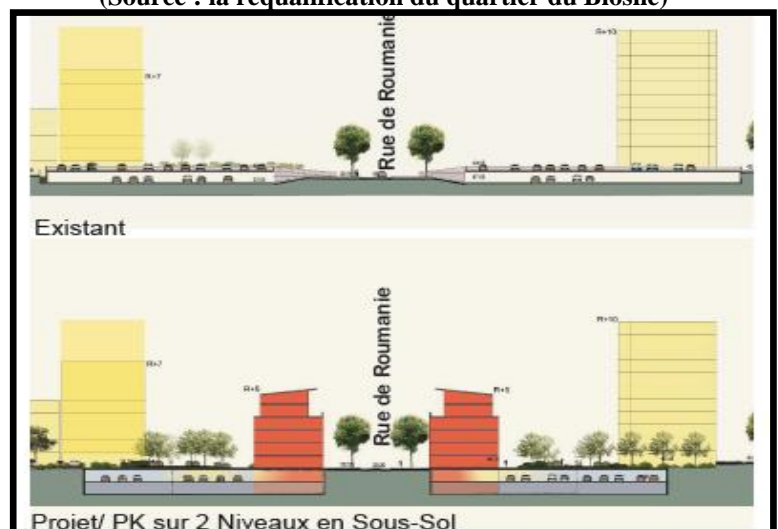
8-développer la vitalité économique



Figures 2.16 : orientation numéro 3
(Source : la requalification du quartier du Blosne)



Figures 2.17 : orientation numéro 4
(Source : la requalification du quartier du Blosne)



Figures 2.18 : orientation numéro 5
(Source : la requalification du quartier du Blosne)



Figures 2.19 et 20: orientation numéro 8
(Source : la requalification du quartier du Blosne)

Synthèse

Le projet urbain du Blosne vise à redynamiser le quartier à travers un vaste programme de requalification des espaces publics, de densification, de réimplantation des commerces et d'installation de services et d'équipements

2.5.2 La requalification du quartier des Angettes

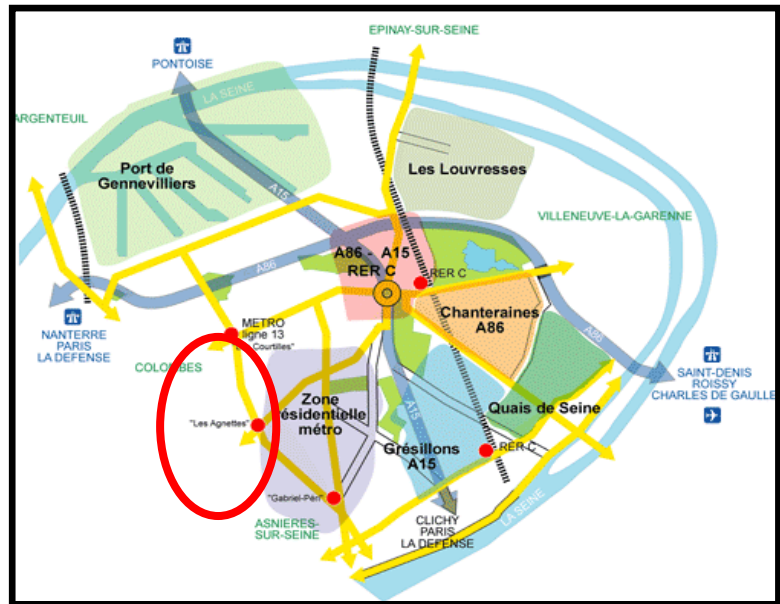
1- situation

Le quartier est situé au carrefour de mutations importantes de la commune de Gennevilliers (L'île de France): prolongement récent de la ligne 13 du métro avec création de la station des "Agnettes" ,



Figures2.21: situation de Gennes Villiers
(Source : les offres locatives par zone)

Implantation de la future station du Grand Paris Express en interconnexion avec la station de métro des "Agnettes".



Figures 2.22 : situation du quartier des Agnettes
(Source : les offres locatives par zone)

2- contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'identifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du nouveau grand Paris. Donc l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques –nationales, régionales ou locales sur terrain.

3- objectifs

- Requalifier les espaces extérieurs
- Améliorer les liaisons et les ouvertures avec les quartiers environnants
- Reconsidérer l'emprise au sol importante du groupe scolaire
- Densifier de façon maîtrisée pour diversifier l'habitat, pour répondre à la demande de logements, tout en améliorant la qualité urbaine
- Mener une réflexion sur le devenir de la barre Victor Hugo
- Compléter et améliorer l'offre d'équipements et, plus généralement, toute activité participant à la redynamisation du quartier

4- orientations

- 1-Un rééquilibrage entre espaces résidentialisés et espaces publics.
- 2-Un quartier plus ouvert sur la ville.



Figures 2.23 : orientation 1
(Source : la requalification du quartier des Angettes)

3-Un projet impliquant peu de démolitions.

4-Un quartier plus mixte et plus actif.

5-Un quartier mieux équipé.

6- Un quartier aux intentions environnementales fortes (Éco quartier).

7- Un quartier à l'espace public restructuré.

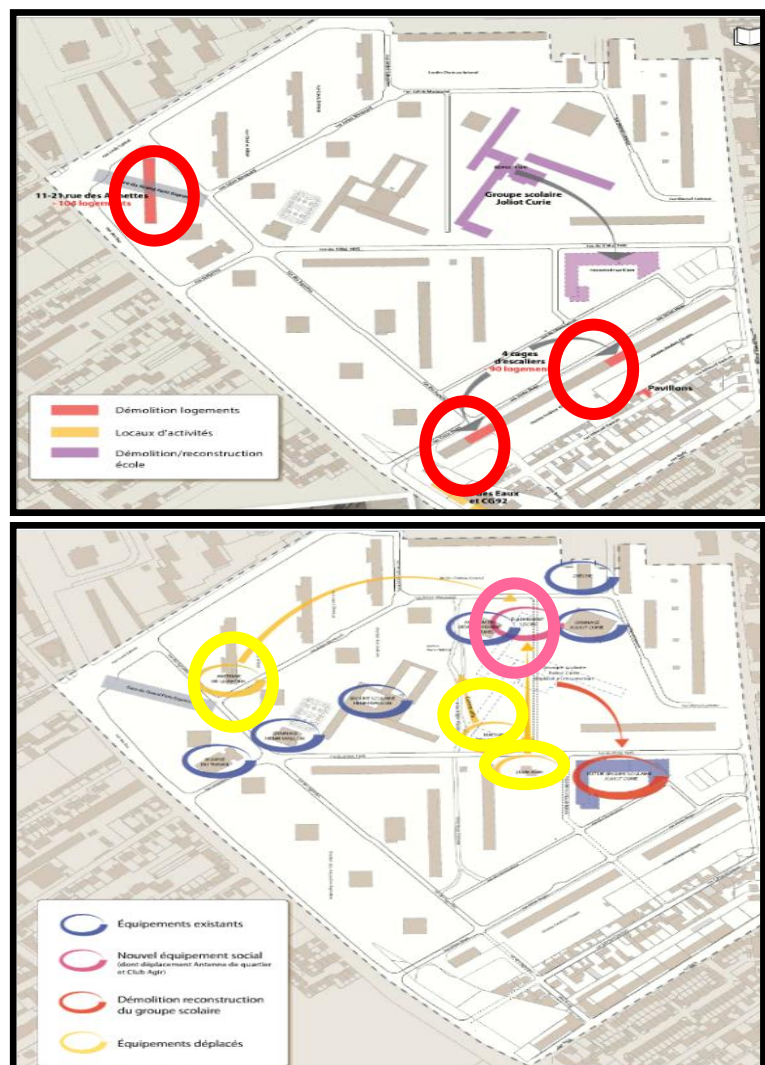


Figure 2.24 et 25 : orientations numéro 3 et 5
(Source : la requalification du quartier des Angettes)



Figure 2.26: orientations numéro 6
(Source : la requalification du quartier des Angettes)

Synthèse

La requalification du quartier des Angettes s'inscrit non seulement dans une vision à plus long terme du quartier mais dans le développement d'un territoire beaucoup plus large faisant l'objet de projets urbains.

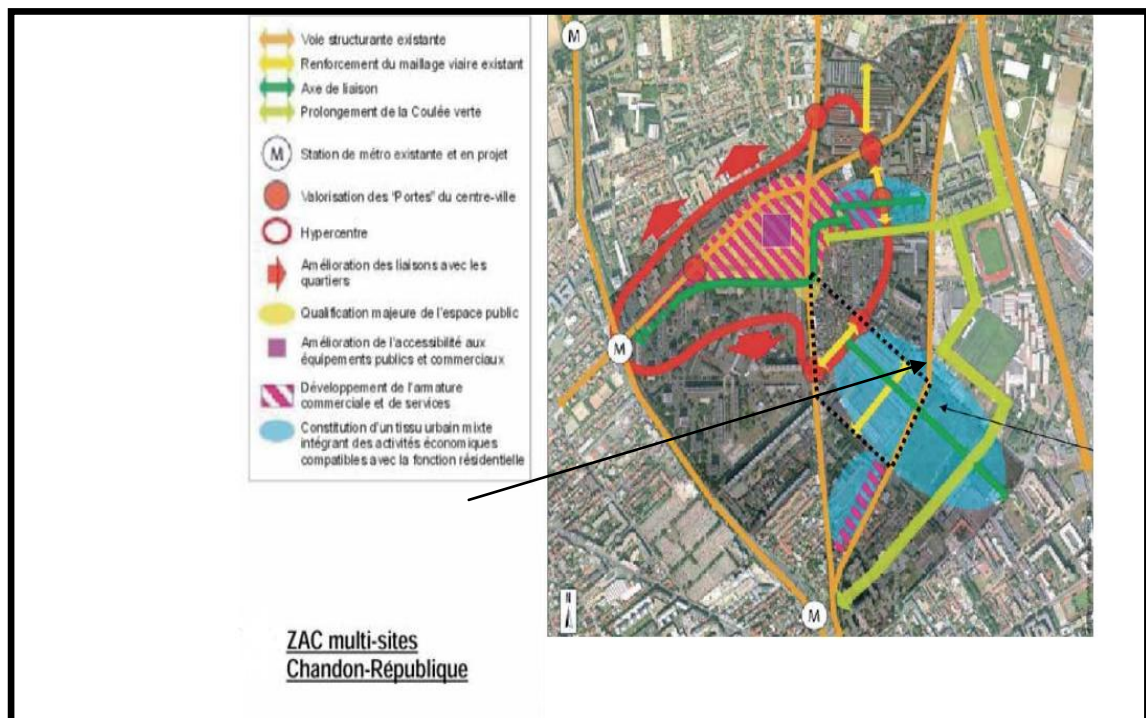


Figure 27.2 : synthèse du projet
Source : PLU de Gennevilliers. Mars 2005

Conclusion

Pour conclure il semble plus évident, que le projet urbain véhicule une image de nouveauté par rapport à la ville. Il vise à mettre fin au désarroi et chaos des interventions spontanées engendrées par l'étalement urbain.

La requalification urbaine sera donc une des interventions du projet urbain qui représente une issue de secours pour la ville, car elle vise à éradiquer toute faillite de la création architecturale et urbaine actuelle.

Pour confirmer la théorie à la pratique, une analyse des exemples a été faite pour voir l'avancement des pratiques et méthodes en réalité et tirer des directives et des actions, qui vont nous aider dans notre intervention au niveau du quartier Aouicha Amar à Bouinan.

Après l'analyse des deux exemples parlants de la requalification urbaine, quartier du Blosne (France) et quartier des Angettes (France) on est sorti par une liste d'objectifs et recommandations :

Les deux quartiers encouragent l'intégration du tissu existant par continuité des axes structurants.

Traitement soigné d'implantation du bâti et d'aménagement du quartier.

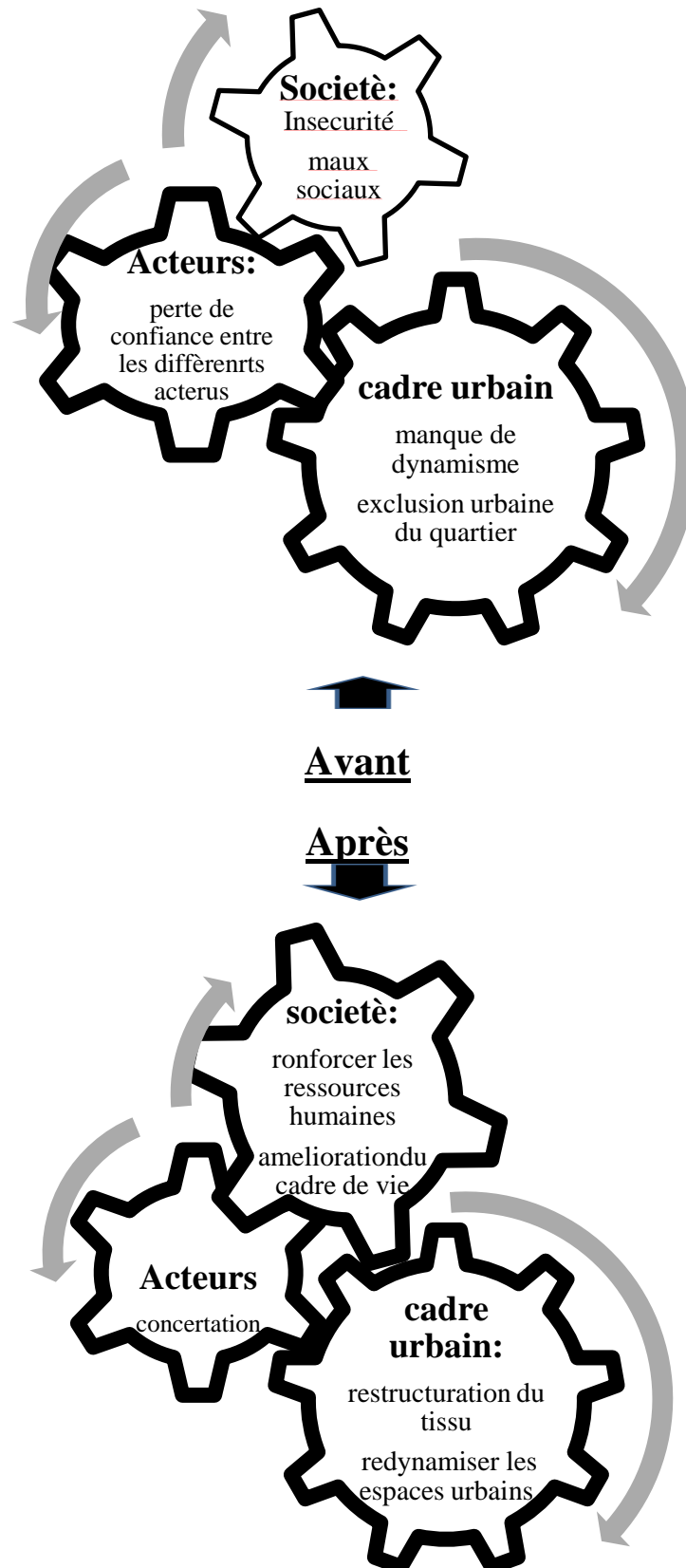
La densification du tissu urbain.

Les deux sites étaient conçus pour animer une zone morte de la ville, cela par un système d'espaces publics de qualité, avec des pôles d'animations et une mixité fonctionnelle remarquable.

Dans les deux interventions de nouveaux équipements d'accompagnement ont été projeté pour subvenir aux besoins des habitants et pour créer de nouvelles centralités.

On peut en déduire alors que la requalification urbaine est une opération qui intervient sur plusieurs échelles (urbaine –architecturale), et qui a pour but d'intégrer de nouvelles façons de vivre et de penser, dans la ville. Pour réaliser l'ambition de cette dernière qui est d'offrir au citoyen une grande qualité de vie dans un espace urbain idéal en mesure de lui insuffler un nouvel air de dynamisme .

On peut résumer la requalification urbaine comme suite :



C /P schéma montrant l'influence de la requalification urbaine sur le quartier.
Source : crédit personnel

Préambule

Toute ville naît, croît et se transforme dans le temps et dans l'espace, et cela à travers sa taille, ses fonctions. C'est comme un organisme de plus en plus complexe.

3.1 L'échelle territoriale

3.1.1 Présentation et situation de la wilaya de Blida

Blida ou ville des roses, est une ville du 16^{ème} siècle.

La ville de Blida se situe dans la partie nord du pays, dans la zone géographique du tell central. Chef-lieu de wilaya depuis 1974 située à 50 km de la capitale et à la bordure de la plaine de la Mitidja 22km de la mer d'une superficie de 1482.8 Km².



Figure 3.1 : situation de la wilaya de Blida

(Source: Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire)

3.1.2 Situation de la ville de Bouinan par rapport à la plaine de la Mitidja

La ville de Bouinan est créée à partir de croisement de deux axes structurants un parcours territorial RN29 et un parcours régional.

Située à la limite Sud de la Mitidja, à une 15 Kms de son chef lieu de wilaya Blida et à 35 Km au Sud Ouest de la capitale Alger, la commune de Bouinan s'étend sur une superficie de 7 309 ha.

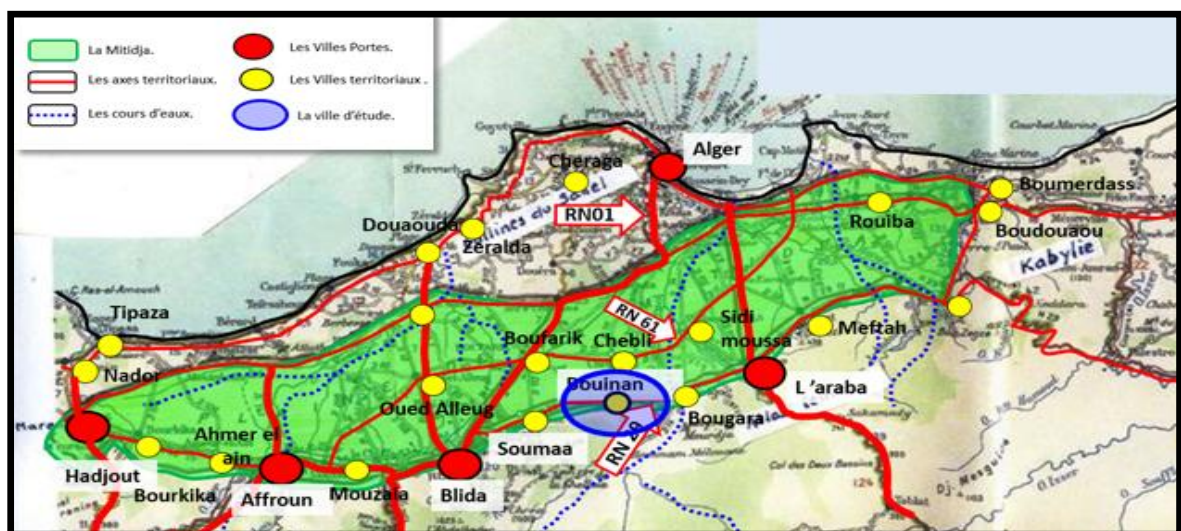


Figure 3.2 lecture territoriale de la ville de Bouinan dans la plaine de la Mitidja.

(Source : travail de groupe sur une carte géographique)

3.2 L'échelle régionale

3.2.1 Lecture morphologique

a-Situation :

1. situation géographique de la ville de Bouinan:

Bouinan est une commune de la wilaya de Blida, situé sur les piémonts de la chaîne de l'Atlas Blidiéen, à la lisière de la plaine de Mitidja, entre la ville de Soumàa et celle de Bougara, à 25 Kms à l'est de Blida et à 35km au sud-ouest d'Alger, est en mesure d'accueillir des fonctions urbaines aujourd'hui concentrées à Alger.

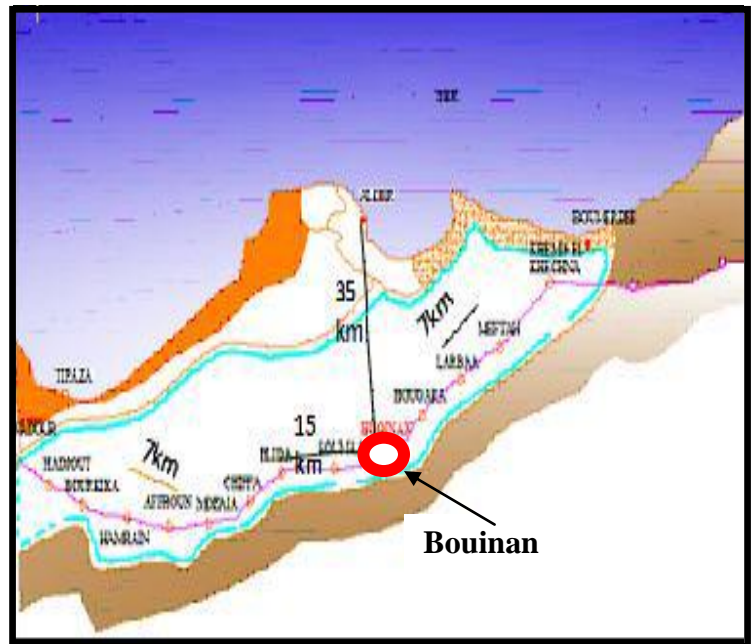


Figure3.3 : situation de Bouinan.
(Source : Rapport PDAU Bouinan)

Sa proximité des villes principales telles que Sidi Abdallah et Blida, Boumerdes et la capitale et sa proximité de grands équipements au niveau régional, lui donne un avantage considérable pour se développer avec les villes voisines.

