

4-720-596-EX-1

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET PEUOLAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET

DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE UNIVERSITE

SAAD DAHLEB DE BLIDA

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

4.720-596-EX-1



Mémoire

Pour l'obtention du diplôme de master en Architecture.

Option : Architecture, Ville et Territoire.

**La parcelle dans la production de la forme urbaine**

**Cas d'étude: Mustapha Benboulaid Blida**

Réaliser par :

-OUAHRANI KAMEL

-CHAILI RIADH

Encadrer par :

Mr.Djermoune

Mme.Obiche

2015/2016

## Remerciement

**Je remercie Dieu le tout puissant qui m'a aidé à réaliser ce travail, et avec son aide je continuerai mon chemin de vie.**

**Je rends grâce à Dieu Le Tout Puissant de m'avoir permis d'acquérir toutes les connaissances nécessaires et l'abnégation pour mener à bien cette tâche difficile jusqu'à sa finalité.**

**Au terme de ce modeste travail, je tiens à remercier chaleureusement et respectueusement mon cher encadreur en l'occurrence Mr DJERMOUNE et notre chère Assistante Mme OBICHE qui ont acceptés de m'encadrer et qui m'a fait profiter de ses larges connaissances au cours de mon projet de fin d'étude.**

**En cet instant particulier de notre existence, jamais je n'oublierais tout le bien qui m'a été donné, et réitérais à chacun d'entre vous, mes vifs remerciements.**

## Dédicace

**Je dédie ce modeste travail à ma source de bonheur et d'espoir, à mes très chers parents qui m'ont aidé avec leur grand soutien moral à faire ce succès. A ma chère et unique sœur karima et mes frères (Samir, Boumedienne, Mourad) leurs femme et petits enfants.**

**A ma grande famille A tous mes amies Adel; Abdo ; Amine ;Ghanou ; Kanari ; Hichem ; Aissa ; Ali ; Reda ; Ibrahim ; Khaled; Roussi ; Fethi ; Youcef ; Hamza et mes collègue de licence Zahra ; Khadidja ,Ikram et Mehdi et du master 2 arviter Cherif,Reda, Mennad et un grand merci pour l'aide de Zaki et biensur pour mon benome et mon cher Riadh et ma meilleure amie durant toute cette formation Hafida . A tous les employés de la résidence universitaire soumaa2 surtout Samia, Amina, Halim, Houssine, Ali. A Bilel cafétéria Rachid et Sidali et a Nouredine de l'impression pour son soutien durant cinq année.**

Merci à tous

## **Dédicace**

**Je dédie ce modeste travail à ma source de bonheur et d'espoir, à mes très chers parents qui m'ont aidé avec leur grand soutien moral à faire ce succès. A mon cher et unique frère.**

**A ma grande famille A tous mes amies Abdou; Amina ; Salah, Lamine Skilatchi ; Rossoneri ; Bouha ; Mohamed ; Zaki ; Anes ; Rabeah ; Ghanou; et mes collègue de licence Gr04 et du master 2 arviter Cherif,Reda, Mennad et bien sûr pour mon binôme et mon cher Kamel**

Merci à tous

# PLAN DE TRAVAIL

## ❖ CHAPITRE INTRODUCTIF

- ✓ Introduction
- ✓ Présentation d'objet d'étude
- ✓ Problématique
- ✓ Hypothèse
- ✓ Objectif d'étude

## ❖ CHAPITRE 1 : ETAT DE L'ART.

- ✓ Introduction.

1. Définition : la parcelle comme unité de base du tissu urbain.

- ✓ Les définitions : un lotissement, généralités de lotissement, historique de lotissement.

2)-L'évolution de la parcelle dans l'ilot selon P. Panerai :

2.1. Ilot haussmannien à paris.

2.2. La cité-jardin à Londres.

2.3. L'ilot à Amsterdam.

2.4. Le nouveau Frankfort et Ernst May.

2.5. Le Corbusier et la Cité radieuse.

3)- Tissu urbain, parcelle et architecture. : étude de P. Boudon

3.1. Évolution formelle du tissu parcellaire.

3.2. Typologie fonctionnelle et typologie formel.

3.2.1. Le petit parcellaire d'époque préindustrielle.

3.2.2. Le petit parcellaire de l'époque industrielle.

3.2.3. Le grand parcellaire de l'époque préindustrielle .

4. Exemple Algérien : 4.1. La parcelle comme unité d'intervention de base sur le territoire (cas de Douéra).

5)- Le macro-lot comme solution au démembrement de parcelle selon Jack Lucan.

## ❖ CHAPITRE 02 : *Cas d'étude*

### ✓ Introduction

#### 1) Le quartier de Mustapha Benboulaid Blida :

- Analyse d'exemple choisit : 198 Lots a la cité Benboulaid Blida.

##### 1.1. Présentation du lotissement.

##### 1.2. Situation de lotissement par rapport la ville Blida.

##### 1.3. Situation du cas d'étude le quartier de Mustapha Benboulaid

#### BLIDA par rapport au POS.

##### 1.4.1 Choix d'un ilot.

##### 1.4.2 Détails de l'ilot n°1 .

### ✓ Synthèse.

### ❖ Conclusion générale.

# CHAPITRE 01

# INTRODUCTION

## **Introduction :**

Depuis l'histoire de la ville, la parcelle était la base de se formation des villes, elle a toujours joué le rôle de l'élément de base ou le premier constituants de la ville car elle était fait apriori selon les besoins des habitants. La parcelle est le plus petit dénominateur commun de l'implantation humaine où se retrouvent les éléments juridiques sociaux économiques qui font l'histoire de la terre où se succèdent les expériences de la culture et d'habitat.

La question de la ville, du point de vue de sa gestion et de sa planification n'est pas un problème nouveau. On trouve à travers le monde, de nombreux exemples de cités dont les civilisations ont ponctué l'histoire de l'humanité.

Le grand bouleversement au niveau de la parcelle trouve ces origines dans les 19 siècles où ils apparaissent un changement d'échelle typologique ou la production faite à grandes quantités. ce moment la parcelle a commencé de perdre sa dimension et son rôle d'articulation entre le système viaire et le bâti contrairement au tissu organique ou de la ville médiévale.

Depuis les années 40 L'environnement bâti dans le monde connaît un développement et un éclatement urbain. Ce développement urbanistique et architectural connaît une crise environnementale. Cette crise ce traduit au niveau architectural par une rupture entre l'architecture et son environnement urbain. Il s'exprime par une perte d'organicité dans le rapport entre la forme architecturale et la structure urbaine.

## **Présentation d'objet étude :**

Notre thème choisit c'est : " la parcelle dans les lotissements contemporaine en Algérie (Cas d'étude quartier MUSTAPHA BEN BOULAID Blida) ".

Notre étude consiste à étudier la parcelle dans son aspect morphologique, c'est à dire la parcelle dans sa forme, sa dimension et son occupation. Ce choix du thème est motivé par les considérations suivantes :

La parcelle est l'élément le plus durable qui a toujours existé jusqu' à nos jours dans la production de la forme architectural et la forme urbaine.

La parcelle a été le problème nodal de la ville à cause du développement spatiale anarchique qui est marqué par une croissance urbaine très rapide surtout durant ces dernières années où la ville fait perdre ses caractéristiques originale.

---

(1) Les villes et les formes sur l'urbanisme durable "Serge Salat"



## **Problématique :**

La naissance de la ville ou la forme urbaine est confronté au changement d'échelle typologique ou dans la programmation.

La crise est plus une crise de la ville qu'une crise de son architecture (une crise de la forme urbaine). La forme urbaine est définie comme étant le résultat du rapport entre la forme architecturale et la structure urbaine (rapport entre typologie architecturale et morphologie urbaine). Ce rapport est comme lieu d'expression "la parcelle".

« En matière d'aménagement, le débat sur terme "forme urbaine" a été introduit dans les années 1970, à la suite de l'étude typologique de Venise de Muratori (1959), et de l'étude typo-morphologique de Padoue conduit, car il est au cœur des enjeux contemporains de développement durable, notamment au travers de la question de la densité. La ville est composée de multiples formes urbaines dictées par les matériaux, les techniques de construction, une idéologie, une époque...etc. » (1) Néanmoins, la forme urbaine ne doit pas être enfermée dans une période précise. Si des périodes engendrent des ensembles morphologiques homogènes, la ville juxtapose aussi des ensembles plus ou moins hétéroclites, selon en particulier le degré de renouvellement de l'ensemble. L'étude des formes urbaines nous oblige cependant à cloisonner chaque forme afin de les appréhender de façon didactique.

Et aujourd'hui est confronté et elle se face a un double production du bâti et de l'habitat et production a l'échelle parcellaire (habitat individuel).

Une production a l'échelle plus grand (habitat collectif – grand ensemble).

La parcelle dans le cas de l'habitat individuel est l'unité de production (unité urbaine). Elle a disparu dans le cas des grands ensembles (OPGI-AADL ...etc.).

La parcelle est l'élément fondamental de la structure urbaine. Elle est le plus petit dénominateur commun d'implantation humaine où se retrouvent les éléments juridiques, sociaux et économiques, qui font histoire de la terre où se succèdent les expériences de la culture et d'habitat. L'analyse historique de la structure parcellaire du tissu urbain est bien le moyen de faire apparaître le lien entre le lieu et l'architecture, entre le lieu et la fonction.

La production de la forme urbaine est confrontée au changement d'échelle typologique en passant de la production d'un immeuble à l'échelle d'une parcelle (habitat individuel), à la production d'un immeuble au niveau de grands ensembles (habitat collectif).

---

(1) Forme urbaine résidentielle, Caen-métropole. [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

## Chapitre introductif

La parcelle est une unité de production mais elle est complètement disparue dans le cas des grands ensembles (habitat collectif). Mais elle est toujours existée dans l'histoire et cette contradiction nous pousse à poser ces questions :

- Est-ce que la parcelle est toujours opérationnelle ?
- Est-ce qu'on peut créer une autre dimension de la parcelle qui s'adapte aux besoins d'aujourd'hui avec une nouvelle réflexion au changement d'échelle typologique ?
- Est-ce que le retour vers la parcelle c'est la solution pour régler le problème de la rupture entre la forme architectural et la structure urbaine ?

### **Hypothèse :**

La parcelle a disparu totalement notamment dans les grandes opérations qui liée aux changements d'échelles typologique. Elle n'a pas disparu dans les lotissements.

la parcelle reste toujours opérationnelle, l'association de plusieurs parcelles peut être la solution pour les grandes opérations.

### **Objectif d'étude :**

L'objectif de notre étude est l'analyse de la parcelle dans le quartier de Mustapha Benboulaïd BLIDA du 198 Lots qui permet de répondre à la question posée : Est-ce que la parcelle est toujours opérationnelle ? Aussi pour voir comment la parcelle de Benboulaïd Blida gère les problèmes architecturaux : comment faire la distribution à l'intérieur de la parcelle, le rapport avec la rue, l'articulation avec le voisinage ?

# Chapitre 02 : l'état de l'art

## **Introduction :**

Dans ce chapitre on a essayé de définir la notion parcelle et montre les caractères qui contrôle la parcelle dans sa forme, sa dimension et son occupation, sachant que la parcelle dans sa globalité donne sur l'îlots, en suivant l'évolution d'îlots à travers histoire débutant de l'îlot haussmannien à Paris jusqu' à la disparition de ce dernier (Selon Philippe Pannerai dans son livre forme urbaine : de l'îlot à la barre ). Aussi on a choisi un exemple national, l'exemple de la ville de Douera (selon l'article de Mr Djermoue. N dans le livre "forme urbaine et architecture au Maghreb aux 19eme et 20 siècle").

Aujourd'hui les éléments qui constitués la forme urbaine (la parcelle, l'îlot et la rue) sont toujours en actualité surtout au niveau de changement d'échelles typologiques, face à cette grande production des logements (changement d'échelles de production la ville) Jack Lucan invente macro-lots. Et pour comprendre bien ce terme on a résumé la conférence de Jaque Lucan qui explique bien la diversité de macro-lots face aux étudiants et enseignants en architecture (le 20juin 2012). Conférence donnée par Bernard Jean-Louis Subileau, Jean Luc Poidevin.

### **1)-Définition : la parcelle comme unité de base du tissu urbain.**

1. « Une **parcelle** est généralement une superficie de terrain ayant une unité de propriété. Une parcelle peut être dans ce cas la propriété d'une personne privée ou publique, seule ou en groupe. »(1)

2. « Unité de propriété, et donc une unité cadastrale à caractère fiscal. En tant que portion du sol, elle fait l'objet d'une évaluation distincte pour l'assiette de la contribution foncière.la parcelle correspond en principe à une portion de terrain d'un seul tenant » (2)

Le parcellaire est le résultat du découpage de sol en lots ou parcelles, en vue de son appropriation et éventuellement de sa construction, de son urbanisation. Il s'agit d'un élément fondamental de la forme urbaine en tant que structure. C'est la clé de l'analyse et de la compréhension d'un tissu.

