



REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

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

Mémoire de Master en Architecture.

Thème de l'atelier : architecture et habitat.

**La centralité urbaine comme outil de
recomposition socio-spatial cas du quartier
Akid Lotfi - Oran.**

P.F.E : habitat intégré + équipements

Présenté par :

BOUDISSA, Hadjer

IADADAINÉ, Samira

Encadrés par :

M Foufa.B

M Mazouz. M

Dr Mahinded. N

Membres du jury :

Président : Pr Abdessamed Foufa. A

Membre : Dr Boukader.M

Année universitaire : 2019/2020

Remerciements

Nous tenons tout d'abord à remercier DIEU le tout puissant et miséricordieux, qui nous a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

Nous adressons nos profondes gratitude à nos encadreurs :

M Foufa Burhan Eddine , de nous avoir encadré et d'avoir toujours été la quand nous avons besoin de lui et de se grande bien vaillance durant l'élaboration de ce travail.

Dr Mahindad Abderrahim Naima et M Mazouz Moustapha Pour le suivi et l'encadrement qu'ils nous ont apporté.

Aussi, nous remercions les membres du jury Pr Abdessamed Foufa. A et Dr BOUKADER Mohamed d'avoir pris la peine d'examiner et évaluer notre travail.

Enfin, Nous tenons particulièrement à remercier nos chers parents , nos chers amis Fatima Zahra, Houda ,Rajaa, Yasser, Soumia et tous qui sans leur aide et soutien, l'accomplissement de ce travail aurait été incertain.

Dédicaces

Je dédie ce travail à :

A mes chères parant et mes chères frères : Ahmed, Abdel Rahim et Lokman.

A ma chère tante : Laila et a ma grand-mère.

A ma binôme et ma chère amie Samira qui a toujours cru en moi et qui n'a pas cessé de m'encouragé et soutenu et pour sa patience, sa collaboration et sa compréhension dans les moments difficile, ainsi que toute sa famille.

A mes meilleures amis : Nour El Houda et soumia.

Hadjer.

Je dédie ce travail à :

A ma chère maman, a mes chères sœurs : Aicha et Rafika, et mes nièces : Ibrahime, Ikrame, Nourhane et Ishak

A ma binôme et ma chère amie Hadjer qui a toujours cru en moi et qui n'a pas cessé de m'encouragé et soutenu et pour sa patience, sa collaboration et sa compréhension dans les moments difficile, ainsi que toute sa famille.

A mes meilleures amis : Fatima Zahra, Nour El Houda, Roumaissa, khira et ikrame.

Samira.

Résumé

La ville d'Oran, par son caractère architectural distinctif et son histoire authentique, est la deuxième ville d'Algérie et l'une des plus importantes du Maghreb et du bassin méditerranéen.

Cette ville chargée d'histoire et de civilisations, des Phéniciens jusqu'au français, a forgée son identité cosmopolite méditerranéenne. Aujourd'hui, grâce à ses ressources et ses capacités locales: économiques, sociales, culturelle et naturelles, Oran aspire à devenir une importante métropole à rayonnement internationale.

Malgré ces capacités, la ville est toujours confrontée à des problèmes au niveau d'urbanisation de ses extensions, ce qui donne un tissu urbain déstructuré et non intégré.

Pour donner à la ville sa place méritée, nous proposons à travers notre thème « la centralité urbaine comme outil de recomposition socio-spatial » de requalifier et développer une partie de l'est d'Oran (quartier Akid Lotfi) par la projection d'un véritable pôle multifonctionnel qui se compose d'un groupe d'équipements d'affaires, de service, de loisir, et d'un ensemble résidentiel haut standing pour donner une certaine attractivité et vitalité au quartier et à la ville.

ملخص

تعد مدينة وهران، بطابعها المعماري المميز وتاريخها الأصيل، ثاني مدن الجزائر وواحدة من أهم مدن المغرب العربي وحوض البحر الأبيض المتوسط.

هذه المدينة وهران، بطابعها المعماري المميز وتاريخها الأصيل، ثاني مدن الجزائر وواحدة من أهم مدن المغرب العربي وحوض البحر الأبيض المتوسط.

هذه المدينة الغارقة في التاريخ والحضارات، من الفينيقيين إلى الفرنسيين، صاغت هويتها المتوسطية العالمية. اليوم، بفضل مواردها وقدراتها المحلية: الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والطبيعية، تطمح وهران إلى أن تصبح عاصمة مهمة ذات تأثير دولي.

على الرغم من هذه القدرات، لا تزال المدينة تواجه مشاكل من حيث تمدن امتداداتها، مما يؤدي إلى نسيج حضري مدمر وغير متكامل.

لإعطاء المدينة المكانة التي تستحقها، نقتراح من خلال موضوعنا "المركزية الحضرية كأداة لإعادة التكوين الاجتماعي-المكاني" لإعادة تأهيل وتطوير جزء من شرق وهران (منطقة عقيد لطفي) من خلال إسقاط مركز متعدد الوظائف حقيقي يتكون من مجموعة من المرافق التجارية والخدمية والترفيهية، ومجمع سكني عالي المستوى لإعطاء جاذبية وحيوية معينة للمنطقة والمدينة.

المكاني "لإعادة تأهيل وتطوير جزء من شرق وهران (منطقة عقيد لطفي) من خلال إسقاط مركز متعدد الوظائف حقيقي يتكون من مجموعة من المرافق التجارية والخدمية والترفيهية، ومجمع سكني عالي المستوى لإعطاء جاذبية وحيوية معينة للمنطقة والمدينة.

Abstract

The city of Oran, with its distinctive architectural character and authentic history, is the second largest city in Algeria and one of the most important in the Maghreb and the Mediterranean basin.

This city steeped in history and civilizations, from the Phoenicians to the French, have forged its cosmopolitan Mediterranean identity. Today, thanks to its local resources and capacities: economic, social, cultural and natural, Oran aspires to become an important metropolis with international influence.

Despite these capacities, the city is still facing problems in terms of the urbanization of its extensions, resulting in a destructured and non-integrated urban fabric.

To give the city its rightful place, we propose through our theme "urban centrality as a tool for socio-spatial recomposition" to requalify and develop a part of eastern Oran (Akid Lotfi district) by projecting a true multifunctional pole consisting of a group of business, service and leisure facilities, and a high-standard residential complex to give a certain attractiveness and vitality to the district and the city.

Table des matières

Remerciements	2
Dédicaces	3
Résumé	4
Table des matières	5
Chapitre 1 : chapitre introductif	
Introduction générale	11
Problématique.....	12
Hypothèses.....	13
Objectifs	13
Méthodologie.....	14
Structure du mémoire	14
Chapitre 2 : état de l'art	
1. La centralité	16
2. Le centre	17
3. L'évolution historique de la centralité	17
4. Les différents types de centralité	20
4.1 La centralité politique	
4.2 La centralité économique	
4.3 La centralité commerciale	
4.4 La centralité d'accessibilité	
4.5 La centralité sociale	
5. Des formes de centralité	23
5.1 Centralité des pôles d'échanges	
5.2 Centralité linéaire	
6. Les caractéristiques de la centralité	25
6.1 Centrant et concentration	

6.2 Centralité et position géographique	
7. La hiérarchie de la centralité.....	26
7.1 La centralité primaire	
7.2 La centralité moyenne	
7.3 La centralité supérieure	
8. Les facteurs expliquant la production de centralités.....	26
8.1 L'accessibilité critique de localisation	
8.2 L'étalement urbain	
8.3 L'intégration urbaine	
8.4 Les choix politiques	
8.5 Quelques contenus de centralités	
9. Centralité et armature urbaine.....	28
10. Centralité urbaine et échelles géographiques	29
10.1 Polarisation et représentation	
10.2 Évolutions du centre urbain	
11. Des centres aux centralités	30
11.1 L'appropriation du centre	
12. Le centre sans centralité.....	33
13. Analyse d'exemple	34

Chapitre 3 : cas d'étude

I. Analyse urbaine de la ville d'Oran

1. Présentation de la ville d'Oran.....	38
1.1 Présentation de la ville	
1.2 Situation et délimitation	
1.3 Accessibilité	
1.4 Les données climatiques	
2. l'analyse urbaine de la ville (approche de Kevin Lynch)	41
2.1 Historique de la ville	

2.2 Les éléments de la structure urbaine de la ville	
A. les limites	
B. les voies	
C. les quartiers	
D. les nœuds	
E. les points de repères	
3. Analyse typo morphologique des façades	58
3.1 Découpage morphologique de l'arrondissement d'Est d'Oran	58
3.1.1 Limites de l'arrondissement	
3.1.2 Les espaces verts et les exemples typiques d'habitation	
3.2 Découpage morphologique du quartier Akid Lotfi	60
3.2.1 L'historique du quartier.	
3.2.2 Caractéristique du quartier.	
3.2.3 Formation du tissu.	
3.2.4 Les polarités.	
3.2.5 Le bâti d'encombrement.	
3.2.6 Etude des façades.	
4. Problématique spécifique	66
5. Solutions	66
II. Proposition urbaine	67
III. Analyse de site	69
1. Situation géographique	
2. Environnement immédiat	
3. Accessibilité au terrain	
4. La climatologie du terrain	
5. Caractéristique de terrain	
IV. Approche conceptuelle	72
1. Projet urbain	72
2. Recherche bibliographique	73
3. Projet architectural	98
Conclusion générale	108
Bibliographie	109
Dossier graphique	112

chapitre 01 : chapitre introductif

Introduction générale :

L'avenir de l'humanité est menacé par le réchauffement climatique et surexploitation de la planète. L'enjeu décisif pour notre avenir c'est le développement durable. La démarche du développement durable est une attitude visant à établir un équilibre harmonieux et une interaction entre les secteurs environnementale ; économique et social.

La ville est une construction en constante transformation. Les évolutions économiques, politiques et sociétales qui rythment l'histoire provoquent des changements de formes urbaines et d'usages de la ville.

L'organisation manichéenne ou dualiste opposant le centre à la périphérie. Ces dernières années, de nombreuses révolutions (l'industrialisation, l'automobile et l'évolution des modes de transport, l'éclatement de la structure familiale, la réduction du temps de travail et ...) ont s'échoué la société et ont redistribué les fonctions urbaines.

L'augmentation de la taille des villes a redéfini la relation vécu avec le centre et a développé de nouvelles formes en dehors du centre historique. C'est la naissance des notions de centralité.

Depuis plusieurs décennies, la centralité est devenue une des clés de voûte du développement urbain. Elle est aujourd'hui au cœur des préoccupations dans la conception de la ville contemporaine. Cette dernière émane du mouvement de l'urbanisme durable qui souhaite appliquer les principes de développement durable à l'organisation territoriale, et qui prône notamment la gestion des mobilités (le déplacement automobile), la densification, le développement d'espaces de qualité, mixtes et de proximité

Selon François Asher : « C'est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonction politique et administrative, de pratique social, de représentation collective ayant un pouvoir d'attraction et l'accessibilité est une condition »

La centralité est un principe d'organisation de l'espace des villes actuelles mais aussi de celles qui leur ont préexisté car le centre est saisi comme élément constitutif et immuable de la structure urbaine. Celui-ci a connu plusieurs transformations, car le modèle de la ville n'est pas figé dans le temps, il s'agit d'une structure dynamique.

Aujourd'hui, l'Algérie est face à une politique de la mise à niveau et la modernisation des grandes villes dans le but de créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.

La ville d'Oran est aussi s'inscrit dans la stratégie de développement de territoire, et tente de devenir une métropole méditerranéenne par sa position géographique et son

potentiel en différentes matières .Cette stratégie consiste à renforcer la compétitivité et l'ouverture internationale.

Problématique :

Pendant plus de trois décennies, la croissance et le développement du territoire du groupement des communes d'Oran, à l'instar d'autres territoires fortement urbanisés du pays, s'accomplissent dans un contexte d'urgence, de précipitation et d'absence de vision à long terme. Ce qui laisse place, souvent, à des improvisations d'opérations non cohérentes et remet au gout du jour cette permanence d'une urbanisation qui évolue non pas par extension maîtrisée mais par ruptures successives.

L'analyse et le diagnostic de la situation actuelle de nos villes, et plus précisément de la ville d'Oran qu'on a prise comme cas d'étude, se caractérise essentiellement par :

- Un cadre bâti dégradé
- Un étalement urbain excessif et ségrégatif.
- Une structuration essentiellement physique et mécanique.
- Une fragmentation spatiale et sociale.
- Des incohérences qui demeurent et qui s'amplifient.
- des défis de métropolisation à relever.
- Oran a maintenu avant 1990 un très fort taux d'accroissement de population induit

par le croit naturel et l'exode rural, et ne pouvait répondre à la forte demande de logements, d'où la prolifération des bidon villes qui accentuent encore plus les manques de structures d'accueil, les maux sociaux et les dysfonctionnements urbains «dans ces situations c'est toujours dans l'urgence que les choses se fond .

selon les documents algériens d'urbanisme et forte de sa position géographique, et de sa vitalité démographique, économique et culturelle, l'agglomération oranaise s'inscrit dans une dynamique de développement visant à renforcer son rôle de pôle économique régional et à la positionner sur l'échiquier des métropoles internationales .

Aujourd'hui , la ville d'Oran devient une grande métropole et dispose d'une grande infrastructure et d'énormes potentialités en différentes domaines : économique, touristique et culturelles grâce à sa localisation stratégique et la diversité de son paysage, malgré ces avantages , Le processus de développement de la ville d'Oran a engendré plusieurs problèmes à l'échelle urbaine et architecturale , y'a pas une maîtrise de cette croissance , de structuration progressive de ces nouvelle parties de la ville , mais surtout des rapports de la périphérie à l'agglomération-mère et aussi son paysage montre toutefois des imperfections notamment , des espaces publics dégradés, un manque de

cohésion spatiale, des constructions anarchiques avec le manque d'homogénéisation dans le mode architecturale, un taux accéléré d'urbanisation avec des bidonvilles autour des grandes villes.

Est-ce que la centralité urbaine répond aux exigences du métropolisation de la ville d'Oran ? Et comment cette notion peut requalifier le développement de la ville ?!

Hypothèses :

1. La centralité, une rencontre sur un espace urbain, d'une résonance entre une technologie et des activités, une organisation productive et des comportements sociaux et culturels.
2. La centralité est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir attracteur sur les populations et les activités. Centralité et polarité sont donc indissociables

Objectifs :

1. Assumer un nouveau centre (la recentralisation de la ville d'Oran) qui assurera la connexion de l'ancien centre et la nouvelle extension de la ville qui contribue à résoudre le problème de la densité sur le centre-ville et répondre aux besoins des habitants.
2. le renforcement de la mixité urbaine et sociale, pour permettre la convivialité urbaine et la cohésion sociale, la diversité des fonctions (activités économiques, logements, commerces de proximité et équipements publics).
3. inscrire ce projet dans une démarche de développement durable

Méthodologie :

Notre travail de recherche s'organise en deux parties :

1. Partie théorique :

Traitant une introduction générale dans laquelle on commence à poser la problématique et les hypothèses.

Suivis d'une recherche documentaire qui nous permet de collecter un maximum de données concernant notre thème et définir les différents concepts qui se rapportent à notre sujet et une analyse des exemples des nouvelles centralités.

2. Partie analytique :

Comportant une analyse urbaine de la ville, analyse typo morphologique des façades du quartier et l'analyse de site avec une proposition urbaine qui répond aux problématiques spécifiques du quartier.

Structure du mémoire :

Le mémoire est structuré comme suit :

Partie théorique : contient deux chapitres

- chapitre I : introductif

L'introduction, la problématique avec la question de départ puis les hypothèses qui répondent à cette dernière, les objectifs tracés, une méthodologie de recherche, et enfin la structure de mémoire.

- chapitre II : l'état de l'art

Aborde tous les concepts liés à la notion de la centralité, ses dimensions, ainsi les facteurs expliquant la production de centralité et pour mieux expliquer la démarche de la centralité urbaine pour l'appliquer dans notre cas d'étude nous avons abordé une analyse des exemples.

Partie conceptuel : **contienne** un seul chapitre

- Chapitre III : cas d'étude

Traite l'analyse urbaine de la ville d'Oran, analyse typo morphologique des façades du quartier Akid Lotfi, analyse de site d'intervention et une proposition urbaine.

Et l'analyse thématique, programmation et la projection des projets

Aborde une recherche bibliographique et analyse des exemples sur l'habitat intégrée pour objectif de ressortir le programme et finalement la conception architecturale.

chapitre 02 : état de l'art

Introduction :

La ville est une construction en constante transformation. Les évolutions économiques, politiques et sociétales qui rythment l'Histoire provoquent des changements de formes urbaines et d'usages de la ville.

L'organisation manichéenne opposant le centre à la périphérie, la ville à la campagne à longtermes prévalu. Mais depuis plus d'un siècle, de nombreuses « révolutions » (l'industrialisation, l'automobile, l'éclatement de la structure familiale, la réduction du temps de travail et l'augmentation des loisirs,...) ont secoué la société et ont redistribué les fonctions urbaines. L'augmentation de la taille des villes a redéfini le rapport vécu avec le centre et a développé de nouvelles formes en dehors du centre historique traditionnel. C'est la naissance des notions de *polycentrisme* et de *centralité*

La centralité, clé longtemps incontournable de l'ordonnement spatial des sociétés, a été malmenée par les mutations majeures des espaces contemporains. La fascination pour la recherche du centre unique, à chaque échelle spatiale, semble perdre de sa puissance. La centralité deviendrait-elle un leurre Métropolisation, globalisation, nouvelles technologies de l'information, semblent s'être liguées pour anéantir les vieux schémas spatiaux, et lorsqu'on parle encore de centralités, elles apparaissent toujours « nouvelles », « multiples », « diffuses » ou « éclatées ».

1. La centralité :

La centralité est « la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure », définition que W. Christaller propose en 1933 dans La théorie des lieux centraux. Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de service polarisant une clientèle.

Manuel Castells en 1972 signalera que « la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville ». Il part de l'idée que le centre doit rassembler les fonctions centrales économiques, politiques et idéologiques. Satisfaire ces besoins suppose l'interconnexion de lieux géographiques par les réseaux de transport et de télécommunication. L'évolution de l'urbanisme part de la centralité unique d'une ville « pour aboutir aux noyaux urbains de l'agglomération » (R. Auzelle).

« Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc.). L'accessibilité est une condition majeure. » (F. Choay)¹

¹https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive/fiche.htm

La centralité est essentielle, fondatrice de l'analyse de l'espace qui impose ou présuppose l'existence d'un centre à partir duquel on définit, mesure les distances et les frontières. C'est la centralité qui structure les organisations et les pouvoirs. Les réflexions sur la ville, l'économie urbaine, assimilent souvent ville et centre, en limitant ou marquant l'aire du centre-ville : « la ville naît... de la concentration et de la diffusion d'informations, de son potentiel d'innovation et d'adaptation, de la richesse de son réseau de communication » (DERYCKE, 1979, 88). Plus généralement encore, centralité et Centre sont le « symbole de la loi organisatrice » (D.S. 189), (BAILLY, BAUMONT, HURIOT, SALLES, 1995), ou ce que DURANTON (1999) appelle le principe organisateur.

2. Le centre :

concept à la fois pur et opérationnel, est « un lieu de rassemblement et de concentration, un lieu où ce qui se passe est important, un lieu d'action et d'interaction maximum » (HURIOT et PERREUR, 1994, 47 ; Raynaud, 1992) ; il fonde de manière partiellement tautologique une préférence pour la centralité : « toutes choses égales, certaines activités cherchent à se trouver le plus près du centre pour bénéficier de ses avantages » (LACOUR, 1980, 9) et son complément, sa préférence pour l'accessibilité. Il est évidemment au cœur de la théorie des places centrales, de la structuration formelle par lui orientée et déterminée des périphéries (HURIOT et PERREUR 1994, 49 ; LACOUR, 1980, 7 ; PUISSANT et ROUSSEAU, 1978).

La conjonction entre centre et centralité est donc historiquement datée : elle résulte de la localisation conjointe des activités et des équipements ayant un potentiel d'attraction à la fois large et important, chacun d'entre eux profitant du potentiel d'attraction des autres tout en contribuant à le renforcer. La forme urbaine radioconcentrique constitue ainsi « un outil économique ayant émergé dans l'histoire pour résoudre les problèmes posés par le coût et la lenteur des transports en agglomérant les industries et les emplois dans et autour d'un centre unique et en accumulant la population autour du centre et le long des voies radiales de pénétration et de transport » (COSINCHI et RACINE, 1995, p. 112-113 ; SORIA, 1999).²

3. L'évolution historique de la centralité :

Le concept de la centralité s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de service polarisant une clientèle. Manuel Castells en 1972 signalera que « la centralité est la combinaison à un moment donné 'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de présentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville ». Il part de l'idée que

² Métropolisation, centre et centralité ; Frédéric Gaschet, Claude Lacour ; Dans Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2002/1 (février), pages 49 à 72.

Le centre doit rassembler les fonctions centrales économiques, politiques et idéologiques. Satisfaire ces besoins suppose l'interconnexion de lieux géographiques par les réseaux de transport et de télécommunication. L'évolution de l'urbanisme part de la centralité unique d'une ville « pour aboutir aux noyaux urbains de l'agglomération » (R. Auzelle). « Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif, etc.). L'accessibilité est une condition majeure. » (F. Choay).

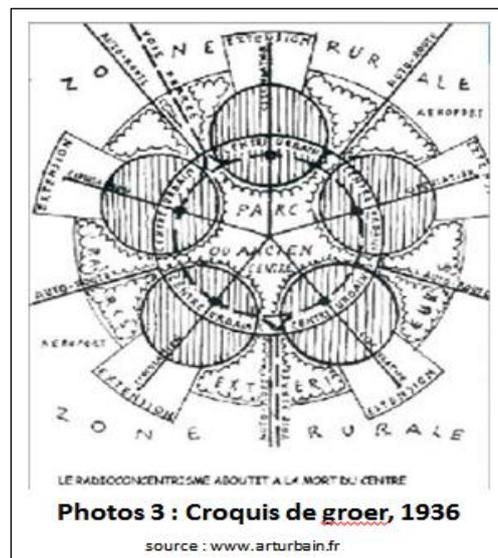
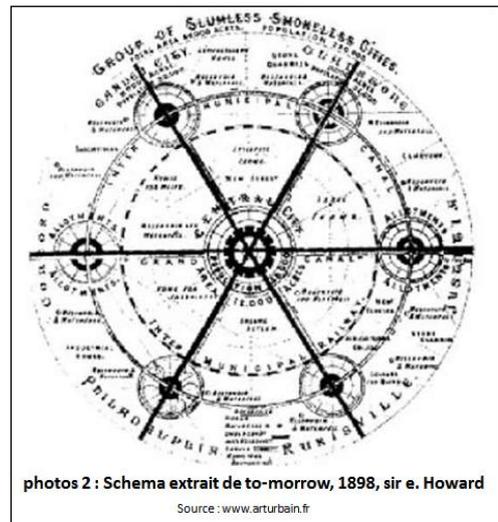
Le forum romain, né au carrefour du *cardo maximus* et du *decumanus maximus*, accueillait toutes les activités publiques et religieuses.