2. Limites administratives

La commune de Bouinan est située au Nord de la wilaya de Blida.

Elle est limitée :

- Au Nord : par les communes de Boufarik et Chebli.
- A l'Est : par la commune de Chebli.
- Au Sud : par les communes de Hammam Melouane et Chréa
- A l'Ouest : par la commune de Soumaa.

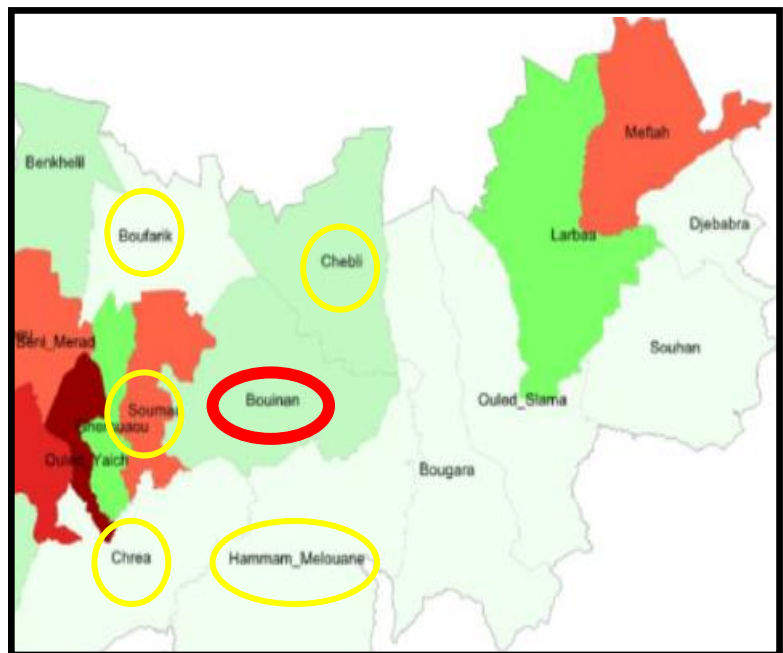


Figure3.4 : limites administratives de Bouinan.
(Source : Rapport PDAU Bouinan)

b-Accessibilité

La commune de Bouinan est traversée par plusieurs axes de communication lui permettant la relation avec les communes avoisinantes:

- La route nationale (RN°29), axe routier assez important au niveau régional (assurant la liaison entre: Blida et Alger).Il relie Bouinan à Bougara à l'Est et à Soumàa à l'Ouest.
- Le chemin de wilaya n°111 relie Bouinan à Chebli d'une part et à Birtouta d'autre part.
- Le chemin de wilaya n°135 assure la liaison entre le pôle urbain limitrophe : Boufarik.
- Le chemin de wilaya 116 relie cette commune à Chréa.

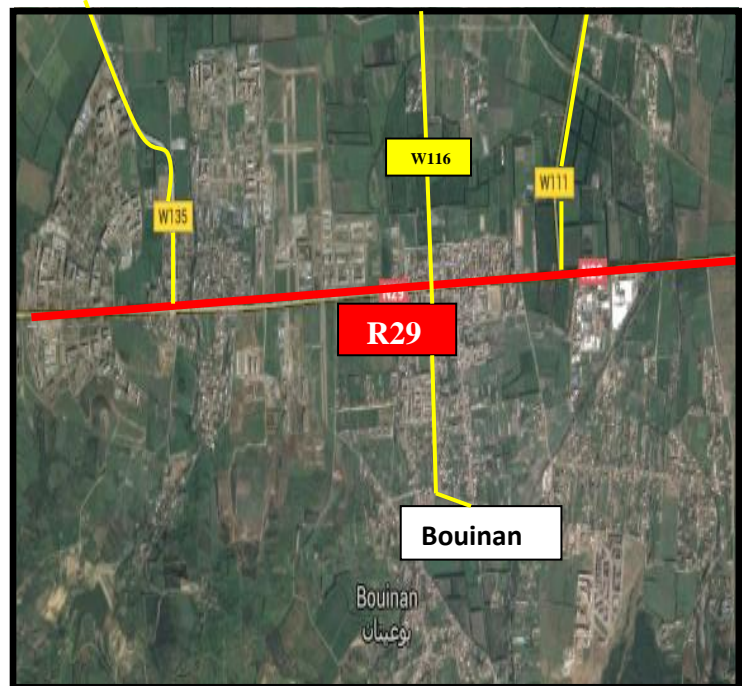


Figure3.5 : Accessibilité.
(Source : Google earth modifiée par l'auteur)

c-Topographie et morphologie

1. Relief

La zone d'étude est caractérisée par une morphologie riche du fait de sa situation au piémont de l'Atlas Blidiéen, on y distingue trois zones :

-Au nord une zone de plaine qui est la Mitidja qui s'étend sur 25% de la surface de la commune.

Au centre une zone intermédiaire qui est le cône

de déjection qui représente 15%de la surface de la commune.

-Au sud la zone de piémont, montagneuse et très accidentée (altitude moyenne de 90m.)

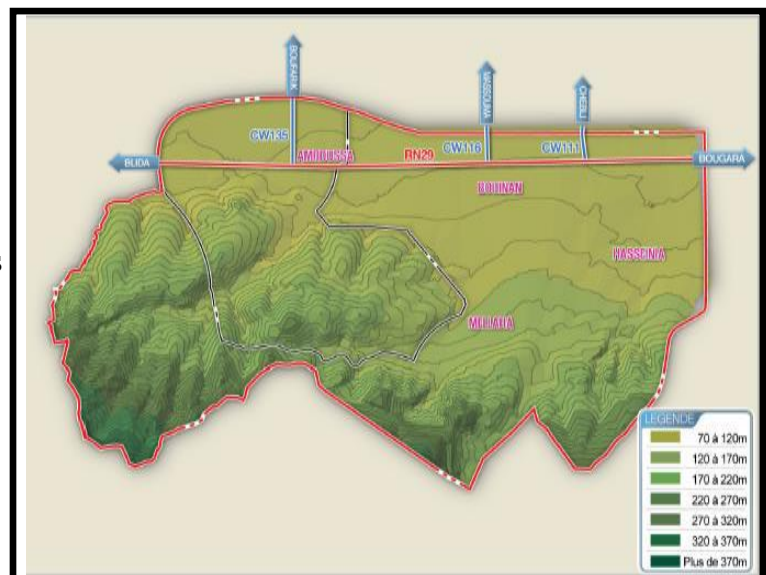


Figure 3.6: Carte topographique de la ville de Bouinan
(Source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle Rapport de la mission "A")

2. pentes

-Les pentes, les plus faibles, se situent au niveau de la plaine. Elles varient entre 0 et 5%.

-Puis les pentes deviennent plus importantes au niveau des cônes où elles varient entre 5 et 15%.

-Et enfin la partie haute du piémont est montagneuse où les pentes dépassent les 20%.

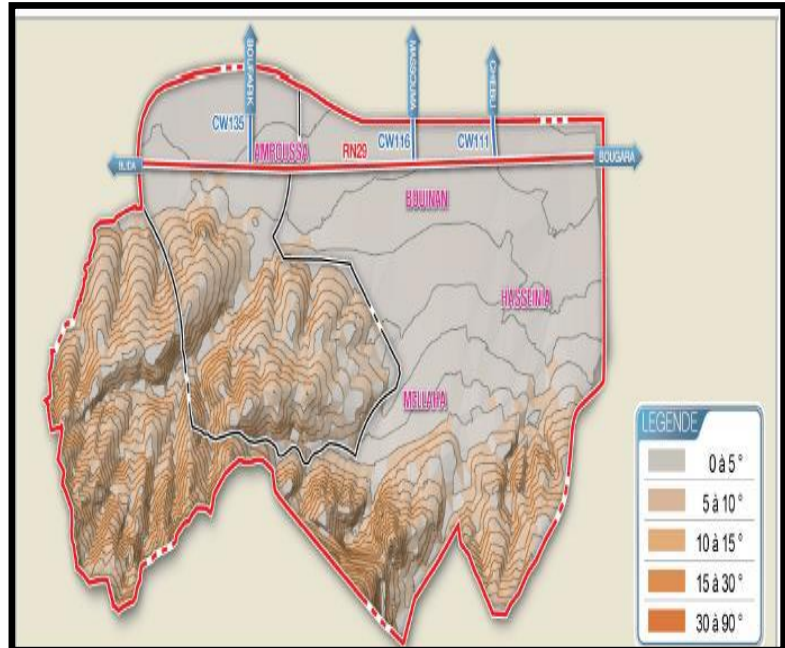


Figure 3.7 : les pentes de la ville de Bouinan
(source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission "B")

3. Réseau hydrographique

La zone d'étude est caractérisée par un réseau hydrographique formé par des oueds et des chaabat de moindre importance. Les principaux oueds traversant la commune de Bouinan sont les suivants : Oued Amroussa ; oued Safsaf ; oued el had ; oued el kelb.

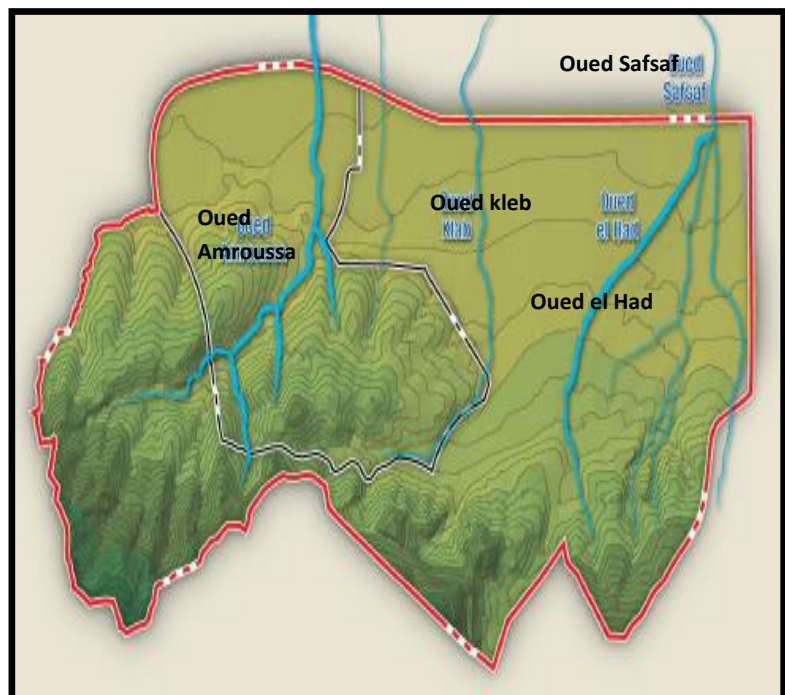


Figure 3.8 Carte d'analyse de l'hydrosphère
(Source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission "B")

d- La gestion des risques :

1. Les risques sismiques

La faille active de Bouinan Soumàa constitue l'élément structural néotectonique majeur dans la région de Blida, elle se suit sur environ 30 km, depuis l'oued Chiffa à l'ouest jusqu'au secteur de oued El Had à l'est.

La région de Blida ainsi que Bouinan, de part de sa situation sur la bordure sud du bassin sismogène de la Mitidja, connaît une sismicité plutôt modérée elle est classée en zone III dans le zonage sismique du nord de l'Algérie.

2 .Risques naturelles

Inondations : Aménagement et ouvrages de protections sur les lits des 04 oueds qui traversent le périmètre urbain.

Feux de forêts : Elaboration d'un plan de protection et de prévention contre les feux de forêts. Aménagements d'ouvrages de protection et densification des moyens de surveillance et d'intervention.

Synthèse :

La ville de Bouinan offre une atmosphère d'investissement urbain agréable vu les capacités d'Accessibilité et naturelle dans la ville. Ainsi La nature des sols agricoles de la ville permette de crée des espaces de détente et des espaces de vie extérieur tous en gardant la nature agricole de la ville.

3.2.2 Entités et équipements

a-Entités

La ville de Bouinan abrite quatre entités **Bouinan(ACL) , Amroussa,Hassainia,Mellaha.**

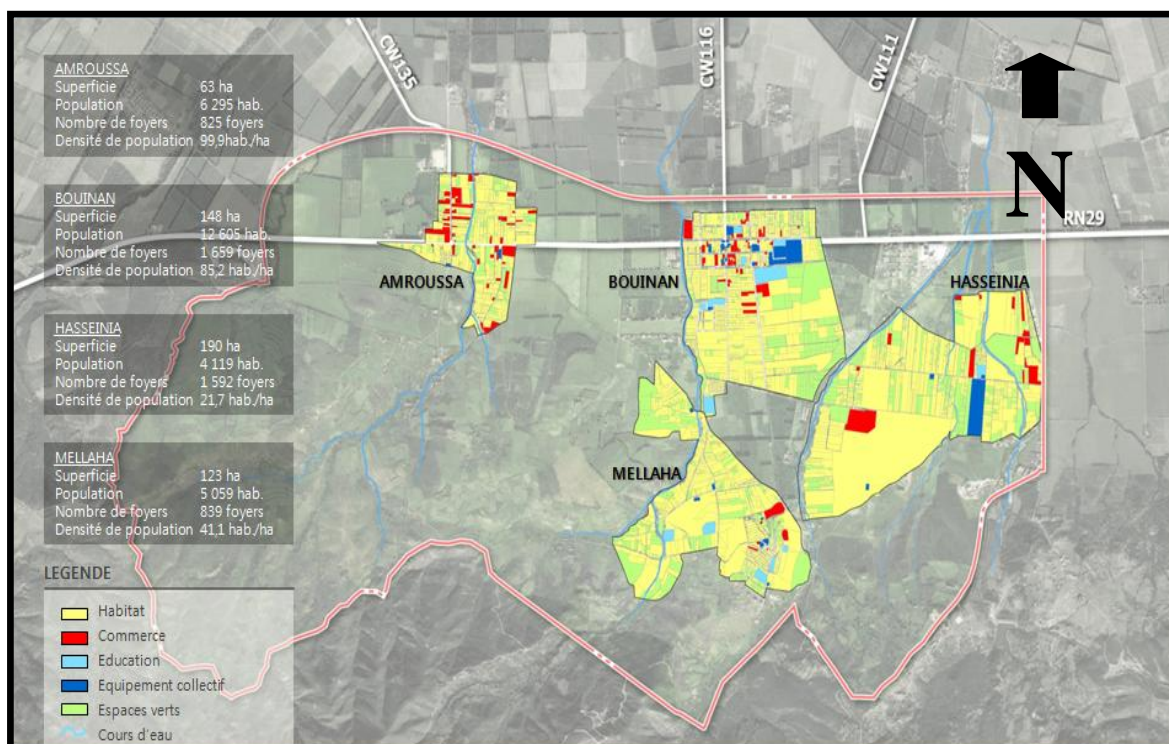


Figure 3.9 : Localisation des agglomérations existantes sur le périmètre de la ville de Bouinan (source Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission D)

b-Equipements

Équipements sportifs, culturels et socio éducatifs:

Maison de jeune(ACL)-Deux crèches(ACL)-Bibliothèque centre culture(ACL), (Amroussa), (Hassainia)-Sale de sport(Hassainia).

Equipements administratifs:

Siège de Daïra(ACL)-Agence PTT(ACL)-Gendarmerie(ACL)-Commissariat de police(ACL)-Protection civile(ACL)-Banque (BDL) (ACL).

Equipements cultuels:

Mosquée Mohamed(ACL)-Mosquée Si Ali Mokhtar(ACL) (rue Chréa) Mosquée EL Medersa(ACL) (centre Mellaha)-04 écoles coraniques(ACL) Mosquée El Ihssane(Amroussa)-Mosquée El Soumaâ(Amroussa)-Mosquée El Bachir Ouezri(Hassainia).



Figure 3.10 : équipements existants à Bouinan
(Source : auteur)

3.2.3 Lecture historique de la ville de Bouinan

a-La création de Bouinan

Avant l'arrivée des français Bouinan était que de simples terrains agricoles avec l'implantation de quelques haouches.

En 1830, Le général BUGEAUD a mit une stratégie de Surveillance sur toute la Mitidja et au piémont de L'ATLAS Bliidiéen

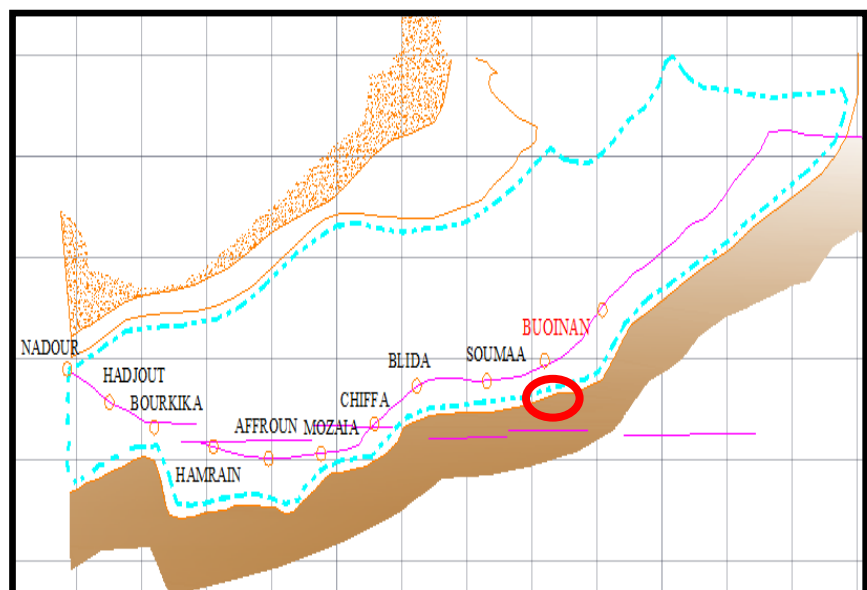


Figure 3.11: la création de la ville de Bouinan
(Source APC de Bouinan)

par l'implantation des camps militaires selon un principe géométrique simple qui revient à l'époque romaine et qui consiste de laisser 7Km entre chaque poste, ou on trouve la ville de BOUINAN sur un réseau de surveillance qui s'étend de BOUDOUAOU jusqu'à NADOR.

b-La période coloniale

- La ville de Bouinan a été installée sur l'intersection de 2 axes

Structurants le premier qui mène vers L'ARABAA et le deuxième qui mène vers Chebli.

- Le plan d'urbanisation fut tracé selon un carré régulier 420*420.

Bouinan a été créé officiellement en 1886. Son territoire communal petit et montagneux.

Le seul centre de peuplement européen était localisé au niveau du centre de Bouinan - Une densification faible à l'intérieur du noyau urbain.