#### **• Les caractères de parcelle (forme /démontions occupation) :**

La diversité des tailles et formes de parcelles est infinie. Mais étant donné que le découpage obéit à des logiques assez constantes, cette variété peut être ramenée à quelques types fondamentaux.

---

(1) Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

(2) Livre de morphologie urbaine.

La dimension des parcelles varie selon la distance au centre et selon les quartiers :

- En périphérie, les lotissements populaires ont des parcelles de 200 à 500m<sup>2</sup>, les quartiers cossus ont des lots de 1000 à 5000 m<sup>2</sup> ;
- Mais dans les centres anciens, la diversité du petit parcellaire peut être extrême (de 10 ou 20 m<sup>2</sup> à plus de 300 m<sup>2</sup>).
- Sur les rues centrales, très fréquentées et offrant des conditions optimales à une concentration de commerces, les parcelles sont en général petites, étroites et allongées.

Selon l'origine et la forme de l'îlot, le parcellaire peut être homogène ou hétérogène, régulier ou irrégulier et les parcelles, quadrangulaires ou rectangulaires, linéaires, triangulaires...

Un ensemble des parcelles peut être désigné comme « parcellaire ».

### **1. Les définitions.**

#### **Un lotissement :**

Un **lotissement** est selon le code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. ».

#### **Généralité :**

Le *lotissement* est une opération d'aménagement par laquelle le *lotisseur* acquiert une parcelle non viabilisée, réalise les travaux de voirie et réseaux divers (VRD) nécessaires pour desservir les terrains et étend les réseaux publics pour les raccorder en eau, en électricité. Il assure éventuellement les équipements collectifs d'assainissement, les réseaux de télécommunication et câblés, ainsi que les équipements de défense contre l'incendie.

L'entrepreneur commercialise les terrains à une personne construisant pour son compte, ou à un promoteur qui construira des bâtiments en vue de les revendre aux acheteurs finaux.

Divers plans sont communément utilisés, tels que le plan hippodamien ou ceux en chandelier. De tels aménagements se reconnaissent aisément, et permettent de qualifier de lotissement les quartiers créés par ces opérations immobilières.

L'opération d'aménagement, consistant à transformer des terrains non viabilisés en terrains constructibles, est habituellement réalisée en périphérie des zones urbanisées, c'est-à-dire en banlieue ou en zone périurbaine. Elle est donc critiquée car elle contribue à l'étalement urbain et, pour les lotissements pavillonnaires, pour leur faible efficacité énergétique.

## Historique de lotissement :

La notion de *lotissement* semble être utilisée depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Des exemples plus anciens de projets de cité « *utopique* » ou d'urbanisme groupé pourraient les avoir inspirés, tels que la création de la Place des Vosges à Paris, en La création des lotissements est alors directement influencée par le développement des chemins de fer et des tramways, qui permet d'urbaniser des secteurs trop éloignés des centres historiques pour que l'on puisse s'y rendre à pied. On peut ainsi citer le développement, en banlieue parisienne, des villes de Maisons-Laffitte (Yvelines) avec le lotissement du parc du château de Maisons ou du Raincy (Seine-Saint-Denis) avec le lotissement du parc du château de la famille d'Orléans. On peut aussi citer dans un contexte balnéaire, Le Touquet-Paris-Plage (Pas-de-Calais) un lotissement érigé en commune en 1912. La formation du lotissement du Vésinet (Yvelines) durant le Second Empire, ou de Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne), sous la Monarchie de Juillet montre que le lotissement n'est pas un phénomène récent.

Dans ce cas, les communes loties ont souvent fait l'objet de morcellement de terrains vendus aux enchères, attirant de fait une population aisée de bourgeois parisiens. C'est la raison pour laquelle ces communes conservent encore actuellement une population ayant un niveau de vie élevé et une architecture caractéristique du XIX<sup>e</sup> siècle.

L'influence des transports en commun baisse au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, en fonction de la croissance de la mobilité individuelle. Depuis lors, les lotissements sont le plus souvent créés à proximité d'axes routiers.

La publicité pour un lotissement vers 1904-1905, mettant en valeur la qualité de sa desserte en transports en commun.

Lotissement et desserte par les transports en commun de banlieue étaient, au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, des éléments interdépendants.

La station balnéaire du Touquet-Paris-Plage a été créée de toutes pièces comme un lotissement en 1882.

À cette époque, s'il existait déjà des lotissements destinés aux classes moyennes ou populaires, certains étaient très huppés, comme ce bord de mer...

Le cas d'un exemple d'un lotissement a paris



## 2)- L'évolution de la parcelle dans l'ilot selon P. Panerai

### 2.1. Ilot haussmannien à paris :

Paris est le lieu institutionnel de la société bourgeoise moderne qui conditionne l'urbanisme.

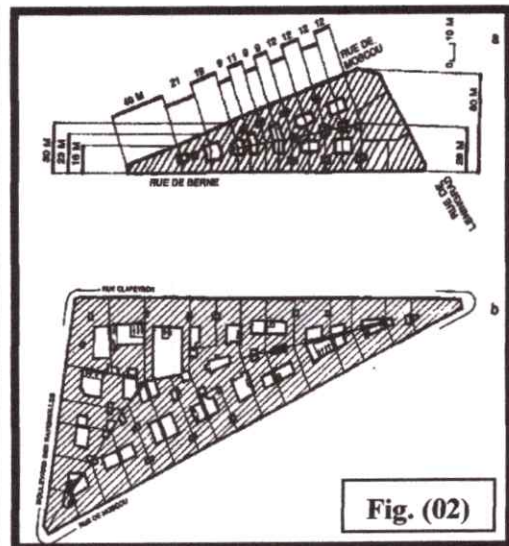
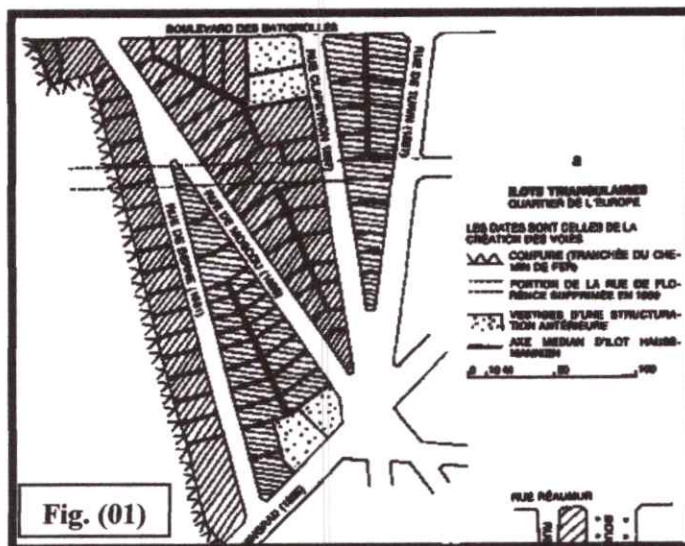
Haussmann intervient sur la ville de paris mais il maintient de l'ancien espace parce que la ville a été déjà structuré, il a juste fait émerger certaines éléments sous un aspect moderne

Avec Haussmann l'ilot produit par le redécoupage des mailles en étoile. Il est presque obligatoirement triangulaire et tranche avec l'ilot du Paris traditionnel qui est, de façon presque absolue, un quadrilatère. Mais il existe des ilots haussmanniens rectangulaire.

#### La transformation de paris:

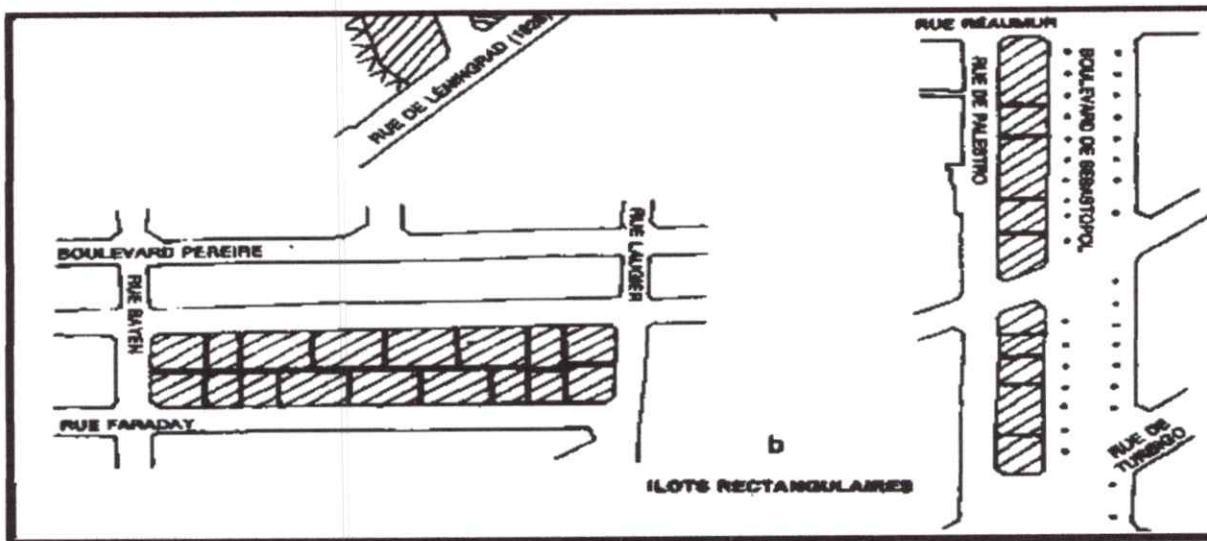
- Haussmann intervient au niveau des tissus dans les quartiers et les ilots
- L'ilot se limite par les vois de percement, les façades des bâtis sont le résultat du découpage de l'ilot
- les conséquences des percées c'est les découpage des ilots triangulaires et rectangulaires en diagonales
- Le système de maillage permet d'obtenir un cadrage régulier
- L'ilot haussmannien est presque obligatoirement triangulaire résultant du découpage des mailles en étoiles mais il existe aussi des ilots rectangulaires.

Les dimensions de l'ilot triangulaire, varient sensiblement et paraissent exclure un épannelage optimal qui aurait été valable un peu partout. La plus grande épaisseur de l'ilot avoisine les 60 ou 65 m, rarement 90 m, pour une surface de 3400, 6300 et 20000 m<sup>2</sup>.



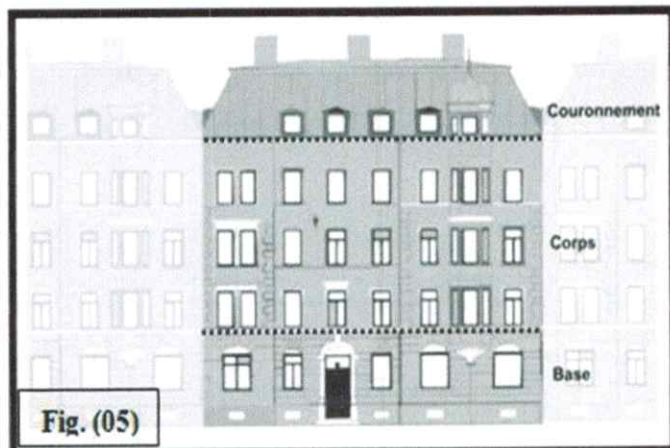
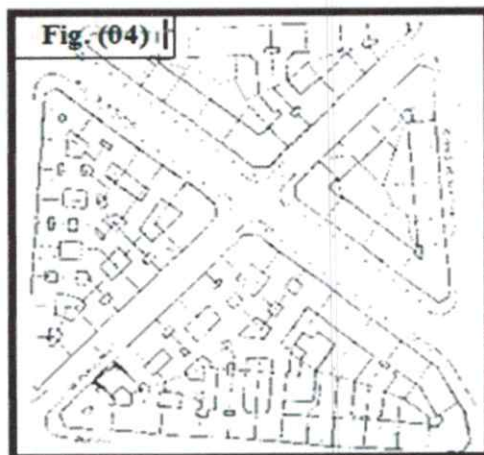
L'îlot rectangulaire est souvent un îlot résiduel lié à une percée qui ne perturbe pas la trame primitive des voies. Il est allongé par rapport à sa largeur, dans un rapport variant de 1/7 à 1/4 avec des largeurs aussi réduites que 16 m dans certains cas. Ces îlots rectangulaires très Compacts ne sont pas loin de devenir des barres enserées par les rues.