La France a vu ainsi son territoire maillé de petites villes. À l'époque du haut Moyen Âge, l'île de la Cité, avec la cathédrale Notre-Dame, représentait la centralité.

À la Renaissance, le centre de la ville était toujours représenté par une place, carrée, rectangulaire, polygonale ou circulaire.

À l'époque de Louis XIV, la centralité de Paris se dédouble avec le déplacement de la cour du roi à Versailles qui devient le lieu du pouvoir absolu.

À la fin du XIXe siècle, la construction des gares en périphérie de la ville crée un nouveau centre d'attraction et d'échanges de personnes, qui se développe autour du quartier de la gare en liaison avec le centre-ville. L'avenue de la gare et la place de la gare seront les espaces publics majeurs de représentation de cette centralité. En 1898, l'Anglais Ebenezer Howard propose une réforme politique, économique et sociale représentée par la **cité-jardin**, qui constitue le module de base d'une métropole, « *social-city* » (photos 2)



L'évolution de cette société urbaine vers l'agglomération implique une multiplicité de centres urbains. Ainsi le modèle radioconcentrique de Groer (1936) est plutôt lié à la ville préindustrielle où le système des transports est encore peu développé (photos 3)

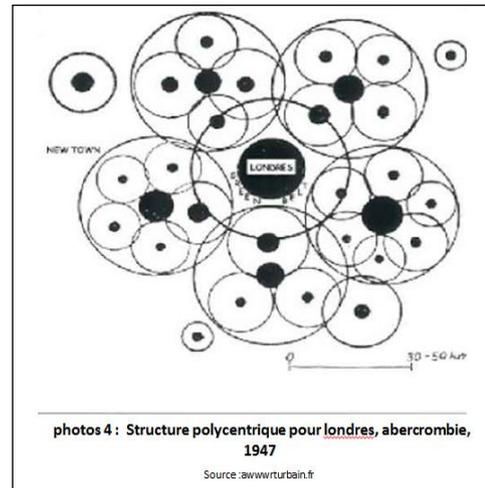
La ville s'étend ensuite selon les lignes de communications, voies d'eau, routes, voies ferrées, créant des situations favorables d'accessibilité et favorisant le regroupement de certaines activités. Ainsi est apparu en 1947 le modèle polycentrique d'Abercrombie (photos 4)

Les « grands ensembles », dénommés « cités dortoirs », répondant au seul besoin de logements, construits en périphérie des villes anciennes, ne disposaient pas lors de leur construction, dans les années soixante, des qualités de la centralité. (Photos 5)

La création des « villes nouvelles », en 1965, fut une des solutions envisagées par l'État pour répondre au problème de développement urbain des grandes régions françaises.

Chaque ville nouvelle, selon son histoire, ses stratégies de programmation et ses choix politiques, a essayé de répondre à sa manière aux besoins de centralité exprimés par ses habitants : Évry avec l'Agora (photos 6), Cergy Pontoise avec la préfecture (photos 7), Saint-Quentin-en-Yvelines avec la halle de Philippe Deslandes (photos 8) ont regroupé une partie de leurs activités sur un lieu central fort autour d'un équipement de référence. La « ville nouvelle » de Marne-la-Vallée est structurée sur un axe avec des centres-gares (photos 9) Depuis, l'implantation des grands équipements, aéroports, gares, centres commerciaux, bureaux, stade de France, a généré de nouvelles centralités.

Les gares d'aujourd'hui représentent des équipements multifonctionnels précurseurs, avec leurs restaurants rapides, leurs galeries marchandes. La gare du Nord à Paris (photos 10) voit l'espace commercial faire partie intégrante de l'équipement.



photos 4 : Structure polycentrique pour Londres, abercrombie, 1947

Source : www.wrturbain.fr



photos 5 : Immeubles Le Grand Pavois

Source : fr.wikipedia.org



Photos 6 :Évry, place des terrasses de l'agora

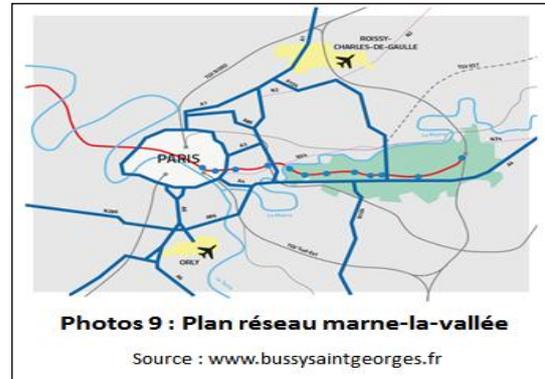
Source : <http://revue.prefigurations.com/>



Photos 7 : CENTRE DE CERGY, PREFECTURE Arch.: H. BERNARD

Source : <https://journals.openedition.org/>

Les centres commerciaux, tel celui de Val d'Europe à Marne-la-Vallée, sont localisés selon la logique de flux des personnes, des véhicules et d'échanges économiques. Ils sont construits autour du commerce de grande distribution ; se greffent à eux d'autres services et équipements publics comme à la Défense.³



4. Les différents types de centralité :

4.1 La centralité politique :

La centralité politique correspond à la localisation des principaux décideurs politiques et de leurs administrations centrales. Par exemple, à Mexico, après avoir été étroitement concentrée autour de la Grand-Place, où se trouvent toujours les sièges de l'administration du District fédéral et de la Cour suprême, la centralité politique se trouve désormais davantage dispersée. La Présidence de la République s'exerce de moins en moins depuis le Palais situé sur cette place depuis l'époque préhispanique, et de plus en plus depuis la Résidence officielle de Los Pinos, localisée dans le Bois de Chapultepec, à l'ouest du centre. Dès le milieu du XXe siècle, les sièges de ministères fédéraux ont été construits dans des banlieues se trouvant à l'intérieur du District fédéral. L'Archevêché a «

³ www.wrturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive

symboliquement » disparu du centre lorsque le palais d'époque coloniale qui l'abritait a été détruit et les fondations du « Grand Temple » aztèque, à l'angle nord-ouest de la place centrale, mises au jour : nous reviendrons précisément sur les procédures d'une telle symbolisation, qui entérine la disparition de la hiérarchie catholique comme acteur politique majeur dans le centre-ville. À Los Angeles, en revanche, et contrairement à quelques idées reçues, la focalisation de la centralité politique dans le quartier du Civic Center est remarquable pour une ville qui n'est officiellement pas capitale. Après Washington D.C., on y trouve « la plus grande concentration d'administrations, de main-d'œuvre et d'autorité gouvernementales » des États-Unis (Soja, 1996 : 206). Ce serait même « l'un des plus grands complexes gouvernementaux du Monde » avec ses 25 000 employés de bureau (Pitt et Pitt, 1997 : 267-268). Cela est finalement logique, étant donné l'importance démographique, et donc électorale et géopolitique, de Los Angeles en Californie (Foucrier, 1996 :197) et aux États-Unis.⁴

4.2 La centralité économique :

De son côté, la centralité économique se mesure volontiers à la localisation des sièges décisionnels des entreprises, qui obéit souvent à un schéma de concentration autour d'un foyer principal. La conceptualisation géographique des CBD (les Central Business Districts définis par Murphy et Vance dès 1954) a montré comment des centres spécialisés dans la direction des affaires avaient émergé dans le paysage urbain. L'indicateur de la valeur foncière a servi à localiser en un lieu le maximum de centralité économique grâce au « Land Value Peak », qui figurait sur les graphiques des prix du sol ce qui se passait au même moment en architecture avec la course à la hauteur des gratte-ciel. Dans les villes d'Amérique hispanique, comme dans certains cas au Proche et Moyen-Orient, cela se traduit désormais par l'identification de deux quartiers centraux juxtaposés, caractérisés et gérés comme centre historique d'un côté et centre des affaires de l'autre (Monnet, 1994). Aux États-Unis, le fait que la centralité économique apparaisse désormais moins concentrée et privilégie certaines périphéries urbaines a amené Joël Garreau (1991) à pronostiquer l'affaiblissement du centre-ville des agglomérations au profit d'une multitude de edge-cities (voir aussi Manzagol, 1999). Le Comté d'Orange fournirait un exemple pour Los Angeles (Kling et al, 1991; Kling et Lamb, 1998).⁵

4.3 La centralité commerciale :

Le processus de dispersion de « fonctions centrales » du centre vers la périphérie des agglomérations urbaines est manifeste dans le domaine de la centralité commerciale. Le vieux schéma d'organisation des villes modernes oppose l'implantation de commerces banals à proximité immédiate de la résidence des consommateurs à celle des commerces rares dans le centre-ville. Un cas exemplaire est celui de l'organisation des commerces

⁴ (Article « Les dimensions symboliques de la centralité » Jérôme Monnet Cahiers de géographie du Québec , vol. 44, n° 123, 2000, p. 399-418.

⁵ Ibid

spécialisés du centre de Mexico en rues elles-mêmes spécialisées et articulées de façon complémentaire dans chaque quartier (Monnet, 1993,1995). L'implantation des centres commerciaux et autres Shoppings Mails a d'abord modifié le schéma centre-périphérie, en opposant essentiellement les petits commerces du premier aux grandes surfaces de la seconde . L'évolution récente brouille toutes ces dichotomies, en rassemblant désormais commerces banals et rares en un même lieu (le plus souvent périphérique ou péricentral, cf. Capron, 1999a). Aujourd'hui, la différenciation entre un commerce banal dispersé et un commerce rare concentré semble de moins en moins pertinente : par exemple, les franchises de prêt-à-porter à la mode, qui brouillent la frontière entre les vêtements de tous les jours et ceux des occasions spéciales, se trouvent aussi bien dans les galeries commerçantes des grandes surfaces périphériques que sur les voies piétonnières des centres villes restaurés.⁶

4.4 La centralité d'accessibilité :

L'évolution de la centralité commerciale a beaucoup à voir avec celle de la centralité d'accessibilité. Au schéma du « commutateur urbain » (Claval, 1981:554), qui valorise un point unique comme celui qui offre la meilleure accessibilité globale pour tous les autres points, succède un schéma qui donne, au contraire, l'avantage à la périphérie, comme l'a montré Serge Thibault (2000). Les localisations sur les voies rapides (autoroutes, périphériques, rocade, etc.), situées à l'interface entre l'agglomération densément bâtie et son aire de chalandise, se trouvent donc valorisées en termes d'accessibilité au détriment du commutateur central. Depuis longtemps les terminaux de transport routier, ferroviaire et aérien ont été implantés dans cette position d'interface : sans remonter jusqu'aux grandes foires européennes du Moyen-âge qui se tenaient aux portes des villes, on a tendance à oublier que les gares ferroviaires du XIXe siècle, les premières gares routières ou même les aéroports les plus anciennes, ont été construites en périphérie avant que l'étalement de l'espace urbain et de son centre n'en viennent à les englober. Rien d'étonnant alors à ce que les enseignes de la grande distribution, les promoteurs de centres commerciaux, les municipalités des communes de banlieue et les habitants périurbains dont la vie est structurée par d'importants déplacements pendulaires plébiscitent une réorganisation de la centralité au bénéfice de « centres périphériques », ces lieux dont la centralité tient précisément à leur situation périphérique par rapport à l'organisation spatiale antérieure.

4.5 La centralité sociale :

Pour clore cette sélection de centralités, mentionnons la centralité sociale, qui ne peut être caractérisée qu'en croisant deux mesures principales : d'une part, en observant les pratiques spatialisées et en identifiant les lieux les plus fréquentés; d'autre part, en analysant les représentations de l'espace et en caractérisant les lieux les plus présents

⁶ Ibid

dans le corpus des images et discours socialement mobilisés. Il y a des lieux fréquentés très régulièrement par un grand nombre de gens, dont l'importance en termes de représentation est mineure. On peut dire que leur centralité est plus grande en ce qui concerne l'organisation des pratiques qu'en ce qui a trait à l'organisation des représentations de l'espace : les gares, cités administratives et zones d'activité peuvent en donner des exemples. D'autres lieux au contraire sont « centraux » dans les corpus de représentations, bien que leur fréquentation effective soit minimale, c'est-à-dire très épisodique et par un petit nombre de gens : ce peut être le cas de zones de monuments historiques, de grands monuments, de perspectives, d'esplanades. Un usage monofonctionnel d'un lieu n'engage pas à en avoir une représentation sémantiquement riche, pas plus qu'une représentation pauvre n'engage à diversifier les usages d'un espace. La combinaison des hiérarchies de la fréquentation et de la représentation détermine donc la centralité sociale d'un lieu. Certains points de repère visuels bénéficient de cette qualité précisément parce qu'ils sont mobilisés de façon routinière dans la perception/représentation de la ville, c'est-à-dire « fréquentés » régulièrement par le regard du citadin (ou du visiteur) qui se déplace dans l'espace urbain : nous postulerons que c'est le cas de la Tour Eiffel à Paris, du Pain de Sucre et du Corcovado à Rio de Janeiro, tout comme le sont ceux du « Hollywood Sign » et des gratte-ciel du CBD à Los Angeles (Monnet, 1999a). À Mexico, la « disparition » des volcans Popocatepetl et Iztaccihuatl de l'horizon visuel des citadins est épisodiquement commentée dans les médias, qui l'imputent à la pollution atmosphérique, comme un témoignage de la disparition de la ville d'antan. Dans ce panorama, comment caractériser la centralité symbolique? Nous formulerons l'hypothèse qu'il existe une échelle socioculturelle de mesure de celle-ci, un système de valeur qui permet de mesurer la « qualité » centrale d'un lieu dans un ordre symbolique, comme il en existe dans les autres ordres que nous venons d'aborder. Cette hypothèse suppose d'abord que l'on observe comment fonctionne la symbolisation dans l'espace.⁷

5. Des formes de centralité :

5.1 Centralité des pôles d'échanges :

Les pôles d'échanges sont de véritables interfaces entre réseaux et territoires, qui, à travers leurs fonctionnements se basant sur leurs puissances de captation et de diffusion, en font des lieux centraux d'une agglomération.



le RESO à Montréal

⁷ Ibid

La fonction interne et primaire du pôle d'échange comme espace de circulation et d'interconnexion semblerait dans les cas de congestion entraver la possibilité de s'y installer et d'échanger, et par conséquent deviendrait antinomique à un lieu, voire à une centralité. Toutefois, leurs puissances de captation de flux et d'ouvertures sur un bassin de population font que les pôles d'échanges se sont développés en diversifiant leurs fonctions notamment dans l'offre commerciale et de services, au point où leurs espaces sont de plus en plus hybrides entre intérêts publics et privés.



Le quartier des Halles à Paris

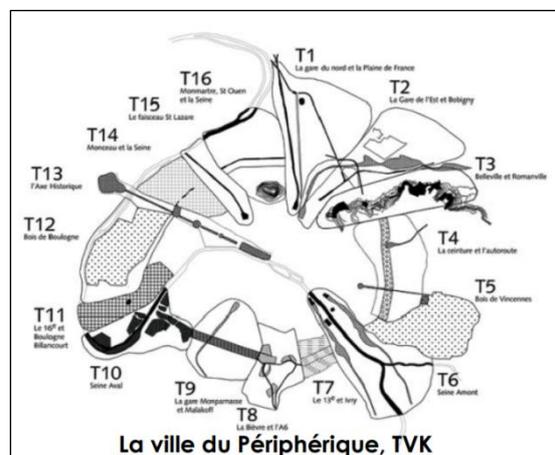
Les pôles d'échanges, cherchant aussi à développer leurs capacités à devenir un lieu symbolisé et d'échange social, entraînent dans certains cas les acteurs publics et privés à développer des stratégies de diversification et de différenciation des espaces par des formes de générosités urbaines et architecturales. Ainsi, les fonctions pôle de transport et pôle commercial conjuguées à un aménagement urbain intérieur ou de surface rendant possible l'interaction et le brassage social, ont permis de rendre ces lieux comme des centralités urbaines dynamiques de premier plan.

5.2 Centralité linéaire :

Parfois, la centralité planifiée s'applique sur des territoires de grande échelle que sont les réseaux de circulations naturelles et paysagères comme les fleuves et les canaux, ou sur des infrastructures comme les voies routières et ferroviaires. Cette planification peut induire une inversion de signification entre les espaces servants qui deviennent servis et où la frange devient la centralité.

Le Paris linéaire et sinueux :

TVK : L'étude sur l'insertion urbaine du périphérique parisien menée en 2003 par les membres de l'agence TVK, a permis de créer un regard neuf sur cette infrastructure en la considérant non pas comme une frange mais comme une centralité majeure de l'agglomération. Le périphérique parisien qui sépare administrativement, mais qui rassemble fonctionnellement, organise la mobilité et diffuse la centralité. Cette étude a cherché à exprimer la diversité des identités traversées



La ville du Périphérique, TVK

sur le périphérique ; celles-ci sont déterminées par les configurations de l'ouvrage (en viaduc, à niveau, en tranchée), par les dynamiques transversales (tracé historique, cohérence morphologique) ou sur des séquences linéaires.

Seoul et le Cheonggyecheon :

Depuis une dizaine d'années, Seoul connaît une réelle naissance d'espaces publics similaires aux villes occidentales et à valeur de centralités.

L'ancien cours d'eau Cheonggyecheon qui, dans les années 60, a été transformé en voie express, s'est ainsi vu réaménagé en promenade de 6 km le long l'ancien cours d'eau qui est dorénavant alimenté artificiellement par des pompes.⁸



6. Les caractéristiques de la centralité :

Non donné a priori, le centre-ville doit être construit ; non ponctuel, ses limites doivent être précisées ; cette détermination requiert enfin le choix d'un ou de plusieurs critères relatifs à une évaluation de la centralité ; l'évaluation retenue ci-après est de nature fonctionnelle, une zone centrale étant définie par rapport à l'ensemble des biens et services offerts par les équipements qu'elle contient - ensemble des fonctions économiques représentées dans la zone –

6.1 Centralité et concentration : Le premier critère retenu pour évaluer le degré de centralité d'une zone est la concentration des fonctions dans cette zone. La procédure suivie consiste à étudier la répartition spatiale d'un ensemble de fonctions et à comparer l'importance relative de chacune d'elles dans les différentes zones ; elle ne nécessite pas la définition préalable de fonctions centrales, toute fonction d'offre contribuant, avec toutes les autres, à l'émergence du phénomène de centralité. Le centre-ville apparaît ainsi comme centre du marché urbain ; de plus, biens et services hors marché constituent l'une des dimensions de la centralité.

6.2 Centralité et position géographique : Le second critère de centralité retenu est la position de la zone considérée dans la structure spatiale urbaine : toutes choses égales par ailleurs, une zone mieux placée qu'une autre apparaît comme plus centrale. Les

⁸ Ibid

mesures de centralité proposées combinent en fait les deux critères ci-dessus, masse des fonctionnes chaque lieu et distance séparant chaque zone de toutes les autres.⁹

7. La hiérarchie de la centralité:

La hiérarchie est une organisation d'un ensemble dans une succession unique ou chaque élément supérieur ou majeur qu'il le suit basé sur des caractéristiques. La déféminisation de la centralité se réfère a la théorie de la hiérarchie de la centralité spatio- temporelle des fréquentations des habitants.

7.1 La centralité primaire: Elle correspond à une fréquentation quotidienne ou pluri hebdomadaire elle est mesurée en certains de mètres au sien de la ville ou de quelques rues aux alentours des bourges ruraux. Cette centralité consacrée par des locaux commerciaux de détail et quelques équipements tels que la poste

7.2 La centralité moyenne: Elle découle des fréquentations mensuelles ou pluri mensuelles et engendre des déplacements inter ilots ou inter quartiers dans la ville.

Elle est de quelques dizaines de kilomètre en tissu rural qui correspond au bureau de l'export, comptable, au magasin d'appareillage électrique..

7.3 La centralité supérieure: Est représentée par des fréquentations irrégulières, annuelles ou pluri annuelles. Son rayonnement spatial est plus étendu. Elle représente par les hôpitaux spécialisés.¹⁰

8. Les facteurs expliquant la production de centralités:

8.1 L'accessibilité critique de localisation:

C'est un des premiers facteurs. Une centralité est un lieu de rassemblement, un endroit ou les gens viennent travailler, s'amuser se cultiver, dépenser leur argent .Ce sont des carrefours d'informations d'idées, de marchandises.¹¹

L'objectif d'une centralité est généralement de capter les flux lui permettant de conforter sa place ou de l'améliorer, Ainsi elles se situent, à quelques exceptions près, à proximité ou sur de grands axes de circulations.

Ces derniers sont différents selon l'agglomération ou l'on se situe et n'ont pas non plus toujours été les même au cours du temps.¹²

⁹ (UNIVERSITE DE DIJON FACULTE DE SCIENCE ECONOMIQUE ET DE GESTION 4, BOULEVARD GABRIEL - 21000 DIJON)

¹⁰ (KADDACHE Khaoula et GABA Khaoula;Op,cit,)

¹¹ (24 GOHIER Malon: comment identifier les centralités urbaines et quelles relations entretiennent-elles entre elles?, mémoire de magister, université paris Est, 2008;p14)

8.2 L'étalement urbain :

Sans l'étalement urbain. Tout village ou ville serait amenée à rester isoler. Pour les grosses agglomérations cela ne pose pas de problème. Elles regroupent toutes les activités permettant de vivre en quasi-autarcie: des entreprises, des loisirs, de la main d'œuvre et un territoire rural plus ou moins conséquents. Leur continuité dans le temps n'est pas remise en question, à moins d'un changement radical du mode de vie ou des activités qu'elles possèdent.¹³

L'étalement urbain remédie un peu à ce portait négatif de la petit ville de compagne. Les centralités oubliées sont en effet peu à peu rattrapées par la forte urbanisation de l'agglomération voisine. Elles sont totalement absorbées par le tissu urbain et au bout de quelques années en font partie intégrante.

8.2 L'intégration urbaine :

Les périphéries des zones urbaines ont été largement plébiscitées par l'offre d'espace, au détriment de relation de proximité avec la ville. Aujourd'hui ce n'est plus le cas. Les centralités deviennent maintenant les "critères qu'une qualité urbaine". Sans centralité une ville est considérée sans intérêt ou dynamique : comme morte. C'est pour ça que les urbanistes essaient au maximum de les concrétiser dans leurs projets urbains.¹⁴

L'urbaniste essay parfois de mettre en scène l'espace urbain dans le but de créer une centralité nouvelle. Il joue alors sur les éléments visuels et sur la de jeux sur les couleurs, sur les formes, peut créer une originalité dans le quartier. C'est cette liberté de style qui peut mettre en avant un espace qui sera par la suite assimilé à une centralité.¹⁵

Donc, une centralité doit attirer le regard, être esthétiquement attractive. C'est une façon de se différencier de ce qui n'est pas un lieu central.