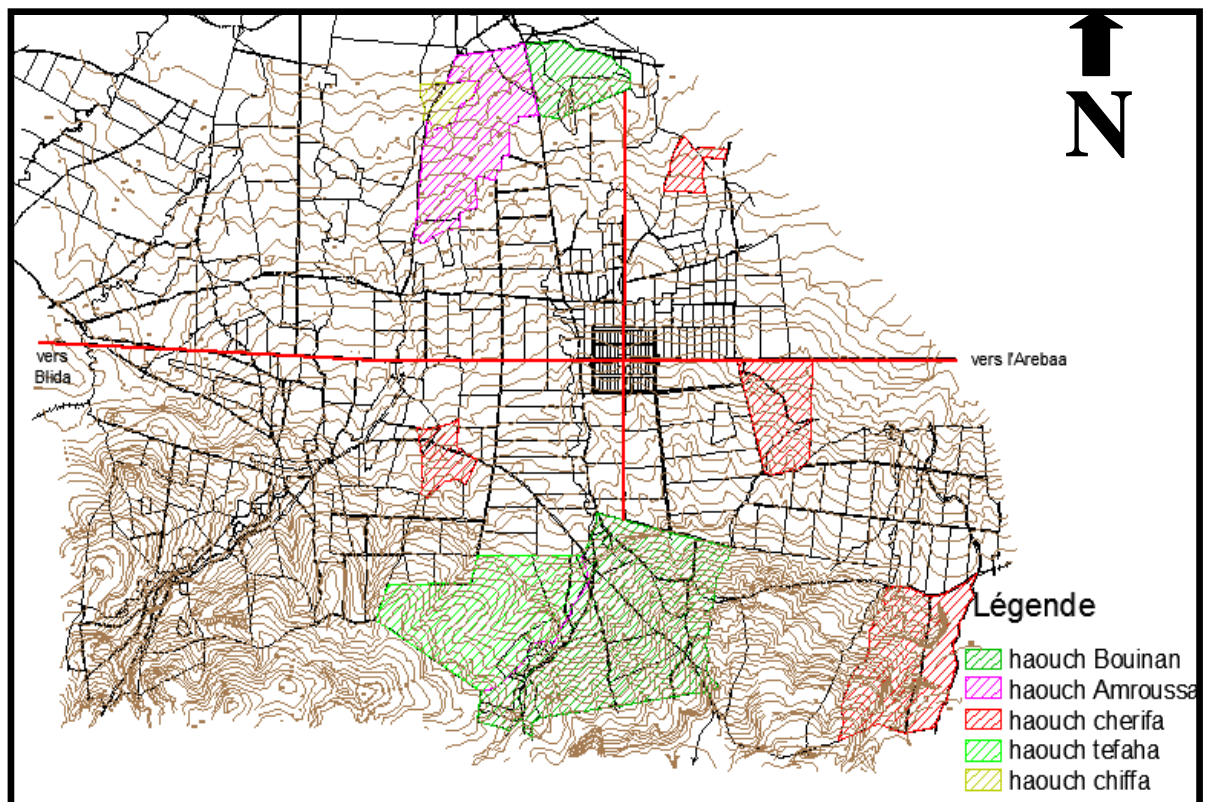


Figure 3.12 : Plan de Bouinan en 1857
(Source : Apc de Bouinan)

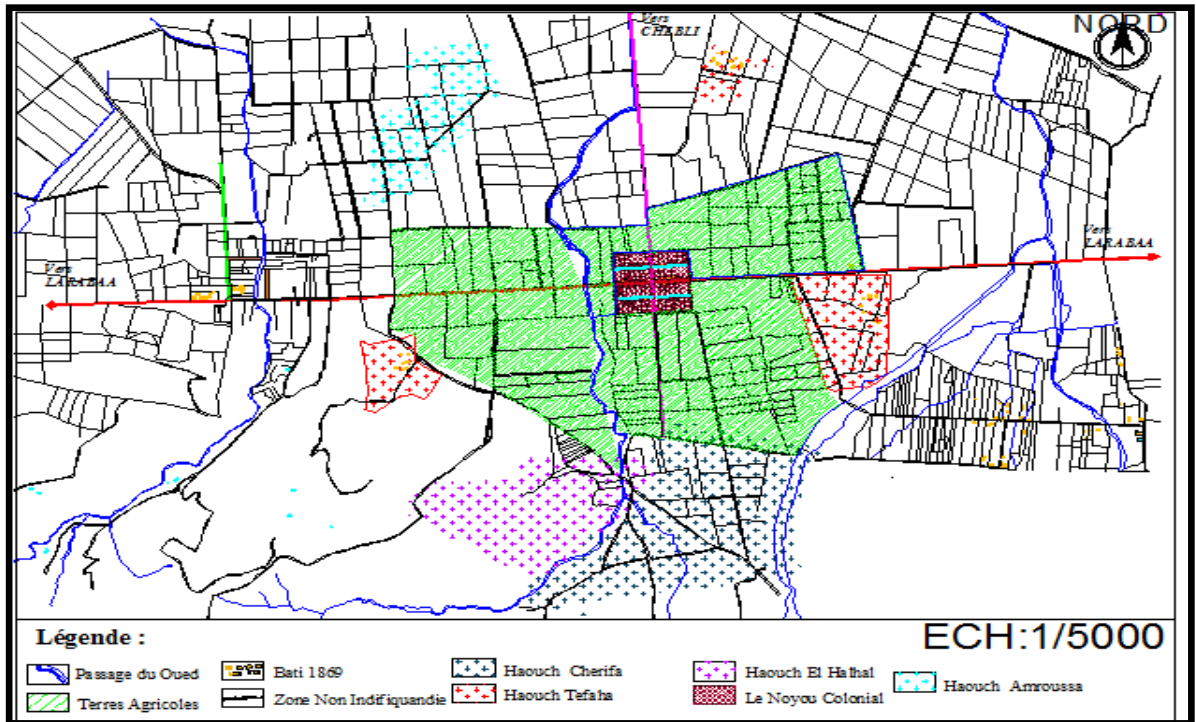


Figure 3.13 : Bouinan en 1869
(Source : Apc de Bouinan)

c- La période post-coloniale

Bouinan en 1972

Première extension vers l'est avec des constructions éparpiés vers le sud. Une croissance linéaire vers l'EST et aussi une croissance polaire (noyau).

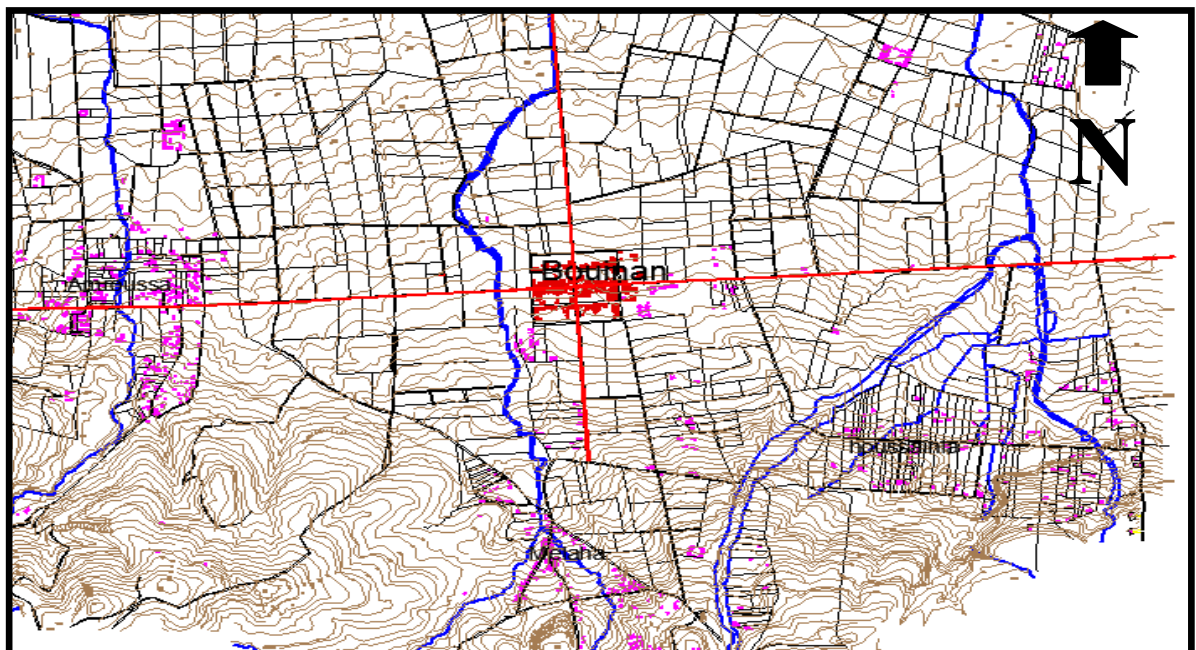


Figure3.14 : plan de Bouinan en 1972
(source : Apc Bouinan)

d-Bouinan Actuelle

- Un tracé géométrique régulier avec une densification extrême du noyau ancien
- Extension de la ville vers le sud constitue le prolongement direct du centre colonial.

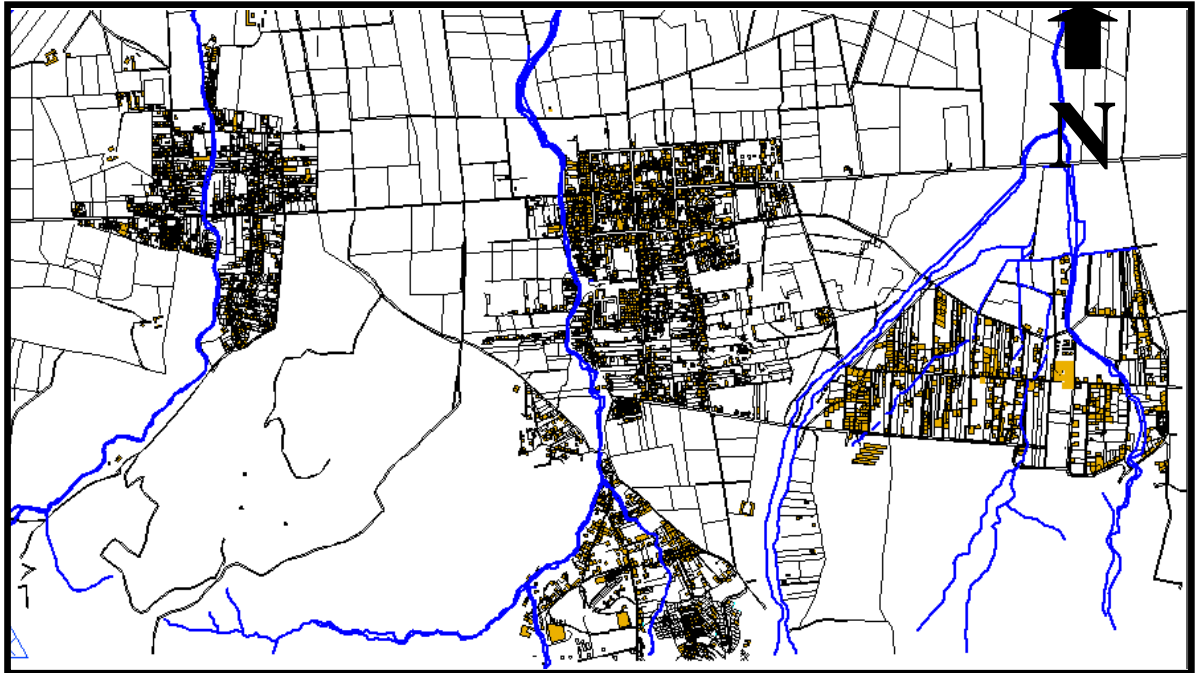


Figure 3.15 : Bouinan Actuelle
(source: Apc Bouinan)

Synthèse:

BOUINAN a connue deux périodes principales: la période coloniale et la période post-coloniale qui se caractérisent par leurs aspects morphologiques et typologiques différents.

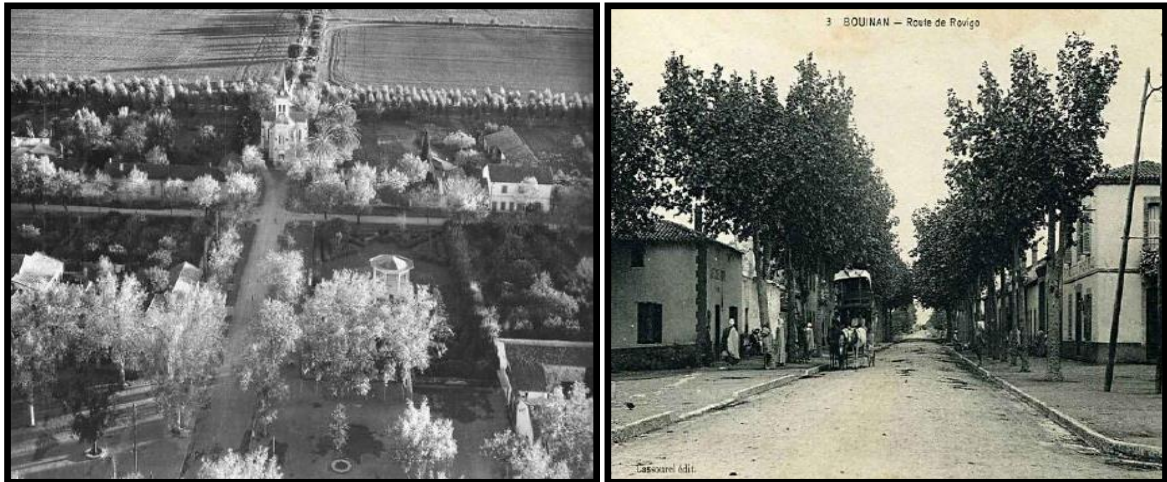
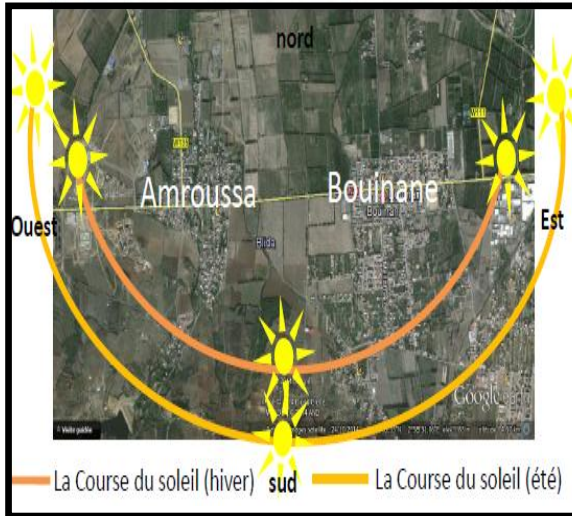


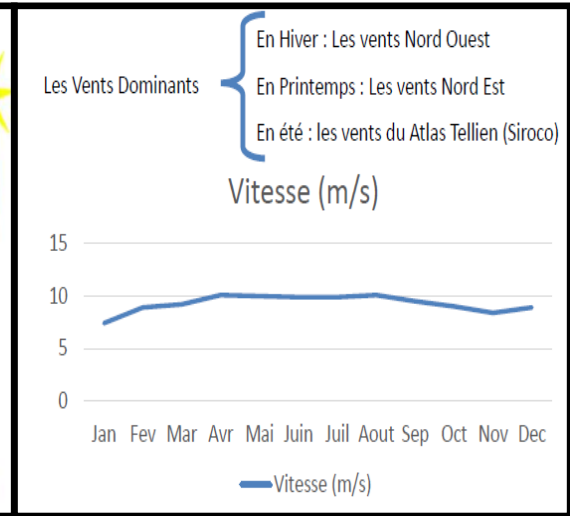
Figure 3.16 : centre ville de Bouinan
(source : pdau Bouinan)

3.2.4 Lecture environnementale :

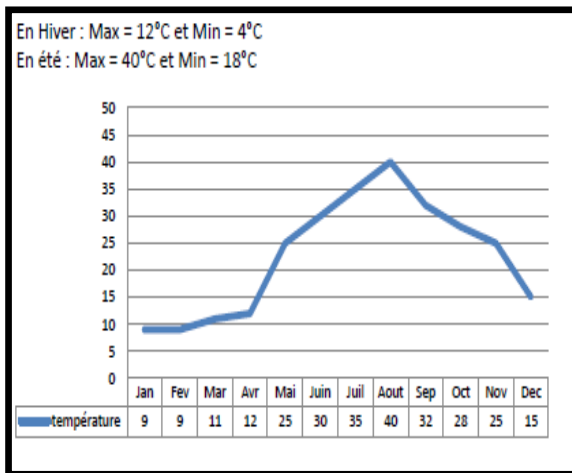
a-Ensoleillement



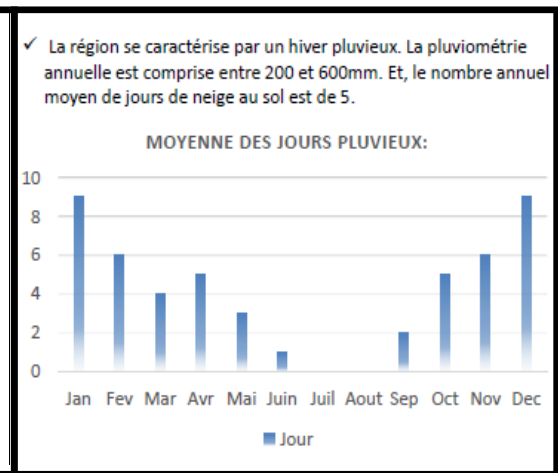
b-vents



c-température



d-pluviométrie



e-Végétation

La faune et la flore sont riches et une forêt bien préservée couvre les coteaux.

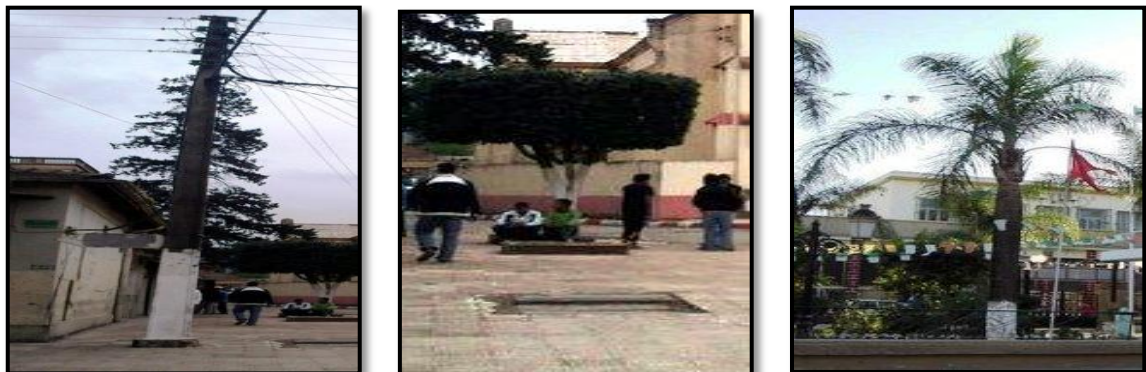
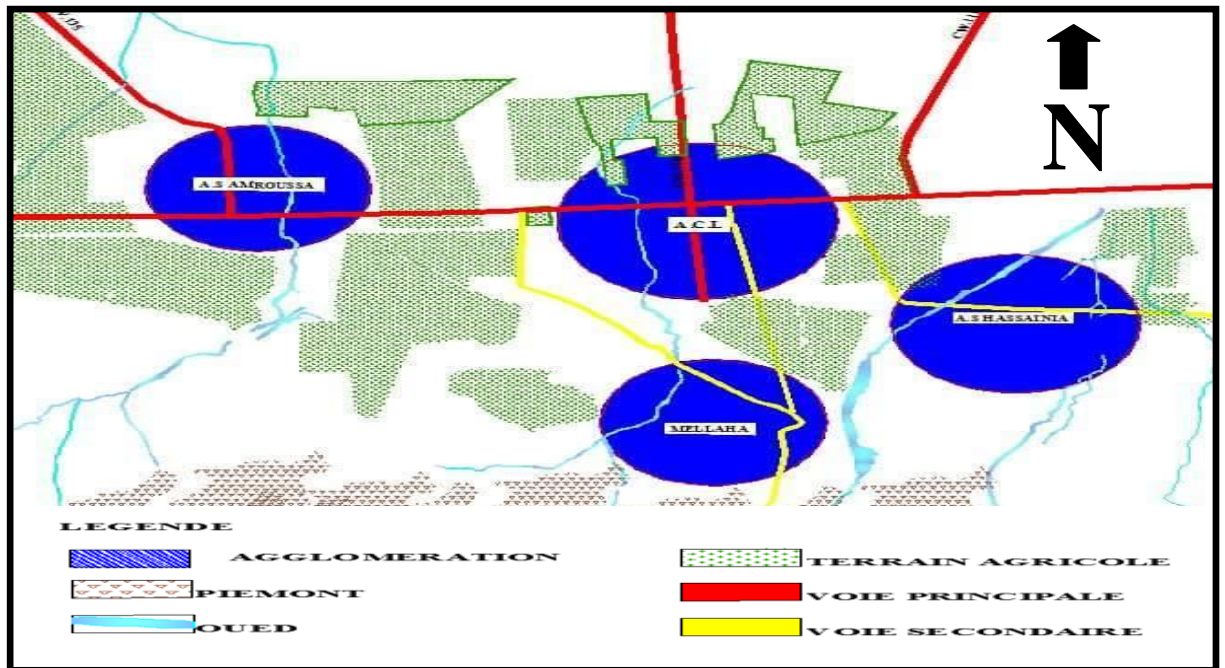


Figure 3.17 : types d'arbres à Bouinane (If/Ficus/Palmier-dattier)
(source : rapport du pdau)

Synthèse et Problématique :



C/P : schéma de synthèse
(source : crédit personnel)

Problématique générale du site

La commune de Bouinan accuse actuellement des déficits en logements, équipements et services.

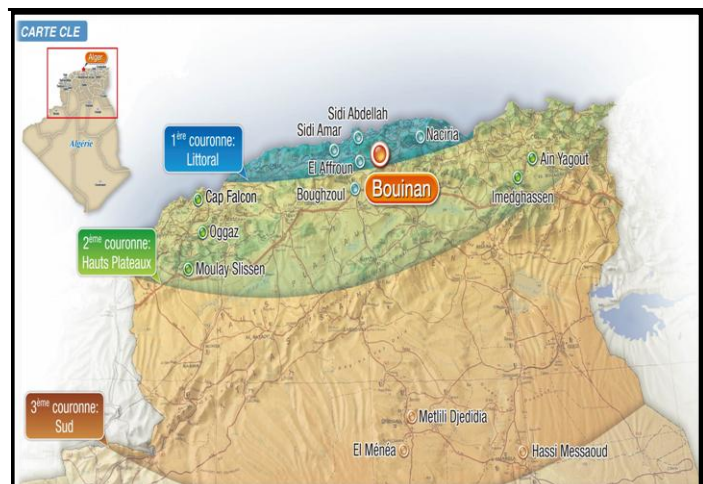
La structure urbaine présente des insuffisances marquées principalement par son réseau viaire défaillant et n'obéissant à aucune logique urbanistique, il n'est en fait que le résultat de juxtaposition d'opérations ponctuelles d'habitat.

Un tissu éclaté représenté par des terrains ou des entités organiques non structurés, dont l'évolution se fait instinctivement au gré des besoins induisant ainsi un développement anarchique du tissu urbain.