Fig. (03)

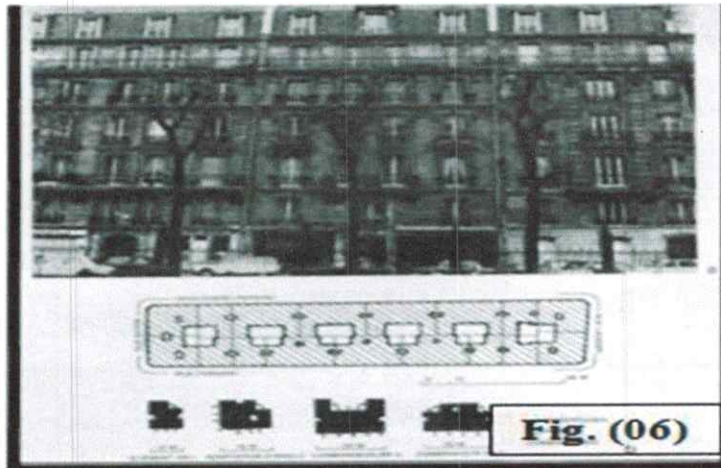


Le découpage de l'îlot triangulaire en parcelles obéit quelques principes particulièrement manifestes :

- Chaque parcelle est tracée rigoureusement à la perpendiculaire de la rue.
- La ligne de partage à l'intérieur de l'îlot est la bissectrice de l'angle des rues.
- Chaque parcelle a une proposition moyenne qui exclure les parcelles en profondeur comme les parcelles étirées en façade de la voies.







## 2.2. La cité-jardin à Londres.

La cité jardin satellite a été inventé et expérimenté en Angleterre au début du 20<sup>e</sup> siècle, mais ce processus d'urbanisation apparait théoriquement en 1898, avec la parution du livre de EBENEZER HOWARD, Tomorrow: A peaceful path to real reforme.

La cité jardin est la réponse à un processus d'urbanisation mis en place pour désengorger les villes victimes d'une très forte croissance de population à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

### ○ l'exemple de Londres et sa banlieue:

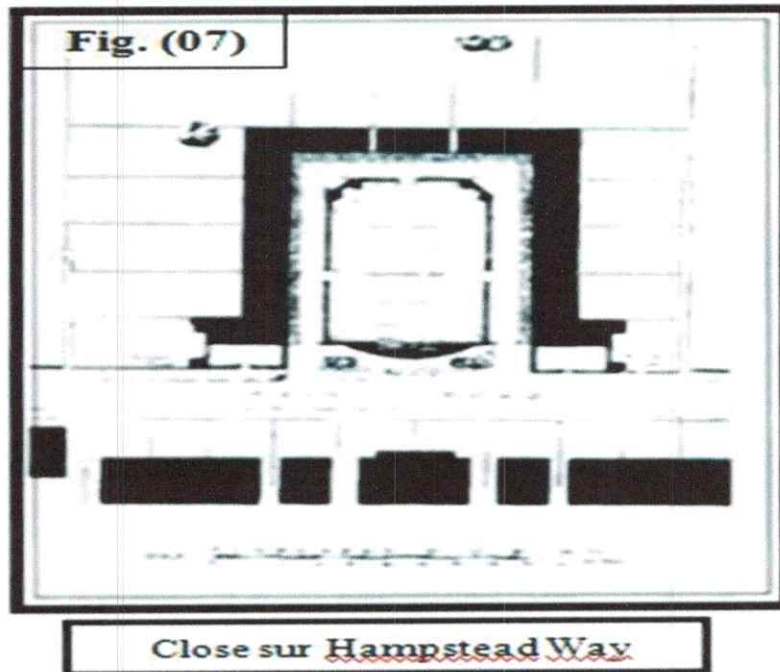
- Le premier exemple de la banlieue londonienne répond à un vaste projet de planification pensé dans un contexte qui privilégie la campagne à la ville. Les villes sont saturées et les populations sont transférées à leur périphérie. Les banlieues comme lieu de résidence sont accessibles grâce au développement des réseaux de transports. Le but étant de multiplier les cités jardins autour de la ville (« la ville satellite »), bien reliées entre elles.

La cité jardin répond à une philosophie qui privilégie les rapports sociaux, le changement des modes de vie, avec une place importante donnée à l'environnement.

Dans les cités jardin les ilots commencent a se détacher par des groupement d'environ six a onze maisons sous forme d'un satellite regroupé par un « close » qui joue le rôle d'un espace semi public appropriable et modifiable, qui fait la différence entre l'espace public et l'espace privé.

Dans la cité-jardin à Londres les architectes ont utilisé du close comme une version introvertie du bloc.

Le close est un groupement de maisons autour d'une impasse ou d'une placette ... Une fois ce système définit, il existe une infinité de closes possibles, et Hampstead est un essai de typologie concrète du système, ou du moins de sa mise en forme.



Hampstead, c'est la première cité expérimentale, tentative et codification construite avec les outils de mise en forme urbaine.

Le close sur Hampstead Way se présente comme un rectangle fermé sur trois côtés par les bâtiments. Les deux maisons qui terminent les côtés vers la rue sont retournées à 90°, pour ouvrir le close et bloquer les côtés. En face, de l'autre côté de la rue, un groupement particulier de dix maisons (trois, puis une isolée, deux dans l'axe du close, avec une légère avancée, puis une isolée et de nouveau trois), répond à la cour. Ce close apparaît comme une cour ouverte sur la rue, variation par rapport au thème de la « cour de ferme » repris pour Waterloo Court.

A Welwyn Garden City il y a deux types de closes :

- 1- Handside Walk : est un close rectangulaire, bien ouvert sur la rue, formé de maisons accolées deux à deux et fermé au fond par deux maisons situées de chaque côté de l'axe médian. Les maisons sont séparées par des jardins.
- 2- The Quadrangle : c'est un rectangle organisé autour d'un très bel arbre qui existait avant la construction de la cité-jardin. Ce rectangle formé de maisons isolées, séparées par des jardins, et est fermé par deux groupes de deux maisons accolées.

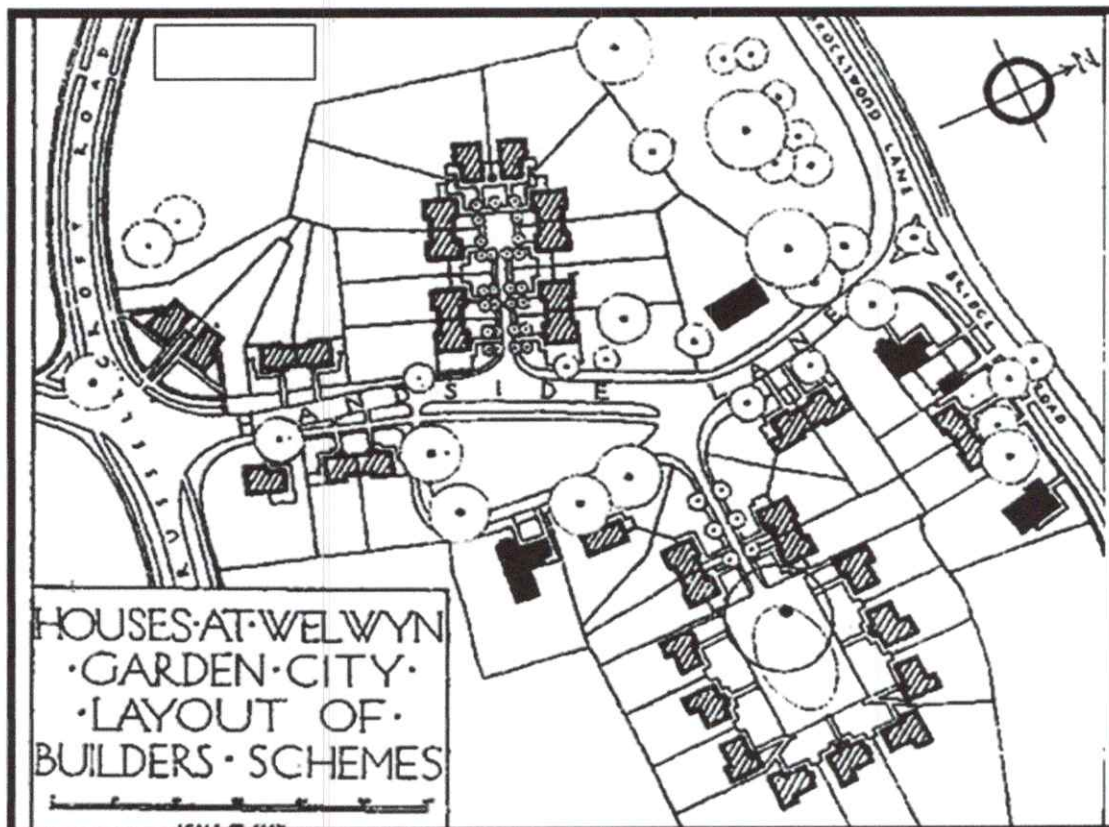


Schéma de l'état en 1975 pour the  
Quadrangle et Handside Walk closes

Fig. (08)  
Activat

On peut voir que l'espace extérieure est en dehors du close et la rue indépendante des maisons et sans signification.

### 2.3. L'îlot à Amsterdam :

- La multiplication des habitants d'Amsterdam a mené à prévoir des extensions de la ville
- Les expérimentations qui seront menées marquant la fin de l'urbanisme traditionnel pour le passage à un urbanisme moderne. On planifie des îlots d'habitation sur le long terme, à une grande échelle, avec une forte présence de l'architecture.
- Exemple d'extension: Le plan de Berlage
- Se base sur:
  1. L'autonomie des quartiers
  2. Ignore délibérément la trame orthogonale
  3. Organisation de la cité dotée de sa structure propre
  4. La hiérarchie des voies.
  5. La symétrie et l'alignement.

A Amsterdam, l'architecture urbaine est fondée sur une conception de l'ilot

L'ilot Amstellodamien est constitué d'une bordure continue de bâtiments entourant un espace central non bâti, généralement rectangulaire, sa largeur varie entre 40 et 45 m et atteint dans quelques cas 60 m, sa hauteur est de quatre niveaux, parfois trois, un niveau supplémentaire de combles contient les « caves », interdites au sous-sol. La construction est :

En briques. Globalement l'ilot joue sur deux oppositions :

- Longs cotés/angles.
- Bordures/centre (ou extérieur/intérieur).