8.4 Les choix politiques :

Les décisions prises par les instances responsables de la ville ou des différents acteurs urbains (équipement, éducation, santé, urbanisme, industrie, commerce, etc) peuvent être l'ours de conséquences et penser fortement dans le choix de localisation de contenu ou encore d'intensité d'une centralité nouvelle ou existante.

¹² (GOHIER Malo,Op.cit.p20)

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid.p20

¹⁵ Ibid, p21

Pour fonctionner, la ville a besoin d'infrastructures performantes. Des équipements publics tels que mairie, préfecture, centres sociaux, hôpitaux, équipements sportifs, lycées, sont autant de centralités potentielles car leur attrait peut être important.¹⁶

8.5 - Quelques contenus de centralités:

A - commerciales :

Commençons par les centralités commerciales. Ce sont les plus étonnantes car elles ont subi le plus de changement ces dernières années.

La centralité commerciale essaie aujourd'hui de recréer une véritable ambiance urbaine. Elle souhaite que le client reste la journée entière sur son territoire. Qu'il puisse trouver tout ce qu'il cherche, se détendre. Seul ou en famille.¹⁷

B - Touristiques et historiques :

Ce sont parfois les plus anciennes centralités. Totalement urbaines encrées dans le tissu dense, elles portent parfois le nom de centre, centre-ville de façon arbitraire. Ce sont les plus vieux quartiers et comprennent des bâtiments anciens. Ces derniers, selon leur attractivité plus ou moins forte peuvent ensemble créer une centralité historique Ibid.

9. Centralité et armature urbaine :

Selon l'expression consacrée de Françoise Choay et de Pierre Merlin, l'armature urbaine est définie comme « l'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence qui assurent dans un territoire donné les fonctions qui nécessitent un minimum de population desservie » (2000)

L'armature urbaine est donc composée d'éléments structurants, les centres urbains, qui, reliés les uns aux autres, organisent le territoire dans son ensemble. Ce concept d'armature urbaine est, toujours selon Choay et Merlin, à rapprocher de deux autres concepts tout aussi importants : celui de réseau urbain, qui est « l'inscription géographique de l'armature urbaine et qui se caractérise par les relations, exprimées par les flux de personnes, de marchandises, de communications immatérielles et de capitaux, entre les villes qui sont des pôles pour leur aire d'influence », et de celui de « hiérarchie urbaine », qui implique « une structuration en différents niveaux et des rapports de dominance entre les villes voisines de différents niveaux ».¹⁸

¹⁶ (GOHIER Malo, Op.cit.p20)

¹⁷ Ibid

¹⁸ (Pierre Merlin, Françoise Choay, 2000 (3ème édition). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses Universitaires de France : Paris.

10. Centralité urbaine et échelles géographiques :

10.1 polarisation et représentation :

Selon M. Roncayolo, (1990) «la ville est une centralité en elle-même qui assure, par son existence et sa localisation, la rencontre et l'échange entre les hommes». Par cette définition, on se rend compte que la notion de centralité peut s'appliquer à plusieurs échelles : à celle de la ville s'ajoutent les niveaux inter et intra-urbains. M. Rochefort (1990) définit la ville comme un élément centralisateur de besoins : «les entreprises de production, agricoles ou industrielles, ne peuvent fonctionner sans utiliser des services bancaires, d'assurances, de gestion, d'information. S'ajoutent les besoins généraux de la société en services administratifs pour la gestion des affaires publiques». La ville est donc un centre de services qui centralise des fonctions politiques, financières, administratives, économiques et culturelles. L'importance et le rôle de tel ou tel espace urbain seront fonction de sa capacité à tout réunir en un centre unique d'action et d'autorité.

A l'échelle interurbaine, et selon la force polarisante de la ville, se dessine une hiérarchie. Apparaît alors, en fonction de l'implantation des grandes entreprises de production secondaire ou tertiaire, du rôle politique et économique, du degré de rareté des services (université, rectorat, conseil général..., par exemple) une différenciation des villes.

La décentralisation a contribué sans doute au développement de centres principaux ou secondaires et à des zones d'influence inégale. Les enjeux qui se lisent au niveau interurbain s'observent également dans les recompositions socio-spatiales de l'intra-urbain : le centre d'une agglomération représente toujours le témoin historique (vieille ville gallo-romaine et médiévale) de l'évolution urbaine, l'espace culturel (musées, bibliothèques, palais des congrès...) et politique (mairie, préfecture) de la cité et une image de prestige et de loisirs.

10.2 Évolutions du centre urbain :

Les années 1950 à 1960 : fin de l'urbanisme progressiste :

La ville des années soixante est, selon G. Di Méo (1988), «une juxtaposition d'espaces (services tertiaires, zones industrielles, aires résidentielles) profondément désarticulés entre eux». Les architectes et urbanistes, imprégnés de l'idéologie urbaine progressiste de la charte d'Athènes, construisent de grands ensembles, standardisent l'architecture et contribuent à déstructurer l'espace. C'est le dépérissement des vieux centres inadaptés aux exigences du modernisme. Des quartiers entiers sont détruits, sans préoccupation de l'histoire, de la nature, et de l'animation du tissu urbain.

La ville et son centre recherchent, à cette période, le fonctionnalisme sans se soucier de l'ambiance urbaine, du patrimoine architectural et urbain et, plus encore, sans prendre en compte les aspirations des citoyens, vivant parfois dans des ensembles inhumains et dans une ville saturée par les flux automobiles et congestionnée. C'est alors le départ des

populations citadines des centres villes vers la périphérie et le périurbain, synonymes d'espace, de nature, de propriété individuelle et de prix fonciers relativement bas. Néanmoins, vers la fin des années soixante, on observe un revirement de la politique urbaine mise en œuvre jusqu'ici.

Les années 1970 : un renouveau urbain :

En 1962, des secteurs sauvegardés sont créés. L'urbanisme prend une nouvelle direction, cherchant alors ses remèdes dans les opérations de rénovation et de réhabilitation du tissu urbain, dans l'aide personnelle au logement, dans l'importance accordée aux piétons par des voies qui leur sont réservées ou sur lesquelles ils sont prioritaires, dans un souci d'esthétique et de qualité de l'environnement et dans une volonté de protéger les cœurs de ville. Toutes ces considérations commencent à être traitées comme de véritables objectifs d'urbanisme.

C'est à partir de 1967 qu'est aménagée la première voie piétonne française, la rue du Gros Horloge à Rouen. La fin des années soixante est caractérisée par la renaissance de la rue. La piétonisation, élément valorisant pour l'image touristique et commerciale d'une ville, fait partie intégrante des plans de sauvetage des quartiers centraux.

Les années 1980 .prise en compte globale de l'aménagement :

A l'heure où la ville cherche à innover, à acquérir une image internationale (sans pour cela négliger sa dimension locale) afin de marquer sa place dans son pays et sa région, le centre urbain est un atout et un instrument important. Cette optique marque, d'une certaine façon, l'aménagement. De grandes opérations d'urbanisme sont réalisées dans les centres villes où l'on recherche une certaine complémentarité et unité. Les urbanistes veulent élargir l'espace central des villes en créant de multiples pôles d'attraction, éléments dynamisant et fixateurs d'espace. Ces différents noyaux attractifs forment des axes dans et autour du centre. Il s'agit de créer des forces centripètes en direction du centre urbain pour séduire, intéresser, attirer et fixer de nouveaux habitants. Ce thème du retour au centre ne porte encore que sur des effectifs faibles, sur des familles dont la composition n'entraîne pas de dynamiques profondes (ménages monoparentaux, célibataires, personnes âgées, retraités...) et seulement sur les catégories sociales les plus favorisées. En effet, la réhabilitation de vieux quartiers fait grimper les prix et contribue à sélectionner les classes sociales, ainsi qu'Anne-Marie Seronde-Babonaux (1991) l'a observé, dans le centre de Rome.

11. Des centres aux centralités :

Le concept de centralité s'est imposé, mais a aussi progressivement évolué, sous l'action conjointe de l'évolution des systèmes décrits, des outils utilisés et de la variété des approches. Denise Pumain la définit à partir du travail du seul Christaller : « La centralité est la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la

région complémentaire de la ville. La règle du recours au service le plus proche organise des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à la plus ou moins grande rareté des services offerts [...]¹⁹

Pour de multiples auteurs, la centralité d'un lieu se définit par la théorie des lieux centraux de Christaller, ce qui peut apparaître curieux et limité tant les restrictions apportées par ce dernier sont nombreuses. Polèse et Shearmur parlent du « principe de la centralité » comme un principe géographique, confondant d'ailleurs allègrement géographie et géométrie⁷³, dans une considération de l'espace s'apparentant à celle des économistes (espace-plan, support d'activités). Le principe de centralité minimise les déplacements au nom de la rationalité économique des agents. La hiérarchie urbaine est construite selon ce principe classique, en reprenant le seul principe de marché de Christaller. La centralité, c'est donc le marché. Quelles que soient les définitions, il est à noter que la centralité ne se substitue pas à la notion de centre-ville. Elle représente avant tout une dimension fonctionnelle globale, qui concerne l'ensemble urbain étudié. Le centre-ville et autres polarités intra-urbaines représentent les composantes de la centralité globale. Mais elles peuvent aussi devenir pour certains des centralités lorsque l'on étudie le fonctionnement interne des villes, d'où une certaine confusion des termes. Cette confusion est d'autant plus forte que dans bien des cas de figures, les fonctions qui définissent la centralité se concentrent dans des lieux très précis, le centre-ville tout d'abord, mais aussi des centres situés en périphérie. L'essentiel des quartiers d'une agglomération correspondent en fait à une accumulation liée directement ou indirectement à ces fonctions. La centralité n'est-elle alors qu'une concentration fonctionnelle ? Un générateur de flux ? De ce point de vue, qui concorde avec l'économie, la centralité est modélisable et réductible à des lois. Mais les choses sont sans doute légèrement plus complexes.

11.1 L'appropriation du centre :

Bailly et Béguin établissent eux aussi une relation peu nuancée, même si leurs propos ouvrent des brèches très importantes. En effet, ils suggèrent de procéder à une analyse des « images mentales, des attitudes et du comportement des consommateurs » dans une optique de complémentarité de l'approche exclusivement fondée sur l'analyse du réseau commercial ». Cette suggestion brève est moins anodine qu'il n'y paraît. En effet, elle change la nature même du fonctionnement de la centralité. Christaller part d'une vision somme toute mécaniste, avec des logiques économiques quantifiées autour d'éléments objectivables. La perspective offerte par Bailly et Béguin ouvre la voie d'une centralité construite, résultant non pas de forces économiques brutes mais de pratiques et perceptions de l'espace économique.²⁰

Cette optique est très importante. La volonté n'est pas induite par une mécanique financière et mathématique. Elle est la résultante de choix parfois irrationnels. Il en est sans doute de même pour l'espace. Ce qui compte n'est peut-être pas la fonction

¹⁹ (Pumain et al. (2006), Dictionnaire la ville et l'urbain, Paris, Economica, citation pp.45-46)

²⁰ (Bailly A. et Béguin H. (1998), Introduction à la géographie humaine, Paris, Armand Colin. Il s'agit de quelques lignes en page 63.)

centrale, mais sa reconnaissance par une pratique, une mentalité collective, une perception. Ainsi, les Havrais considèrent que leur ville a deux centres : celui issu de la reconstruction, avec l'hôtel de ville, reconstruit et le centre culturel Oscar Niemeyer, et un fragment de vieille ville, épargné par les bombardements et qui tient une place particulière relevant du sentimental bien plus que du fonctionnel, réparti par ailleurs dans la ville.²¹

Ailleurs, à Albi, c'est la population qui a du mal à s'approprier une place près de la cathédrale récemment piétonnisée.²²

A une échelle un peu plus grande, l'urbanisme de quartiers centraux se penche de plus en plus sur les questions d'appropriation de l'espace. Les quartiers de Malakoff et de la petite Biesse, à Nantes, font l'objet de réflexions sur les cheminements piétonniers et la dimension paysagère quotidienne pour favoriser cette appropriation.²³

Les mêmes questions se posent pour l'île de Nantes. Certes, nous venons de changer d'échelle géographique en plongeant dans l'intra-urbain, chose que Bailly et Béguin ne suggèrent pas. Mais peut-on faire l'économie d'une réflexion à ce niveau ? Le rayonnement d'une centralité ne peut se comprendre que par les processus internes qui s'y développent, et qui permettent de comprendre pourquoi certaines villes a priori comparables en taille peuvent avoir un rayonnement si contrasté.

L'intégration du centre-ville à la centralité est lourde de sens. En effet, il marque le passage d'une vision statique, marquée par une géométrie historique des lieux à un processus, un principe dynamique. Ce glissement signifie donc que le centre-ville correspond en général à un processus de centralité dans lequel se concentrent des fonctions centrales, à fort rayonnement géographique mais aussi souvent identitaire.

C'est donc une prise en compte implicite de la région, et plus seulement de la ville. Mais surtout, il signifie aussi que la centralité peut être autre chose, en un autre lieu que le centre géométrique. D'ailleurs, la théorie cristallinienne a ceci d'intéressant, même si c'est dans la réalité théorique : elle fait « naître » des lieux centraux, dans le sens où il existe une situation d'origine sans centralités, sans lieux centraux, ceux-ci découlant du jeu des forces d'agglomération. Cette création des centralités, pour artificielle qu'elle soit, met l'accent, et on l'a trop souvent oublié, sur le processus qui est essentiel, et prime sur la géométrie.

²¹ (Mon premier contact avec le Havre a été de ce point de vue marquant. Demandant à une personne le chemin du centre-ville, sa réponse a été : « lequel ? », me laissant pour le moins dubitatif.)

²² (Etude de terrain du colloque « Economie culturelle » à Albi, 19 septembre 2006)

²³ (ILO (2005), Trois scénarios pour un projet, revitalisation du quartier des ponts, Phase projet d'atelier d'urbanisme, DESS Villes et Territoires, Université de Nantes ; Hexapolis (2004), Commerce et renouvellement urbain, une stratégie commerciale pour le GPV Malakoff-Pré Gauchet, DESS Villes et Territoires, Université de Nantes)

12. Le centre sans centralité :

La question de l'appropriation change donc la donne. En effet, une nouvelle possibilité émerge. Les fonctions centrales peuvent-elles générer un centre sans centralité ? En d'autres termes générer une convergence et une concentration des flux sans pour autant susciter la complexité d'une centralité en termes d'échanges informels ? C'est fort probable. Cette question est capitale car elle fait basculer la centralité de la sphère de l'économie vers la sphère de la culture et de la psychologie. Cela rejoint des positions comme celles de L. Tortel, psychologue, qui fait le lien entre comportement et centralité, donnant à cette dernière une dimension sociale puisque c'est la pratique, la reconnaissance par un groupe, qui contribue à faire la centralité. Un tel processus se retrouve d'ailleurs largement dans les centralités reposant sur le fait religieux.²⁴

De ce fait, des centres comme les quartiers d'affaires se retrouvent dans une situation d'autant plus ambiguë qu'ils sont divers. La Défense est devenue au fil du temps une centralité complexe et majeure de l'ouest de Paris. Un projet comme celui d'Euro antes, développant des fonctions tertiaires sur 300 000m², réussira-t-il à constituer autre chose qu'un amas d'activités, générant sans doute des activités tertiaires basiques induites (restauration par exemple), mais sans pour autant qu'il y ait reconnaissance de la centralité par les populations ? Les efforts faits en termes de mixité fonctionnelle montrent une prise en compte de ce risque.

Les approches d'autres disciplines vont dans ce sens et sont à ces titres très instructifs et enrichissants. Ainsi, les travaux de Laurent Devisme montrent une centralité reposant sur des paysages, des perceptions de la ville, parfois une certaine mise en scène, et quoi qu'il en soit une dimension culturelle forte qui fait que la centralité est d'abord un lieu identifié et d'identification, qui rend d'ailleurs les opérations d'urbanisme si délicates. Une centralité relevant de la mécanique enlèverait un grand poids aux urbanistes travaillant sur les centres et centralités intra-urbaines.²⁵

L'impact de ces théories est donc majeur, et porteur d'un sens global quant à l'organisation de l'espace. Mais en plus, elles constituent un élément intégrateur d'autres théories. Les modèles de Von Thünen, de Weber⁸¹, ou encore de Zipf, trouvent leur sens par rapport à cette question des centralités dont elles constituent soit des éléments complémentaires, soit des cas particuliers. Cependant, les apports ultérieurs ont souvent donné une vision déformée de la réalité scientifique de leurs apports, à la fois en

²⁴ (Tortel L. (2003), Pratiques commerciales et comportements de centralités, in CERTU, Centralités dans la ville en mutation, quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?)

²⁵ (Devisme L. (2001), Centralité émergente: la fonction miroir de l'île de Nantes, Nantes, EAN-LAUA ; (2005), La ville décentrée)

accentuant une dimension de leur théorie, fondée sur une construction géométrique, et en laissant dans l'ombre des idées porteuses.²⁶

Analyse d'exemple : projet urbain à Béthune

Thématique générale :

La reconversion d'une friche ferroviaire en parc naturel comme nouvelle centralité

Présentation du projet :

Le projet confirme l'attractivité de la ville, de son commerce et de ses activités culturelles. Il renforce son attrait pour les entreprises et les emplois futurs. Il amplifie la qualité de la vie urbaine. Composante importante de cette dynamique.

La réalisation d'un projet urbain à l'échelle de l'aire urbaine ou de la zone d'attractivité permettra de diriger une politique urbaine dans la durée s'étalant de 2010 à 2025.

Le projet urbain se fonde sur deux approches :

- 1-la distance de temps et la ville de chacun
- 2-une ville, plusieurs centralités

Situation de projet :

Béthune est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région nord Pas-de-Calais-Picardie



La situation stratégique du projet de Béthune

Problématique :

La présence des opérations préexistantes, isolées autour d'une friche ferroviaire qui ne procèdent pas la cohérence d'ensemble nécessaire pour assurer pleinement leur développement. Ces

²⁶ (Cette analyse reprend le lien entre les théories développées par Denise Pumain (1980), mais en sens inverse.)

quartiers ou projet ont besoin d'une centralité qui les rassemble et les renforce, une structure lisible qui associe les usages, complémentaire du centre-ville existant.

Objectifs :

- Désenclaver le quartier
- Accroître la lisibilité du quartier (la trame viaire, la trame verte)
- Favoriser la mixité sociale
- Renforcer les services à la population

Actions :

Thématique	Interventions
Le projet urbain vers une nouvelle centralité	Aménagement des espaces publics
-Un centre linéaire en mode doux -Un centre végétal au cœur du quartier -Nouvelle forme de la ville	-3Km de la Rotonde à l'université (d'ouest en est) une traversée de la ville. -Un parc, une avenue piétonne de la Rotonde à l'université -Création des équipements des hôtels et nouveaux parkings



Deux avenue douce dans la ville

Démarche :

La démarche a été initiée par la ville de Béthune, au travers d'une étude action lancée début 2004. Elle a permis, successivement :

- 1- Réaliser un diagnostic approfondi du quartier, de son fonctionnement, des usages et dysfonctionnements du quotidien, à travers la rencontre de plus de 60 acteurs de la vie locale (institutions, associations, habitants), présenté au Comité de pilotage du 11 mai 2004.
- 2- D'élaborer avec la maîtrise d'ouvrage (juin à décembre 2004), à partir des grands enjeux apparus lors de cette première phase, les orientations à approfondir durant la deuxième phase.
- 3- De construire, au sein de trois groupes de travail réunis deux fois autour des axes prioritaires retenus, les engagements collectifs possibles à court, moyen et long termes (phase 2 de janvier à mars 2005), présentés au Comité de pilotage du 18 janvier à mai 2005
- 4- enfin d'élaborer le présent projet de convention cadre et ses fiches action (phase 3)

Conclusion :

Cet exemple nous a permis de voir que l'accessibilité pour un centre est primordiale. Une fois l'accessibilité devient fluide, toute création d'équipements structurants ou de commerce devient possible et a finalement un sens du fait que l'on puisse se déplacer et accéder facilement aux lieux.



Un centre végétal au cœur du projet

Conclusion :

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

chapitre 03 : cas d'étude

Introduction :

Une ville est un milieu de vie physique où se concentre une forte population humaine, dont l'espace est aménagé pour faciliter ses activités : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture, ...etc

L'habitat étant un concept utilisé pour décrire le milieu de vie, il est considéré comme l'abri de l'être humain aux intempéries. Il demeure aussi le lieu d'activités privées, de repos, de réception et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services.

C'est à partir de là, que l'on constate que l'habitat est relié avec la ville dans ses différents fonctions. L'usager aujourd'hui n'est pas satisfait sur la qualité de l'habitat produite, une qualité qui ne garantit pas les échanges sociaux dont la structure spatiale reflète la structure sociale. Une sensation de malaise au niveau de leurs espaces résidentiels participe à la dégradation de la qualité de vie architecturale et urbaine.

1.1) Présentation de la ville :

Oran, appelé localement « Wahran El Bahia » « Oran La Radieuse » est la deuxième plus grande ville d'Algérie et une métropole importante de la Méditerranée. La ville est le chef lieu de la wilaya d'Oran. Oran est une ville cosmopolite, la ville s'imprègne de l'influence de ses occupants successifs, elle possède une identité arabe, berbère, espagnole et française qui lui donne un caractère significatif et un charme naturel.