3.3 La ville nouvelle de Bouinan

3.3.1 Situation

Situé à 35 km au sud d'Alger (dans la wilaya de Blida), le site de la ville nouvelle s'étale sur les agglomérations de Bouinan, Amroussa, Mellaha et Hassainia sur une superficie de 2175 ha.



Une bouffée d'oxygène pour la capitale

Le projet de création de la nouvelle ville de Bouinan, dans la wilaya de Blida, actuellement dans la phase d'étude, constituera, une fois concrétisé, une véritable bouffée d'oxygène pour la capitale et aussi pour la wilaya de Blida, permettant ainsi de désengorger ces deux grandes villes en assurant un rééquilibrage du peuplement et une répartition rationnelle des activités. (Le Soir d'Algérie le 06- 02 – 2005).

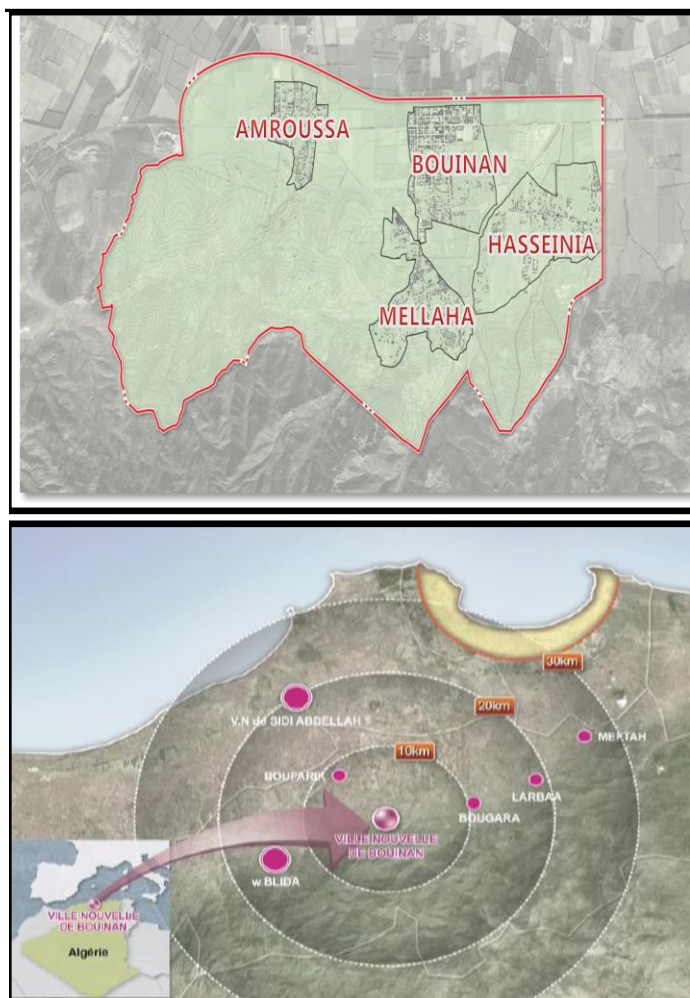


Figure 3.18: situation de la ville nouvelle de Bouinan
(source : Finalisation du plan d'aménagement de La ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission "B")

3.3.2 Présentation du projet

Localisation	le site de la ville nouvelle intègre les agglomérations de Bouinan et d'Amroussa.
Superficie	Ville nouvelle de Bouinan : 2 175ha
Délais	<ul style="list-style-type: none"> • Année de démarrage : 2009 • Année d'achèvement : 2020
Population projetée	• 150 000 habitants (environ 32 000 foyers)
Maître d'ouvrage	
Maître d'oeuvre	Groupement Dong Myeong

Tableau 3.1 Présentation du projet de la ville nouvelle Bouinan.
(Source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B)

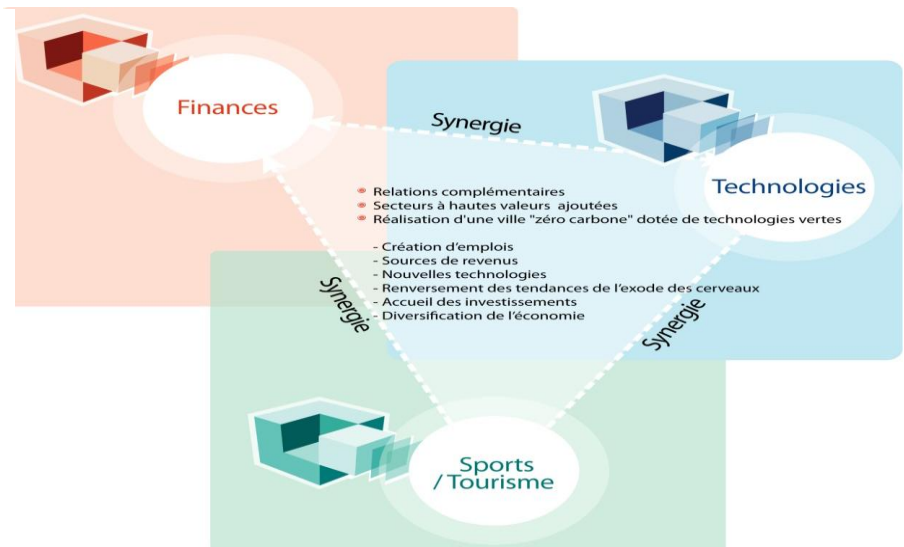
3.3.3 Pourquoi une ville nouvelle a Bouinan ?

- Préconisations du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT).
- Préserver les terres agricoles, mettre fin au développement urbain non maîtrisé.

- Une ville nouvelle dédiée à la promotion des activités écologiques et des technologies.
- Contribuer à l'augmentation de l'offre en logements et diminuer la pression sur Alger.
- Contribuer au rééquilibrage de l'armature urbaine régionale.
- Améliorer l'attractivité et renforcer la centralité de l'aire métropolitaine algéroise en implantant des activités économiques à hauts potentiels.

3.3.4 Orientation du développement urbain de la ville nouvelle de Bouinan

- Traduction de la volonté des pouvoirs publics de renforcer la compétitivité nationale à savoir: favoriser l'émergence d'une économie moderne et développer une économie du savoir.



- Création d'un pôle qui combine les diverses fonctions telles que les services financiers, les biotechnologies, les sports et les loisirs. Ainsi l'établissement du fondement de croissance urbaine pour le développement durable de la ville nouvelle.

3.3.5 Concept et stratégies de développement de la ville nouvelle

<p>Ville des affaires et des finances internationales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centre des affaires et des finances internationales à travers l'exploitation des atouts géographiques de lien entre l'Europe et l'Afrique • Centre de soutien et d'appui administratif aux affaires internationales
<p>Ville des industries de pointe BT-NTIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des fonctions du Bi-pôle Bouinan-Sidi Abdellah • Création d'une plate-forme des technologies de pointe, notamment les NTIC et les BT, articulée avec les principales villes méditerranéennes
<p>Ville écologique, des sports et loisirs et du tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration et exploitation des potentialités (eau et forêt) en tant qu'éléments de composition • Valorisation des potentialités locales et optimisation des ressources touristiques en combinant la culture et les sports

3.3.5 Les fonctions de la ville nouvelle de Bouinan :

Ville des affaires et des finances internationales	Ville des industries de pointe (BT-NTIC)	Ville écologique des sports et loisirs et du tourisme
 <p>Administrations centrales</p> <p>Services administratifs de gestion des activités sportives, des</p>  <p>Affaires</p> <p>Equipements pour les affaires et les finances internationales, palais des congrès</p>  <p>Commerce</p> <p>Boutiques et grands magasins, centre commercial spécialisé dans le sport</p>	 <p>Industrie de pointe</p> <p>Complexe de R&D pour les NTIC et BT, industrie</p> <p>Manufactur</p>  <p>Santé et éducation</p> <p>Hôpital,</p>	 <p>Sports et loisirs</p> <p>Complexe olympique (hors du d'urbanisation de la ville nouvelle), espaces pour les sports extrêmes</p>  <p>Tourisme et culture</p> <p>Parc d'attractions, rue à vocation</p>  <p>Habitat écologique</p> <p>Logements de différentes typologies, Et pilotes à énergie solaire</p>

Tableau 3.2 fonctions des villes nouvelles

(Source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B)

3.3.6 Indicateurs d'aménagement

<p>Superficie totale de la ville 2175 ha</p> <p>-zone d'urbanisation : 1558ha</p> <p>-Zone verte protégée : 617ha</p>
<p>Densités :</p> <p>-Densité brute : 100hab/ha</p> <p>-Densité nette : 350hab/ha</p>
<p>Population projetée</p> <p>-150000 habitants</p> <p>Nombre de foyers projetés</p> <p>-3200 foyers</p>

Tableau 3.3 Foyer et population

(Source : Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission B)

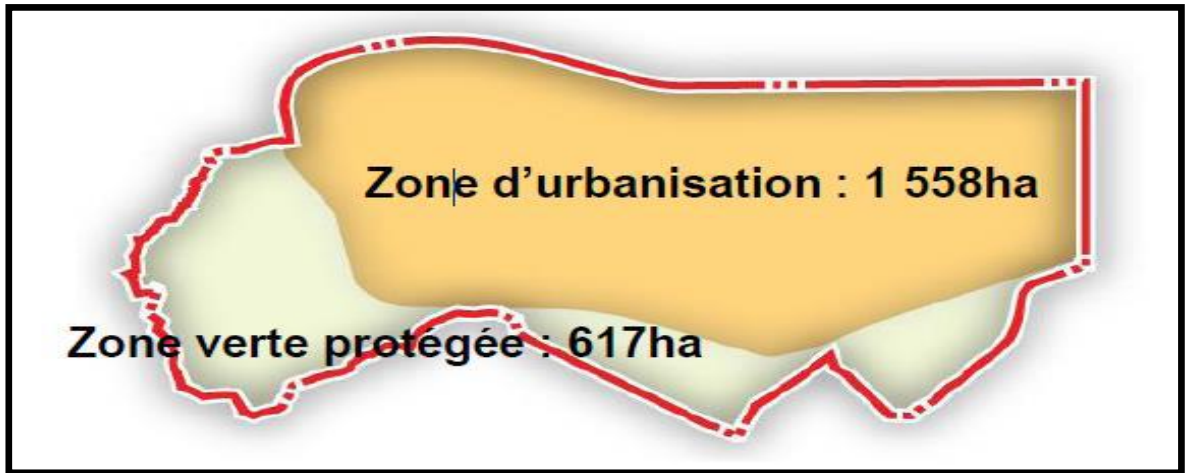
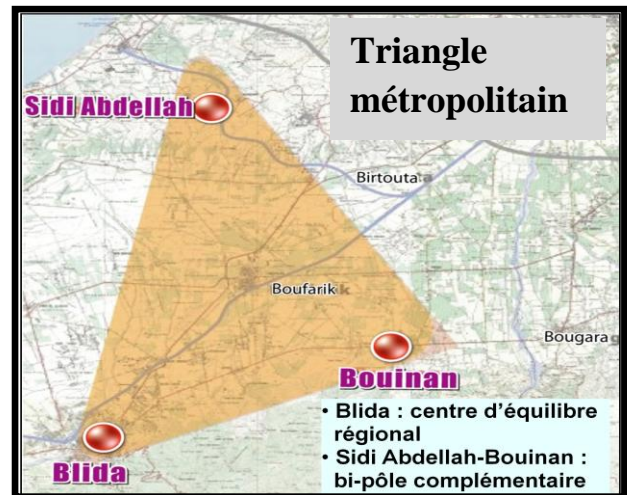


Figure 3.19 : la zone d'urbanisation et protégée de la nouvelle ville
(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission "B").

3.3.7 Plan d'aménagement

a-organisation spatiale

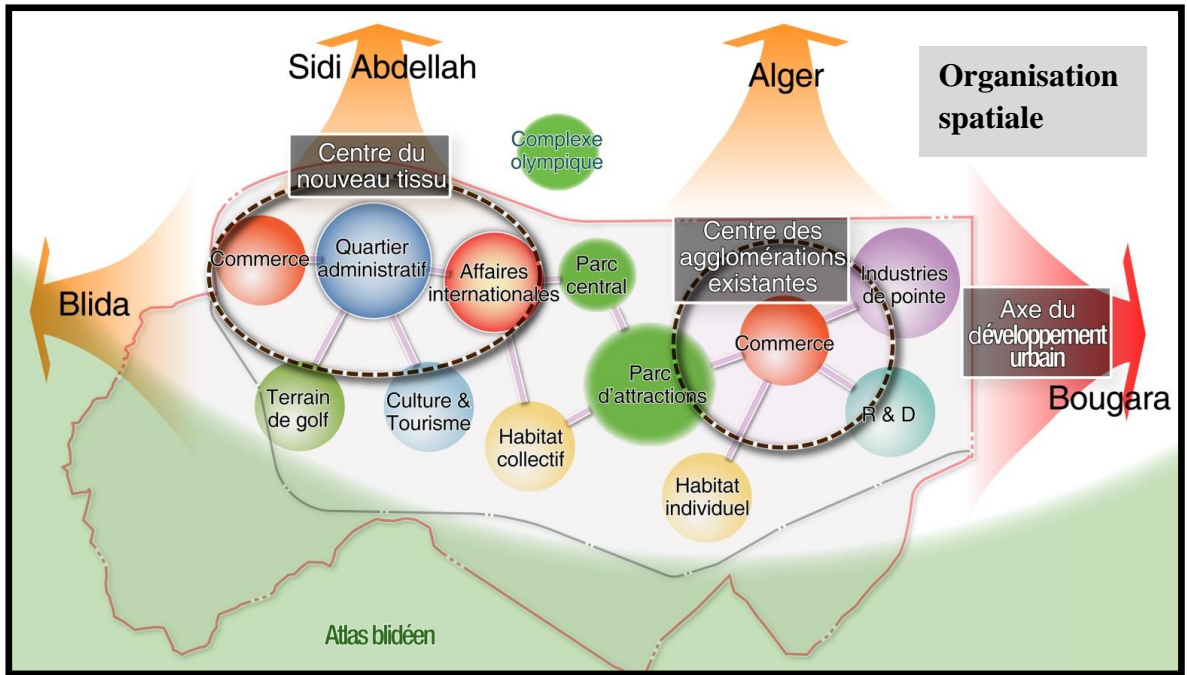
- Maintien de la coexistence entre les espaces urbains et la nature en tenant compte de la topographie de la ville.
- Favoriser un développement urbain équilibré par l'articulation des fonctions urbaines.



Redéfinition des relations entre les deux Ilots de la ville nouvelle et structuration de manière complémentaire de la ville nouvelle pour la création d'une ville nouvelle d'excellence de niveau international.

Implantation des fonctions et des équipements principaux autour de l'axe principal constitué du quartier administratif, du parc d'attractions, du complexe olympique et de la zone d'industries de pointe.

Organisation des espaces urbains favorables à l'extension future et à l'évolution de la situation.



b-Occupation des sols

- Elaboration d'un plan d'occupation des sols permettant l'introduction de diverses fonctions telles que l'administration, les industries de pointe, les sports et loisirs, le commerce et les affaires pour assurer le dynamisme de la ville nouvelle.
- Localisation de la zone d'industries de pointe à l'est de l'ILOT en prévision de l'extension future de la ville.
- Implantation des équipements multifonctionnels et conception des infrastructures appropriées en vue d'une utilisation efficace des sols.

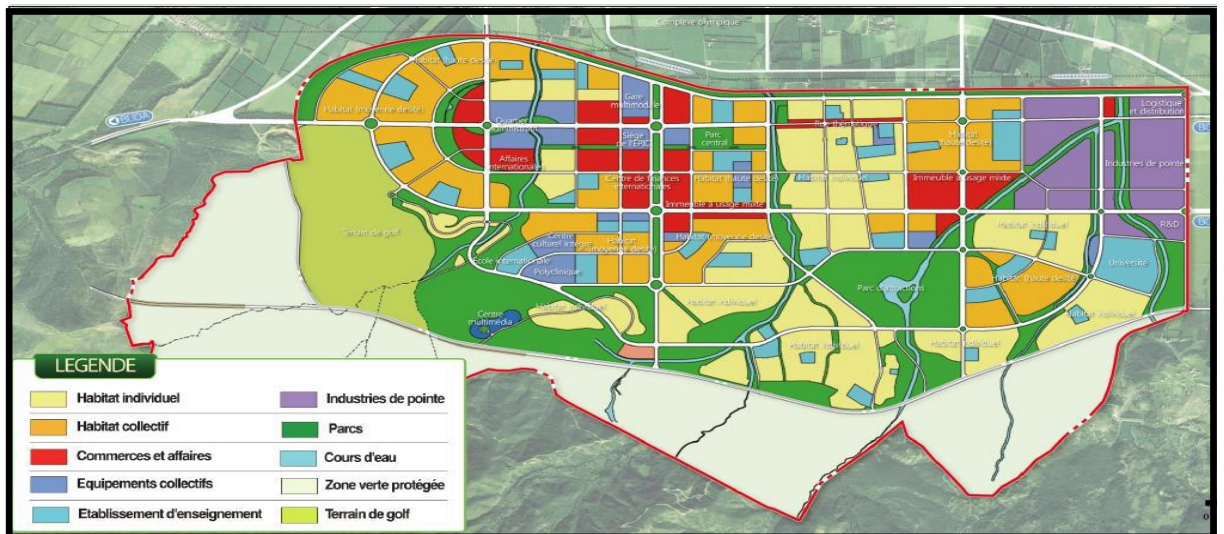


Figure 3.20 : plan d'occupation des sols
(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinane. Rapport de la mission B)

3.3.8 Le programme d'aménagement

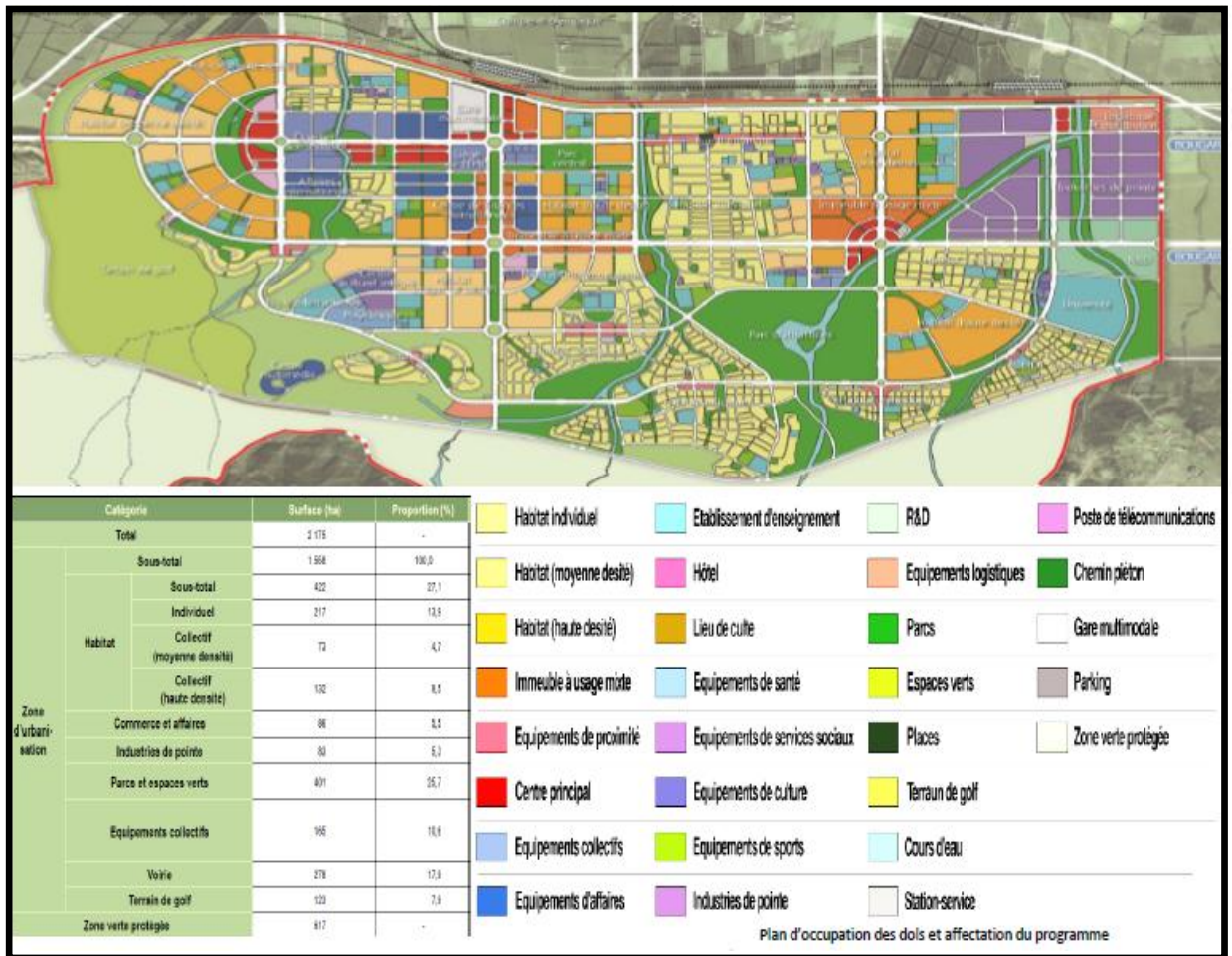
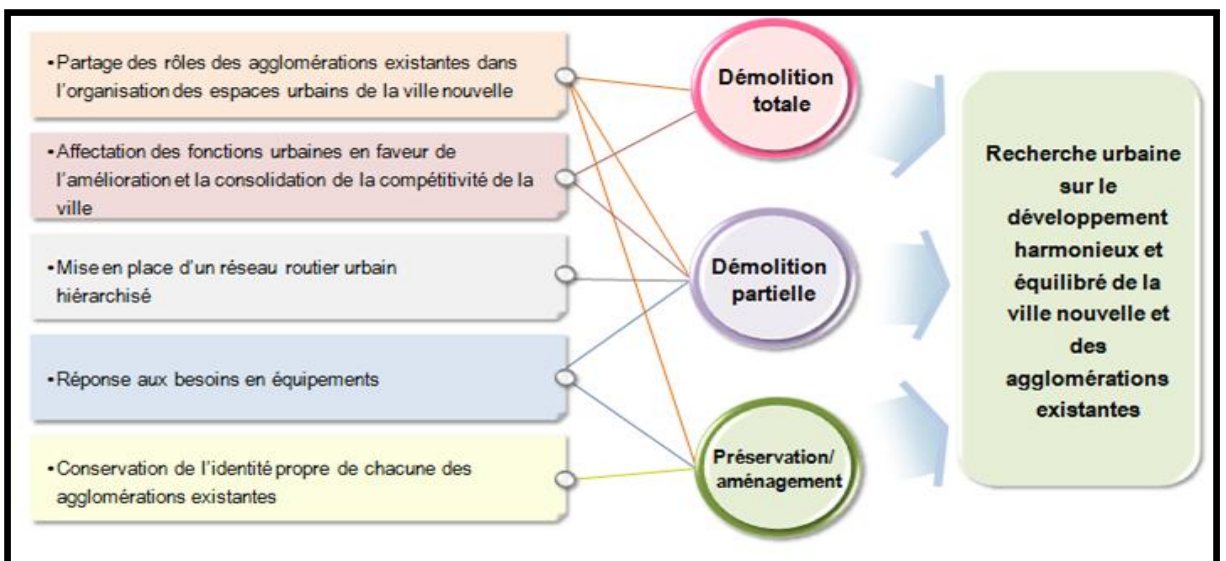