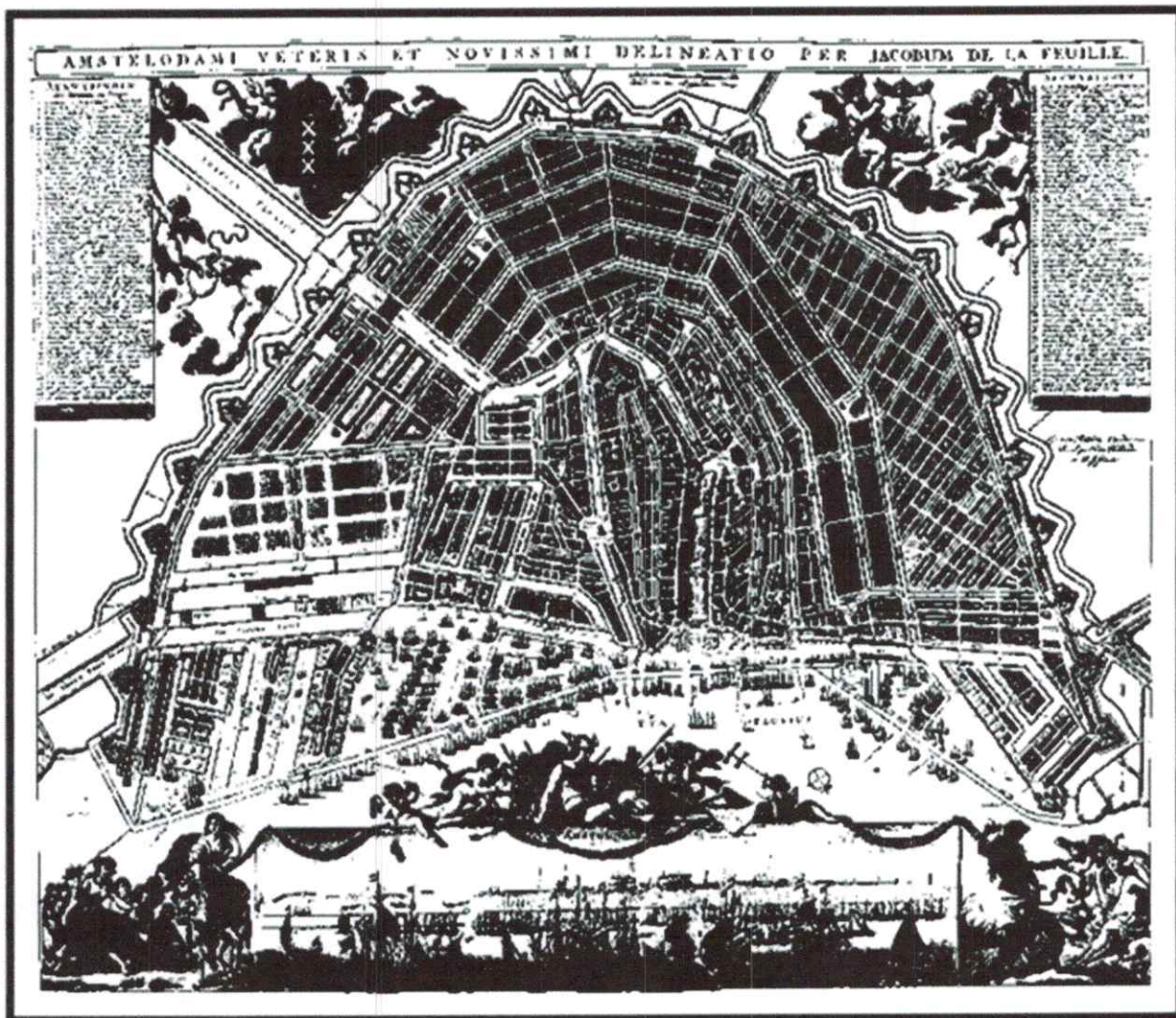


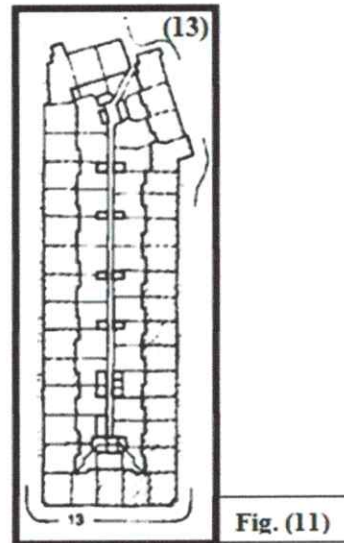
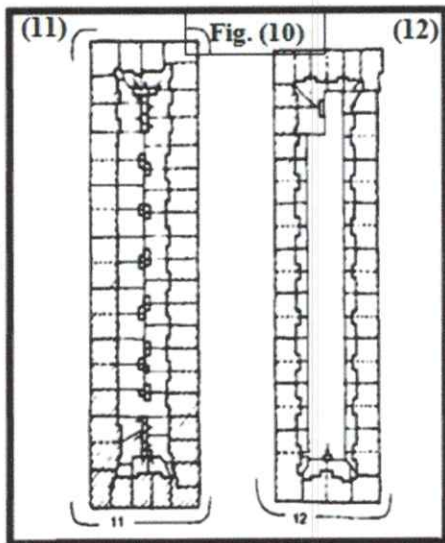
Fig. (09)

L'ilot Amstellodamien est caractérisé à l'extérieur par des façades alignées sur rue, continu et composé, accessible et montré. Aussi, à l'intérieur il est caractérisé par des façade internes et jardin, fragmenté et banal, non accessible et caché.

**Evolution de l'espace central :**

On remarque que l'îlot entièrement isolé des rues, le centre de l'îlot est occupé par des jardins privés (11) ou par un jardin collectif (12).

Faire fonctionner le jardin de derrière par la création d'une ruelle permettant sa desserte directe. La ruelle desservant éventuellement des locaux communs (Rangement)

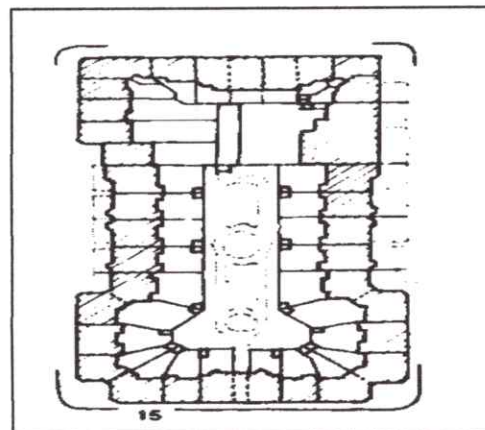
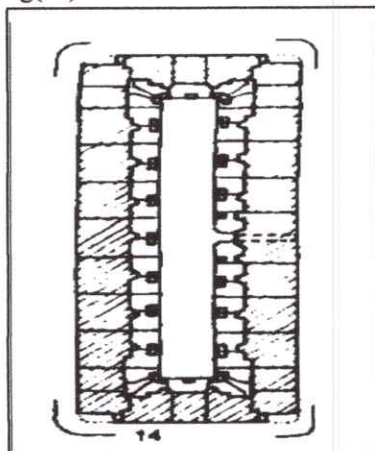


Le centre occupé par un jardin collectif est accessible à partir de la rue par un passage susceptible d'être contrôlé et fermé.

Une autre tentative consiste à réduire la dimension des jardins individuels et à créer au centre un espace commun, généralement planté.

Ce jardin, accessible à partir des logements, ne communique pas ou rarement avec la rue.

Fig(12)



Fig(13)

L'espace central augmente jusqu'à refouler les jardins individuels à l'état de simples balcons.

L'absence de fermeture du quatrième côté modifie la statue de l'espace interne.

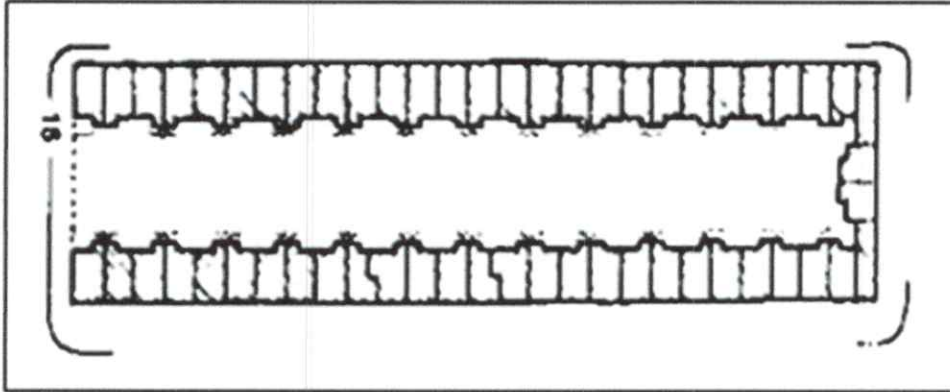


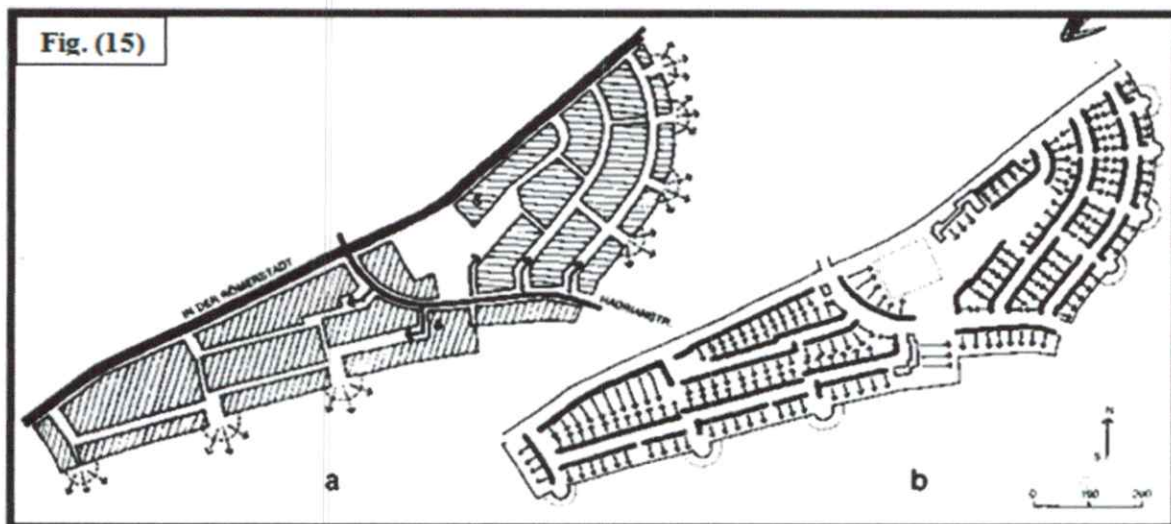
Fig. (14)

#### **2.4. Le nouveau Frankfort et Ernst May :**

A Siedlung Romersladt le principe de l'ensemble est simple. D'une part, perpendiculairement à la route, une voie de pénétration sur laquelle se regroupe les équipements. D'autre part, des rues bordées de logements, parallèles à la vallée et légèrement étagées.

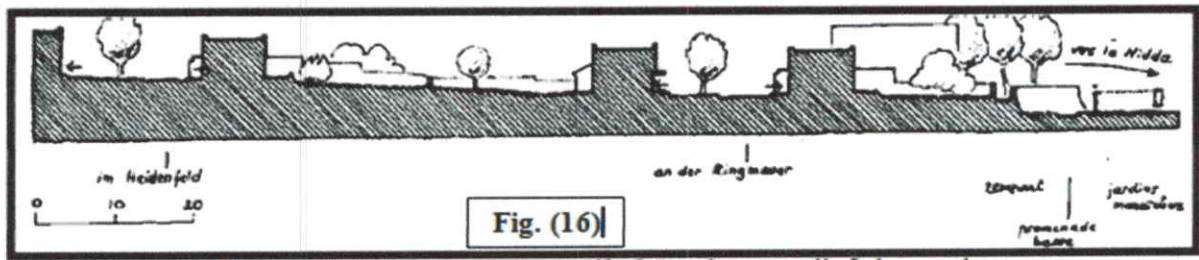
A l'intérieur des quartiers il y a des unités apparaissent : séries de maisons en rangées ou immeubles associés à des jardins, séparés par des sentiers ramenant sur les belvédères, qui forme des variations sur le thème de l'ilot.

Bien que les bâtiments soient isolés les uns des autres, l'ensemble fonctionne comme un tissu traditionnel, marquant nettement des différences et des oppositions.



E. May : Siedlung Romersladt

- a. Découpage des unités.
- b. Statut des espaces



Coupe schématique montrant l'adaptation au relief du terrain

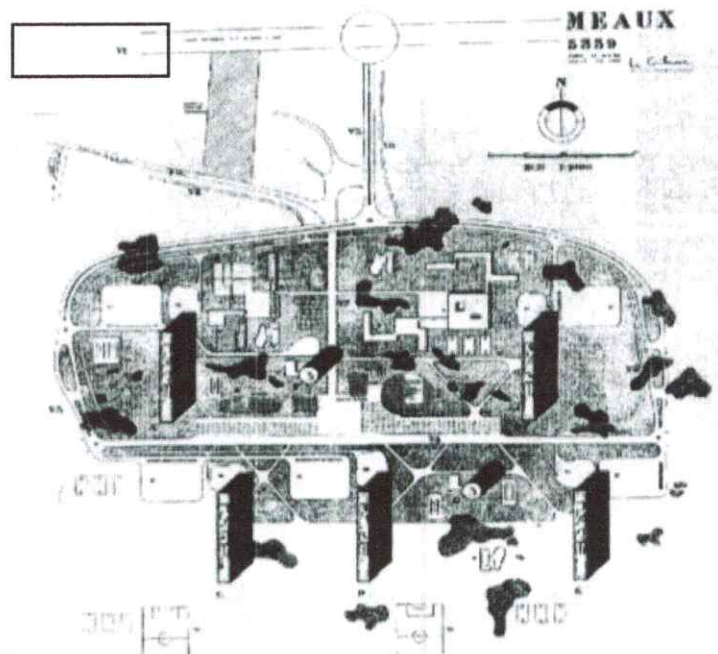
Les rangées de maisons basses (R+1) sont orientées par rapport aux rues, déterminent un espace interne occupé par des jardins privés, non accessible dans la partie nord-est, traversé par une allée dans la partie sud-ouest. Les façades d'accès sur les rues s'opposent aux façades arrière marquées par les balcons.

### . Le Corbusier et la Cité radieuse :

Dans ce cas il y a un nouveau mot introduit par Le Corbusier est l'unité d'habitation. L'unité d'habitation n'a pas de sol, elle le refuse, elle s'en écarte, se perche sur des pilotis, s'abstrait. L'ilot des villes anciennes qui contient des parcelles et qui se développe horizontalement devient un ilot vertical qui se prolonge vers le ciel et se détache du sol par les pilotis pour abriter une rue intérieure sous forme d'un couloir sombre, les éléments traditionnels de l'ilot sont découpés, repensés, réorganisés dans cette unité où toutes les relations sont inversées et contredites.

Ce changement d'échelle de l'unité d'habitation a modifié complètement le mode de vie des habitants, fait disparaître les références des villes anciennes et la notion du parcelle et ilot.

fig 17



Plan de masse, Projet de Meaux 1956

Livre : "Forme urbaine, de l'ilot à la barre" de P. Pannerai

### **3) Tissu urbain, parcelle et architecture. : Étude de P. Boudon**

L'analyse historique de la structure parcellaire du tissu urbain est bien le moyen de faire apparaître le lien entre le lieu et architecture entre le lieu et la fonction Elle seule permet expliquer les rapports de chaque élément avec son voisin et enregistrer la variété de chronié des différentes séquences urbaines

#### **3.1. Evolution formelle du tissu parcellaire :**

L'évolution numérique et évolution formelle du tissu parcellaire en bien des points ne se recourent pas. Dans les quartiers anciens les changements numériques sont rarement importants. En revanche, le long une même rue le nombre des parcelles peut se maintenir identique pendant trois siècles et néanmoins, pendant ce temps les limites de chaque construction étant déplacées, l'organisation tissulaire d'îlot en est formellement brouillée.