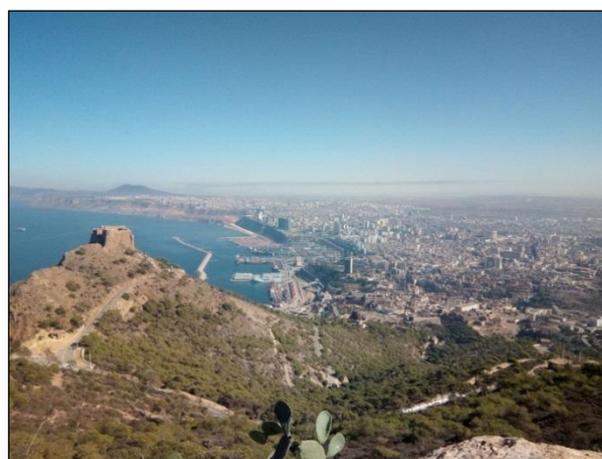


Photo : Vue sur le fort de Santa Cruz et la ville d'Oran

Source : auteur

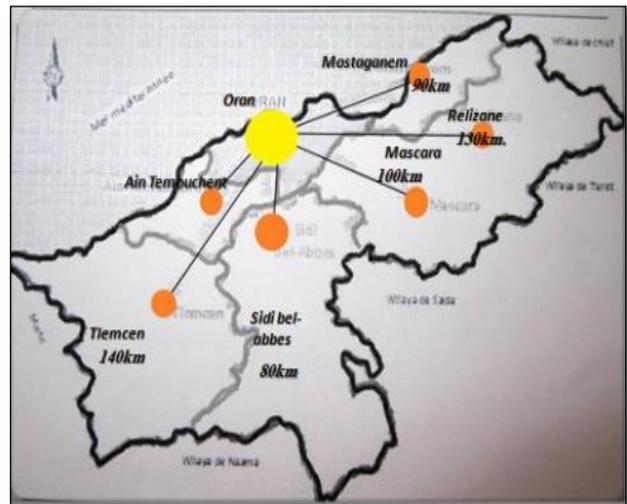
1.2) Situation et délimitation de la ville d'Oran :

Echelle Nationale :

Oran est située sur les rives de la méditerranée, au fond d'un golf de 28Km d'ouverture et de 11Km de profondeur, située à moins de 450 Km à l'OUEST D'ALGER, son littoral s'étend sur 130Km.

La situation géographique d'Oran à l'échelle nationale est limitée :

- Au Nord par la Mer Méditerranée
- A l'Ouest par la wilaya D'AIN TEMOUCHENT
- A l'Est par la wilaya de MOSTAGANEM
- Au Sud par la wilaya de SIDI BEL ABBES
- Au sud ouest par la wilaya de TLEMCCEN
- Au Sud-est par la wilaya de MASCARA



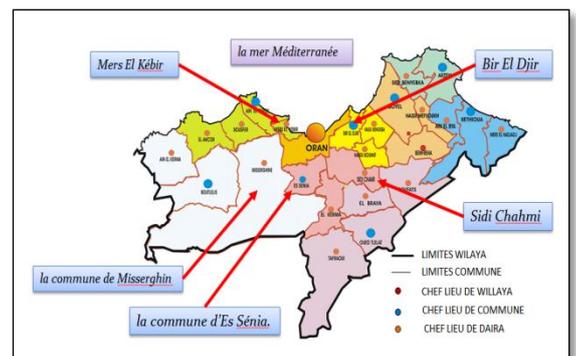
Carte : à droite ; Oran et sa situation dans le territoire algérien, à gauche ; Délimitation de la ville à l'échelle nationale

Source : Pinterest modifié par l'auteur

Echelle Régionale :

Elle est délimitée :

- A l'Ouest par la commune de MISSERGHIN
- Au Nord-Ouest par celle de MERS EL KEBIR
- Au Nord - Est par BIR EL DJIR
- A l'Est par SIDI CHAHMI
- Au Sud par la commune d'ES SENIA.



Carte : délimitation régionale
Source : Pinterest modifié par l'auteur

1.3) Accessibilité :

- La ville d'Oran est desservie principalement via l'autoroute Est-Ouest en prenant par la suite à la route national n°04
- L'ancien accès principal à la ville d'Oran reste toujours sur la route nationale n°11 qui traverse la wilaya de Mostaganem
- Les venants de l'extrême Ouest, utilise la route nationale n°02, en passant par la wilaya de Ain Témouchent
- les chemins de wilaya qui mènent à la ville sont : CW n°44, n°91, n°75, n°35, n°46, n°73, n°74
- On peut desservie à la ville par la gare centrale, l'aéroport d'Es-Sénia en prenant par la suite la route nationale n°2A, et le port.



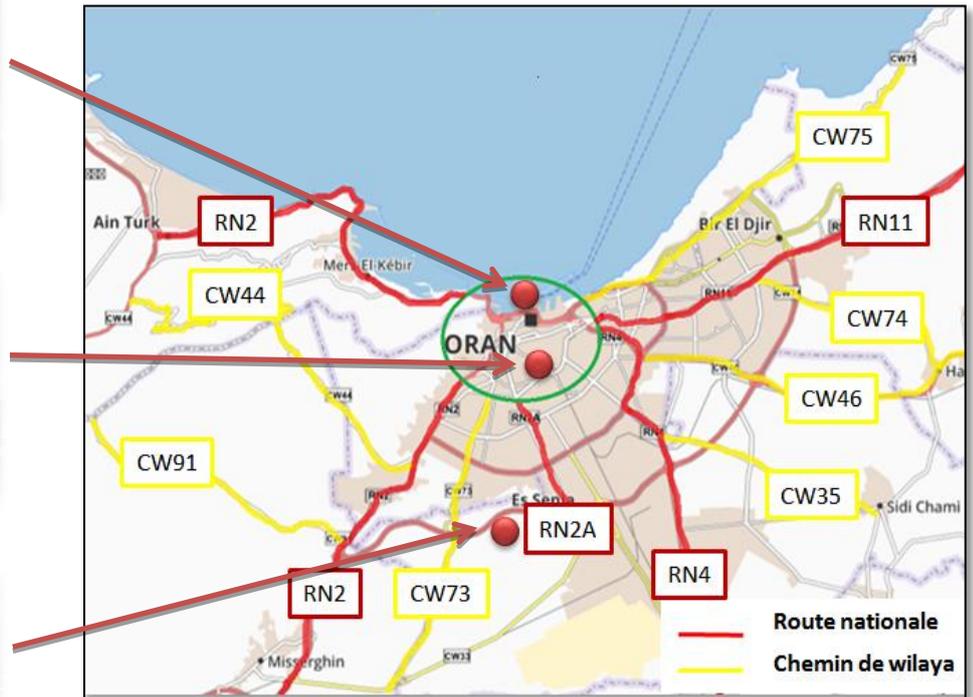
Le port d'Oran



La gare centrale d'Oran



L'aéroport d'Oran
Source : Instagram



Carte : L'accessibilité à la ville d'Oran
Source : Umap.com modifié par l'auteur

1.4) Les données climatiques :

1.4.1) Climat :

Oran bénéficie d'un climat méditerranéen classique marqué par une sécheresse estivale, des hivers doux, un ciel lumineux et dégagé. Pendant l'été, les précipitations deviennent rares, et le ciel est lumineux et dégagé. En revanche la région est bien arrosée pendant l'hiver. Les précipitations moyennes par année sont de (420mm)²⁷

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Température moyenne (°C)	12.2	12.9	14.4	16.1	18.6	21.6	24.1	25.2	22.8	19.8	15.9	13.7
Température minimale moyenne (°C)	8.7	9.7	11.3	12.9	16	19.3	21.9	23.1	20.3	16.9	12.6	10.2
Température maximale (°C)	15.7	16.2	17.5	19.4	21.3	24	26.4	27.4	25.4	22.7	19.3	17.3
Précipitations (mm)	51	45	41	36	27	8	1	2	14	34	55	62

Photo : Données climatique de la ville d'Oran
Source : <https://fr.climate-data.org/>

²⁷ Site web : <https://fr.climate-data.org/>

1.4.2) Les Vents Dominants :

Nord-ouest, froids et forts en hiver et rafraîchissant en été avec une vitesse maximale de 70km/h

Nord-est, froids et forts en hiver et rafraîchissant en été avec une vitesse maximale de 80km/h

Le sirocco souffle sur cette région souvent en été il souffle en moyenne dix jours par an répartis entre juin, juillet et août.

1.4.3) Sismicité :

Oran est classée d'après le RPA 2003 en zone sismique II A caractérisé par la possibilité d'un mouvement sismique moyen. Donc l'application de la réglementation en vigueur qui prescrit la construction parasismique est

Indispensable, ainsi que les procédés constructifs à la consolidation tendant à résister aux effets dus aux séismes.

1.4.4) Topographie :

La caractéristique majeure de la zone est la grande dépression du Sud-ouest vers le Nord-est, En général, le littoral est connu pour les larges plains mais aussi ses massifs littoraux comme le cas de Murdjadjo qui culmine à 576m .La hauteur de la ville augmentent de manière une fois passée la zone portuaire. Le front de mer est construit à 40 m au-dessus des flots, les falaises de Gambetta culminent à plus de 50 m. La ville monte en pente douce. Elle atteint 70 m sur le plateau de Kargentah, puis 90 m dans la proche banlieue d'Es Senia.²⁸

2) Analyse urbaine de la ville (approche de Kevin Lynch)

2.1) L'histoire de la ville D'Oran :

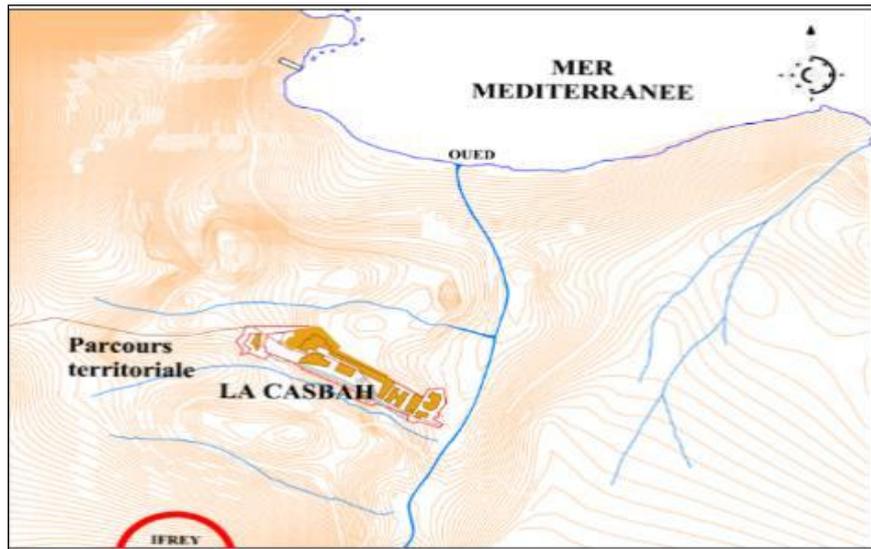
2.1.a) Occupation arabo-musulman 903-avant 1509 :

Oran fut fondée en 902 par les marins Andalous Mohamed Ben Abou Aoun et Mohamed Ben Abdoun et un groupe de marins, appuyés par les émirs de Cordoue. Ils fondèrent la ville pour commercer avec Tlemcen en développant l'occupation de la baie abritée de Mers-el-Kébir .

Elle fut initialement construite sur un mamelon de la rive gauche du ravin Ras El Ain, qui est sidi el houari, entourée d'une enceinte de terre durcie, elle fut dotée par la suite d'une citadelle ou Kasbah, qui est la 1ere unité construite dans le secteur, qui pourrait être considérée comme étant le noyau initial de l'agglomération urbaine.²⁹

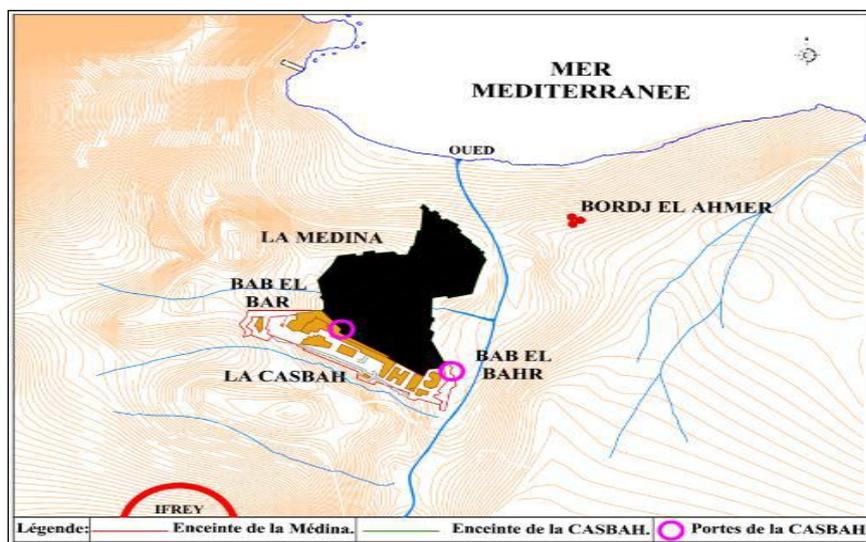
²⁸ Site web : <http://www.villedoran.com/>

²⁹ Livre, Oran : étude géographique et d'histoire urbaine par RENE Lespes 2003



Carte : montrant l'occupation andalouse de la ville
 Source : PDAU redessiner par les auteurs

903-1081 : selon les différents récits des historiens, Oran est au Centre des luttes Umayyades d'Andalousie et Fatimides d'Ifrigiya. Détruite et reconstruite en 911 puis en 954,
1081- 1238 : Oran continue à prospérer. Son port est considéré comme le 4ème port du Maghreb et commerce avec les principaux ports de la Méditerranée, Oran était aussi une ville d'intense activité culturelle.



Carte : Carte de l'occupation arabo-musulmane de la ville.
 Source : PDAU redessiner par les auteurs

2.1.b) Première occupation espagnole 1509-1708 :

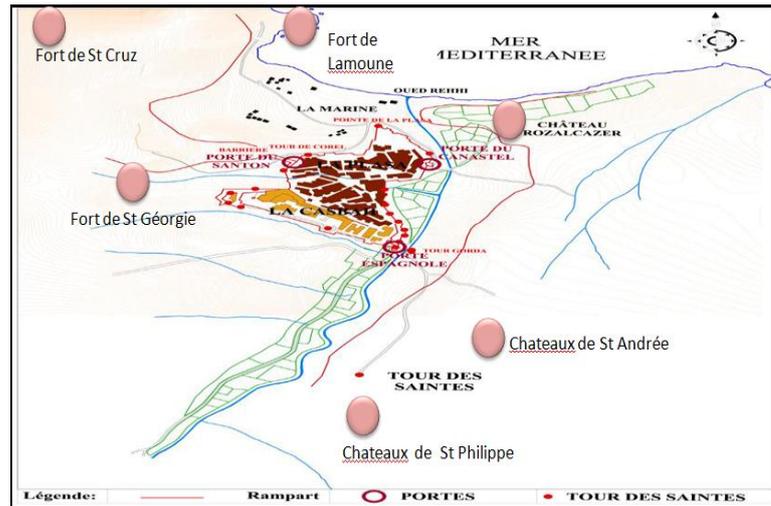
En 1509 et après la chute de Grenade et l'affaiblissement des Tlemcen, Wahrân tombait sous les bombardements espagnols, Durant cette époque que l'évolution urbaine

commençait à se poser en termes de modernité et d'infrastructure, et la ville passait du modèle arabo-musulman à un modèle européen fortifié

La ville était entourée d'une muraille épaisse avec des bastions et des tours des saintes. La Citadelle ou casbah occupait la partie haute de la ville. -Trois portes permettaient l'accès à la ville:

La porte de Tlemcen (espagnole), la porte de Canastel et la porte de Santon.

Le périmètre défensif extérieur était composé de cinq châteaux: Santa Cruz(1563), San Andrés(1694), San Philippe, San Gregorio, et Rozalcazar (châteaux neuf).³⁰

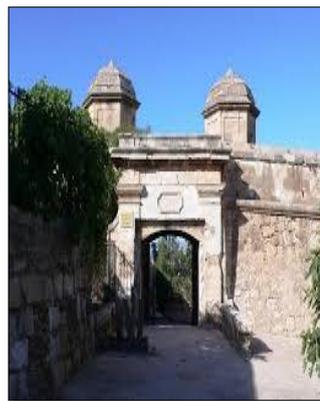


Carte : Carte de la première occupation espagnole de la ville avant 1535.

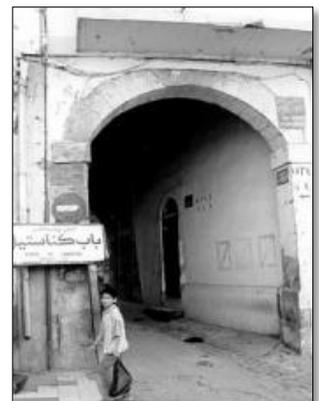
Source : PDAU redessiner par les auteurs



La porte d'espagnole

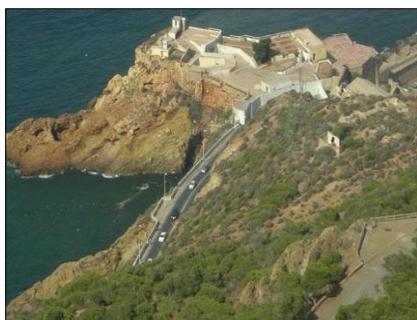


La porte de santone



La porte de Canastel

³⁰ Oran et l'ouest algérien au 18^{ém} siècle : d'après le rapport Aramburu Algr bibliothèque national 1978



Fort de Lmoune



Fort de St Géorgie



Fort de Santa Crus



Le château neuf

Source des photos : auteur

2.1.c) La première occupation ottomanes (1708-1732) :

Durant cette période, le Bey Mustapha Bouchlaghem n'avait produit que quelques aménagements urbains, il transforma les lieux de culte en mosquée. Tandis que La Casbah formait la citadelle militaire proprement dite de la ville, fit particulièrement l'objet de travaux de réaménagement tout à fait singuliers ; en créant notamment des équipements collectifs adaptés au style de vie et d'habitation algériens.

2.1.d) Deuxième occupation espagnole 1732-1792 :

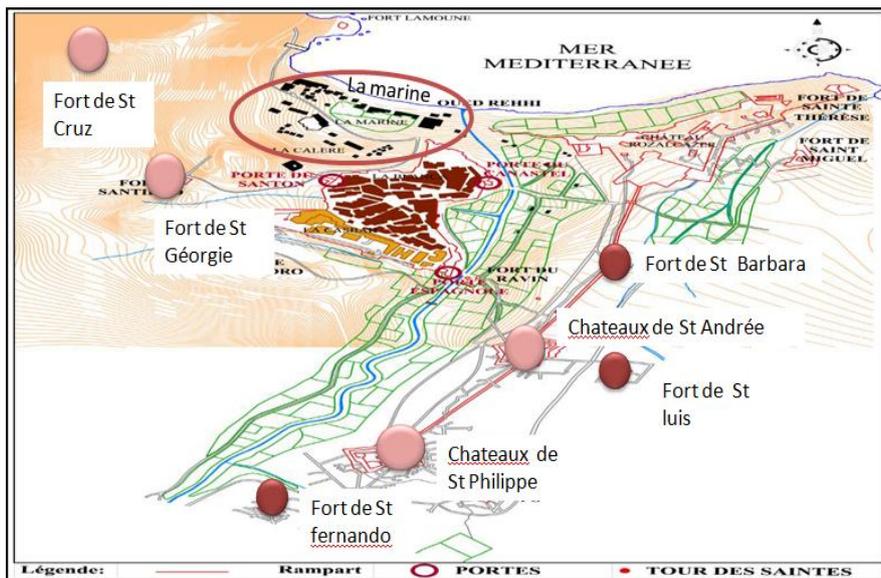
Lorsque les Espagnols réoccupent Oran pour la seconde fois en 1732, ils construisirent plusieurs forts sur le plateau : fort de Saintes Barbara, fort de Saint Luis, fort de Saint Fernando

En raison même de cette configuration défensive de la ville, le tissu urbain était agencé sur le modèle d'un plan en échiquier, doté d'un réseau de voies extrêmement étroit : des unités d'habitation en îlots compacts qui ont donné ainsi au tissu urbain dans son ensemble un aspect fortement densifié.

Beaucoup plus bas, en face du port un nouveau quartier est aménagé « la marine », ce site fut principalement emplacement idéal pour les casernes, les magasins...

En 1790, un tremblement de terre détruisait une partie de la ville.³¹

³¹ <http://www.villedoran.com/>



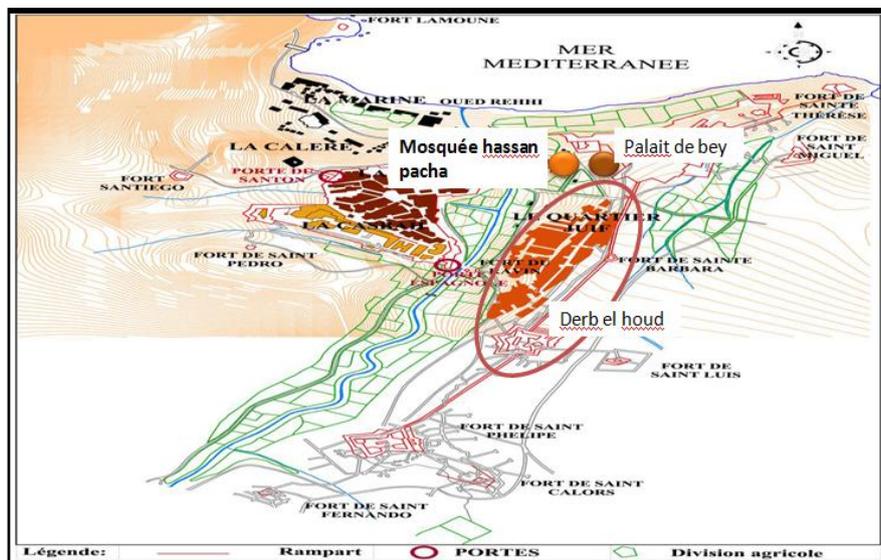
Carte : Carte de la deuxième occupation espagnole de la ville 1732-1792.

Source : PDAU redessiner par les auteurs

2.1.e) Deuxième reconquête ottomane (1792-1831) :

Au lendemain de l'évacuation de la ville par les Espagnols, en 1792, le bey Mohamed El Kébir, en prenant possession de la ville, il l'a trouvée complètement dévastée par le séisme d'octobre 1790. Il décide aussitôt de relever les constructions de la vieille ville.

Il y fit doter la Villeneuve d'un certain nombre d'édifices religieux et d'équipements collectifs ; en acceptant notamment sur la demande de la population juive, la création d'un quartier qui leur serait réservé : "Derb el Houd"³².