Figure 3.21 : Plan d'occupation des sols et affectation du programme (source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouin. Rapport de la mission B)

3.3.9 Principales orientations du plan d'intervention sur les agglomérations existantes



3.3.10 Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville

nouvelle

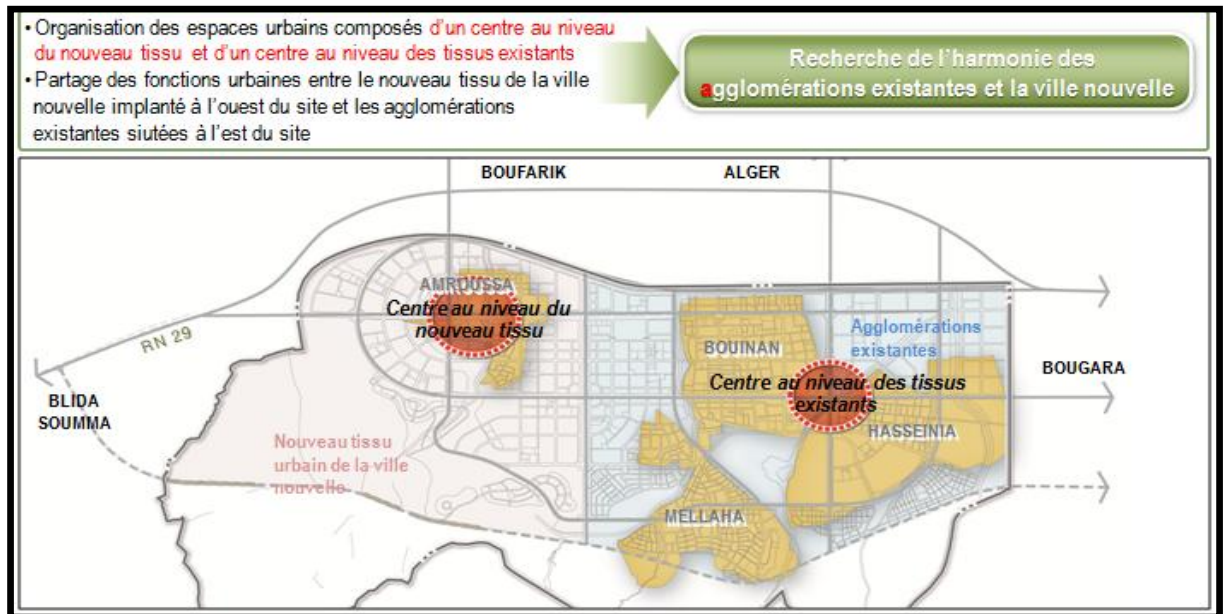


Figure 3.22 : Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville nouvelle (source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle. Rapport de la mission B)

3.3.11 Système de transport et déplacements

a- Système de transport régional

-Définition d'un réseau de transport régional assurant des liaisons performantes entre les principales villes voisines et création d'une structure logistique solide.

-Mise en place d'un système de transport bien articulé de manière à garantir un développement cohérent et simultané avec des villes voisines comme Alger et Sidi Abdellah.

-La RN29 constitue l'axe principal de la ville nouvelle de Bouinan: Elle assure les liaisons entre Bouinan, Amroussa et Hasseinia, et relie le village de Meftah à Blida en traversant Larbaa, Bouguara, Bouinan et Soumâa. Il est donc indispensable d'envisager son réaménagement en prévision de l'augmentation des flux.

-Garantir un accès efficace aux routes nationales et aux voies périphériques Bouinan-2ème Rocade Alger.

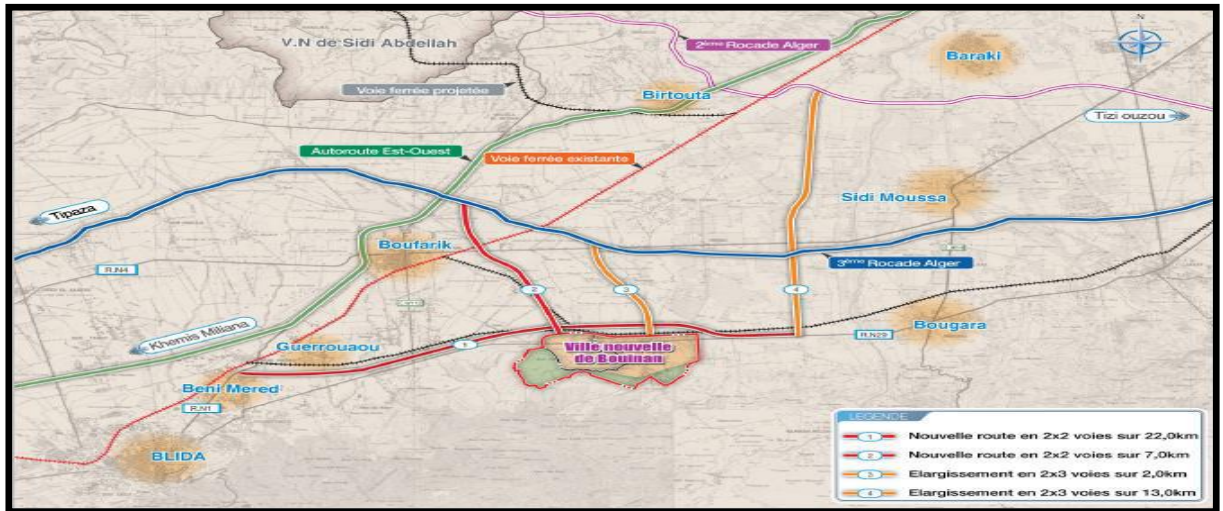


Figure 3.23 : Système de transport régional

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission B)

b- Système de transport urbain

- Mise en place du réseau de voirie urbaine de forme radiale et en boucle en tenant compte de l'intégration des voies existantes au niveau du site et des données naturelles et sociales
- Division du réseau routier en plusieurs catégories (voies principales, voies secondaires, voies tertiaires) en tenant compte des caractéristiques et des fonctions et des itinéraires.
 - Voies principales : routes et rocade qui desservent les centres principaux de la ville.
 - Voies secondaires : routes de liaison entre les centres secondaires et inter-quartiers.
 - Voies tertiaires et de desserte : voies internes de quartier.
- Conception d'un réseau vert intégrant des pistes cyclables et des voies piétonnes pour la consolidation des activités urbaines.
- Conception du réseau routier urbain de manière à maîtriser la connexion entre les voies et à assurer la fluidité et le confort du trafic
- Conception du réseau de transport et de déplacement de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes

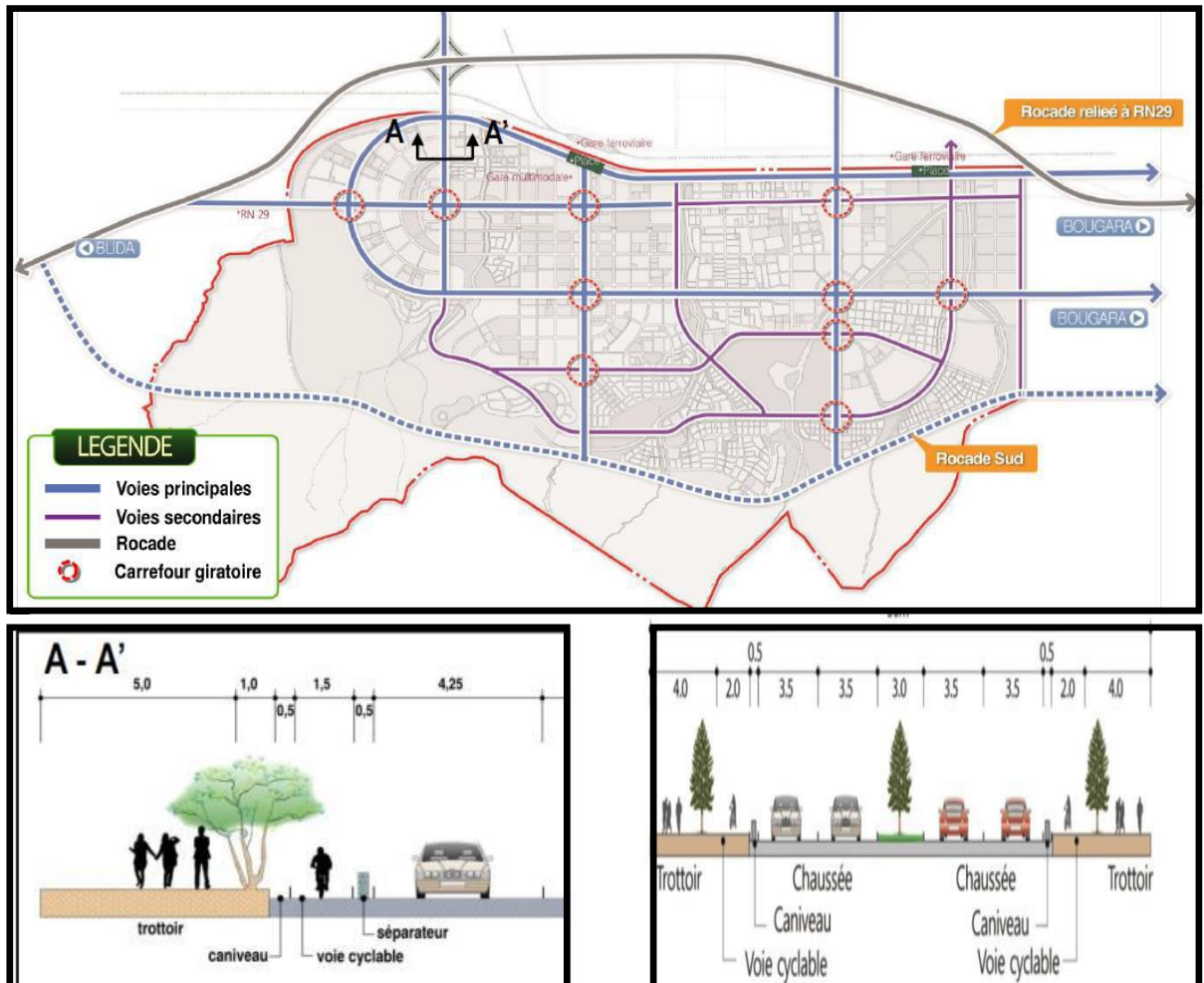


Figure 3.24 : système de transport urbain

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouin. Rapport de la mission B)

c- Nouveau mode de transport

- Mise en valeur des transports publics par l'introduction des nouveaux modes de transport tels que le monorail et le tramway qui circulent en boucle au sein des quartiers.
- Introduction d'un nouveau mode de transport en commun écologique assurant la desserte de l'ensemble de la ville nouvelle.
- Système d'exploitation : ligne circulaire à double sens d'une longueur de 10km.
- Itinéraire : zone d'administration centrale –parc central –district industriel de haute technologie –centre secondaire (2ème secteur) –centre culturel intégré.
- Construction d'une gare multimodale devant le complexe olympique et la gare pour améliorer l'interconnexion entre les nouveaux modes de transport.

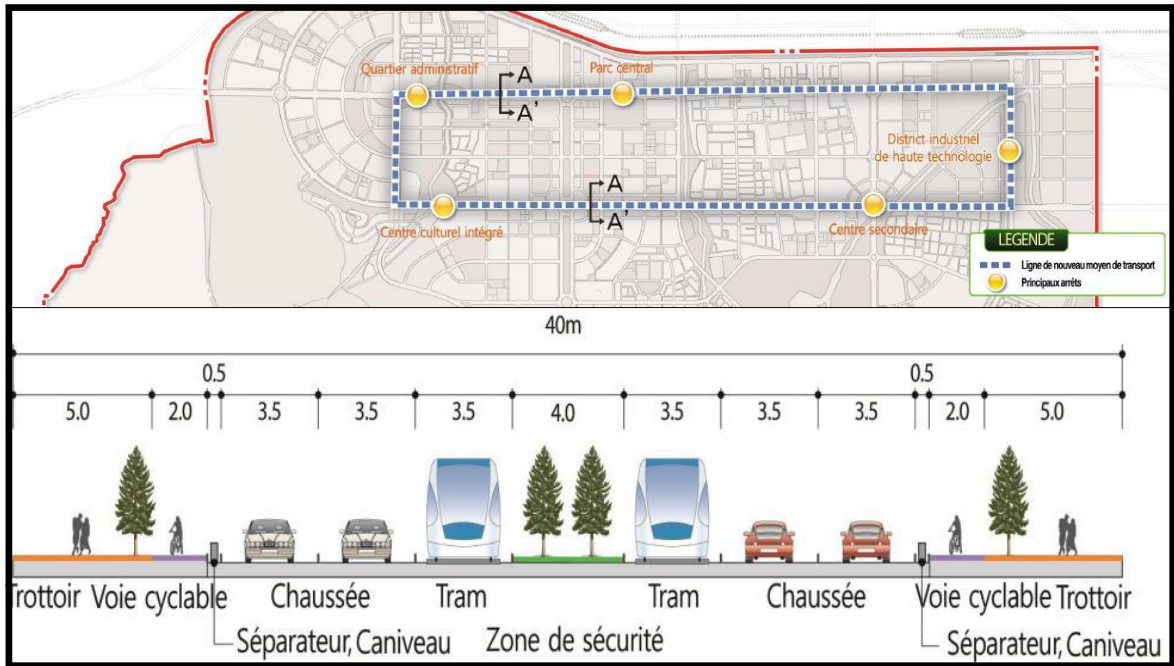


Figure 3.25 : ligne de tramway de la ville nouvelle

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinain. Rapport de la mission B)

3.3.12 Parcs et espaces verts

- Création d'un réseau vert en boucle en relation avec les cours d'eau sur l'ensemble de la ville.
- Aménagement des espaces verts en harmonie avec les paysages naturels, les éléments historiques et culturels et les éléments artificiels en mettant en relief l'identité de la ville nouvelle en tant que destination touristique écologique.
- Prise en compte de l'accessibilité et de la facilité d'utilisation pour les citoyens, dans l'implantation des activités de loisirs et de détente.
- Création d'espaces naturels aquatiques en mettant en valeur les cours d'eau de l'ILOT.
- Création des espaces verts sur l'axe d'équipements collectifs adjacent aux voies principales.
- Amélioration de l'accessibilité et du taux de fréquentation de chaque parc et espace vert à travers leur mise en relation avec les passages piétons ou les voies vertes.
- Création d'un parc d'attractions doté de manèges et de lieu de festivals ainsi que de divers ateliers de découverte touchant aux traditions et à la culture ainsi qu'aux activités artistiques au niveau des espaces centraux de la ville nouvelle pour assurer un espace de loisirs et de détente pour les habitants.

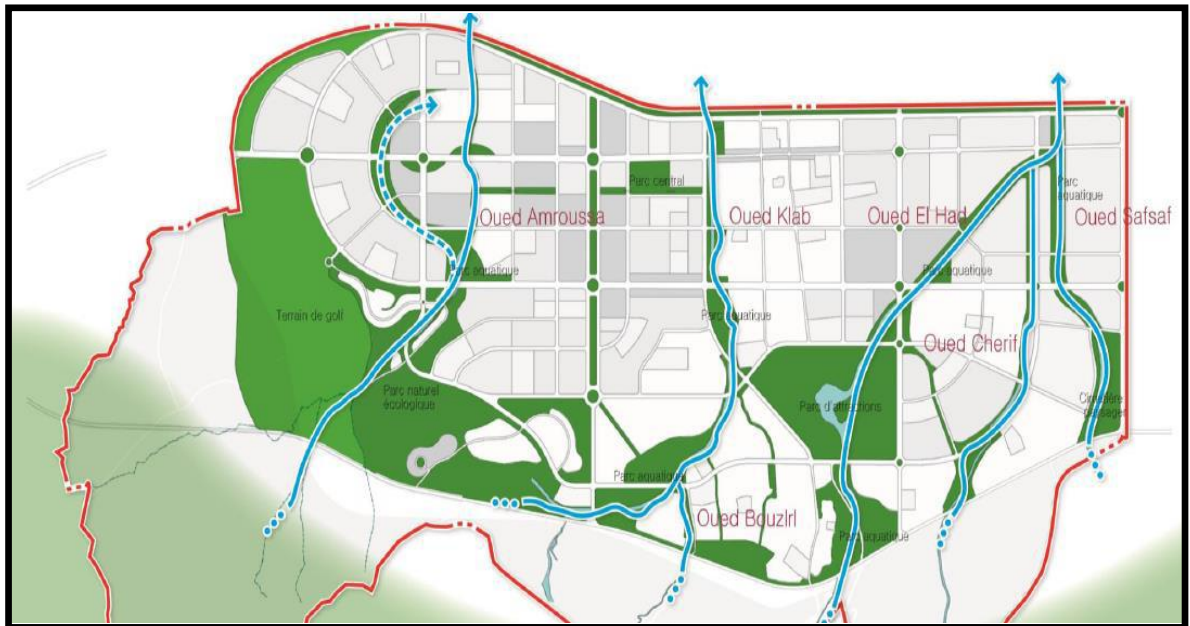


Figure 3.26 : carte de parcs et grands espaces verts

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission B)

Problématique :

Comment atteindre les Objectifs de la ville nouvelle en matière d'Aménagement du territoire cependant réalisables.

Comment mettre en conformité le tissu existant avec les paramètres prévus par le projet de la ville nouvelle.

Comment gagner la confiance des habitants qui ont affiché leur colère et s'opposent au projet de la ville nouvelle.

Comment équilibrer entre les 3 vocations de la ville nouvelle un pôle régional structurant, une opération de rééquilibrage démographique national, un pôle d'attractivité internationale).

Comment concrétiser l'objectif de la ville nouvelle en matière de développement Durable.

3.4 Site d'intervention

Critère de choix :

Compte tenu de l'évolution de la nouvelle ville de Bouinan, notre choix portera sur le quartier (Aouicha Amar) pour les motifs suivants:

- Proximité du centre-ville.
- Facilité de liaison avec le centre ville.
- Présence de réserves foncières exploitables.
- Appartenance du site à la délimitation de la ville nouvelle.
- Ce choix est renforcé aussi par les potentialités naturelles du site qui offrent des vues panoramiques sur l'atlas Bliidién.