On ne peut donc cerner les rapports nombre-forme qui régissent la vie du tissu parcellaire sans étudier d'abord ses caractères morphologiques et la typologie de la parcelle, analysée différemment suivant que on considère cette unité urbaine première comme support une fonction ou une forme.

Les formes architecturales varient en suivant la variation des formes des parcelles et inversement on trouve des formes architecturales identiques sur des parcelles de même forme mais de surface très différente. On peut donc en conclure que la forme des parcelles est plus déterminante que leur surface puisqu'on peut diviser simultanément en sous-classes la classe des formes parcellaires et celle des formes architecturales, tandis on ne peut organiser de la même façon en forme architecturales et surfaces. La forme parcellaire est élément essentiel de la typologie des unités du tissu urbain. La notion de surface intervient cependant dans cette typologie de deux manières.

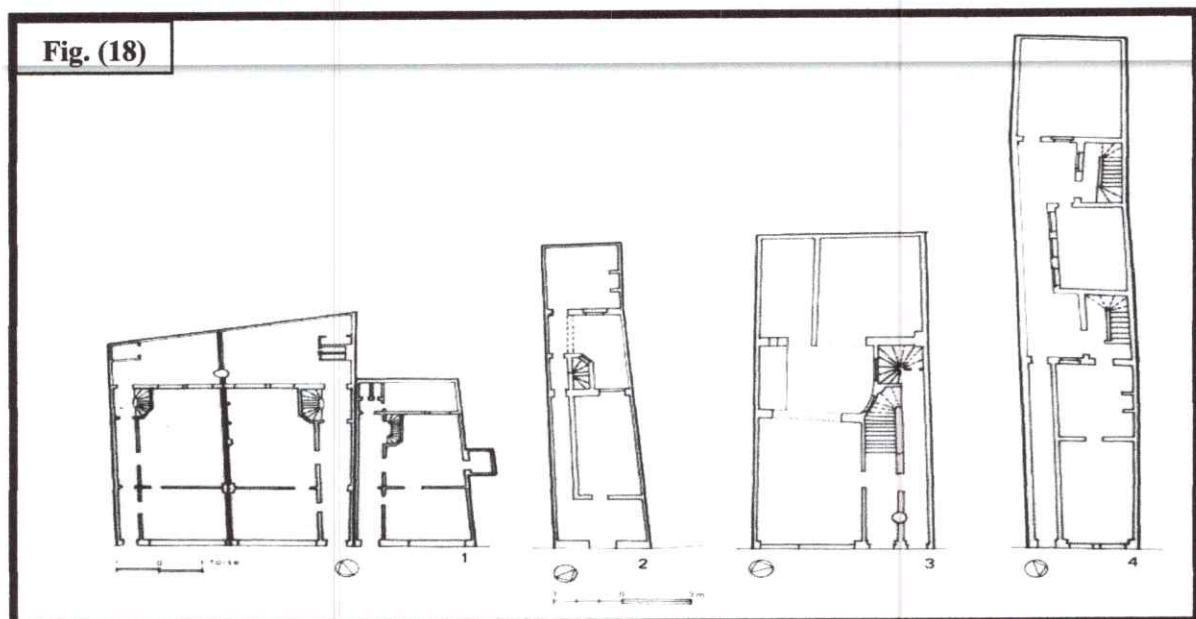
- A l'intérieur d'un tissu urbain de même nature historique préindustrielle ou industrielle variant chacun dans des limites qui lui sont propres il établit un seuil de surface en deçà et au-delà duquel les rapports formes parcellaires formes architecturales diffèrent.
- Dans le tissu urbain préindustriel où la gamme des formes est plus étendue que celle du tissu urbain industriel chaque type de surface correspond une catégorie de formes Privilégiée.



### 3-1-1 Le petit parcellaire d'époque pré-industrielle :

#### ❖ Les parcelles régulières :

La forme quadrangulaire est le module de base du petit parcellaire on la trouve partout dans le tissu préindustriel il soit naturel ou fruit du lotissement et dans le tissu industriel Dans la ville pré- industrielle la gamme de surface de cette forme est extrêmement étendue la moyenne se situe entre 50 et 100 m<sup>2</sup> .On peut aisément distinguer une double famille de formes de ce type(Fig1) dont la genèse ne pose guère de problèmes



**Fig 18 Formes architecturales des parcelles Quadrangulaires**

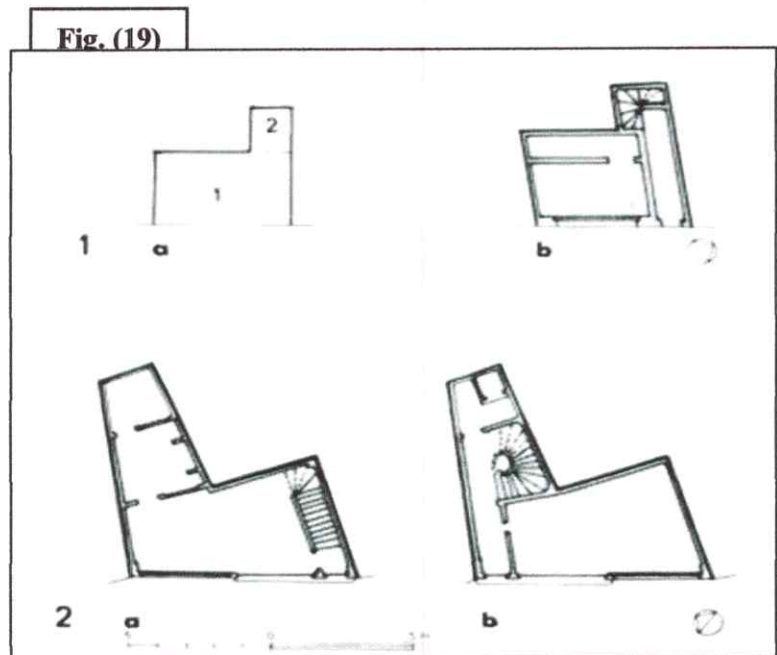
Ces formes simples sont sans doute nées spontanément du quadrillage un terrain dont on souhaitait une bonne rentabilité et sans doute aussi habitudes ou de possibilités constructives accroissement en profondeur de ces formes régulières explique par la place que chacune elle occupe dans îlot Pour cette catégorie parcellaire le rapport entre forme parcellaire et forme architecturale est clair est la forme parcellaire qui dicte organisation architecturale la surface intervient secondairement.

#### ❖ Les parcelles à grande indentation :

On connaît trop imparfaitement et en tout cas trop tardivement le tissu urbain dans son développement diachronique pour suivre de façon certaine le processus de déformation des parcelles régulières. Dans extrême diversité des parcelles irrégulières on observe cependant cinq formes dont les indentations sont une si parfaite répétition et dont les emboîtements

sont si exacts il est difficile de ne pas voir en eux les dérivés des parcelles régulières primitives

Ces parcelles à grandes indentations présentent des traits morphologiques remarquables très stables dans le temps.



**FIG 19 Parcelle grande indentation type en marche**

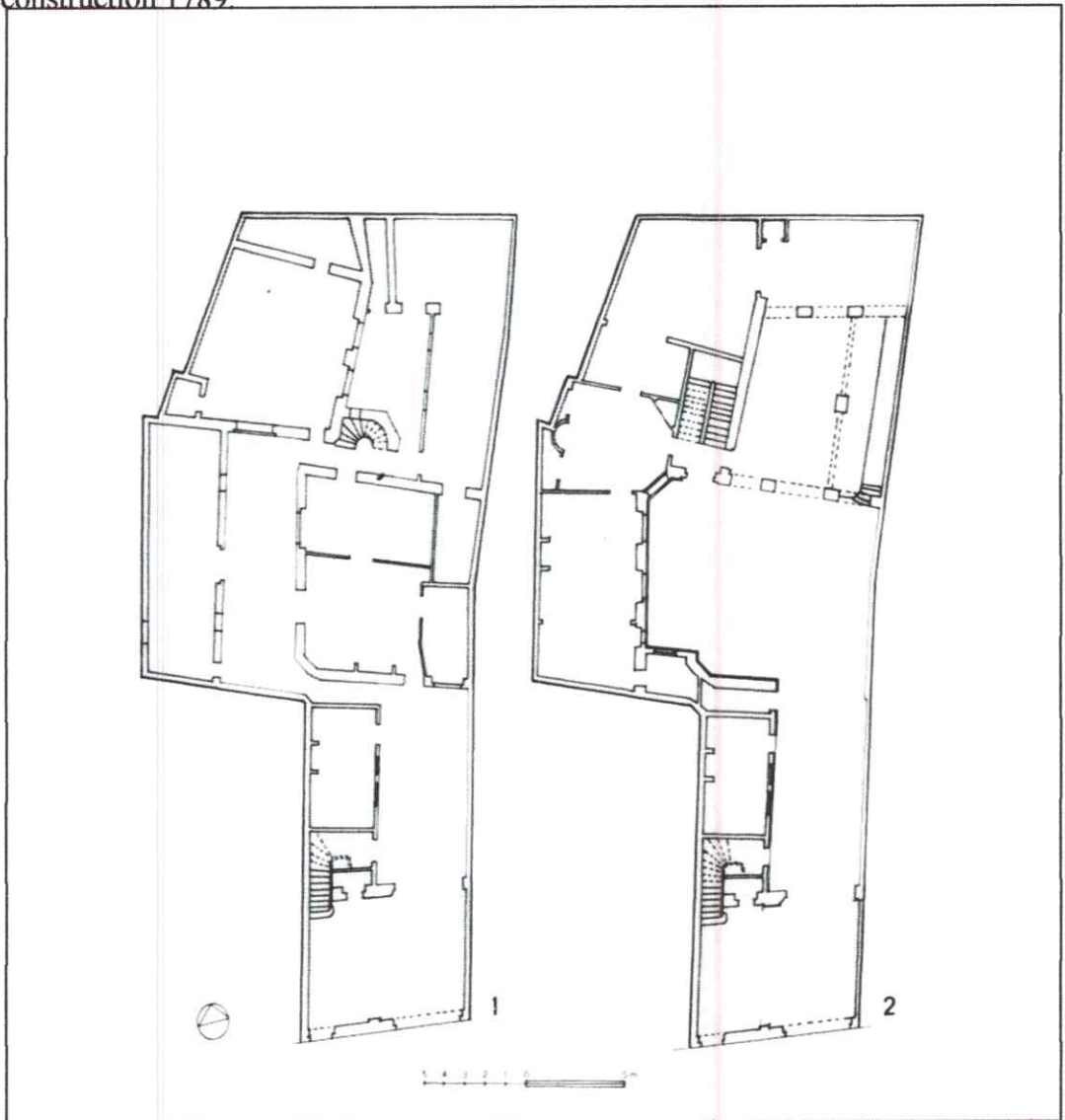
- a. Schéma du type
  - b. formes architecturales standard (rue Orléans)
2. Evolution des formes architecturales 14 rue des Halles
- a. état primitif
  - b. état après la reconstruction de 1739.

❖ **Les parcelles irrégulières :**

Il s'agit toujours de parcelles de bonne taille, entre 150 et 200 m<sup>2</sup>, il aurait quelques difficultés pour construire une maison habitable sur une parcelle irrégulière très exiguë. Bien que les surfaces soient dans ensemble nettement supérieures celles des parcelles régulières cependant ici encore le critère formel emporte sur celui de surface pour des parcelles de une et autre catégorie de surface identique la variation des formes architecturales est extrême qui ne dépend donc que de la régularité ou de irrégularité de la forme parcellaire

Malgré irrégularité du terrain une implantation claire et simple de bâtiments se substitue à l'enchevêtrement primitif de corps de logis occupant le milieu du terrain et autour des quels enroule un passage sinueux, mi- allée mi- cour (fig. 03)

1. plan primitif
2. plan de reconstruction 1789.



**Fig 20 Evolution des formes architecturales d'une parcelle irrégulière. 28 rue St- Germain Auxerrois après A.N.Z UII 93 16 avril 178**

❖ Les parcelles topographiquement déterminées

Ce type parcellaire contrairement aux autres catégories est surtout déterminé par ses relations avec l'environnement à l'exclusion de tout autre caractère morphologique particulièrement. Dans la majorité des cas quel que soit le nombre de ses voisinages la parcelle vit presque sur elle-même et ne possède un seul accès sur la rue. Dans deux cas très précis celui où la parcelle occupe angle de filot et celui où elle le traverse le rapport traditionnel de la forme parcellaire à l'environnement se trouve bouleversé par la multiplication des connexions avec espace extérieur Leur pluralité entraîne une organisation sinon des formes architecturales du moins du plan de la maison bien plus autoritaire que dans les types précédents

**3-1-2 Le petit parcellaire de l'époque industrielle**

A partir des années 1850, uniformisation du tissu urbain s'accroît pour les raisons économiques et administratives que l'on sait et la maille parcellaire cesse d'avoir le double aspect qui la caractérisait aux époques précédentes, à la fois spontanée et imposée. Aux Halles, avec les travaux Haussmann, la grande parcelle disparaît et le petit parcellaire se réduit à quelques unités de taille et de forme voisines qui sont loin de recouvrir la nouvelle réalité parcellaire. L'échelle de la ville et donc celle du parcellaire ont changé.