Carte : Carte de la deuxième occupation Ottomane de la ville 1792-1831

Source : PDAU redessiner par les auteurs

³² Rapport du PDAU d'Oran



La mosquée Hassan Pacha



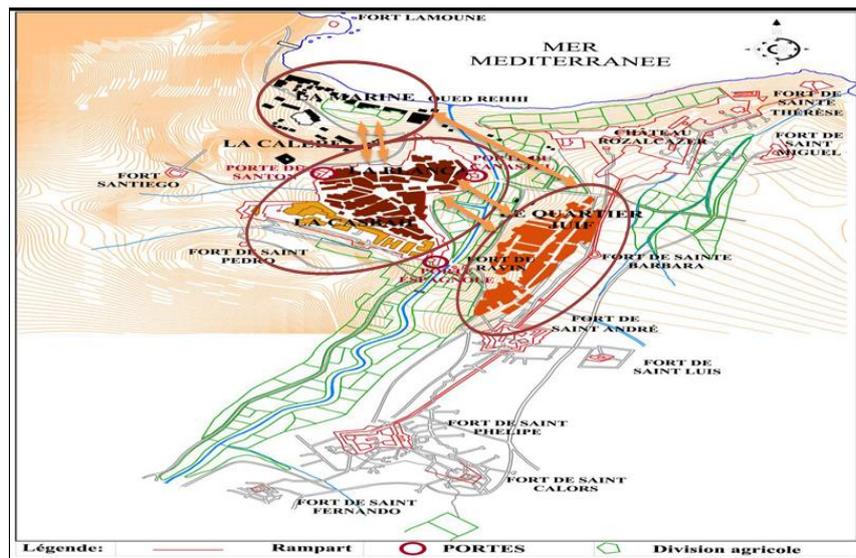
Palais du Bey

Source : auteur

2.1.f) Occupation française (1831-1962) :

4 Janvier 1831, l'armée française annexe Oran. Une nouvelle ère commence pour la ville. de 1831 à 1848

L'implantation des voies créés pour la liaison des trois parties de la ville (la marine ; la casbah de sidi el houari et le quartier juif)³³

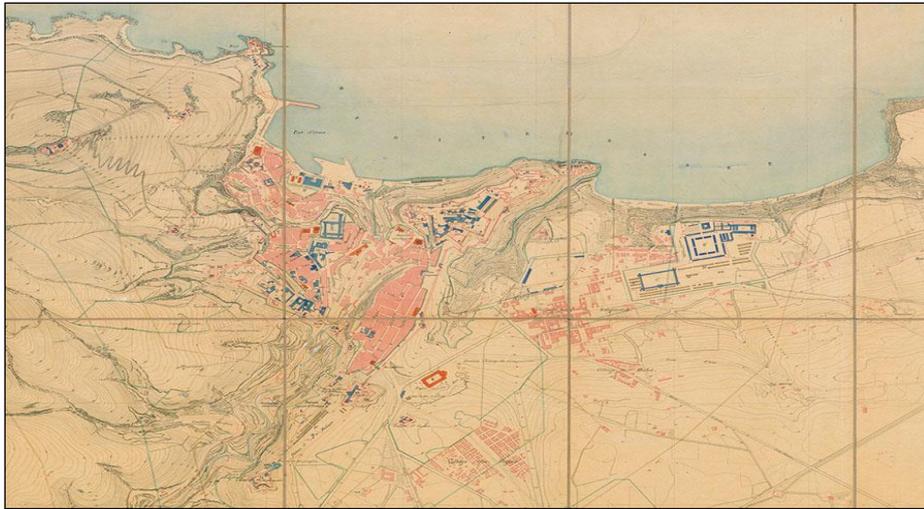


Carte : Carte de la première occupation française.

Source : PDAU redessiner par les auteurs

Sur ce plan du XIXe siècle, établi par le génie militaire français, sont dessinés l'ensemble des forts espagnols et l'ensemble des bâtiments occupés par les militaires (en bleu).

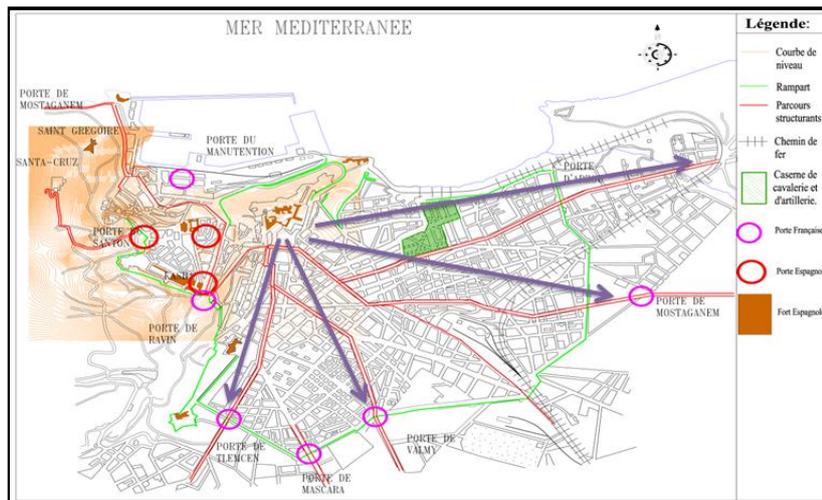
³³ Site web : <http://www.villedoran.com/>



Carte : Plan de la place d'Oran, 1859.

Source : <http://elconum.huma-num.fr/> France, Service historique de la Défense, Vincennes, 1 VH 2066 (Oran)

L'extension d'Oran fait en tache d'huile. En 1880 près de la moitié des 60000habitants occupent le plateau et, dès 1881, des faubourgs s'ébauchent extramuros. De nouveaux bâtiments publics s'élèvent. En 1881, s'installe une compagnie d'omnibus, puis, en 1899, apparaissent les premiers tramways électriques en 1899.

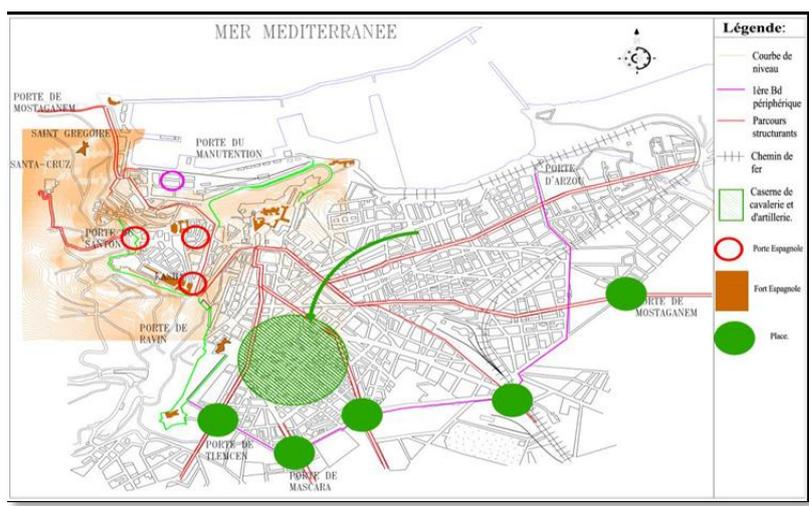


Carte : Carte de la première occupation française.

Source : PDAU redessiner par les auteurs

Durant la 2ème période d'occupation, de multiples travaux d'extensions : extension hors de la 1^{ère} muraille, qui était remplacé par le 1er boulevard périphérique, les portes se transformaient en places pour joindre la ville à sa nouvelle extension. Il ya eu aussi le déplacement des casernes et le prolongement de la jetée.³⁴

³⁴ Oran et l'ouest algérien au 18^{ème} siècle : d'après le rapport Aramburu Alger bibliothèque nationale 1978



Carte de la deuxième occupation française.
Source : PDAU redessiné par les auteurs

2.1.g) Poste indépendance, après 1962 :

Pendant toute la décennie 1965-1975 aucune opération de logement ne fut inscrite dans les différents plans.

A partir de 1974, les ZHUN sont lancées et on croit qu'avec l'opération carcasses laissée par le plan de Constantine que la ville se sera pas confrontée aux mêmes défis de la crise de logement.

On a compris par la suite que les bidonvilles, certainement les plus importants de l'Algérie ne peuvent être éradiqués. Au contraire ils ont continué à s'étendre sur toutes les hauteurs du Murdjajo pour aboutir actuellement à plus de 80 000 habitants.

La crise du logement est atteinte en effet vers 1975. Un P.U.D. est élaboré mais sans utilité pratique. C'est vers l'Ouest que l'on tente d'infléchir la tendance naturelle d'extension.

Un P.D.A.U a été élaboré pour Oran et présenté pour la partie diagnostic en 1996. Trois scénarios sont envisagés quant au devenir de la ville .

- **un scénario dit "catastrophe"** parce, Que laissant la ville se développer de Façon anarchique,
- **un scénario dit "quatrième couronne"** « Maintenant et reproduisant la forme Radioconcentrique, d'où des conséquences néfastes pour les terres agricoles,
- **un scénario dit "Oran-Est"** qui confirme la tendance préconisée par le PUD de 1959³⁵



Carte : Carte de la formation et la transformation de la ville d'Oran.
Source : PDAU redessiné par les auteurs

³⁵ La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction(DUAC)-bir eljir-

Aujourd'hui la ville est composée de plusieurs tissus urbains. Ils représentent l'expression vivante de l'héritage urbanistique national

2.2) les éléments de la structure urbaine de la ville :

2.2.a) Les limites :

Les limites naturelles :

- Montagne Merdjadjou
- Mer méditerrané
- La foret de Canastel
- Petit lac

Les limites artificielles :

- Le port d'Oran
- Boulevard périphérique n°4³⁶



Montagne Merdjadjou



Mer méditerrané



La foret de Canastel



Une carte représente les limites de la ville

Source de la carte : umap.com. Traitement : auteur/Source des photos : auteur



Petit lac



Le port d'Oran



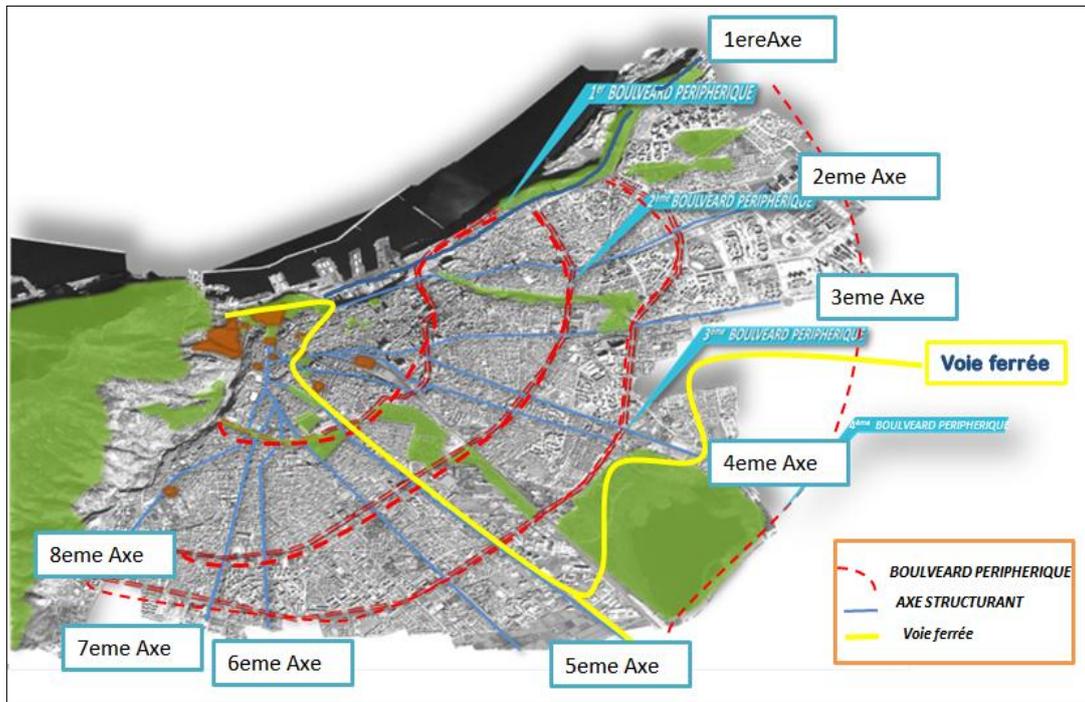
Boulevard périphérique n°4

³⁶ La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction (DUAC)-bir eljir- Rapport du PDAU d'Oran

2.2.b) Les voies :

L'extension La ville d'Oran fait en tache d'huile et les boulevards sont en forme radioconcentrique :

- 1^{er} boulevard périphérique : de nord-ouest au nord-est
- 2^{em} boulevard périphérique : de l'ouest au nord-est
- 3^{em} boulevard périphérique : de sud-ouest au nord-est
- 4^{em} boulevard périphérique : du sud-ouest a au nord-est



Carte : Carte des voies
Source : Google earth modifié par auteur

Désignation	Position	Direction	Importance	Parois	Alignement	Les vues	La fonction	Gabarit
1ERE BOULEVARD PERIPHERIQUE	CENTRALE	NO NE	GRAND IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la mer Vue sur djebel murdjadja	Voie centrale	R+1 R+30
2eme BOULEVARD PERIPHERIQUE	CENTRALE	NO NE	GRAND IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la mer Vue sur djebel murdjadja Vue sur l'ancienne ville	Voie centrale	R+1 R+10
3ME BOULEVARD PERIPHERIQUE	CENTRALE Périphérique	NO NE	GRAND IMPORTANCE	Discontinue Unilatérale	Irrégulier	Vue sur la mer Vue sur la forêt	Voie centrale	R+1 R+15
4EME BOULEVARD PERIPHERIQUE	CENTRALE Périphérique	NO NE	MOYENNE IMPORTANCE	Discontinue Unilatérale	Irrégulier	Vue sur la mer Vue sur la forêt	Voie transit	R+1 R+18

Tableau : Les caractéristiques des boulevards périphériques Source :auteur

1ereAxe KRISTEL / HAI ELOMARIA	Périphérique	N/E S/O	GRANDE IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la mer Vue sur la ville	Voie centrale	R+4 R+26
2 ^{ème} Axe MOSTAGANEM / MORCHID	CENTRALE	E O	GRANDE IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la ville	Voie centrale	R+4 R+30
3 ^{ème} Axe HASSI AMEUR / Cité DJEMEL	CENTRALE	SE NO	GRANDE IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la ville	Voie centrale	R+1 R+8
4 ^{ème} Axe AXE DE DARE EL BEIDA	CENTRALE	S N	GRANDE IMPORTANCE	Discontinue	Irrégulier	Vue sur la ville	Voie TRANSIT	R+1 R+10
5 ^{ème} AXE EL Karma / Résidence EL Bahia	CENTRALE	S NO	GRANDE IMPORTANCE	/	/	Vue sur la ville	Voie CENTRALE	R+1 R+6
6 ^{ème} AXE SENIA / Port	CENTRALE	S N	GRANDE IMPORTANCE	/	/	Vue sur la ville	Voie CENTRALE	R+1 R+10

Tableau : Les caractéristiques des axes structurants

Source : auteur

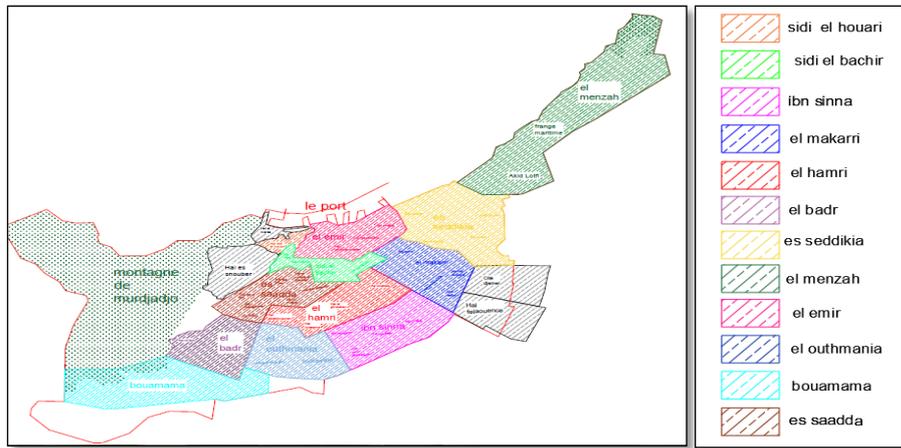
2-2-c) Les quartiers :

Les arrondissements de la ville d'Oran sont au nombre de douze (appelés aussi « secteurs urbains »), chaque arrondissement ou secteur ayant sa propre antenne communale, administrée par un délégué communal élu, et qui gère les affaires administratives, techniques, politiques et sociales.

Arro ndiss eme nt	Quartier	Anciens quartiers
1 ^{er}	Sidi El-Houari	Casbah, St-Louis, Vieux Port, La Calère, La Marine
2 ^e	Sidi El Bachir	Centre Ville, St-Charles, Plateaux, Château-Neuf
3 ^e	Ibn Sina	Victor Hugo, Savignion, Bastie, Cavaignac, Delmonte
4 ^e	El Makkari	Bel-air, Saint Eugène, Delmonte, Les Castors, Petit Lac, Zitoune, l'hippodrome
5 ^e	El Hamri	Medioni, Lyautey, Lamur, Saint-Hubert, Boulanger
6 ^e	El Badr	Boulanger, Choupot, Magnan, Sananès
7 ^e	Es Seddikia	Carteaux, Point du Jour, Gambetta, Falaises
8 ^e	El Menzeh	Canastel, Akid Lotfi, Fernand Ville, Bellevue
9 ^e	El Amir	Miramar, Bel Air, Saint-Pierre
10 ^e	El Othmania	Maraval, Cuvelier, les Palmiers
11 ^e	Bou-amama	Cité Petit, Planteurs
12 ^e	Es-Saada	Protin, Eckmühl, Saint-Antoine, Médina Jdida (ex "Village Nègre")

Tableau : les secteurs urbains de la ville

Source : rapport du PDAU d'Oran



Carte : carte des quartiers d’Oran
 Source : Google earth; Autocade: réalisé par le auteur

➤ **SIDI EL HOUARI :**

Ce quartier est considéré comme un symbole de passage de plusieurs civilisations, dont-il recèle un héritage culturel légué par ces diverses occupations qu’a connues la ville (arabe, espagnole, ottomane, française). Il est chargé d’histoire et a acquis une valeur symbolique, il sert de support à la mémoire collective et de repère par rapport au passé.



Carte : Carte d’Oran sidi el houari
 Source : Google earth

➤ **IMPACT DE SIDI EL HOUARI:**

La richesse du Sidi El Houari s’exprime tout particulièrement à travers son historique «la concentration des sites historiques classés et non classés» et ces habitations, où l’on sent la compétition artistique «Espagnole, Turque et France »

1. La Kasbah :La Kasbah est un sous quartier de Sidi El Houari
2. Le Bain Turc : actuellement occupées par l’Association Santé Sidi El houari
3. La Porte Espagnole
4. La Porte de Canastel
5. La Porte du Santon
6. La Porte de la Manutention
7. Eglise Saint-Louis
8. Le Palais du Bey
9. La Mosquée de la Perle
10. Le Château Neuf
11. Théâtre Régional d’Oran
12. La mosquée de Hassan pacha³⁷



Carte : Carte d’Oran (sidi el houari)
 Source : Umap

➤ **El Amir :**

El Amir est le neuvième arrondissement

³⁷ RABIA MOUSSAOUI Direction de la culture à la Wilaya d’Oran

d'Oran. Il contient les quartiers de :
 * **Miramar**. Le quartier de miramar est construit en prolongation du plateau Kargentah. Il domine la mer et le port. L'architecture de ce front de mer Oranais s'inspire de celui de Nice.³⁸

* **Bel Air Saint Pierre**



Carte : Carte d'Oran el Amir
 Source : Umap

Le quartier et sous forme des ilots haussmannienne triangulaire et tranche avec l'ilot du Paris traditionnel qui est, de façon presque absolue, un quadrilatère. Mais il existe aussi des ilots haussmannienne rectangulaires. Chaque parcelle a une proportion moyenne qui exclut les parcelles en profondeur comme les parcelles étirées en façades le long de la voie. L'ilot haussmannien, relève d'une organisation d'ensemble, puis d'une certaine rationalisation, et même d'une certaine régularité.



Photo : Saint pierre Oran
 Source : instagram @mustafaarf



Photo : Vue de ciel sur le quartier el Amir
 Source : Michelin carte



Photo : 152, rue La Fayette Paris
 Source : Instagram @Flickr – Richard



Photo : Saint Anne Oran
 Source : instagram @yasminegraphy



Photo : 46 rue de Rome, paris
 Source : lemond.fr

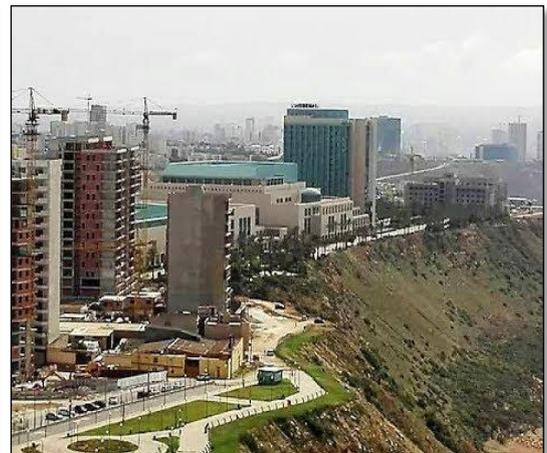
³⁸ Site web : www.villedoran.com

➤ **El manzeh**

- La croissance urbaine de la ville d'Oran est orientée plus vers l'Est par la politique des grands ensembles (loi de 1974 concernant les ZHUN, une mutation vers la banlieue et la périphérie)
- El Menzeh est le huitième arrondissement d'Oran. Il contient les quartiers de : Canastel ; Akid Lotfi ; Bellevue

Il se trouve à une distance idéale par rapport au centre ville et aux zones immédiates telles que USTO et ESSIDIKIA, ... ce qui pourrait permettre de faire de cette zone un centre urbain.

L'aménagement d'îlots libres se situant dans un boulevard aux dimensions généreuses et à proximité d'équipements connus à l'échelle nationale comme le CCO ou l'Hôtel Méridien, m'a semblé nécessaire.³⁹



Carte : carte d'Oran
Source : Umap traité par les auteurs

Photo : Vue sur le quartier frange maritime ; el manzeh , Oran
source : youtube ©PHOTOSHOW Productions

2.2.d) Les nœuds : (la source auteur)

Concernant les nœuds en va analysés 3 éléments :

- La visibilité
- L'accessibilité
- Stationnements

La ville d'Oran comporte plusieurs nœuds très différents les uns des autres. La carte représente les principaux nœuds de la ville.