3.4.1 Situation :

Le site d'intervention (quartier Aouicha Amar) qui s'étend sur une surface d'environ 70 ha, constitue le prolongement direct du centre colonial sur le côté sud il est limité:

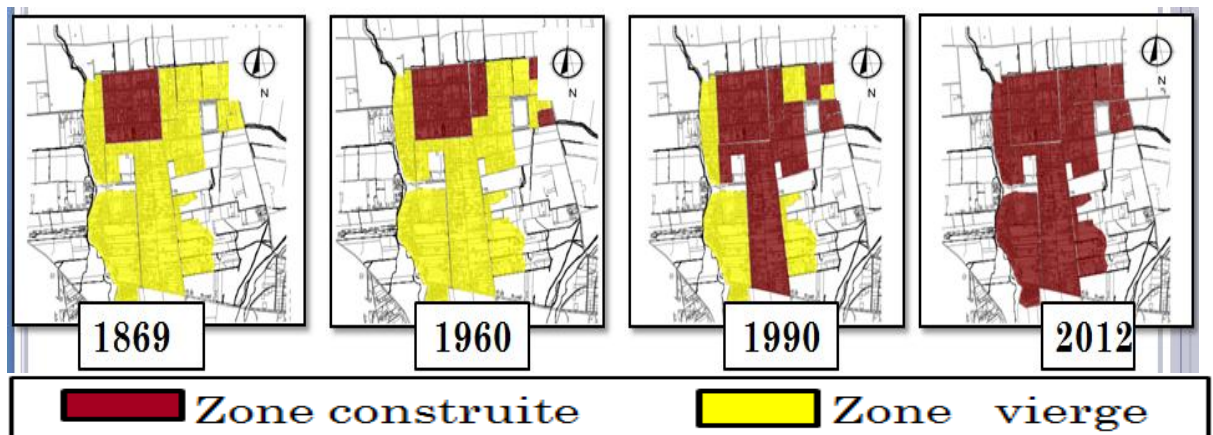
- au nord: par le centre ville de Bouinan
- à l'est: Hassainia
- à l'ouest: Amroussa
- au sud: par l'agglomération de Mellaha



Figure 3.27 : situation de l'aire d'intervention
(Source : Google earth modifiée par l'auteur)

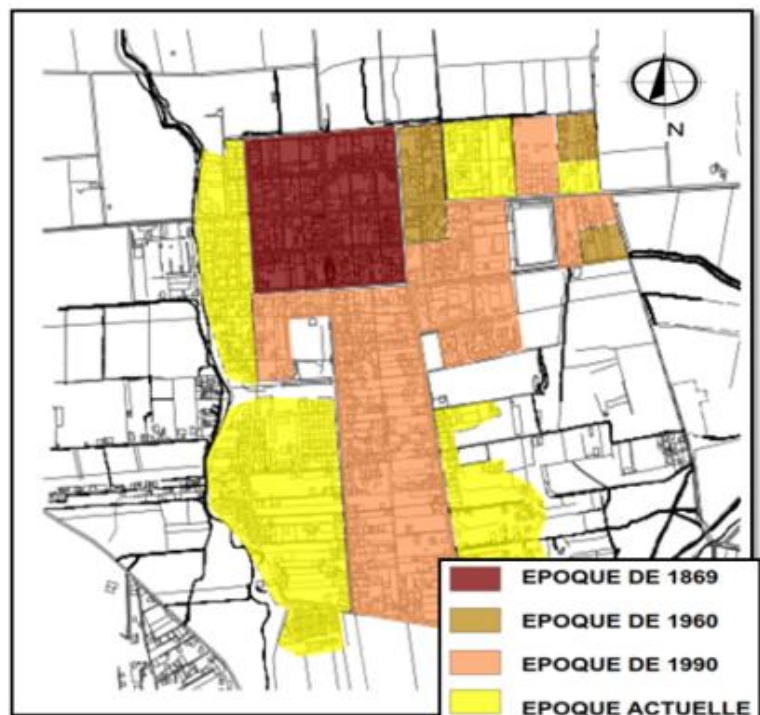
3.4.2 Évolution historique du site

La ville de BOUNAN a connu plusieurs phénomènes de formation et de transformation à travers le temps, son centre fut créé en 1869 puis son étalement s'est fait vers la partie est en 1960 et cela a donné fin à la période coloniale. EN 1990 la ville s'est développée vers la partie sud, et depuis l'évolution de la ville se fait d'une manière anarchique sans s'adapter à une règle géométrique.



Synthèse

Après l'indépendance, une nouvelle phase de développement urbain s'est mise en place à cause de l'implication des flux migratoires (exode rural) et la croissance démographique. Entre 1962 jusqu'à nos jours, la croissance urbaine de la ville de Bouinan distingue par sa rapidité son ampleur. Elle s'est faite vers le piémont afin de préserver les terres agricoles.



3.4.3 Accessibilité

La commune de Bouinan est traversée par la route nationale n:29 orientée est-ouest passant par le centre ville et assurant l'accessibilité à ce dernier. Ainsi par le chemin de wilaya n:116 orienté nord-sud qui traverse aussi le centre ville et qui passe par notre aire d'étude.

et cela facilite l'accessibilité à ce dernier, le reste c'est des chemins secondaires qui assurent les liaisons entre les différents parcelles.

Vu la position du terrain dans l'aménagement de la ville nouvelle, il profite d'une dynamique urbaine entre les quartiers de la nouvelle ville. La projection de plusieurs articulations a eu lieu entre le site et le reste de la ville tel que le passage d'une ligne de tramway qui renforce le rôle de transition et offre une bonne accessibilité.

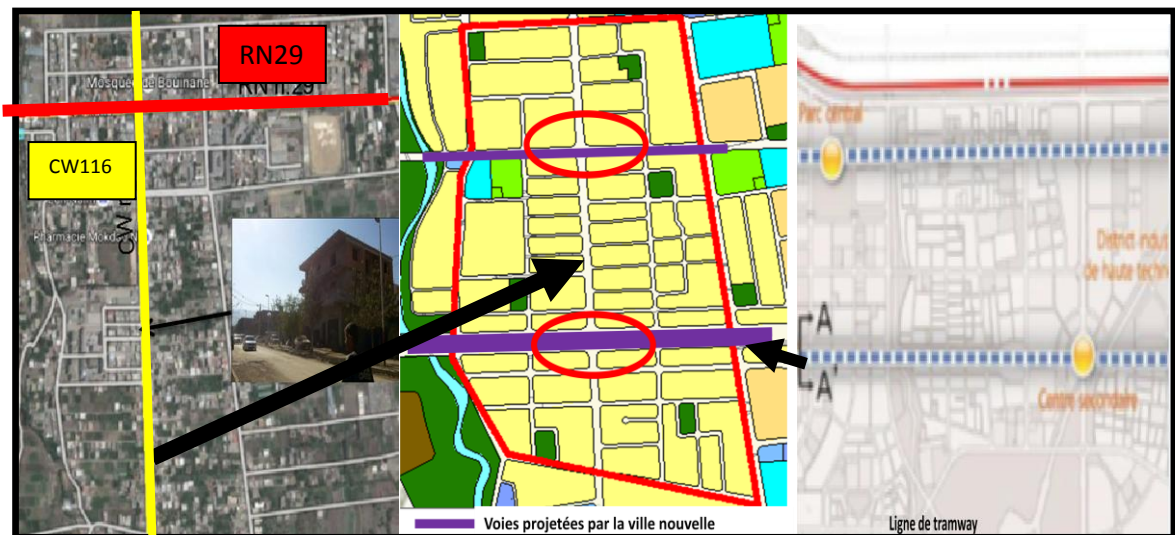


Figure 3.28 : accessibilité au site

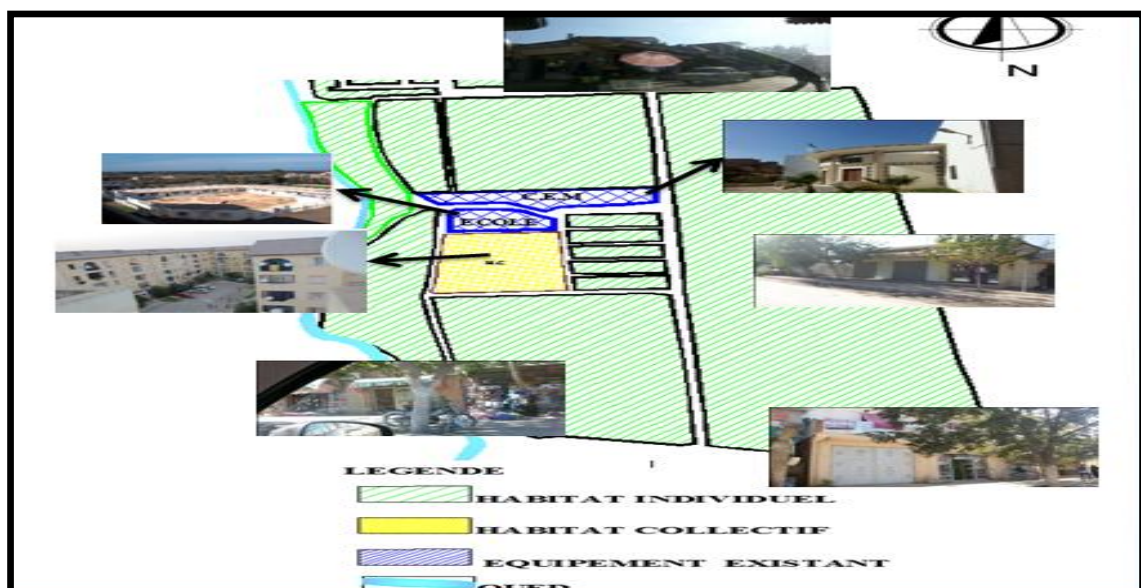
(source : Google earth-finalisation du pdau modifiée par l'auteur)




Synthèse

Nous constatons également que ce site est traversé par des axes primaire parallèles venant du nord vers le sud et qui assurent sa liaison avec le centre, le reste de la voirie sont des cheminements sous dimensionnés

Le souci est représenté par le manque de voies de dessertes à l'intérieur des îlots

3.4.4 Equipements et services



<p>Equipements</p> <p>Au niveau de notre site, il n'existe à l'exception de l'école primaire et du CEM aucun équipement à l'échelle du quartier</p>	 <p style="text-align: center;">Ecole primaire CEM</p>
<p>Commerces et services</p> <p>On remarque une prolifération d'une gamme variée des commerces et quelques services le long des axes principaux de l'aire d'étude</p>	 <p style="text-align: center;">Commerces</p>
<p>Activités</p> <p>Hormis la fonction d'habitat, le périmètre d'étude du POS, se caractérise par certaines activités telles que l'agriculture et l'artisanat.</p>	 <p style="text-align: center;">L'agriculture dans le site</p>

3.4.5 Système viaire

a-système viaire

Le système viaire dans ce site est représenté par:

- type linéaire: les axes principaux structurants qui traversent l'aire d'étude du nord allant vers le sud
- type en damier: le cas du lotissement et la cité évolutive au sud
- type arborescent: c'est un système hiérarchisé où chaque branche est commandée par une branche principale plus importante

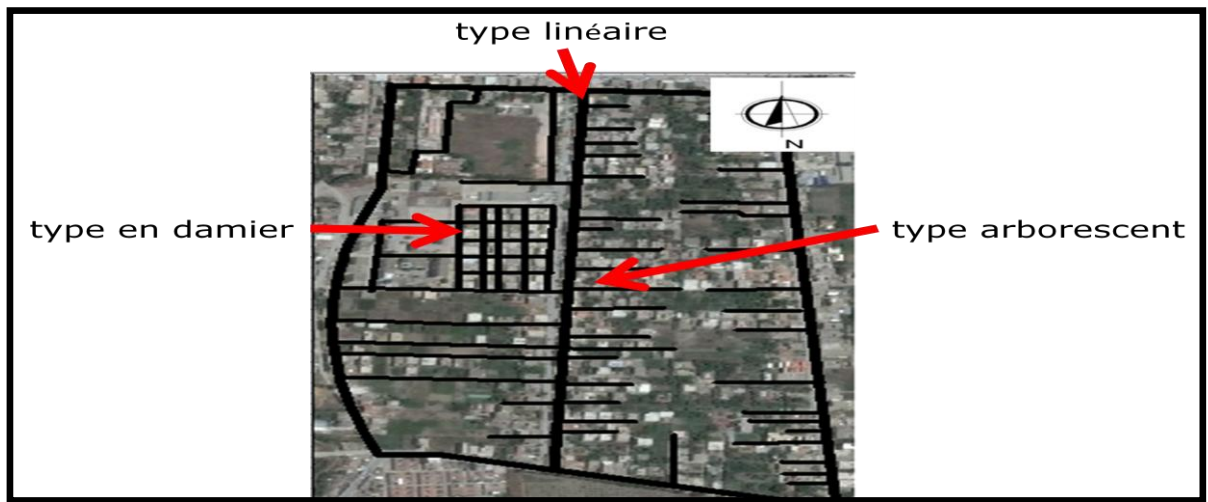


Figure 3.29 : système viaire
(source : Google earth modifiée par l'auteur)

b- Etat de la voirie

A part les axes primaire parallèles venant du nord vers le sud, le reste de la voirie sont des cheminements sous dimensionnés et dans la plupart des cas des impasses bloqué par des constructions anciennes ou nouvelle qui empêchent leur continuité fonctionnelle.

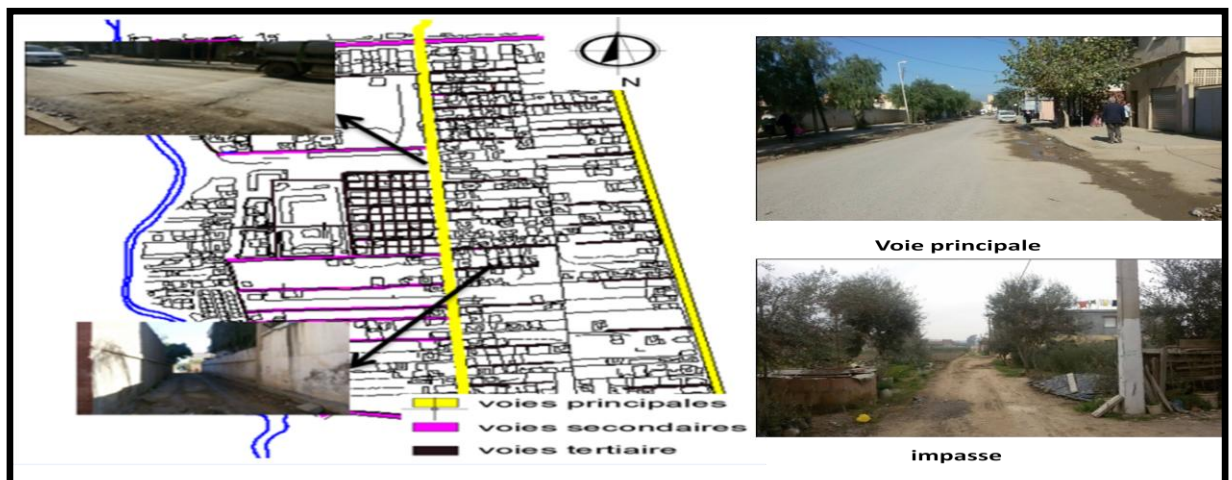


Figure 3.30 : Etat de la voirie
(source : l'auteur)

3.4.6 Système parcellaire

Le parcellaire de l'aire d'étude par opposition a celui du noyau colonial est plus complexe et variable, en effet le site dans sa globalité ne dispose pas d'ilot proprement dit (l'ilot agraire), mais son territoire est divisé en 4 entité foncières hétérogène séparées longitudinalement par les voies venant du centre ville traversant le site du nord au sud et coupées transversalement par 2 voies parallèles les dimensions de ces entités sont pratiquement égales dans le sens de la longueur (environ 800m) mais très variable dans le sens transversal (de 200m à 300m, et de 50m à 120m).

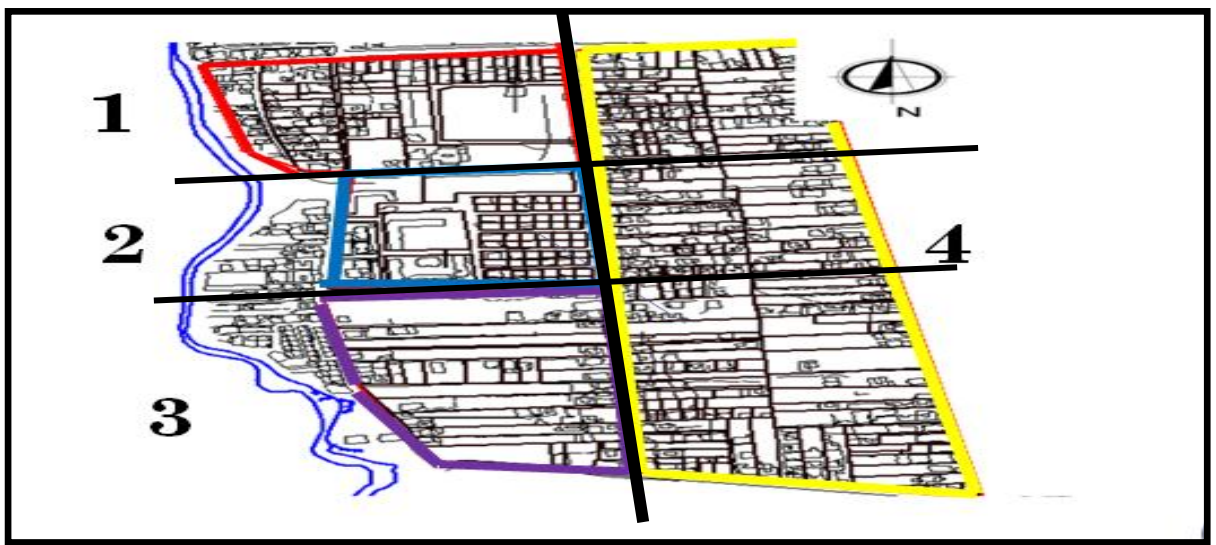


Figure 3.31 : système parcellaire
(source : pos3 Bouinan modifié par l'auteur)

3.4.7 Système Bâti

a-état du bâti



Figure 3.32 : état du bâti
(source : pos3 Bouinan modifié par l'auteur)

b-typologie du bâti et le gabarit

Le bâti se représente sous forme de constructions individuelles qui ne s'adaptent à aucune logique architecturale parfois inachevées et sans revêtement extérieur plus quelques habitations collectives. Le gabarit varie entre RDC-R+3 le RDC est destiné au commerce et avec 5m de hauteur et les étages dessus sont réservés à l'habitation.



Figure 3.33 : Typologie du bâti

(source : l'auteur)

Synthèse :

La zone d'intervention choisie représente l'habitat individuel organisé sous forme d'ilots ou lotissement à caractère urbain, comprenant de l'habitat, commerces et services intégrés, l'occupation du sol est dense et les volumes bâtis sont le plus souvent agglomérés et contigus.

3.4.8 Intervention de la ville nouvelle sur le site

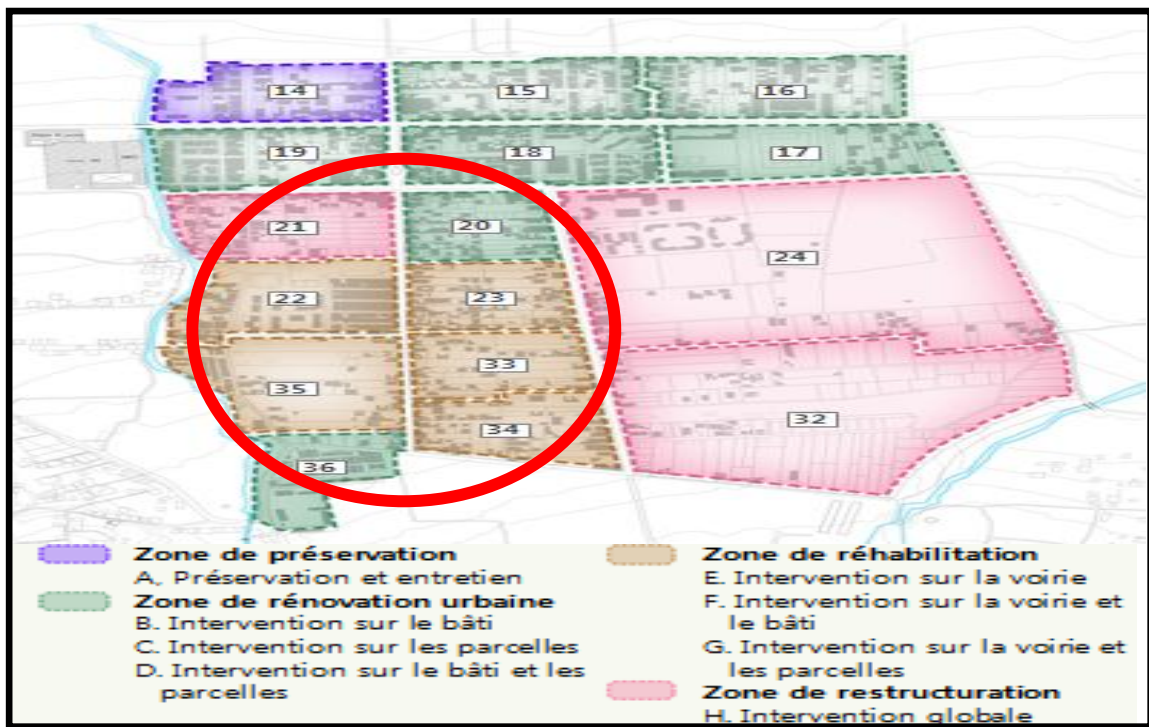


Figure 3.34 : les interventions de la ville nouvelle

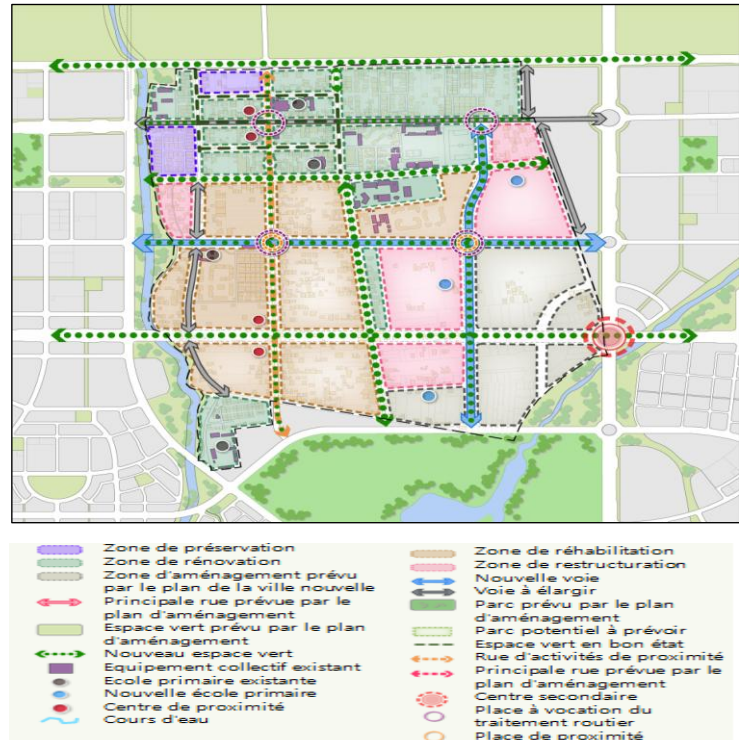
(Source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission

B

- Articulation entre les voies existantes et les nouvelles infrastructures routières de la ville nouvelle
- Nouveaux axes verts.
- Harmonie des tissus existants avec le nouveau tissu de la ville nouvelle.