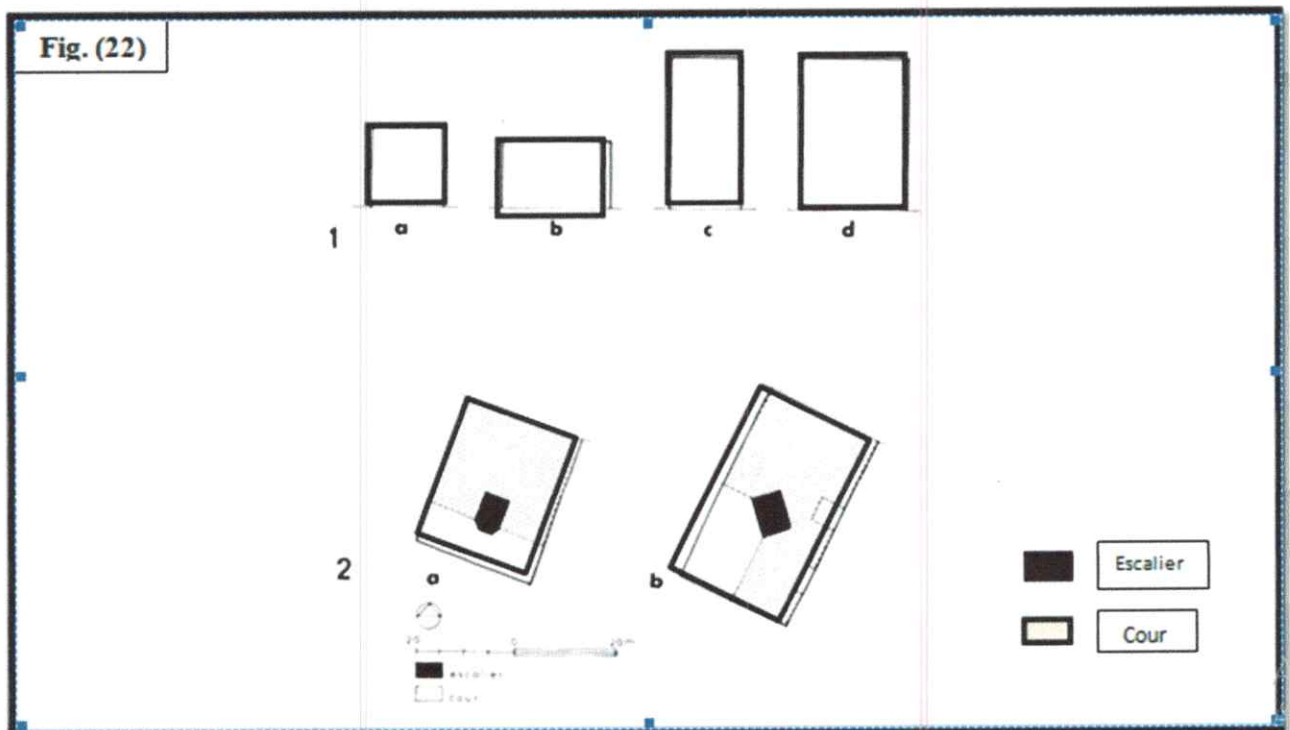


FIG 21 Formes parcellaires et formes architecturales du petit parcellaire régulier d'époque industrielle

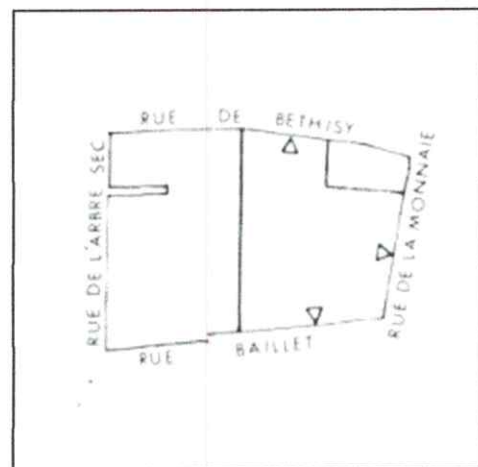
1. Les schémas types en terrain « vierge ». 2. Les formes architecturales a pour le type a et b (13 rue Berger) pour le type ou 49 rue de Rivol.

### 3-2-3 Le grand parcellaire de l'époque pré-industrielle

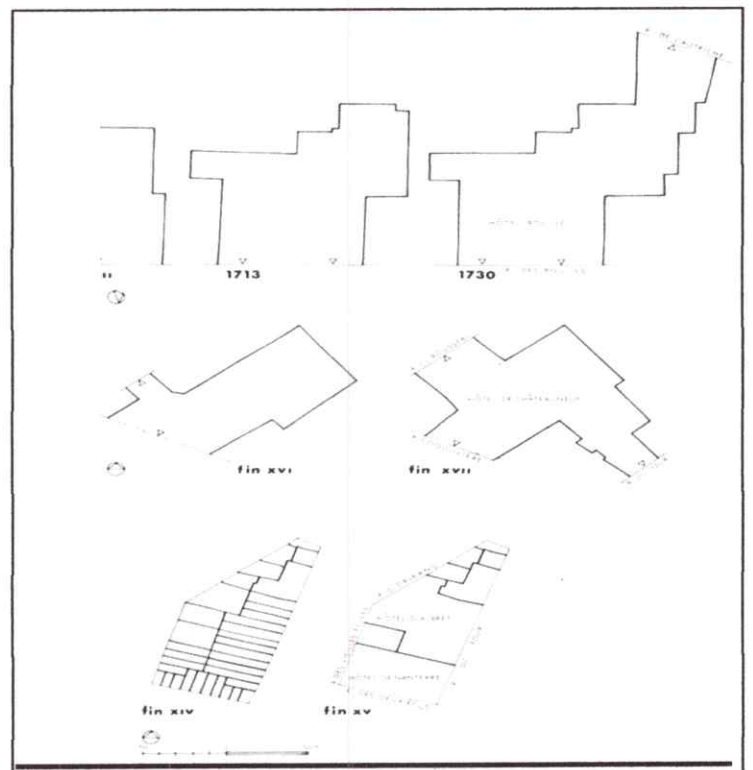
Les difficultés et même impossibilité établir une typologie du grand parcellaire tiennent deux raisons morphologique et historique.

L'organisation des formes architecturales implantées sur de très grands terrains ne subit que très peu influence de la forme parcellaire. Les grandes parcelles en situation simple sont rares sans le tissu ancien celles en situation topographiquement déterminée sont au contraire nombreuses Sur déterminées par rapport à environnement elles occupent des positions exceptionnelles, traversant es ou en angle dans des positions extraordinairement favorables qui vont jusqu'à lui octroyer trois façades et un seul voisinage (figure 5)

**Fig 22 : Surdétermination Topographique des grandes parcelles dans le tissu médiéval**



**Fig23: Evolution des grandes parcelles pré-industrielles vers des formes topographiquement déterminé**



#### **4. Exemple Algérien :**

##### **4.1. La parcelle comme unité d'intervention de base sur le territoire (cas de Douéra).**

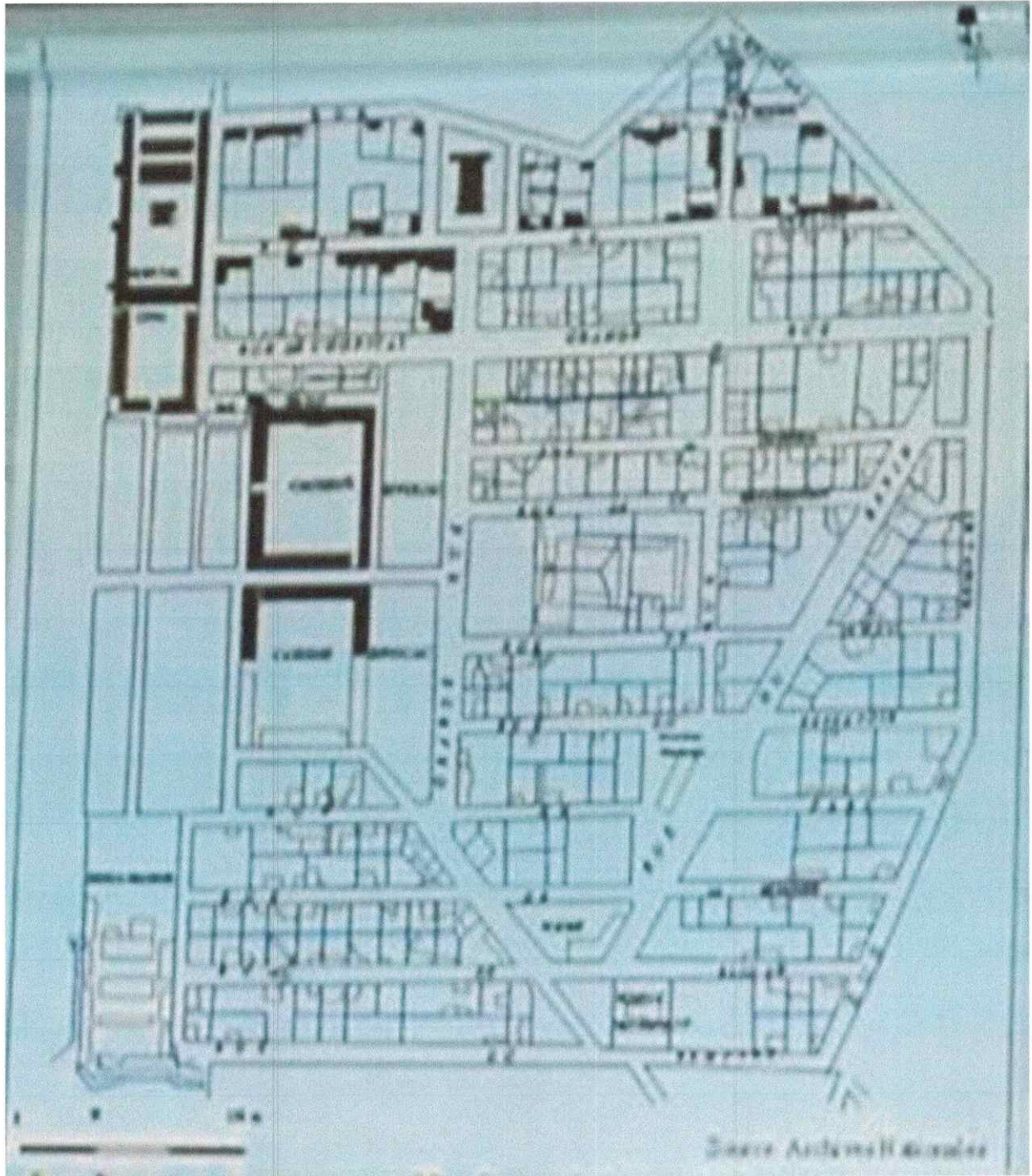
Si le lot à bâtir est l'unité d'intervention de base, il reste contenu dans un îlot déjà défini. Le découpage des parcelles obéit aux mêmes principes de régularité que ceux de l'îlots. Chaque parcelle est tracé perpendiculairement à la rue. La ligne de partage est une droite qui divise l'îlots en deux dans le sens de longueur. Vu les dimensions de ce dernier, il ne peut y avoir que deux parcelles de 20 à 25 m de profondeur avec le côté court vers la rue ; donc une seule façade sur rue, sauf pour les parcelles d'angles.

La lecture du plan de la ville de Douira montre un découpage du sol en parcelles avec des dimensions désordonnées qui semble se fragmenter au fur et à mesure de leur Acquisitions. Pour les parcelles d'apparence irrégulière sont des multiples de la parcelle mère de dimensions de 20\* 20 m. De cette première constatation nous pouvons dire que la vente puis la construction ne fait pas un seul coup. On peut dire que l'édification prend forme au rythme d'arrivée des familles des colons qui achètent des parcelles selon leurs besoins et leurs moyens.

Il y a une règle générale dans le découpage de l'îlot, c'est le comportement perpendiculaire de la parcelle sur la rue quelle que soit sa place dans l'îlot. Les deux diagonales introduites dans le dessin initial perturbent quelque peu la régularité recherchée. De part et d'autres des deux se présentent des parcelles aux formes arbitraires en comparaison avec la régularité dominante. Mais avec leur positionnement perpendiculaires à la rue, la continuité du bâti est assurée (fig 25).

Avec la variation dans la forme il y a aussi des variations dans les surfaces. Il y a un échantillonnage de parcelles qui va de 360 m<sup>2</sup> jusqu'aux grandes parcelles de 600 m<sup>2</sup> sont généralement cédées à des offices. C'est le cas pour le temple protestant, la mairie et l'église qui occupent une parcelle-îlots.