³⁹ Site web : <http://www.villedoran.com/>



Carte : représentation des nœuds de la ville d'Oran
 Source : Google earth ; traitement : auteur

Visibilité	Accessibilité	Stationnement
Bonne	Bonne	Bonne

Hôtel Sheraton

Visibilité	Accessibilité	Stationnement
Moyenne	Bonne	Moyenne

Port d'Oran



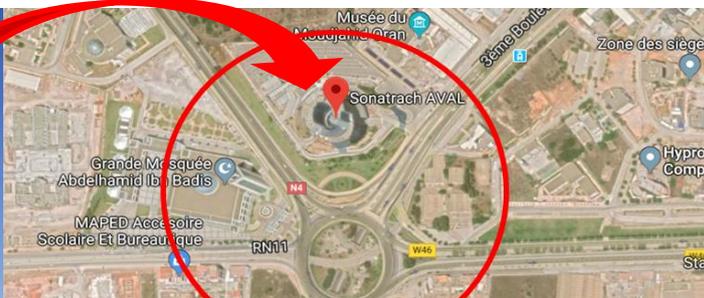

Visibilité	Accessibilité	Stationnement
Bonne	Bonne	Bonne

Siege de wilaya d'Oran



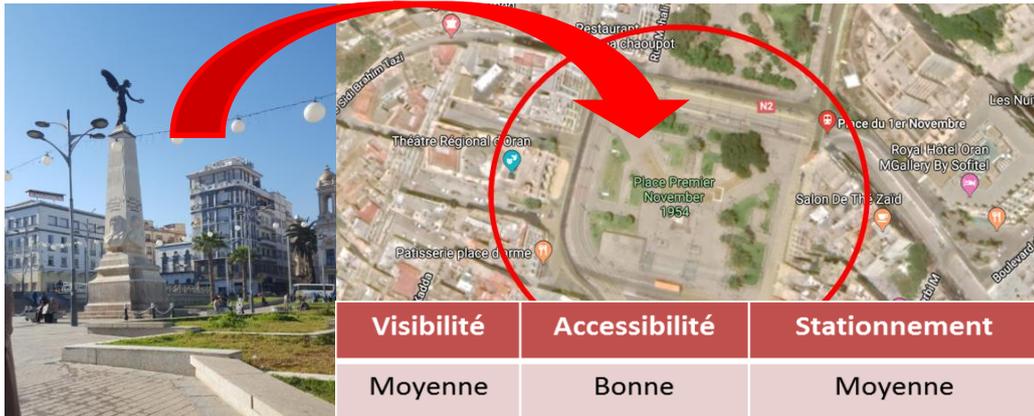

Visibilité	Accessibilité	Stationnement
Moyenne	Moyenne	Bonne

La gare centrale d'Oran

Visibilité	Accessibilité	Stationnement
Bonne	Bonne	Bonne

Aval Sonatrach



Place d'armes



Bibliothèque

Source des photos : auteur

Tableau : qualité de stationnement, visibilité et accessibilité des lieux importants à Oran
Source : auteur

Carte : localisation des lieux importants à Oran
Source : Google earth

2.2.e) Les points de repère :



Photo : Place d'armes

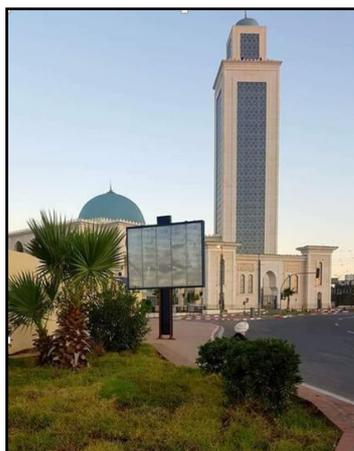


Photo : Grande Mosquée Abd elhamid ibn badis



photo : hotel Sheraton



Photo : Bibliothèque
(Ancienne cathédrale)



Photo : Le Méridien



Photo : Siege de Wilaya
d'Oran



Photo : La gare d'Oran



photo : La rue Bastille

Source des photos : auteur

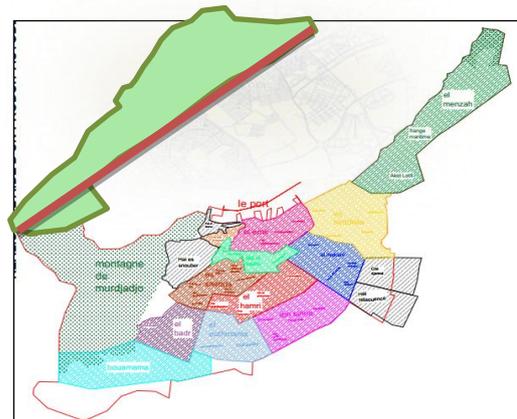
3- Analyse typo morphologique des façades :

3-1- Découpage morphologique de l'arrondissement d'Est d'Oran :

3-1-1 Limites de l'arrondissement :

L'extension de l'Est d'Oran est limitée :

- A l'est et au sud par Bir el djir et Le chemin de wilaya n 75
- A l'ouest le centre ville
- Au nord : Limite naturel : la mer Méditerranée



Carte : Carte d'arrondissement de la ville d'Oran

Source : PDAU + Umap et traiter par auteur

3-1-2 Les espaces verts et les exemples typiques d'habitation :



Photo : Jardin jolie vue



Photo : La forêt de canastel



Jardin citadin méditerranéen

- Quartier Akid Lotfi
- Espaces verts
- Tissu des villa
- Tissu d'habitations collectifs
- Tissu d'habitation spontanés
- Zone militaire
- Limite de l'arrondissement

Source des photos : auteur

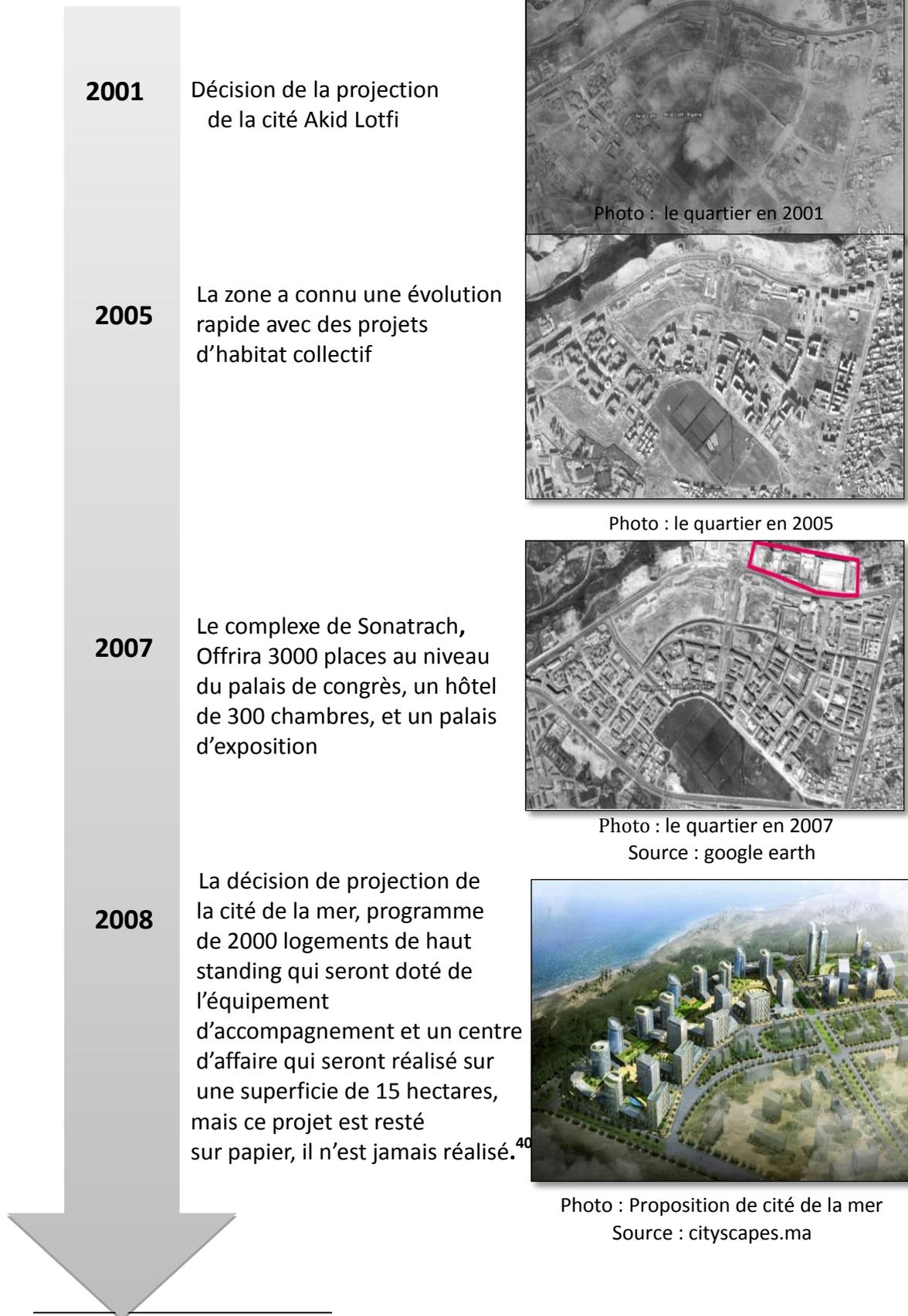


Carte : Carte d'arrondissement est d'Oran

Source : PDAU traiter par auteur

3-2- Découpage morphologique du quartier Akid Lotfi :

3-2-1 L'historique du quartier :



⁴⁰ La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction (DUAC)-bir eljir- Pos 22 rapport-

3-2-2 Caractéristique du quartier:

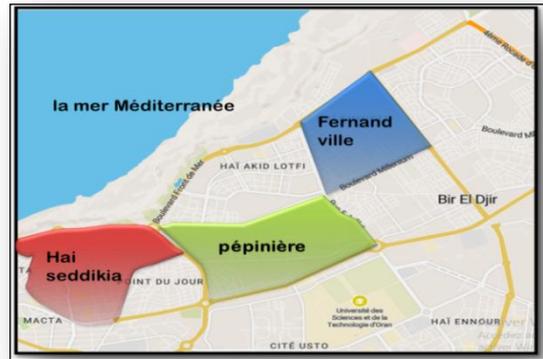
- Ce quartier se situe dans l'extension est de la ville d'Oran, il est limité :

*Au nord : par le méditerranéen et le chemin de wilaya N°75

*au sud : par le quartier de la pépinière et le boulevard milinium.

*à l'ouest : par l'entité urbaine de Es-Seddikia,

*à l'est par : le quartier de Fernand ville et la rue 5 juillet.

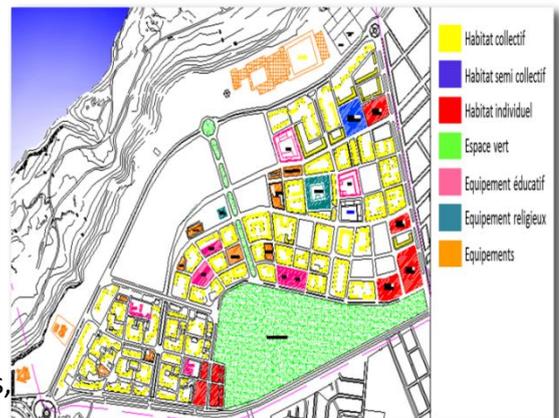


Carte : le quartier akid lotfi
Source: Umap.com édité par l'auteur

- L'environnement de notre site d'intervention contient deux types de fonctions dominantes. Il s'agit de l'habitat et quelques autres fonctions d'accompagnements, qui peuvent être classifiées en plusieurs catégories.

Il s'agit:

- Des équipements scolaires (lycée, collège école primaire...)
- Un équipement de culte (une petite mosquée)
- Des équipements financiers et administratifs (centre de convention, sièges de sociétés, banques, bureaux...)
- Un équipement touristique (Hôtel Méridien)

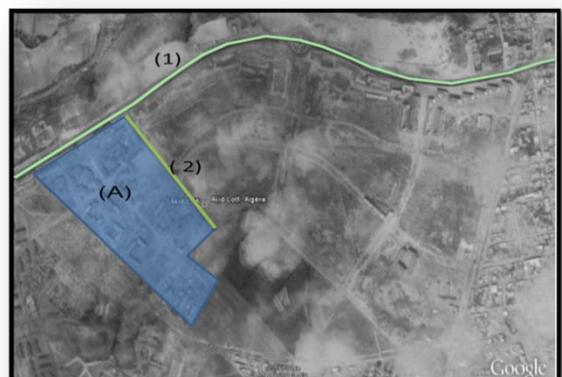


Carte : Plan de quartier AKID LOTFI
Source: PDAU

3-2-3 Formation du tissu :

ÉTAPE 1

- Premier parcours : chemin de wilaya N 75 (1)
- Parcours secondaire: Boulevard pénétrant N°1 (2)
- Premier tissu urbain : Cité Des Enseignants (A)



Carte : Quartier akid lotfi en 2001

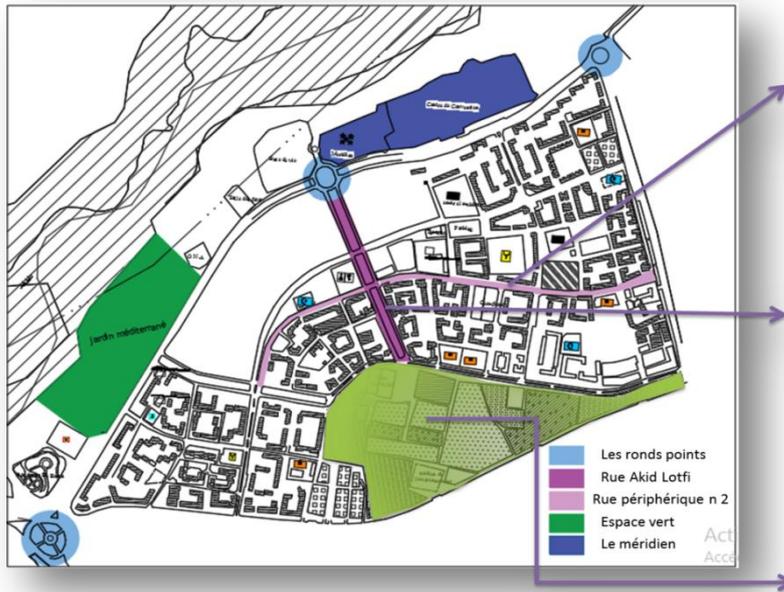
ÉTAPE 2

- Implantation des parcours est ouest : Boulevard périphérique N°1 (4) Boulevard périphérique N°3 (5)
 - Implantation des parcours nord sud : Boulevard Akid Lotfi (1) Boulevard pénétrant N°3 (2) Rue 5juillet (3)
 - Implantation de bati : une extension vers le sud est de quartier (A) (autour de site agricole (B))



Carte : Quartier Akid lotfi en 2008
La source : Google earth édité par l'auteur

3-2-4 Les polarités :



Carte : Carte de quartier akid lotfi
Source : PDAU, traitement : auteur



Photo : Rue périphérique n 2

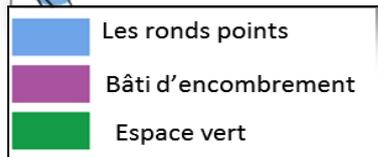


Photo : Rue Akid Lotfi



Photo : Plan de parc d'attraction
en cour de construction
Source des photos : auteur

3-2-5 Le bâti d'encombrement :



Carte : Carte de quartier akid lotfi
Source: PDAU , éditer par l'auteur



Photo : Le Méridien



Photo : École de l'hôtellerie



Photo : Offices des affaires
religieuse et des dotations
Source des photos : auteur



Photo : Polyclinique

3-2-6 Etude des façades :

3-2-6-1 A l'échelle du parcours :



Photo : Façade sur la rue périphérique N2
Source : réaliser par l'auteur

Commentaires :

- discontinuité des étages supérieurs
- L'interface est séparée en deux parties Sur le côté droit, il y a des bâtiments contenant des magasins commerciaux au rez-de-chaussée
- Quant à l'autre côté, il n'y a que des institutions administratives

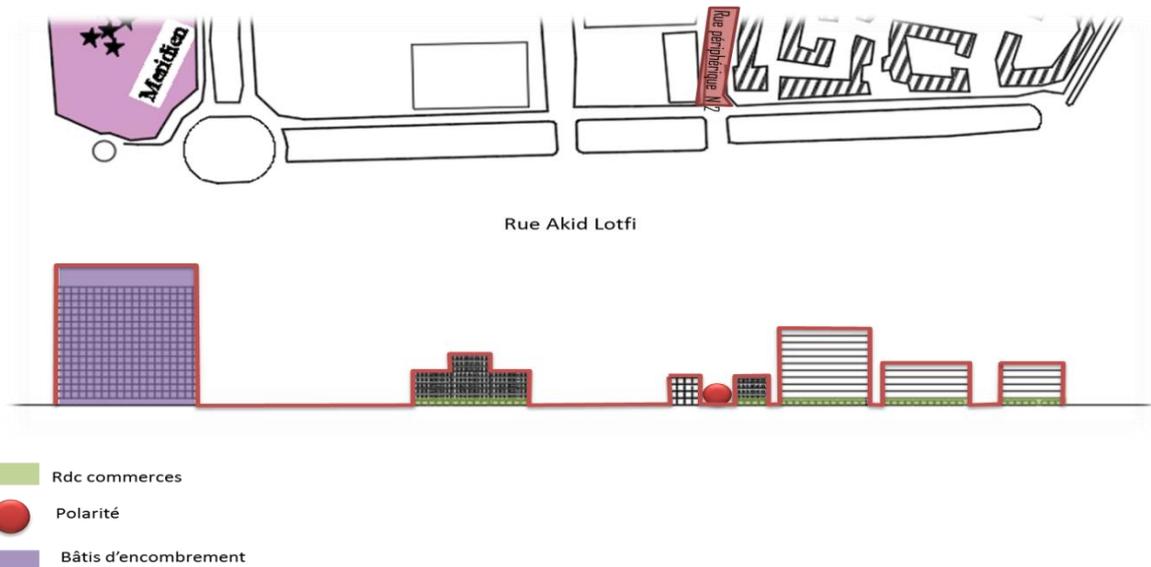


Photo : Façade sur la rue Akid Lotfi
Source : réaliser par l'auteur

Commentaires :

- discontinuité des étages supérieurs
- Accentuation visible de bâti d'encombement (l'hôtel méridienne)
- uniformité du RDC sur le coté droit

3-2-6-2 A l'échelle du bâtiment :



Photo : Rue périphérique n 2

Méthodes de construire:
poteaux poutres plus des
voiles

Plus de passage



Photo : Rue périphérique n 2



Photo : Rue périphérique n 1

Espace de
stationnement

Larges trottoirs



Photo : Rue périphérique n 2
Sources des photos : auteur

3-2-6-3 Nature des espaces intérieurs et extérieurs :



Photo : Vue sur les logements avec commerces
en RDC Sur la rue akid lotfi
Source : auteur

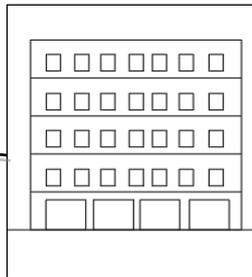


Photo : Vue sur les logements cité des
enseignants
Source : auteur

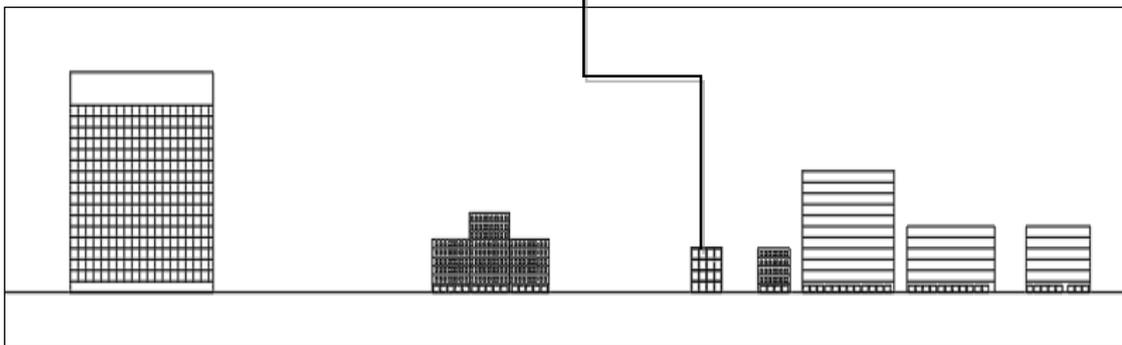


Photo : dessin de la façade sur la rue akid lotfi
Source : auteur

3-2-6-4 La transformation des espaces intérieurs et extérieurs :

La transformation des espaces intérieurs et extérieurs de la façade est représentée par rapport au caractère de la rue par deux coupes transversales d'un parcours avec deux façades :

1) Logement Parcours Commerce :

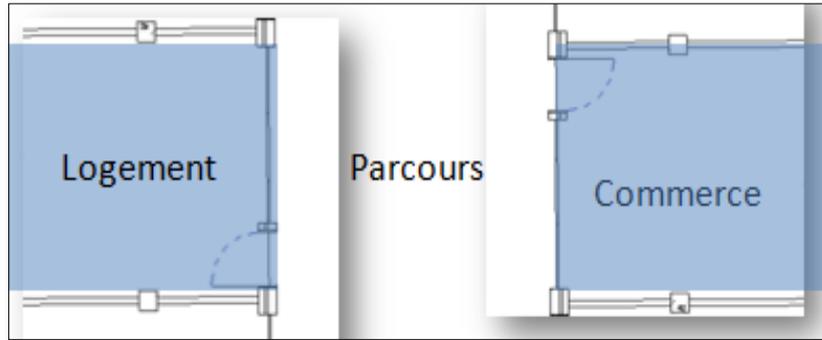


Photo : Plan de RDC
Source : auteur

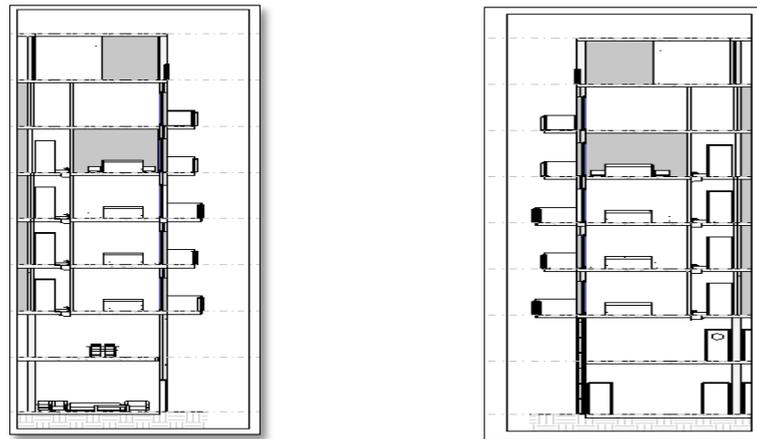


Photo : a droite, coupe 1 ; a gauche, coupe 2
Source : auteur

2) Commerce Parcours Commerce :

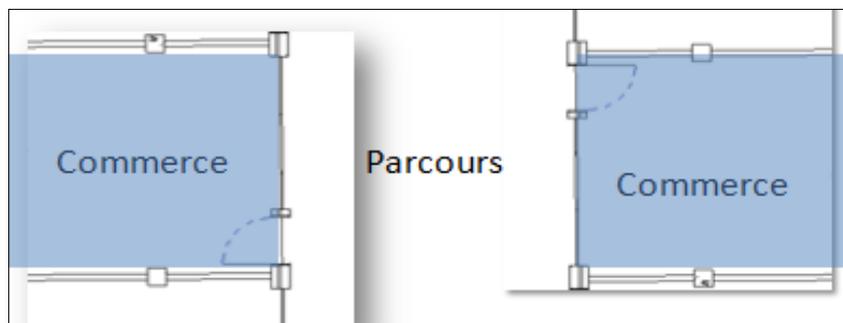


Photo : Plan de RDC
Source : auteur

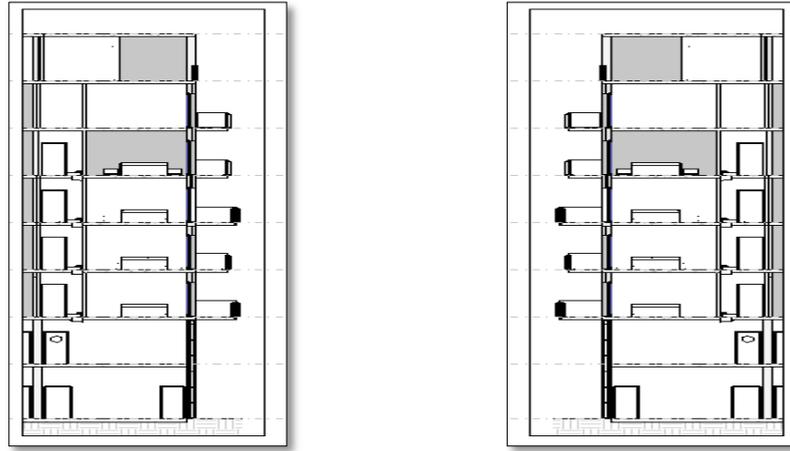


Photo : a droite, coupe 1 ; a gauche, coupe 2

Source : auteur

4. Problématique spécifique :

L'analyse du quartier AKID LOTFI nous a permis de constater certains problèmes :

- Une urbanisation programmatique a généré des espaces nouveaux, déstructurés et non intégrés.
- Pauvreté au niveau des espaces publics et des espaces verts.
- Domination de l'habitat collectif (elle est en cours de devenir une cité dortoir).
- D'un manque d'identité (absence de structure et de signification).
- D'un manque et d'un déséquilibre observé dans la répartition des équipements.