3.4.9 Analyse – atouts, faiblesses, opportunités et menaces (AFOM)

L'analyse de notre site nous a permis d'extraire une série



d'atouts, de faiblesses, d'opportunités et de menaces. La synthèse de ses éléments va nous permettre d'identifier les principaux problèmes du site, d'exploiter ses points forts, donc de proposer des solutions à ces problèmes.

<p>Atouts :</p> <p><u>1-Patrimoine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Site a constructions récentes (1990) <p><u>2-Accessibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Proximité du centre ville de la commune. -Présence de cheminements mécaniques et piétons pour rejoindre le site. -le passage du tramway proposé par la ville nouvelle dans notre site. -la structuration de plusieurs voies importantes qui relie le site a différentes agglomérations par la ville nouvelle. <p><u>3-Economique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Présence d'une réserve foncière exploitable. -Présence du commerce. <p><u>4-le quartier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Facilite de liaison avec le centre ville. -Intégration des équipements scolaires. -maisons individuelles. -Logements collectifs. <p><u>5-Le bâti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions sont en bon état. 	<p>Faiblesses :</p> <p><u>1-Patrimoine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Absence de l'identité du site. <p><u>2-Accessibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Le site ne présente qu'un seul accès mécanique important dans sa taille qui le relie avec les autres entités. -L'étranglement des voies. <p><u>3-Economique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Le commerce est local; donc il est destiné juste pour les habitants de cette zone, ce qui engendre l'absence de l'échange. <p><u>4-le quartier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dégradation de l'état du quartier Absence de normes d'embellissement L'espace public négligé La notion du quartier est perdue. <p><u>5-Le bâti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -construction autonomes, sans typologie précise. -Constructions inachevées sans revêtements extérieurs. -Plus rien n'est aux normes architecturales. -dominance de constructions individuelles.
---	---

<p>Opportunités :</p> <p><u>1-Accessibilité :</u> -Fortifier la liaison entre le site et le centre ville de la commune. -rendre le site comme une station intermédiaire entre le centre et les autres entités.</p> <p><u>2-Economique :</u> -exploiter le potentiel foncier pour projeter le programme.</p> <p><u>3- Le quartier :</u> -Développement des espaces verts et des fonctions communautaires. Mettre en valeur le quartier.</p> <p><u>4-Le bâti :</u> -En étant en bon état, le bâti ne va pas prendre une grande partie du budget.</p>	<p>Menace :</p> <p><u>1-Accessibilité :</u> -largeur faible des voies oblige à faire des démolitions.</p> <p><u>2-Economique :</u> Le quartier demande un budget important pour la création de nouvelles centralités.</p> <p><u>3- Le quartier :</u> -Le quartier s'est développé anarchiquement, et le citoyen devient le seul intervenant.</p> <p><u>4-Le bâti :</u> -La difficulté d'intervention sur le cadre bâti qui appartient au privé, peut causer une rupture entre le nouveau et l'existant.</p>
---	--

Tableau3 .4-5 : méthode de l'analyse de MAF
(source : crédit personnel)

Problématique spécifique

- Le site n'as pas suivi une démarche urbaine et il s'est développé anarchiquement.
- Absence des éléments qui composent l'espace public et manque d'équipements.
- L'urbanisation sur les terres agricoles due a l'étalement urbain (Système de l'ilot agraire)
- Le site ne représente qu'un seul accès mécanique avec une taille importante.
- Détérioration de l'état de presque toutes les voiries.
- La nature juridique des terrains vides et surtout des parcelles construites (En majorité appartenant à des privés) qui risquent de limiter d'une façon considérable les options d'aménagement et les possibilités d'intervenir dans des opérations telles que la restructuration.
- Les constructions autonomes non soumise à un contrôle des services concernés et absence des normes architecturales et des normes d'embellissement.
- s'inscription du site dans le projet de la ville nouvelle, donc il représente une confrontation entre l'existant et le nouveau.

Conclusion

À l'instar des villes Algériennes, la ville de Bouinan durant son évolution a connu un déséquilibre du à une démographie croissante et un site de plus en plus saturé ; ce qui donne naissance aux extensions du bâtis sur les terres agricoles surtout au Sud de la ville qui se caractérise par des maisons éparpillées dans des zones non structurées et non viables; déformant le caractère paysager et urbanistique de la ville.

3.5 Les principes théoriques de l'aménagement

3.5.1 L'état actuel

Le site se caractérise par une évolution anarchique du tissu urbain, car la propagation de ce tissu s'est faite sur des terres agricoles, ce qui a engendré des ilots agraires non structurés et des maisons individuelles éparpillées partout dans le site. **(Voir annexe numéro 01)**

3.5.2 A l'échelle de la ville nouvelle

1-Sur le plan restructuration :

Subdivision des ilots-subdivision des parcelles-densification des parcelles.

-Création de nouvelles voies importantes.

-projection d'une ligne de tramway passant dans la partie sud du site.

-perception des plusieurs voies mécaniques et des impasses a l'intérieur du quartier.

2-Programme de la ville nouvelle au niveau de notre site d'intervention:

Habitat individuel-parcs-équipement sportif -parking- **(Voir annexe numéro 02)**

3.5.3 Système viaire

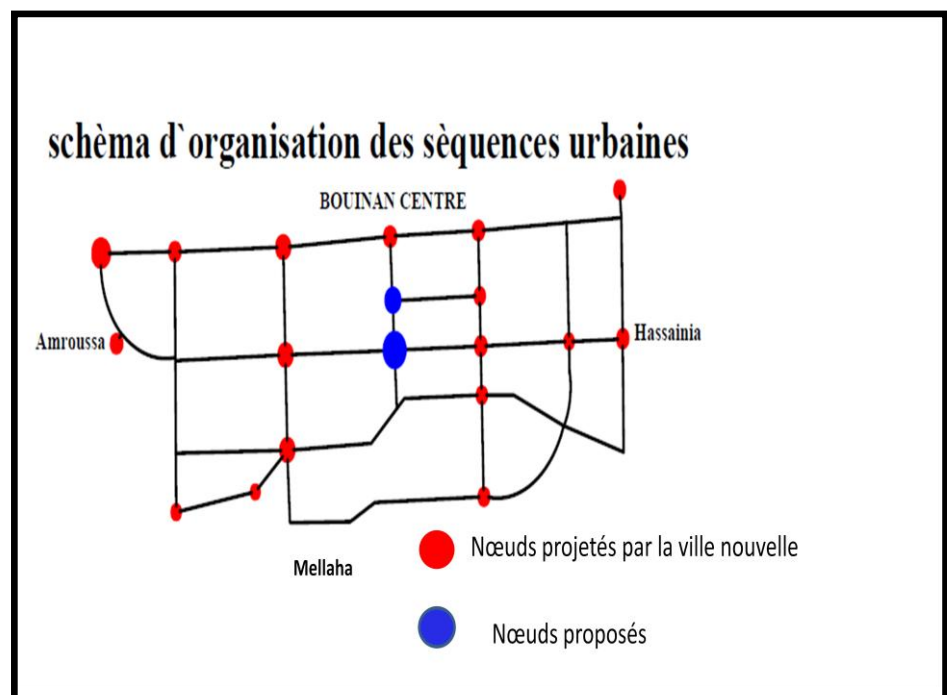
a-système viaire

-La restructuration des voies importantes dans le site a été faite par rapport aux recommandations de la ville nouvelle.

- les voies secondaires ont été restructurées en suivant la logique des impasses déjà existantes afin d'éviter le maximum de démolition **(voir annexe numero 03-04)**

b-Les nœuds et les sequences urbaines

Les nœuds sont des points stratégiques d'une ville, un nœud est un point de jonction entre le chemin de wilaya w116 et les deux voies projetées par la ville nouvelle Ils seront donc un endroit où on change de voies.



La ville nouvelle crée plusieurs nœuds urbains, mais en négligeant notre zone d'intervention qui représente un passage important entre le chef lieu et les autres entités, donc on a essayé de positionner les nœuds en continuité avec la ville nouvelle.

Ils tirent leur importance du fait qu'ils sont une concentration de certaines fonctions urbaines.

c-Les espaces publics

- création de nouvelles places publiques dans les intersections importantes pour restructurer le quartier.

- création des espaces verts pour protéger l'environnement et rendre la valeur de l'espace public.

3.6 La requalification urbaine du quartier par étapes

3.6.1 Affectation du programme

Le choix du programme dans notre site a été fait en se référant à l'étude de la ville nouvelle, de sorte que notre quartier travaille en collaboration avec les autres programmes projetés par le plan master, et au même temps par rapport aux besoins des habitants.

Habitat	Equipement	Espace public	Mobilité
-Densification verticale des maisons individuelles existantes. -projection de nouvelles maisons individuelles. Projection de l'habitat semi-collectif -projection de l'habitat collectif	-projection des immeubles mixtes (bureaux – habitations) -équipement sportif -équipement éducatif -équipement administratif -centre d'affaire -centre commercial -marcher couvert -Hôtel	- réaménagement du parc projeté par la ville nouvelle. -création des espaces verts. -places publiques -espace de détente -parkings sous terrains -grands boulevard et nouvelles centralités -aménagement des galeries commerciales. -lampadaire et mobilier urbain	- élargissement des voies. -réaménagement des voies et des trottoirs -ligne de tramway dans la partie sud projetée par la ville nouvelle -arrêt de tramway dans le site.

3.6.2 La composition urbaine

a-Structure viaire

b-récupération du foncier

c-composition urbaine

d-l'aménagement final

(Voir Annexes numéro05-06-07-08)

3.7 Le projet architectural (Hôtel)

Préambule

Bouinan en tant qu'une ville nouvelle, va connaître plusieurs vocations participantes à l'essor de cette ville. Les vocations de ville d'affaire et de ville touristique vont se réunir dans un projet de réalisation d'un Hôtel au sein de notre aire d'étude qui sera donc le fruit de notre projet de requalification urbaine dans le quartier Aouicha Amar à la ville de Bouinan.

3.7.1 Phase thématique

Introduction

Généralement le terme (Hôtel) renvoie au concept du voyage. Durant ses déplacements, le voyageur a besoin à un moment ou une autre d'un lieu où loger. Le nombre de voyageurs dans le monde n'arrête pas d'augmenter pour dépasser le chiffre de centaine de million. Celui des hôtels a suivi la même courbe ascendante pour s'adapter à la fois aux paramètres de la quantité mais aussi à ceux de la qualité et de la diversification dans le milieu hôtelier. En Algérie, l'hôtellerie a connu la même évolution en progression ou en ralentissant selon les circonstances et les paramètres de sécurité existantes dans l'environnement immédiat.

a-Définition de l'hôtellerie et de l'hôtel

1.L'hôtellerie

-Ensemble de la profession hôtelière (Larousse)

-Auberge ou restaurant de campagne élégante et traditionnelle. (Encarta)

L'hôtellerie est une industrie qui ne date pas d'hier. Les romains disposaient déjà d'établissements hôteliers dans les lieux de villégiature, sous forme d'auberges. Avec le temps, ces auberges se développaient en surface et en activité.

2.L'hôtel

D'après le **moniteur hôtellerie** « l'hôtel est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des Chambers ou des appartements meublées pour une clientèle qui effectue un séjour caractérise par une location a la journée, a la semaine ou au mois. Il est exploitée toute l'année ou seulement pendant une ou plusieurs saisons.

On le défini aussi comme une infrastructure destiné à l'hébergement des personnes touristes, hommes d'affaires.

b-Types des hôtels

Selon le site

Hôtels urbains

Sont situés en milieu urbain contiennent des espaces réservés pour des travaux et des services généraux.



L'hôtel American Puerto

Hôtels dans des sites naturels

Sont situés en milieu naturels touristiques ayant des vues panoramiques



hôtel charme de Camargue

Hôtels semi-urbains

On les trouve dans la périphérie de la ville, ils contiennent le loisir et l'hébergement.



Axel Hôtel Barcelona

Selon la catégorie du client

Hôtels touristiques

occupés par les touristes, et clientèle d'agrément pour le repos dans des milieux touristiques



Hôtels de santé

Sont situés à côté des thermes naturelles et littorales, Offrent à leurs occupants des services de santé et de repos



Hôtels d'affaires

Situés dans des capitales économiques et politiques où les clients sont des hommes d'affaires, investisseurs, politiques



c-Classification des hôtels

Hôtel	Nombre d'étoiles	
Luxe	5 ★★★★★	Luxe
2ème catégorie	4 ★★★★★	Première catégorie
3ème catégorie	3 ★★★★★	Classe moyenne
4ème catégorie	2 ★★★★★	Economique
5ème catégorie	1 ★★★★★	Bon marché

Les hôtels sont classés selon certains critères

Les normes

- Le nombre des chambres
- La qualité de service
- La disposition des locaux
- La localisation et la taille du projet
- La propreté

Le confort

- Besoins psychologique:** sécurité, détente, calme, travail
- Besoins intellectuelles:** regardé la tv, lire...
- Besoins sociologique:** rencontre, communiquer, contact « gens »
- Besoins physique:** air et lumière, chaleur, silence, hygiène...
- Besoins d'activité:** bouger, manger, dormir, circuler, faire du sport ...

3.7.2 Phase contextuelle a-Fiche technique

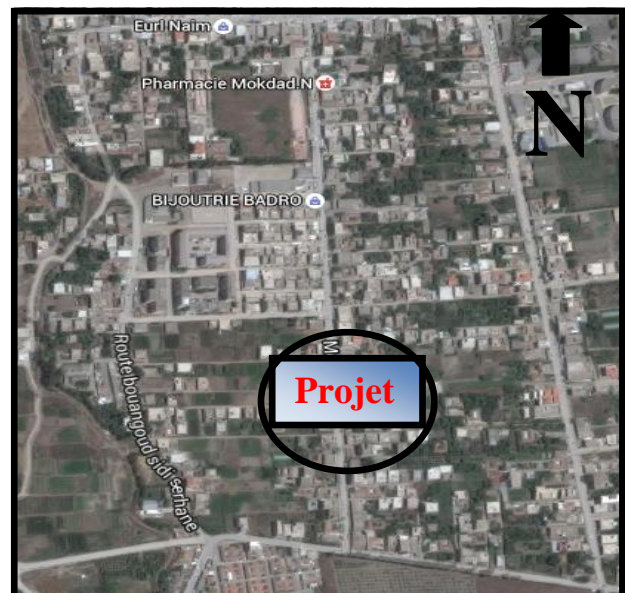
Catégorie	3 étoiles		
Situation	Quartier Aouicha Amar (Bouinan)		
Nombre d'étages	R+6		
Hébergement	Type	Nombre	Total
	-Chambre double -suite	76 16	92
Equipped de restauration	Type	concept	4
	-Restaurant	-proposition du jour	
	-restaurant panoramique	-menu à la carte+grillade	
	-cafeteria-Bar -snack bar		
Conférence et événement	Sale de conférence	1	4
	Sale de réunion	1	
	Salle d'exposition	2	
Fitness	Salle de sport	1	1
Services et facilités	Service technique	/ 84 places	
	parking		

b-Situation

Le projet se trouve au centre de la partie sud de la zone d'étude, qui a son tour se situe au prolongement directe du centre historique de Bouinan vers le sud.

Il est limité à l'est par Hassainia, à l'ouest par Amroussa et au sud: par Mellaha

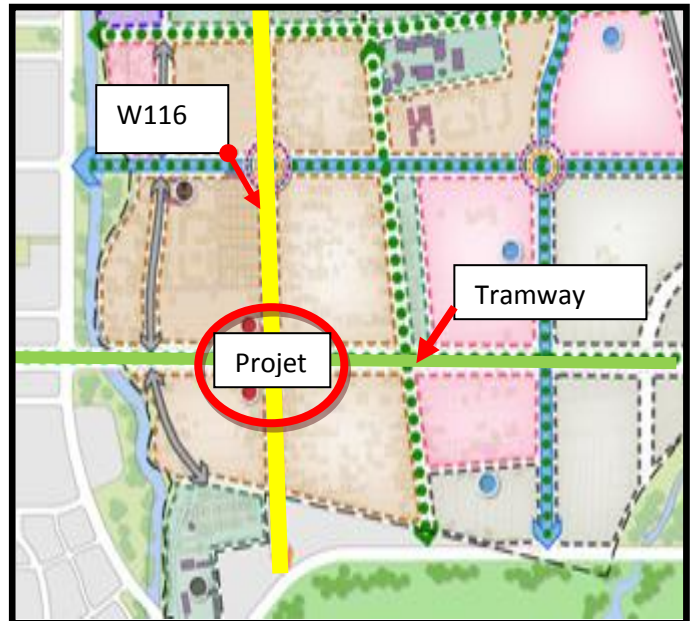
La situation du projet lui offre une position stratégique.



c-Accessibilité

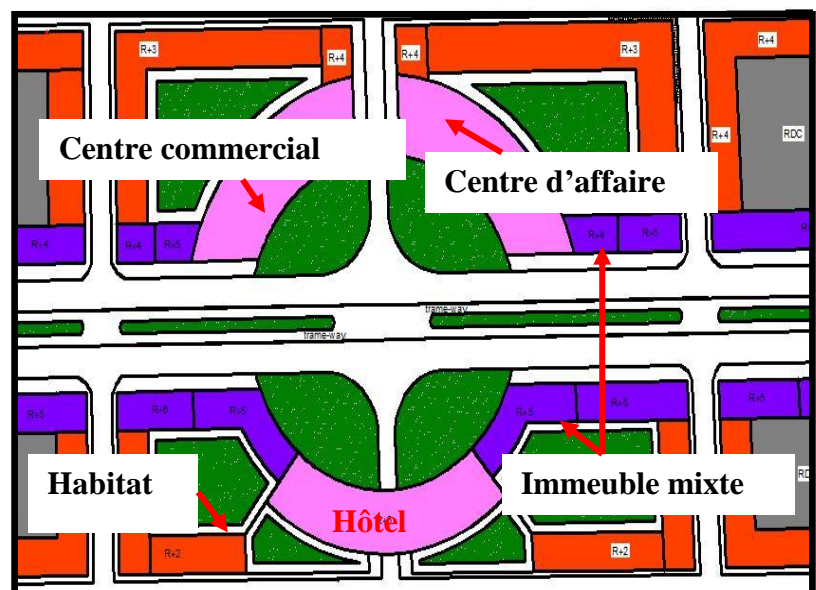
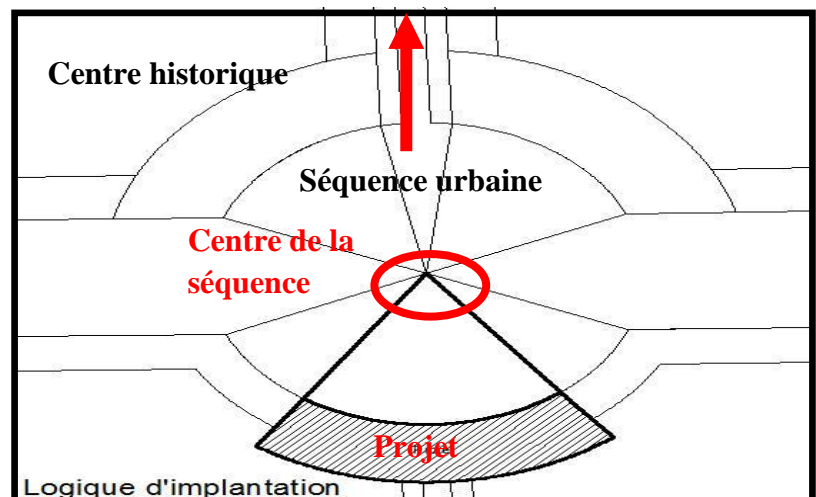
Le projet est accessible par le chemin de wilaya w116 venant du centre historique au nord et de Mellaha au sud .Ainsi par la ligne de tramway projetée par la ville nouvelle qui le relie avec Hassainia et Amroussa.