Ici s'arrête l'action de faire la ville qui donne la priorité aux moyens graphiques, c'est-à-dire au plan, qui tente d'arrêter la structure de la ville sur une forme définitive. Cette manière de faire, chère au XIX<sup>e</sup> siècle et qui prend ses origines dans la Renaissance. On assiste alors à l'apparition de nouveaux espaces et d'un nouveau mode de croissance dans son expression formelle. La formation de la ville ne s'arrête cependant pas à ce niveau structurel. Elle continue à une autre échelle, celle de l'individu et de son bâti avec ses expressions typologiques.



Plan de la ville Douira

---

(1) Mr N. Djrmoune. Douira, village colonial, lecture urbaine et architecture d'un territoire au sud d'Alger, 1830-1930.  
Formes urbaines et architectures au Maghreb Au 19eme au 20ème siècle

## **Le macro-lot comme solution au démembrement de parcelle selon Jack**

### **Lucan :**

Les grandes opérations urbaines se développent-elles aujourd'hui selon les mêmes principes qu'à la fin du XXème siècle ? C'est la question que nous nous poserons aujourd'hui, autour de l'ouvrage de Jacques Lucan : Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité.

L'ouvrage de Jacques Lucan est le résultat d'une étude qu'il l'a fait pour la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, qui elle a demandé de travailler avec deux objectifs : Comprendre ce qu'il s'est passé en matière d'aménagement urbain dans les 30 dernières années, et comprendre ce qui se passe aujourd'hui, dans les années les plus récentes.

Depuis la ville romaine, pourrait-on presque dire, la ville est faite d'îlots, dont la constitution a varié avec le temps. Aujourd'hui, on fait toujours des îlots, que l'on appelle îlot ou macro-lot. On a distingué trois inflexions historiques :

**La première inflexion** est bien connue, c'est ce qu'on a appelé l'architecture urbaine, celle des années 1970.

Deux grandes études sont réalisées : l'une sur les tissus constitués qui représentaient grosso modo les faubourgs parisiens, et l'autre sur le Paris Haussmannien qui correspond à une réhabilitation d'Haussmann.

**La deuxième inflexion** débute en 1995, Il s'agit de produire une autre manière de concevoir la ville, une autre manière de la fabriquer : c'est la troisième ville, c'est la conciliation entre la ville historique de l'îlot fermé et la ville moderne de l'open planning, et elle se concrétise par l'îlot ouvert. Le quartier Masséna voit la place de l'architecte coordonnateur devenir beaucoup plus important : c'est Portzamparc lui-même qui définit la volumétrie générale de chacun des lots. On parle de lots, on parle d'îlots aussi, parce qu'ils sont ouverts, mais on ne parle pas du tout de macro-lot, le mot n'existe pas à ce moment.

La première conséquence de l'avènement de l'îlot ouvert, est l'apparition de la thématique de la diversité. Chaque lot doit être architecturalement différent des autres.

On produit alors une ville variée, mais on produit aussi un drôle de ville, puisqu'on ne peut plus faire de bâtiment linéaire. On produit finalement des choses excessivement diverses et différentes, d'une opération à l'autre.



**La troisième inflexion**, la plus récente ; c'est les macro-lots : il y en a très peu, ont une importance très grande par rapport à la communication des villes, sont des opérations qui peuvent être quantitativement rares, mais qui sont exceptionnelles. Pour comprendre la notion du macro-lot on doit étudier l'exemple de Boulogne : le projet s'organise autour de la mutation d'un grand territoire privé, Une concertation s'opère entre la collectivité publique et le propriétaire privé pour définir un aménagement. Pour cette opération, les exigences de la collectivité sont que les espaces publics lui soient rétrocédés et que Renault puisse vendre ses terrains. La vente de ces terrains se fait à quatre maîtres d'ouvrages privés, qui vont être les constructeurs de l'ensemble des opérations. Le plan lui-même est dessiné par Patrick Chavannes, qui définit les îlots, et chaque îlot est confié à un architecte coordonnateur, les particularités de Boulogne, il y a le fait que les quatre opérateurs construisent tous sur chacun des îlots. L'îlot est partagé entre les opérateurs eux-mêmes, sachant qu'une mixité est mise en place. Au début les îlots sont découpés en parcelles, les premiers îlots, ils sont découpés en parcelles. Il y a comme une sorte de nécessité de ce qui est ressenti comme quelque chose de constitutif de la ville, mais au fur et à mesure, que l'on s'avance dans les opérations, on s'aperçoit que les îlots deviennent des unités d'opération. Ils ne sont plus découpés. C'est un phénomène qui va devenir un peu général dans ce type d'opération.

Les résultats de ce type d'opération sont :

- favoriser la mixité des programmes pour un objectif de mixité sociale et de rapidité de réalisation.
- la prépondérance de la maîtrise d'ouvrage privée.
- développement des mutualisations.
- l'îlot a tendance à devenir l'unité d'opération. Cela aboutit à l'effacement de la parcelle.

Alors un macro-lot selon Lucan c'est : un îlot dans lequel sont imbriqués des programmes différents. Le macro-lot le plus radical est celui où tous les éléments sont imbriqués, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse être séparé de l'ensemble, où chaque élément fait partie, de façon organique, de l'ensemble. Avec l'îlot ouvert, on voit apparaître l'idée que la forme de la ville contemporaine est une forme de ville faite avec des plots, c'est-à-dire des bâtiments séparés les uns des autres.

□ **Le macro-lot question avenir**

Jacques Lucan termine son intervention par pose les questions suivant :

- Si l'on a affaire à des opérations qui sont excessivement imbriquées les unes aux autres, comment imagine-t-on la mutabilité ? S'il n'y a plus de parcelles, que va-t-on démolir si on veut substituer un élément à un autre ? L'entier de l'îlot ou un bâtiment ? C'est une question complexe.
- Revient-on à un urbanisme vertical ? C'est peut-être la question qui m'inquiète le plus. Fabrique-t-on des mégastructures ? Les mégastructures ont été des réalisations importantes des années 1960-1970 et ont beaucoup marqué l'imaginaire des architectes. En même temps, toutes celles que l'on a pu réaliser sont une catastrophe.
- La question est celle du paysage urbain. Comment éviter que les macro-lots produisent des ensembles repliés sur eux-mêmes, des isolats ? Comment empêcher que la ville devienne une collection d'isolats ? On le voit dans certains quartiers, et même dans certaines villes étrangères : malgré la qualité des îlots, le paysage urbain produit n'est pas toujours extraordinaire. Doit-on repenser les unités foncières ? La fabrique de la ville par îlots entiers est-elle une nécessité ?

□ **Conclusion :**

Comme conclusion, on peut dire que l'îlot à Paris exprime une résistance que l'on pourra pas observer la poursuite du processus de classement et de spécialisation qui touche l'îlot et sa combinatoire urbaine, in rentre dans une crise résultante d'une faillite urbaine engendrée par l'incapacité d'aménager la banlieue. Ainsi, la cité-jardin est une solution reportant sur la communauté de voisinage, la vitalité des groupes répond aux besoins de l'urbanisation, lui fournir la réponse technique et la réponse sociale tout en ramenant le culte de la nature et de la campagne et pour l'îlot Amstellodamois est constitué d'une bordure continue de bâtiments entourant un espace centrale non bâti et même pour L'îlot de Francfort est un groupement élémentaire de bâtiment liés à un terrain sur lequel ils sont déterminés les espaces enfin la disparition de l'îlot chez Le Corbusier ou L'îlot est devenue vertical et il n'est plus le groupement de bâtiment dont l'association engendre un tissu, l'îlot est réduit en étage dans une barre.

L'îlot est l'unité de l'organisation et de la structuration urbaine, il a connue des transformations depuis l'intervention d'Hausmann qui la évidé, puis l'apparition du close à Londres ensuite une ouverture totale à Amsterdam jusqu'à l'éclatement chez Le Corbusier. Chacun des intervenants a essayé de résoudre la complexité de la relation entre la rue et la parcelle en agissant sur l'îlot.

Le changement typologique le plus fondamental entre les villes historiques et les villes modernistes est sans conteste le remplacement du type de maisons à cours, jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, par des bâtiments isolés qui ont créé un problème dans l'articulation des échelles.

Le modernisme a détruit le lien fondamental entre le bâtiment et la rue. Il a détruit la syntaxe même du langage urbain en remplaçant la rue par la route et le bâtiment par une machine à habiter, objet posé dans un splendide isolement au milieu d'un parc.

# CHAPITRE

## 03

### CAS D'ÉTUDE

### QUARTIER DE BENBOULAIID BLIDA

## **Introduction :**

Après l'étude de l'évolution de la parcelle à travers l'histoire on a vu que la parcelle a soumis à plusieurs changement au niveau de sa forme, sa dimension et son occupation jusqu'à sa disparition au XXème siècle. Et pour connaitre est que la parcelle d'aujourd'hui est encore opérationnelle on a pris le quartier de Mustapha Ben Boulaid BLIDA comme cas d'étude pour avoir une réponse à cette problématique.

### **Analyse d'exemple choisit : 198 Lots a la cité Benboulaid Blida.**

**Photo posé du boulevard de la rue principale de Benboulaid Blida**



## 1.1. Présentation du lotissement.

Les lotissements sont localisés au Sud du POS, longeant à coté de la rue principale dela cité Benboulaid reliant Blida et Ouled yaich, constitué de 198 lots dont des constructions anciennes et autres récentes. Elles occupent une surface de **6.45 ha** représentant **18.35 %** de la surface totale du P.O.S. Cette entité révèle la présence :

Des constructions avec une toiture en tuile avec un jardin à l'arrière de la parcelle, leur épannelée est en R+1 ,R+2 et R+3.

- Des voies de 6m à 9m de largeur.



**1.2. Situation de lotissement par rapport la ville Blida.**  
**Exemple choisit : 198 Lots a la cité Benboulaid Blida.**

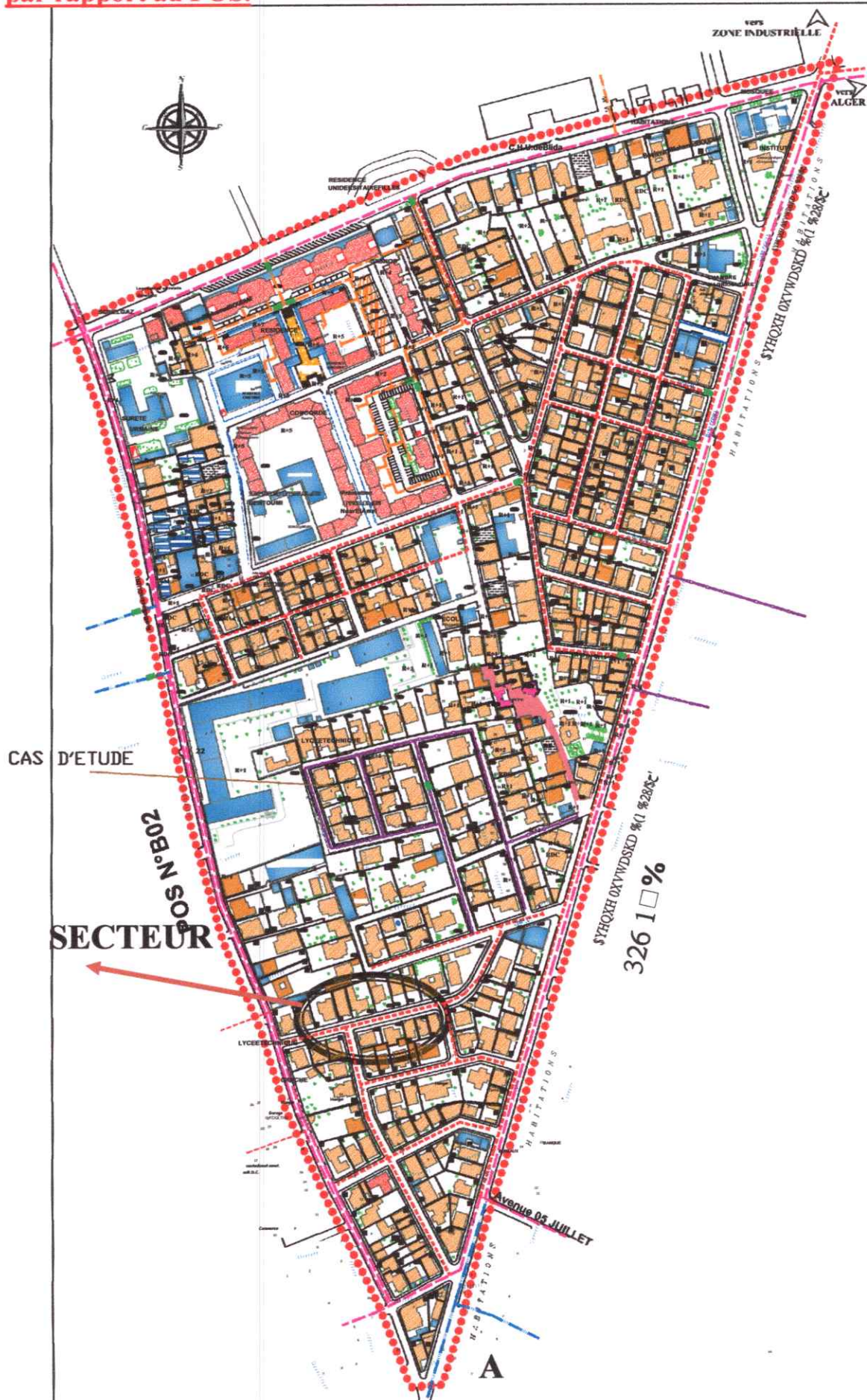


Cas d'étude (vue aérienne)