5. Solutions :

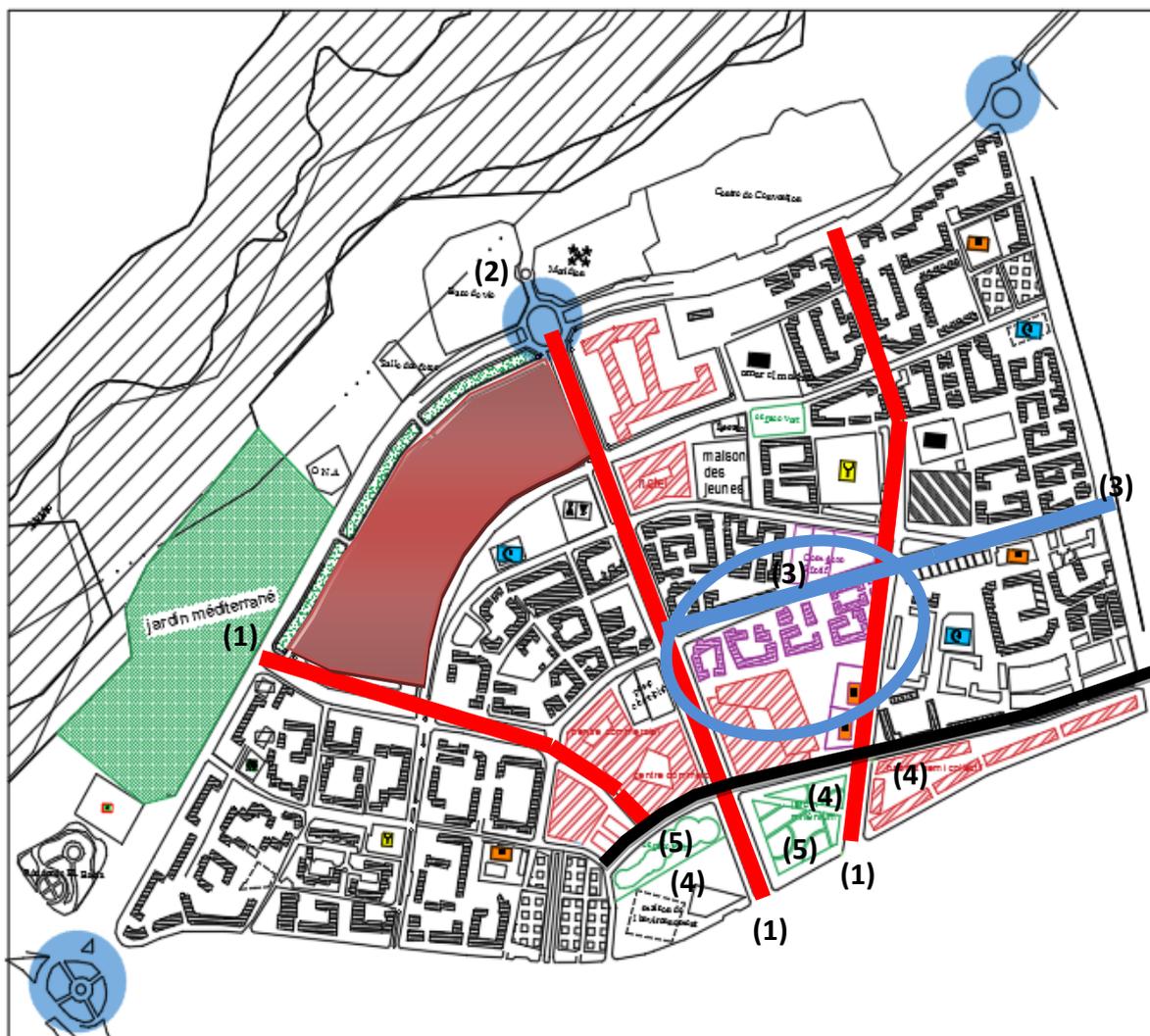
Le choix de notre zone d'intervention a été motivé par l'intérêt que suscite le site à la ville ; vu les mutations qu'il devrait subir afin d'assumer un nouveau centre, donc nous avons proposé les solutions suivantes :

- Prolongement des voies dont le but est de continuer la structure urbaine
- implantation des équipements à vocation d'affaire, de service, et d'activité
- Implantation d'un ensemble résidentiel haut de gamme pour assurer la continuité de la façade maritime
- Création d'une ceinture verte au niveau de la façade maritime
- Restructuration et aménagement du sud du quartier
- Aménagements des espaces verts (jardin publics, aires de jeux)

II - Proposition urbaine :

Nous avons apporté les modifications suivantes :

- Prolongement des voies (1)
- Mettre en évidence le point de tension « rond point Akid Lotfi » (2)
- Restructuration du boulevard périphérique n°3 (3)
- Structuration et aménagement du sud du quartier (4)
- Aménagement des espaces verts (5)



Carte : quartier Akid Lotfi après Proposition urbaine
Source : auteur

Pour créer une nouvelle centralité dans ce quartier il faut d'assurer la multifonctionnalité dans ce quartier donc on a proposé quelques équipements de différentes fonctions sont :



Carte : fonctions existants autour du terrain d'intervention

Source : auteur

III. analyse de site :

1. Situation géographique:



Carte : Carte de quartier Akid Lotfi
Source : Umap.com

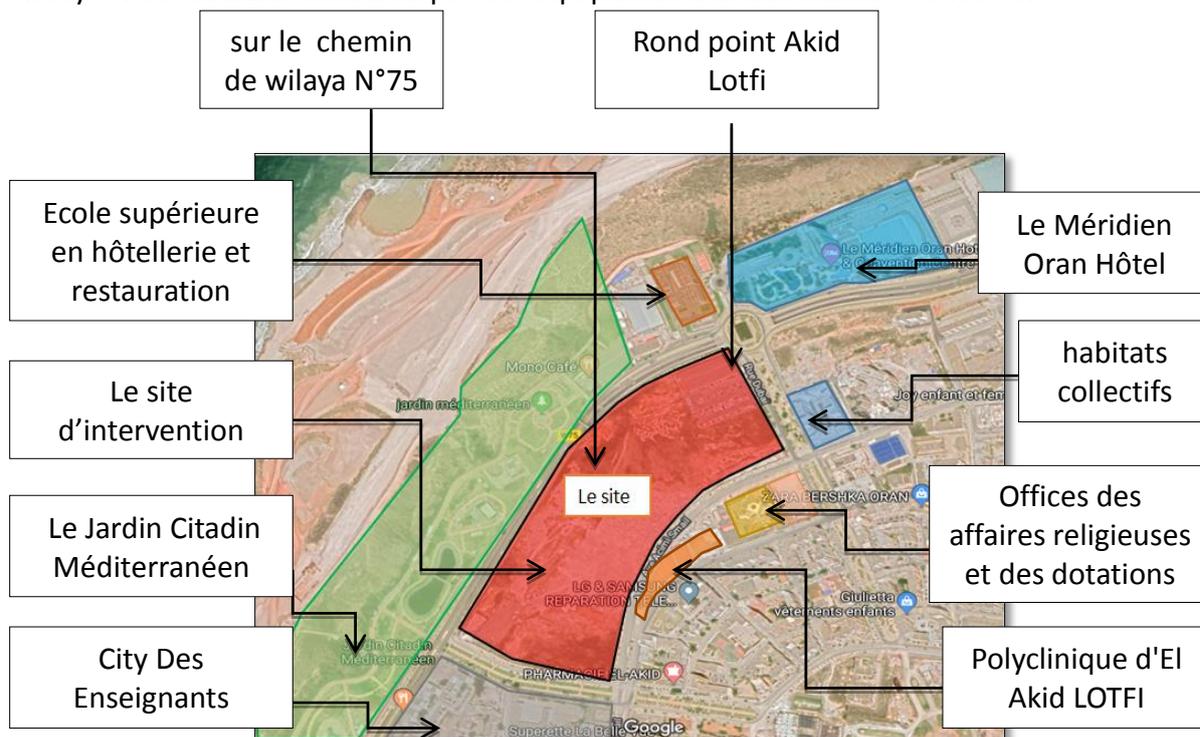
carte : vu du ciel sur le site
source : Google earth, traité par l'auteur

Le site est limité :

- Au nord et à l'ouest par le chemin de wilaya n° 75
- à l'est par la rue Dubaï
- Au sud par la périphérie N°1
- Au sud-ouest par Boulevard pénétrant N °1

2. Environnement immédiat :

Notre site d'intervention est situé dans une zone stratégique qui donne sur le chemin de wilaya N°75 et aussi entourée par des équipements et des habitats collectifs.



Carte : voisinage du site
Source : Google earth, traité par l'auteur

3. Accessibilité au terrain :

L'accessibilité du terrain est à partir du boulevard Akid Lotfi aux dimensions généreuses à l'Est (par le chemin de wilaya n°75). La route de Canastel au Nord, Et la rue Dubaï, et un autre boulevard de son coté sud.



Carte : Carte de quartier Akid Lotfi
Source : Umap.com édité par auteur



Photo : CW n°75



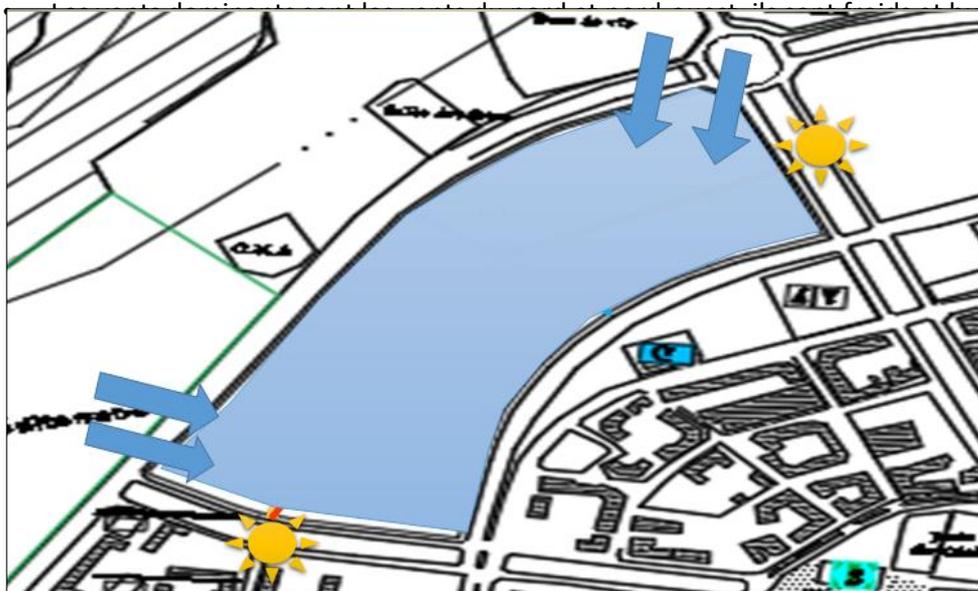
Photo : la rue Dubaï
Source : auteur

4. La climatologie du terrain :

Température :

- La température, les moyennes annuelles dépassent les 18 °C
- La moyenne des minimums en janvier descend rarement au dessous de 8°C
- Les moyennes maximales observées en aout dépassent les 28°C

Les vents :



5. Caractéristiques du terrain :

La parcelle est complètement plate d'une superficie de 11 Ha.

La surface	La pente	La forme	La nature du sol
11 ha	Entre 1,8 et 2,8 %	Irrégulière	Rocheuse

Tableau : caractéristiques du terrain
Source : auteur

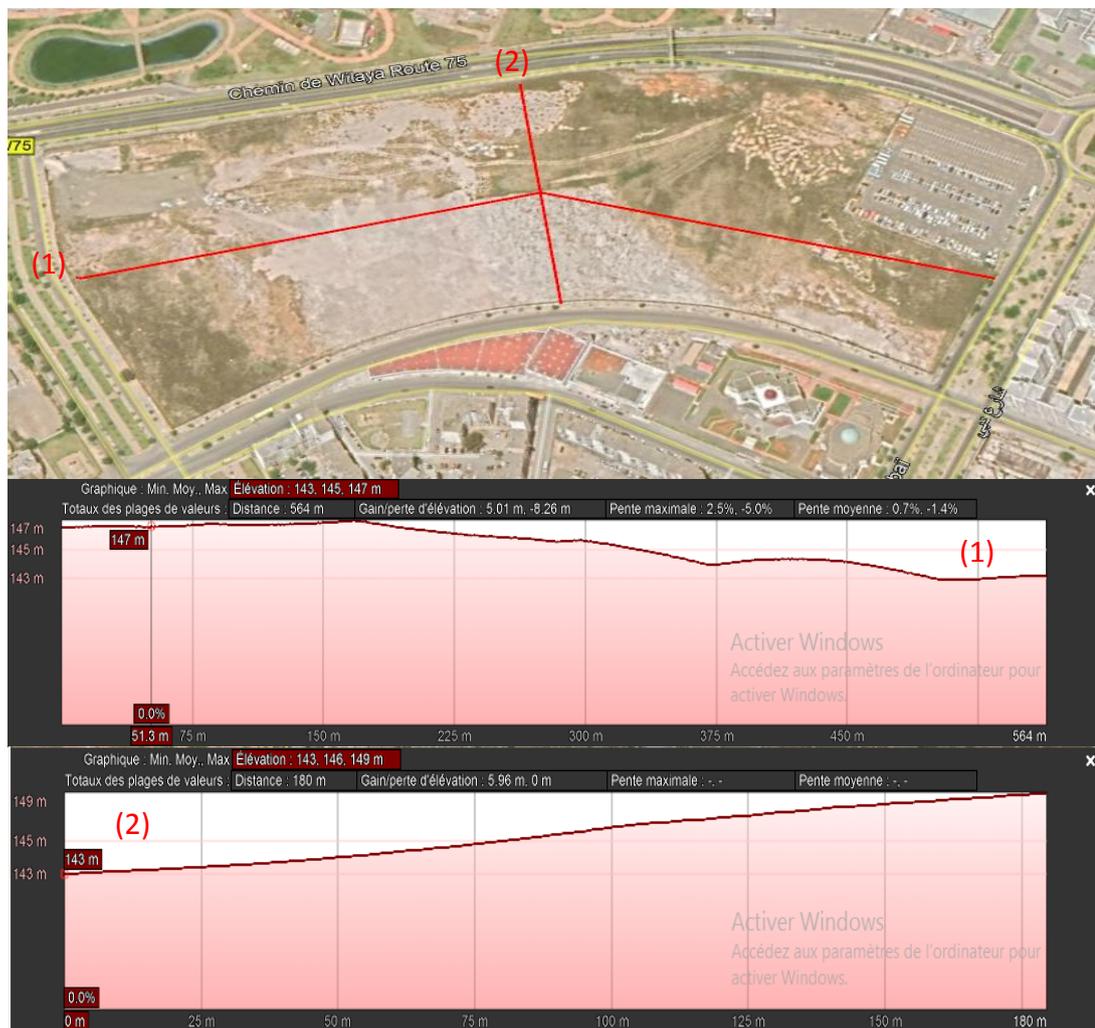


Photo : coupes longitudinale et transversale sur le terrain
Source : Google earth

6. Les potentialités du terrain :

- La parcelle se situe dans un boulevard aux dimensions généreuses et à proximité d'équipement connus à l'échelle nationale comme l'hôtel Méridien
- Il a l'avantage d'être sur toute sa longueur sur une frange maritime. Il est d'une surface de 11 Hectares et a une portance suffisante ce qui permet d'avoir une richesse du programme et une élévation en hauteur.

- Elle offre une vue panoramique vers la mer, et même vers le front de mer et le centre ville, donc une forte visibilité et lisibilité de ce terrain.
- Une bonne accessibilité.

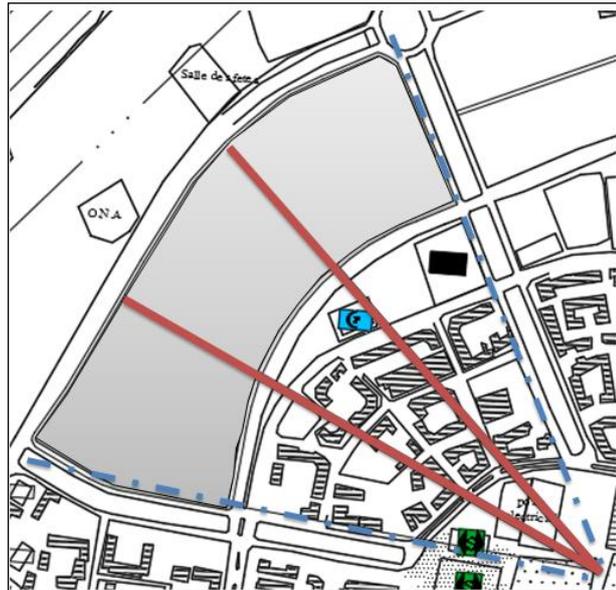
IV. Approche conceptuelle

1. Projet urbain :

La genèse de la composition urbaine :

Etape 1 :

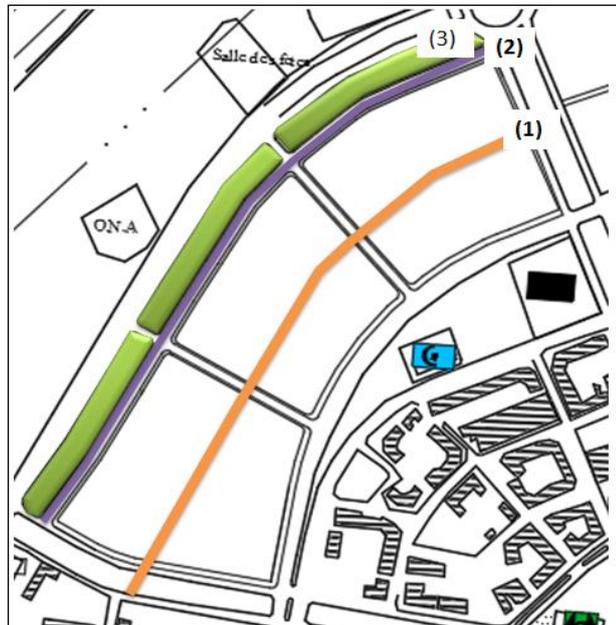
Nous avons opté pour iloter le terrain en trois parties égales à fin de prolongé les axes déjà existante pour facilité les accès et préservé la vue panoramique. (Photos 1)



Photos 1

Etape 2 : (photos 2)

- Projeter un axe principal qui sera le support de la promenade piétonne (1) avec son rôle d'animation socioculturelle et assurer la relation entre les trois parties.
- Seconder la promenade piétonne par un axe mécanique (2) qui lui est parallèle.
- Et enfin la création d'un point de rencontre (3) entre la nature et l'urbain.



Photos 2

Etape 3 :

Notre proposition concernant le programme du pôle a été répartie comme suit :

Le premier îlot (1) destiné à la construction d'un ensemble résidentiel (habitat haut standing) intégré par des équipements d'éducation, de service, de loisir, d'affaire et Le commerce.



Photos 3

Le deuxième (2) destiné à un jardin botanique composé d'un lac artificiel, d'un espace vert équipé d'éléments de repos et détente pour les riverains.

Le troisième (3) est destiné à la construction d'un complexe d'affaire composé d'un centre d'affaire et un hôtel.

2. Recherche bibliographique :

Introduction :

Dans la plupart du temps, l'habitat est défini comme "le lieu où l'on habite : le domicile; la demeure; le logement". Il faut pourtant tenter de dépasser cette imprécision.

- L'habitat comprend en effet davantage que le domicile et le logement. il est toute l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, s'y travaille, s'y divertisse, mange, s'y repose ou dorme.
- En ce sens, l'habitat concerne aussi bien l'urbanisme que l'aménagement du territoire ou que l'architecture.

Avant que nous parlions sur un type d'habitat, il est nécessaire de donner quelques notions relatives au concept d'habitation.

➤ **Habitat :**

- L'habitat englobe de part son importance les dimensions politiques, économiques, sociales et juridiques ce qui lui donne une complexité qui a ouvert le champ à une multitude de chercheurs et d'auteurs à avancer différentes définitions et de l'aborder selon diverses approches allant de la symbolique, géographique et anthropologique.