Il sera alors une station intermédiaire entre les 4 agglomérations de Bouinan.



d-Logique d'implantation dans l'environnement immédiat

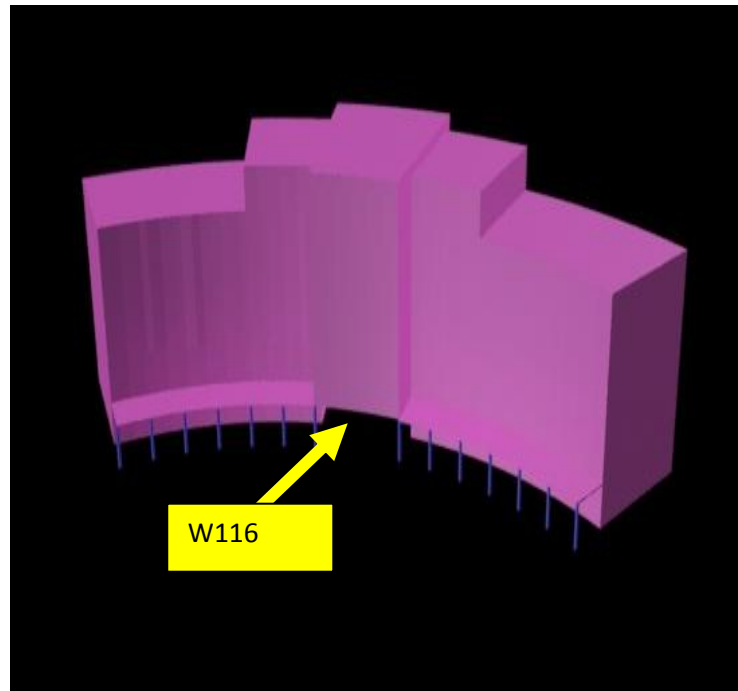
L'implantation s'est faite au centre d'une séquence urbaine importante, qui se caractérise par une série d'équipements (centre commercial, centre d'affaire, immeuble mixte) qui bouclent la séquence urbaine, et forment avec l'hôtel une couronne orientée vers le centre. Cette position lui permet d'avoir une magnifique vue sur les montagnes de chéra au sud. Un tramway traverse la zone engendrant un flux important.



e-Analyse formelle et volumétrie

La situation du projet dans un contexte circulaire lui a permis de prendre la même forme de son contexte pour composer avec l'environnement immédiat.

Le projet est traversé par le chemin de wilaya w116, ce qui a imposé la répartition du projet en deux parties au niveau de RDC, pour reprendre sa forme complète dans le reste des niveaux supérieurs



3.7.3 Phase programmatique

Etages	Espaces	Surface unitaire	Surface totale de l'étage
RDC	Entrée principale : Porte simple vitrée L=2.80m Restaurant de capacité pour 150 personnes. Plus l'espace de circulation entre les tables Salle de sport appareils plus espace douche-réception Snack bar :équipé d'une cuisine et de tables et d'un coin de jeux : tables de billards.	340m ² 175m ² 145m ²	950m²
1^{ER} ETAGE	Réception + salon d'attente : Espace réservé pour la clientèle de l'hôtel, attendre se reposer ou recevoir des personnes. - Espace grand meublés, il doit être en rapport avec la capacité de l'hôtel Administration Cafeteria : De capacité pour 80 personnes, équipées d'une cuisine bar. 2 Salles d'expositions : grande surface de circulation pour bien voir les expositions Salle de réunion Salle de conférence	200m ² 115m ² 210m ² 270m ² 45m ² 45m ²	1375 m²
2-3-4-5^{EME} ETAGE	Chambre simple : Espace sommeil 4 m ² + sanitaires 7m ² + petit salon 3m ² + espace de travail 2m ² + rangement 1m ² circulation 5 m ² chambre double : Espace sommeil 8 m ² + sanitaires 9m ² + petit salon 5m ² + espace de travail 4m ² + rangement 2m ² circulation 6 m ² suites : Espace sommeil 8 m ² + sanitaires 12m ² + salon 12m ² + espace de travail 4m ² + rangement 2m ² + circulation 6 m ²	28-30m ² 33m ² 53-54m ²	
6^{EME} ETAGE	Restaurant panoramique	900m ²	900m²

3.7.4 Phase conceptuelle

a-Plan de structure

1. La trame

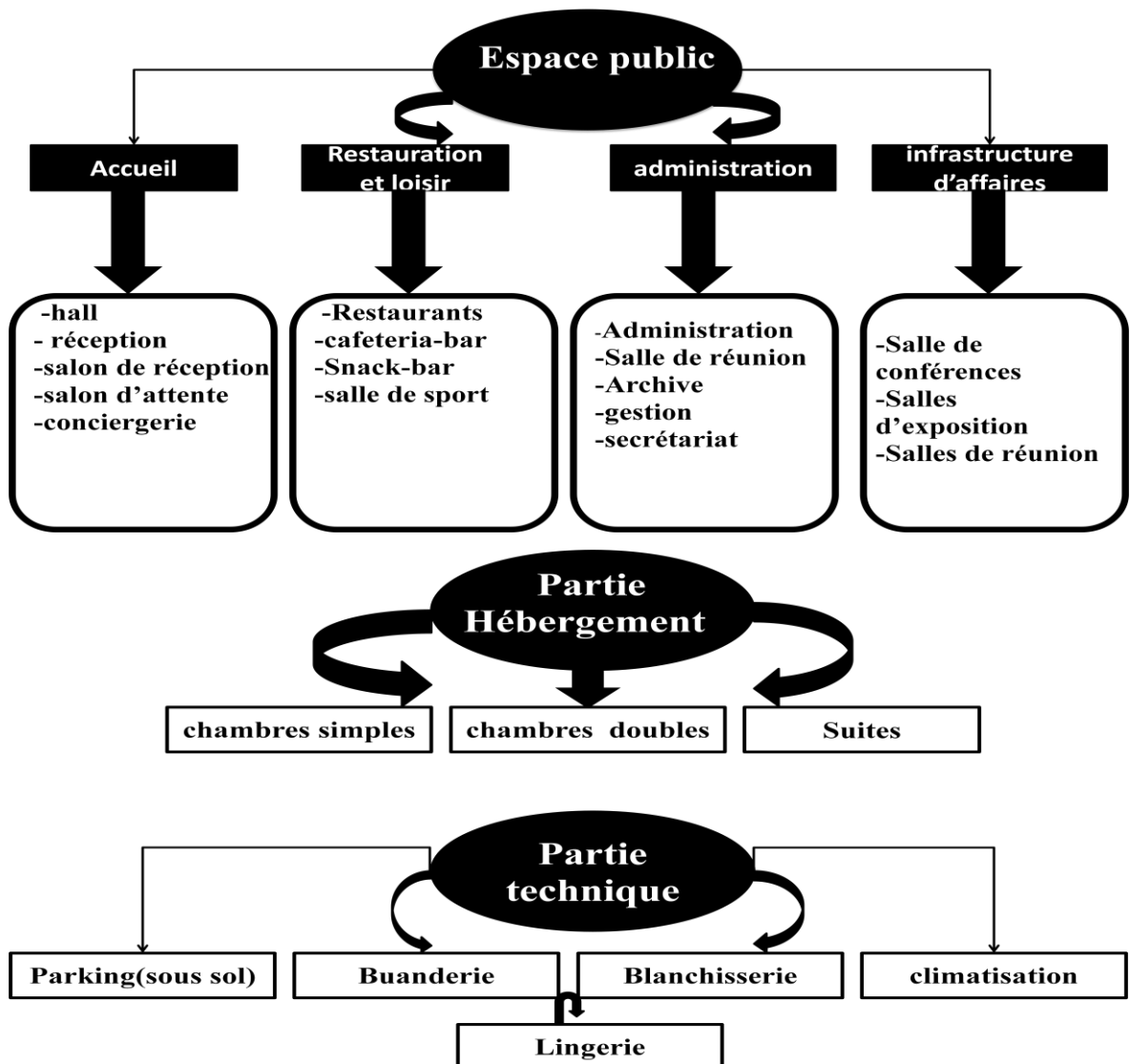
La trame structurelle dans notre projet, et radioconcentrique, et cela est du d'une part à la forme de l'hôtel et d'une autre part à son contexte qui s'inscrit dans un nœud circulaire, cela nous a dirigé à l'orientation vers un point précis qui est le centre du cercle qui englobe le nœud.

2. type de structure et plancher

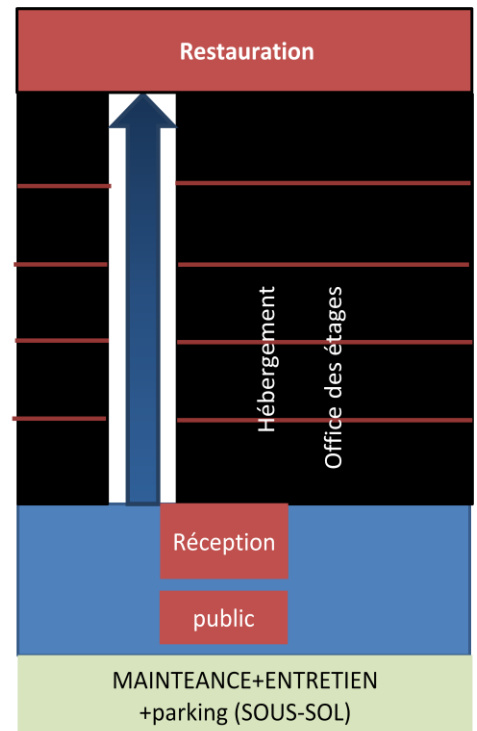
Système Poteaux poutre en béton armé /portique

Plancher à corps creux.

b-Organisation Fonctionnelle



c-Les entités de l'hôtel



3.7.5 Conception de l'hôtel

a-Plans architecturaux (voir annexes 11.....21)

b-Façades du projet

Le projet de compose de 3 éléments émergents

Le soubassement : exprimé par une galerie commerciale et les espaces publics de l'hôtel.

Le corps : parti hébergement

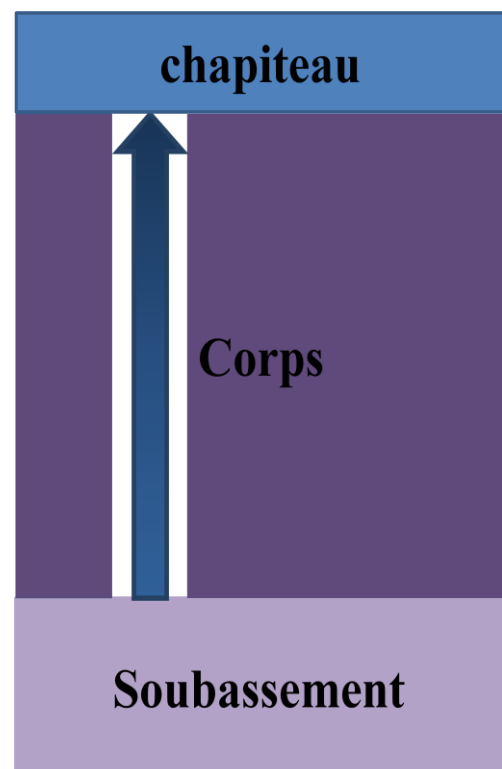
Le chapiteau : un restaurant qui chapote la façade.

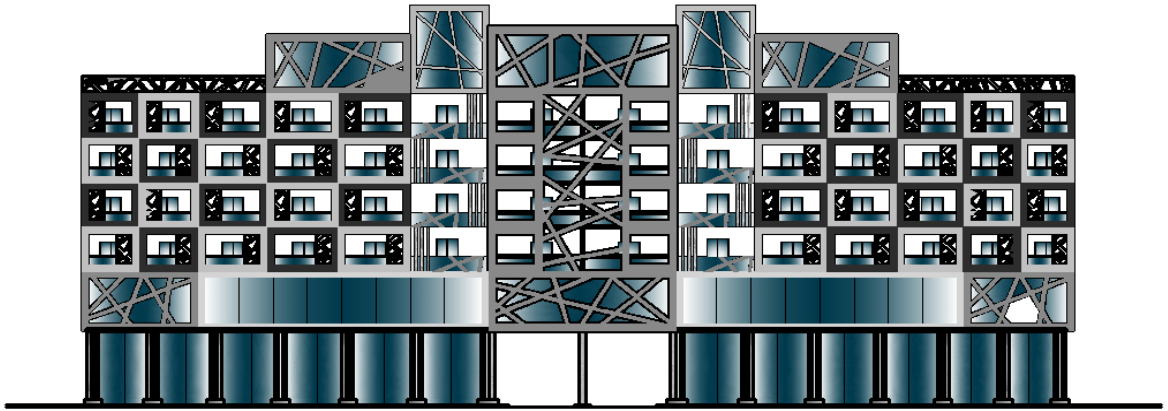
C'est une expression d'un style architectural, qui reflète l'image du projet, le traitement de façade dans notre équipement est basé sur trois critères

- Reflet des fonctions (lecture de l'espace) par différents traitements.

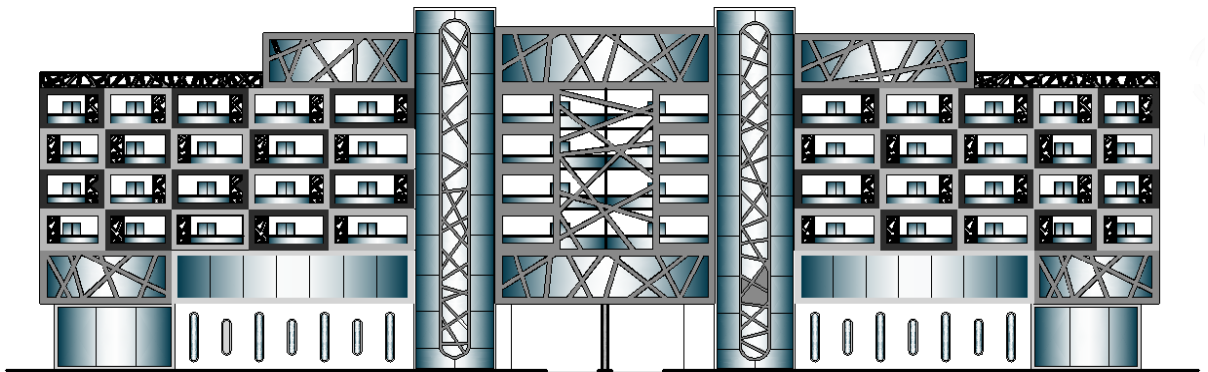
- Reflet de la verticalité (moucharabia).

- reflet d'horizontalité par des balcons.





Façade principale



Façade postérieure

c-La 3^{eme} dimension**Façade principale****Façade postérieure****PS : LE DOCUMENT GRAPHIQUE (VOIR LES ANNEXES)**

CONCLUSION

On est toujours engagé à définir les meilleures conditions de création urbaine et architecturale, à l'amélioration des espaces publics et à faire face aux différents problèmes qui confrontent nos villes. Cela ne sera atteint qu'en passant par le biais du projet urbain qui est un processus global imbriquant les différentes échelles de la ville.

Cette étude se consacre à l'analyse de l'opération de requalification urbaine afin de rehausser la qualité de vie dans un des quartiers qui existe dans la ville de Bouinan, elle vise ainsi à extraire les retombées de cette opération sur le plan : Urbanistique, architectural, social et économique.

Cela donc nous a permis de répondre aux questions soulevées dans les problématiques et de confirmer les hypothèses qui proposent la requalification comme solution qui va soulager relativement la grande crise de dégradation du paysage urbain .

L'opération de requalification urbaine dans site au sein de la ville de Bouinan s'est basée essentiellement sur l'action par laquelle ce quartier reprend sa dynamique et retrouve son aptitude à jouer pleinement ses fonctions en tant qu'espace urbain épanoui. Ces fonctions qui sont perdues et qu'on cherche à remettre en valeur. Ainsi à s'intégrer dans le projet de la ville nouvelle qui va projeter de nouvelles mesures dans cette ville. En effet, la démarche suivie dans notre intervention consiste à y'aller en parallèle avec l'existant en remédiant ses faiblesses et en exploitant ses point forts. Cette procédure se résume à un aspect qui suit la logique d'une stratégie développée sur la base d'une spécificité urbaine locale.

On peut en conclure que la requalification urbaine est une action urbanistique qui s'adapte à tous les milieux urbains, car elle démarre avec l'existant et essaie de relever ses qualités.

On peut proposer d'autres paramètres qui contribuent de façon directe à la réussite de cette opération telle que l'articulation de l'aspect social ou l'implication des habitants dans les projets de requalification urbaine, qui faut s'en tenir compte, car les habitants sont les premiers concernés du processus de production de leur cadre de vie. Cela va permettre d'intégrer le caractère identitaire des habitants, de subvenir à leurs besoins et de préconiser l'égalité urbaine et sociale. Cette méthode consistera à interroger les habitants, à analyser leurs quotidiens, à connaître leurs aspirations, leurs attentes leurs valeurs et la différence de leurs styles et mode de vie.

Enfin, l'espoir à un lendemain meilleur et aux portes et le devoir de penser la ville est la responsabilité de tous ses acteurs.

« Soyez le changement que vous voulez voir dans le monde », Gandhi.

Bibliographie

Ouvrages

- ABDELKAFI, Jellal. « Urbanisation, planification spatiale et politiques urbaines au Maghreb contemporain» 2001.
- CHALINE Claude, 1985, Les villes nouvelles dans le monde
- LE ROBERT de la langue Française, 2003 et Larousse en ligne, 2009
- NICOLE ELEB-Halé. Conception et coordination des projets urbains.Darentiere a Dijon-Quetigny.France, 2003, p37
- REYNAUD Alain, Centre et périphérie, in BAILLY Antoine édit., Encyclopédie de Géographie, Economica, Paris, 1995, p. 583 – 600
- SIDI BOUMEDINE Rachid. L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec).Les alternatives urbaines. Alger, 2013 p 153.
- VINCENT Fouchier, La politique des villes nouvelles (1965-2000)»déc 1999.

Articles de revues

- Abdelkrim Benammar, « Densification en périphérie et « développement urbain durable » en Algérie », revue *Insaniyat / إنسانيات*, n^o13 (2001), p. 123-129.
- Martine Berger, « Vers de nouveaux types de rapports villes-campagnes. La production des espaces périurbains en France et dans les pays d'économie développée », *Strates* [En ligne], 4 | 1989
- Novarina, Paola Pucci, Annales de la recherche urbaine n 97.
- Vettraino Jean, « Banlieues et périphéries. Des singularités françaises aux réalités mondiales. Hachette, 2011 [2001], 304 p.*Revue Projet* 2/2012 (n° 327), p. 90-90.

Thèses et mémoires

- Cheurfa Inssaf, Zidane Imene. Intervention urbaine au niveau de l'entrée de la ville nouvelle de Bouinan. Université de Saad Dahleb Blida, 2014/2015.
- Meriah Mohamed Cherif, Gherbali oussama.Amenagement d'un éco-quartier a cape rouge Cherchell. Université de Saad Dahleb Blida, 2014/2015.
- Kainnou Imène, Meziane Hakim. Projection architecturale d'un quartier de ville nouvelle à Bouinan. Université de Saad Dahleb Blida, 2014/2015.
- Saïd Aïssa Kahina. Où sont les quartiers périphériques et leurs habitants dans les projets de ville en Algérie ? Université Mouloud Mammeri, département d'architecture, Tizi-Ouzou, Algérie.

Documents officielles

Chapitre 01

-Paysage urbain de Rouen (visite virtuelle)-fiche n°10 : les quartiers périphériques

Chapitre 02

-Atelier M. Debbi F. A.U:2012/2013 S7 Réalisé par: Basta Farah Essalih Ikrame Rifki.Agence française de développement. L'AFD et la Tunisie

-CIAM*Congrès international d'architecture moderne

-Etalement urbain en Europe (Agence européenne pour l'environnement)

-Fourquet Francois, Murard Lion.2004.La naissance des villes nouvelles, anatomie d'une décision 1691-1969.Atelier d'architecture Analyse Urbaine de la nouvelle ville: Lakhyayta

-Rapport urbaos sur les villes nouvelles

Chapitre 03

-Etude de micro zonage sismique de la ville nouvelle de Bouinan", octobre 2006

-Finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan Rapport de la mission "A", "B" et "D"

-Rapport du PDAU Bouinan, 2014

-POS 3U Bouinan

-Rapport office national de la météorologie

-Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) 2008

Décrets et lois

Promulgation de la Loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

Webographie

<https://strates.revues.org/4552#authors>

VILLEDURABLE.ORG Solutions pour un développement urbain durable

<http://strates.revues.org>

<http://www.revues.org>

<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article10>

<http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/la-politique-des-villes-nouvelles-a20692.html>

<http://fr.slideshare.net/Saamysaami/centralit-urbaine-01>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-problemes-que-pose-l-etalement.html>

<http://www.espacestemp.net/articles/villes-nouvelles-du-concept-a-la-realite/>