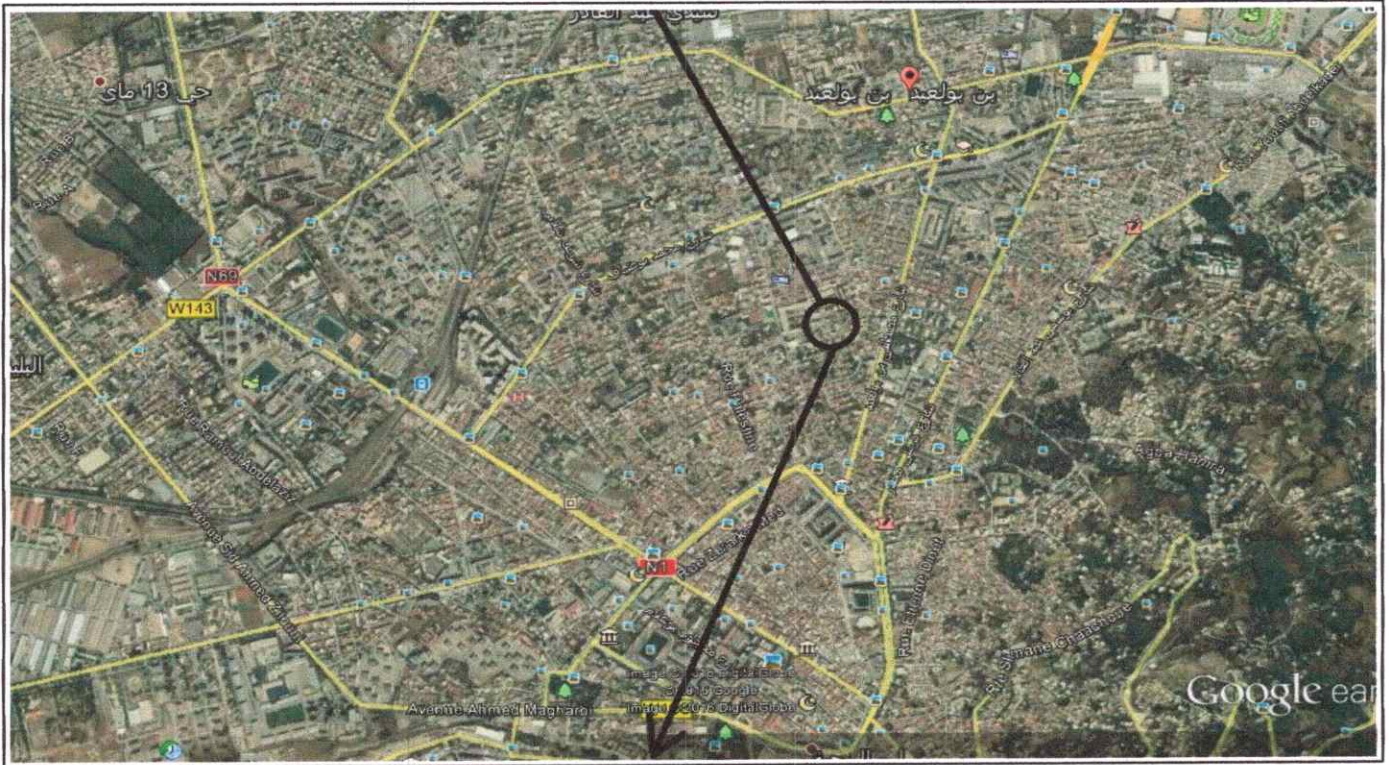
198 Lots Benboulaid Blida

**1.3.1 Situation du cas d'étude le quartier de Mustapha Benboulaïd BLIDA par rapport au POS.**





**1.2. Situation de lotissement par rapport la ville Blida.**  
**Exemple choisit : 198 Lots a la cité Benboulaid Blida.**



Cas d'étude (vue aérienne)



198 Lots Benboulaid Blida

### 1.1. Présentation du lotissement.

Les lotissements sont localisés au Sud du POS, longeant à coté de la rue principale de la cité Benboulaid reliant Blida et Ouled yaich, constitué de 198 lots dont des constructions anciennes et autres récentes. Elles occupent une surface de **6.45 ha** représentant **18.35 %** de la surface totale du P.O.S. Cette entité révèle la présence :

Des constructions avec une toiture en tuile avec un jardin à l'arrière de la parcelle, leur épannelée est en R+1 ,R+2 et R+3.

- Des voies de 6m à 9m de largeur.



## Introduction :

Après l'étude de l'évolution de la parcelle à travers l'histoire on a vu que la parcelle a soumis à plusieurs changement au niveau de sa forme, sa dimension et son occupation jusqu'à sa disparition au XXème siècle. Et pour connaitre est que la parcelle d'aujourd'hui est encore opérationnelle on a pris le quartier de Mustapha Ben Boulaid BLIDA comme cas d'étude pour avoir une réponse à cette problématique.

## Analyse d'exemple choisit : 198 Lots a la cité Benboulaid Blida.

Photo posé du boulevard de la rue principale de Benboulaid Blida



### 1.4.1 Choix de l'ilot n°1 :



L'ilot 01 se compose de 8 parcelles, chaque lot a son identité spéciale (dans sa forme et son occupation et leur dimension) et il y a quatre parcelles d'angle (N°1.2.7.8) ou on a deux façades.

## 1.4.2 Détails de l'ilot n°1.

 information parcelles de l'ilot N°1 Mustapha Ben Boulaid Blida								
forme de la parcelle	1	2	3	4	5	6	7	8
dimension	18.83X17.08 SURFACE : 320.80	19.57X17.68 SURFACE : 347.99	17.74X19.78 SURFACE : 350	19.04X16.68 SURFACE:316	19.48X16.29 SURFACE:316	19.03X16.25 SURFACE:309	15.8X19.48 SURFACE:308	19.36X16.68 SURFACE: 321
orientation	nord-ouest	nord-est	ouest	est	ouest	est	sud-ouest	sud-est

### Synthèse :

A partir de notre étude sur la parcelle dans le quartier de Mustapha Benboulaid du 198 lots on synthétise que :

- La notion de la parcelle est toujours existe.
- La forme, la dimension et l'occupation de la parcelle est dépend au sa positionnement dans l'ilot et la grandeur de l'ilot. On a vu dans les deux exemples que les parcelles d'angle ont une forme trapézoïdale et sa dimension un peu grande et le bâti qui l'occupe ne suit pas la forme de la parcelle. Cependant, les parcelles de milieu sont : Rectangulaires et sa dimension moins que d'angle et le bâti suit la forme de la parcelle.

## CONCLUSION GENERALE :

Dans ce mémoire de fin d'étude on a essayé d'exploiter la notion de la parcelle comme unité d'intervention dans la production de la forme urbaine et architecturale et comme solution contre la crise urbaine et architecturale.

La relation entre la structure urbaine et la forme architecturale c'est la parcelle, aussi qu'elle est la meilleure unité d'intervention puisque elle fonctionne bien avec les autres éléments de composition, et permet d'avoir une structuration bien défini géométriquement.

La parcelle, historiquement liée à la propriété privée peut se transformer en outil d'intervention pour l'architecte en dehors de son critère d'apparition originelle.

La parcelle, réduisant l'échelle des intervenants, permet un contrôle de la production du bâti. Aussi La parcelle permet à la ville d'évoluer sur elle-même et permet donc aussi de l'envisager comme une "œuvre ouverte".

Les éléments qui constitués la forme urbaine (la parcelle, l'ilot et la rue) sont toujours en actualité, Aujourd'hui la production de la forme urbaine est confrontée au changement d'échelle typologique en passant de la production d'un immeuble à l'échelle d'une parcelle (habitat individuel), à la production d'un immeuble au niveau des grands ensembles (habitat collectif). Face à cette grande production des logements (changement d'échelles de production la ville) la production invente le macro-lot et théorisé par Jack lucan. Ce dernier, c'est un nouveau mode de production qui prend l'ilot comme unité d'intervention.

Dans les productions des lotissements de Mustapha Benboulaïd on a vu qu'il y a une présence de la structure spatiale (la rue, la parcelle et l'ilot) dans le cas d'habitat individuelle mais elle est éliminé dans les productions des grandes ensembles.

On a vu dans l'état de l'art la notion macro-lot est la synthèse entre la parcelle, l'ilot et le bâti dans les grandes opérations d'aujourd'hui selon Jack Lucan. Notre projet (réaménagement de la gare de Boufarik) est un projet parmi les grandes opérations. Donc, comme hypothèse nous avons expérimenté à travers notre projet si le macro-lot est une solution pour régler le problème et la crise entre la forme architecturale et la structure urbaine.

## LISTE DES FIGURES :

### Chapitre II : ETAT DE L'ART.

#### **1- L'évolution de la parcelle dans l'ilot selon P. Panerie dans le livre "forme urbaine" :**

- Fig. 01 : la forme des parcelles dans l'ilot triangulaire haussmannien ..... Pg11.
- Fig. 02 : les dimensions des parcelles l'ilot triangulaire haussmannien ..... Pg11.
- Fig. 03 : la forme des parcelles dans l'ilot rectangulaire haussmannien ..... Pg12.
- Fig. 04 : la méthode de découpage l'ilot triangulaire haussmannien en parcelles ..... Pg12.
- Fig. 05 : la méthode de faire une façade dans un bâtiment haussmannien ..... Pg12.
- Fig. 06 : la façade d'un bâtiment haussmannien ..... Pg13.
- Fig. 07 : Close sur Hampstead Way dans la citée jardin ..... Pg14.
- Fig. 08 : Schéma de l'état en 1975 pour the Quadrangle et Handside Walk closes ..... Pg15.
- Fig. 09 : Plan l'ilot Amstellodamien..... Pg17.
- Fig. 10 : Première étape d'évolution de l'ilot Amstellodamien ..... Pg17.
- Fig. 11 : Deuxième étape d'évolution de l'ilot Amstellodamien ..... Pg17.
- Fig. 12 : Troisième étape d'évolution de l'ilot Amstellodamien ..... Pg17.
- Fig. 13 : Quatrième étape d'évolution de l'ilot Amstellodamien ..... Pg17.
- Fig. 14 : Cinquième étape d'évolution de l'ilot Amstellodamien ..... Pg18.
- Fig. 15 : Le plan de l'ilot à Frankfort et E. May qui explique la méthode de Découpage des unités et Statut des espaces ..... Pg18.
- Fig. 16 : Coupe schématique montrant l'adaptation au relief du terrain ..... Pg19.
- Fig. 17 : Plan de masse, Projet de Meaux 1956, idée de Le Corbusier pour la cité radieuse..... Pg19.

#### **2- Tissu urbain, parcelle et architecture : étude de P. Boudon**

- Fig. 18 : Formes architecturales des parcelles Quadrangulaires ..... Pg21.
- Fig. 19 : Parcelle grande indentation type en marche ..... Pg22.
- Fig. 20 : Evolution des formes architecturales d'une parcelle irrégulière ..... Pg23.
- Fig. 21 : Formes parcellaires et formes architecturales du petit parcellaire régulier d'époque industrielle..... Pg24.
- Fig. 22 : Surdétermination Topographique des grandes parcelles dans le tissu médiéval.....Pg25.
- Fig. 23 : Evolution des grandes parcelles préindustrielles vers des formes topographiquement déterminé ..... Pg25.

#### **3- Exemple Algérien : La parcelle comme unité d'intervention de base sur le territoire.**

- Fig. 24 : Image représente le plan de la ville Douira .....Pg27.

## **BIBLIOGRAPHIE ET REFERENCES :**

### **Ouvrage :**

- Boudon Françoise : Tissue urbain et architecture. L'analyse parcellaire comme base de l'histoire architecturale.
- Djermoune .N - Douira village colonial lecture urbaine et architecture d'un territoire  
au sud Alger (1830 -1930) - P31-p50
- Livre : "Forme urbaine. de l'ilot à la barre" de P. Pannerai
- Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville.  
Rémy  
ALLAIN.
- Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité – de Jacques Lucan
- Les villes et les formes sur l'urbanisme durable - serge salat
- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

### **Site internet :**

- [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ahess.](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ahess)
- <https://www.wikipedia.org/>