➤ **habitation :**

- L'habitation est l'élément prédominant de l'habitat son aspect spécifique l'identifie. La notion d'habitation prend des expressions diversifiées : Habitation, maison, domicile,

villa, demeure, résidence, abri, logis, foyer, appartement.

- Ces formes différentes, conséquence de l'environnement social, ont le même dominateur commun suivant: «L'habitation c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale ».
- Donc l'habitation désigne simplement la maison ou le logement du point de vue de l'agencement des pièces les unes par rapport aux autres et de la distribution de l'espace (cour, couloir...).

➤ **Logement :**

- Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation : Séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ; - Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'intérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.⁴¹

➤ **Appartement :**

- L'appartement dans son sens désigne une partie d'un immeuble comportant plusieurs pièces qui forment un ensemble destiné à l'habitation.⁴²

1. L'habitat intégré :

La ville traditionnelle relève des qualités urbaines étonnamment concordantes avec les interrogations du moment : mixité, développement durable, reconstruction de la ville sur elle-même...) cette dernière constitue un espace partagé, c'est pourquoi il faudrait que nos villes deviennent des espaces de partage.

Ce partage ne concerne pas seulement l'existant, il concerne aussi l'avenir, et doit se faire à partir d'un projet qui ne peut plus être celui des seuls politiques ou des seuls techniques, mais un projet commun aux citoyens, aux politiques et aux experts.

Ce type de ville ou de quartier doit être le lieu où chaque ménage, quelque soit ses moyens, puisse trouver un logement adapté, des emplois, des services de proximité, publics comme privés.

C'est le lieu d'exercice du bien vivre ensemble, c'est cela qu'on appelle l'habitat intégré. « C'est le fait d'intégrer d'autres fonctions à l'habitat et d'intégrer cet habitat dans son environnement. »⁴³

1.1. Définitions d'après certains architectes :

➤ **D'après H. Zeider :**

L'édifice multifonctionnel est un équipement remplissant à lui seul plusieurs fonctions de sorte que tout en tirant les avantages mutuels, cet équipement essaye de répondre aux besoins essentiellement urbains.

⁴¹ Institut national français de la statistique

⁴² Site web ; la rousse encyclopédique, 2000.

⁴³ Mémoire de fin d'étude Mme Ben Yeloules Nesrine Habitat autonome en énergie p18

L'édifice multifonctionnel est un édifice qui englobe les fonctions principales de la vie humaine, il réunit les gens aux moments les plus divers de la journée.

➤ **D'après A.Zechelli :**

L'édifice multifonctionnel est une zone d'activité spécialisée comprenant entre autres des activités tertiaires nécessaires au bon fonctionnement de la vie urbaine et répondant aux certaines exigences urbanistiques.

L'édifice « multifonctionnel » doit être en relation étroite avec son environnement il ne peut exister dans la ville qui lui fournit sa substance humaine et matérielle.

La programmation d'un centre multifonctionnel dans un tissu urbain permet d'avoir une architecture qui participe à l'organisation de la ville moderne. Cet équipement peut être l'endroit convenable pour l'échange, l'exposition et aussi le lieu de contact, de commerce et de détente.

1.2. Présentation de l'habitat intégré en général :

L'habitat intégré c'est l'habitat où la fonction logement est dominante, elle est associée à l'implantation d'activités économiques, commerciales, de services et d'équipements.

L'objectif de l'habitat intégré est justifié par divers arguments :

- Elle améliore l'offre de proximité pour les habitants.
- Crée et renforce les centralités des quartiers.
- Favorise la création d'emplois.
- Le développement de l'entrepreneuriat et l'attractivité du territoire.
- Le renforcement des filières économiques par l'implantation d'activités.

L'habitat intégré permet d'obtenir, au sein d'un îlot, une mixité programmatique, fonctionnelle (bureaux, équipements, commerces...) et sociale (logement aidé ou libre)...

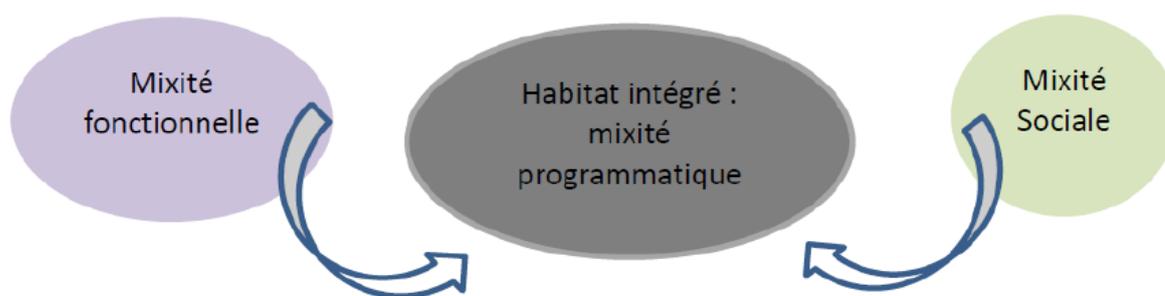


Photo : schéma illustre la mixité programmatique de l'habitat intégré

Source :

2. Mixité programmatique :

2.1. Mixité fonctionnelle :

Le concept de la mixité fonctionnelle apparaît aujourd'hui plus adapté à une ville où les activités économiques sont dominées par les activités tertiaires. Ce thème est mobilisé pour renforcer l'attractivité des investissements dans le secteur du logement par rapport à celle des investissements dans le secteur d'activités, et aussi quand il s'agit de

contribuer à la revitalisation économique de certaines zones résidentielles et/ou l'implantation de nouvelles entreprises et la création de nouveaux emplois pour les habitants de ces zones doivent être incitée.

La recherche de la mixité est liée à la quête d'une fonction économique diversifiée et d'environnement multiculturels et multifonctionnels.

L'instauration d'une mixité fonctionnelle nécessite d'être envisagée de manière plus globale par une politique de l'habitat cohérente avec les nécessités du développement urbain et économique tout en favorisant une diversification des activités et de l'habitat dans une perspective de croissance cohérente d'habitat, d'emplois et de commerce. Ce dernier outre son rôle économique propre, il forme un élément majeur de l'attractivité d'un territoire. Il constitue une offre de services pour les ménages ainsi qu'une animation pour les quartiers, les villes et leurs centres.⁴⁴

La concentration d'activités humaines multiples et variées est habituellement considérée comme un des atouts caractéristiques du milieu urbain, vis-à-vis de la banlieue ou du milieu rural. En effet, la définition même des termes de l'ambiance urbaine et de l'urbanité de la ville est fondée sur la diversité des fonctions urbaines et des activités humaines, ainsi que sur l'interaction sociale.

La mixité fonctionnelle s'inscrit aussi pleinement dans le concept de la ville de proximité et des courtes distances, lui-même basé sur une stratégie de réduction des besoins de déplacements. (Ghorra-Gobin 2006⁴⁵, Hnilička 2012⁴⁶).

2.1.1. Objectifs de la mixité fonctionnelle :

La mixité fonctionnelle n'est pas une valeur en soi prônée pour elle-même. Le rapport du Credoc montre qu'elle est censée participer à la mise en œuvre de deux grandes causes – le développement durable et l'égalité entre les citoyens-, auxquelles peut s'ajouter une 3ème, le renforcement des centralités, relevant proprement de l'aménagement. Elles peuvent être appelées sélectivement ou cumulativement par le porteur de projet. La mixité fonctionnelle est donc utile pour :

- **La ville des courtes distances** : Dans une optique de développement durable, en créant des quartiers fonctionnellement mixtes le but est de limiter les déplacements (les pollutions et les émissions de gaz à effet de serre). A noter tout de même que si la création ou le maintien de commerces et de services à proximité des lieux d'habitation peut réduire les besoins en déplacements des résidents, l'arrivée d'autres types d'activités est loin de le garantir (il y a rarement adéquation entre les emplois proposés, la qualification des résidents du quartier et la recherche d'un nouvel emploi) ;

⁴⁴ Mémoire de master ; renforcement de la vocation urbaine par mixité intégré dans un milieu urbain, Guechtouli Amina ; 2019.

⁴⁵ Géographe et américaniste

⁴⁶ Pavel Hnilička est diplômé de la Faculté d'architecture de l'Université technique tchèque de Prague et a également suivi des études de troisième cycle à l'ETH Zürich. Depuis 2003, il a son propre studio, Pavel Hnilička Architect

- **La régénération économique** : Dans une optique de réduction des inégalités territoriales, cet objectif vise plus particulièrement les quartiers en renouvellement urbain ;
- **Le renforcement des centralités urbaines fragiles** : la polarisation du développement urbain, qu'il s'agisse des villes-centres et banlieues fragilisées par la désindustrialisation, des villes dortoirs du périurbain qui s'émancipent difficilement de leur mono-fonctionnalité résidentielle ou des bourgs ruraux, soit qu'ils sont affectés par la dépopulation, soit qu'ils sont rattrapés par les modes de vie périurbains. Cet objectif relèverait à la fois d'une dimension sociale avec la recherche d'une « ville vivante » par la mise en œuvre d'une « ville intense » et d'une dimension économique, la concentration des activités économiques entretenant l'attractivité de la ville. Les auteurs du Credoc soulignent que des objectifs aussi différents, de par leur origine Conceptuelle, appellent probablement des réponses distinctes.⁴⁷

2.1.2. Indicateurs de la mixité fonctionnelle :

Les indicateurs de mixité : La mixité peut être évaluée à partir d'un des indices suivants :

- les indices d'accessibilité représentent les distances mesurées entre les logements et Différents services (gare, épicerie, école, poste, café, médecin ...), combinées souvent en un indice composite unique.

- les indices de proximité indiquent la présence ou l'intensité de fonctions dans un périmètre, Défini, par comptage des services réellement présents (en nombre ou en surface Occupée) ou par l'intermédiaire des affectations du sol. Le périmètre choisi peut être par Exemple un découpage administratif, ou statistique, ou encore une simple circonférence.

Le relevé des fonctions peut s'opérer par des relevés de terrain ou par repérage cadastral. Divers indices composites (d'entropie par exemple) peuvent être construits à partir de là.

- les indices de mélange population-emplois rendent compte indirectement de la mixité par l'importance relative du nombre d'emplois et du nombre de résidents dans un périmètre donné, et ainsi du mélange entre habitat et activités au sens large. Il s'agit par exemple du rapport emplois / résidents ou de la densité humaine (habitants + emplois / ha).

La mobilité est mesurée, suivant l'étude, par divers indicateurs relatifs aux ménages concernés : distances totales parcourues pour un ou plusieurs motifs de déplacements, nombre de trajets entrepris, consommations énergétiques, mode utilisé, temps de trajet...⁴⁸

2.1.3. Mixité fonctionnelle par quartier et par ilot :

⁴⁷ https://www.iau-idf.fr/.../La_mixite_fonctionnelle__Un_objectif_a_definir_et_negoci...

⁴⁸ <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/1-7.pdf>

La nécessité d'une mixité fonctionnelle fait désormais l'unanimité. Il faut « un peu de la ville partout dans la ville », pour que les habitants puissent se mêler sans se froter, ni se perdre dans la ville où tout devient possible. Les fonctions et services urbains nécessaires à la vie quotidienne, garantissant l'art de vivre dans les villes. Le besoin de l'emploi et le besoin de l'habitat serait donc une condition sine qua non de mixité efficace.⁴⁹

⁴⁹ Mémoire de fin d'étude Mme Ben Yeloule Nesrine Habitat autonome en énergie p18



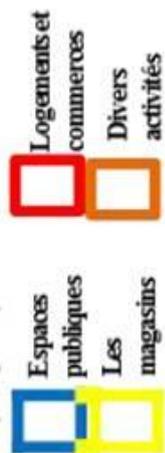
Source : <https://slideplayer.fr/sli>



Source : <http://olivier-hostiou.fr>



Source : <https://www.skyscrapercity.com>



Source : <https://www.est-ensemble.fr>



Source : <https://www.est-ensemble.fr>



Source : <https://www.est-ensemble.fr>

Photo : vu sur un exemple de mixité fonctionnelle par quartier : cas du quartier Masséna, et par îlot : cas de ZAC au port de Pintin.

- **La 1^{ère} image** montre un îlot ouvert de Portzamparc : quartier Masséna une mixité programmatique 67500m² de logements, 116000m² de bureaux, 28500m² de commerces, 105000m² d'université, 5300m² d'équipements de quartier, 11600m² d'ateliers d'artistes, jardins publics et esplanades.
- **La 2^{ème} image** montre la transformation d'une fiche industrielle et portuaire entre le canal de l'Ourcq et des immeubles d'habitation limitrophes de l'avenue Jean Lilove. Elle a pour objectif de la transformation du site en un morceau de ville aux fonctions et usages mixtes et promouvoir un lieu de vie singulier et attractif au bord de l'eau.
- **La 3^{ème} image** montre une mixité programmatique, le terrain comprend, en bordure de canal, les magasins généraux, emblématique du passé industriel de la ville dont la réhabilitation est en cours pour accueillir les locaux de l'agence de communication.
Un ensemble de programme de 600 logements est également prévu sur 10 autres lots, accueillant 4700m² commerces et activités en RDC, 20500m² de bureaux, un groupe scolaire de 14 classes et un vaste programme d'espaces publics sur plus de 3ha.
- **La 4^{ème} photo** montre îlot 1 : réhabilitation des magasins généraux conçu par l'architecte : Jung architectures.
- **La 5^{ème} image** montre îlot 2 : 56 logements et de commerces en RDC conçu par l'architecte : Clément Vergely.
- **La 6^{ème} image** montre îlot 3 : 48 logements sociaux, 127 logements en accession, des commerces et des locaux d'activité en RDC conçu par l'architecte : Leibar & Seigneurin, Soa Architectes, Antonini+Darmon.⁵⁰

2.1.4. Mixité fonctionnelle par bâtiment :

Mixité fonctionnelle par bâtiment appelé aussi l'urbanisme vertical. C'est la superposition des programmes, par exemple on prend le cas le plus utilisé.

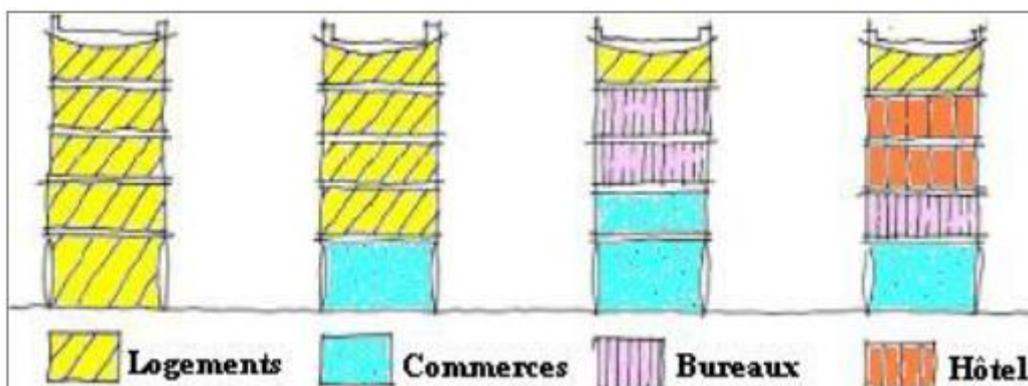


Photo : schéma expliquant les cas de la mixité fonctionnelle par bâtiment

Source : site web ; www.choros.epfl.ch/pdf

⁵⁰ Ibid.



Nantes Tripode



Nantes Tripode : Plan de masse



Nantes Tripode : Coupe schématique



Nantes Tripode : Bloc A Niveau 4



Nantes Tripode : Bloc A Niveau 1

Photo : vu sur un exemple de mixité fonctionnelle par bâtiment : cas de Nantes Tripode en France.

- **La 1ere image** montre l'exemple de Nantes Tripode. Ces résidences sont situées le long du Canal Chemetov et offrent une vue sur la Loire.
- **La 2eme image** montre le plan de masse du quartier de Nantes Tripode. Le projet est intégré au plan d'urbanisme d'Alexandre Chemetoff. La disposition de construction de cette grande parcelle a été créée pour fournir une voie publique. Il est composé de bâtiments distincts et indépendants, chacun présentant une façade plate soigneusement alignée avec la rue, permettant aux regards et à la lumière de passer entre eux.
- **La 3eme image** illustre une coupe, schématique de Nantes Tripode. Il s'agit d'un volume de construction autonome, avec une identité et une approche propre à chaque programme : un hôtel, une résidence touristique deux étoiles, une

résidence touristique quatre étoiles, trois immeubles de bureaux, des commerces locaux, des surfaces commerciales moyennes, des logements sociaux qui sont dédiés à devenir éventuellement la propriété de leurs locataires et un grand jardin surélevé surplombe le RDC.

Des vues de rues et du canal vers les jardins intérieurs et les zones plantées.

- **La 4ème et 5ème image** présentent les plans de niveau 1 et niveau 4 du bloc A. il s'agit d'un bloc mixte (bloc A) de logements, commerces, de bureaux et de services d'une surface total de 50800m², résidentiel : 12300m², bureau : 20000m², hôtel : 9300m² et commerce : 10000m².

2.1.5. Mixité par étages ou groupement d'unité :

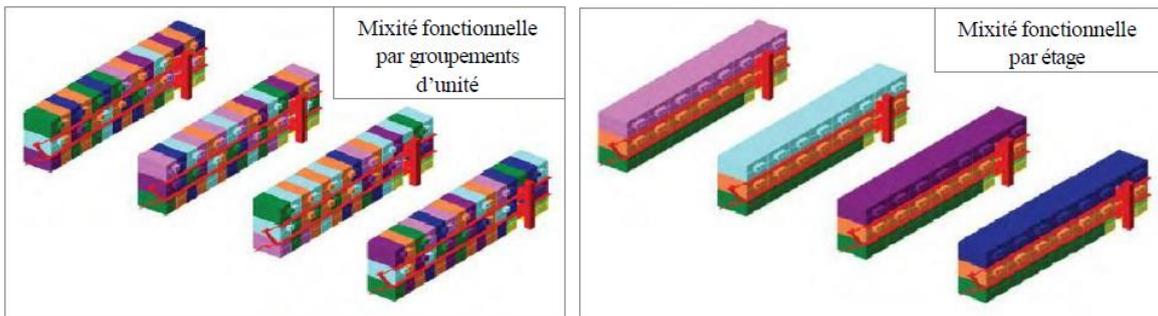
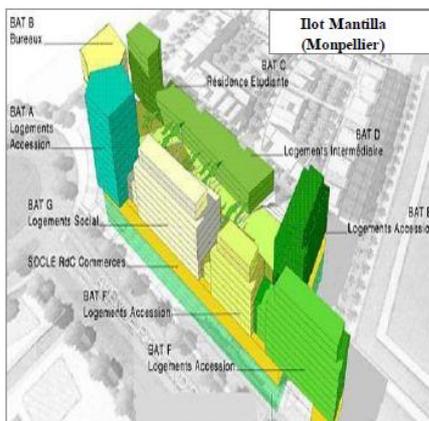


Photo : schéma explique la mixité fonctionnelle par étage et par groupement d'unité



Source : <https://emailing.montpellier3m.fr>



Source : <http://www.elizabethdeportzamparc.com>



Photos : exemples de mixité fonctionnelle par groupement d'unité : cas de l'ilot Mantilla (Montpellier). Et par étage : cas de METZ-PONT DE LUMIERE de Christian de Portzamparc.

- **La 1^{ère} image** montre un exemple d'une mixité fonctionnelle par groupement d'unité de l'ilot Mantilla. Le sous-sol réservé pour parking, le socle RDC pour les commerces, bâtiment A pour les logements, bâtiment B pour des bureaux, bâtiment C résidence étudiante.
- **La 2ème image** montre un exemple d'une mixité par



Source : <http://www.elizabethdeportzamparc.com>

étage de Metz pont de lumière, créé en février 2000 sur le site de l'ancienne gare de marchandises. Son programme est marqué par une forte mixité de fonctions urbaines (1500 logements, 50000m² de bureaux et commerces) et de grands équipements d'agglomération : le Centre Pompidou Metz et le Palais des Congrès.

- **La 3eme image** présente une façade de Metz pont de lumière installée sur un socle commun comportant les parkings et des commerces.

La parcelle est scindée en deux parties, séparées par un passage piétonnier, un escalier paysagé, permettant de rejoindre le cœur du site ainsi que quatre belvédères plantés rythmant la rue et créant une porosité de l'îlot. Ainsi, la façade de la rue Lothaire évite un front bâti, long et continu, en laissant voir les jardins en terrasse et en invitant à y monter.

- **La 4eme image** illustre un plan de masse de Metz pont de lumière. Les neuf bâtiments de logements s'organisent selon le concept de l'îlot ouvert. Un programme de 140 logements, locaux commerciaux et parkings. Architecte de L'ILOT A Christian de Portzamparc et architecte de L'ILOT B Elizabeth de Portzamparc.



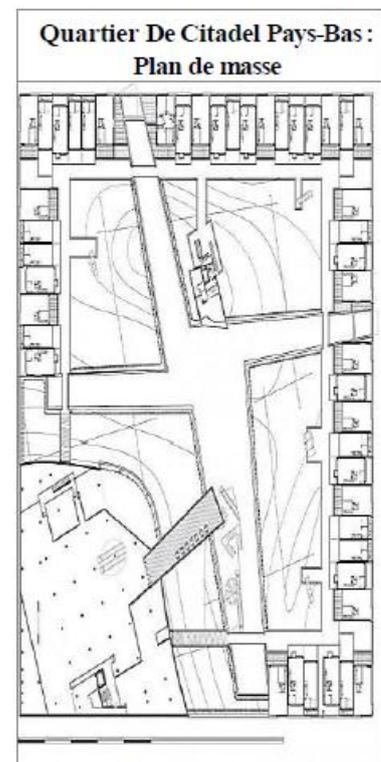
Source : <https://villedurable.org>

2.2.Mixité sociale :

Et pour la mixité sociale, elle est employée à plusieurs reprises pour répondre à une « exigence de solidarité », impose comme l'un des objectifs prioritaires de la politique du logement.

La notion s'est élaborée en réaction à la concentration de populations en difficulté dans les zones défavorisées, notamment les quartiers d'habitat social, qui se traduit par des logiques d'exclusion. La mixité est conçue comme un moyen pour favoriser la cohérence sociale, en faisant coexister en un même lieu des catégories sociales diverses. La mixité n'est pas à sens unique, elle s'envisage également par l'implantation de familles modestes dans des quartiers « de droit commun » en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les quartiers.

En définitive la mixité sociale consiste à aménager un quartier comme un futur lieu de vie et de rencontres, d'échanges entre habitants d'origine géographique, culturelle et de



Source: <http://www.christiandepoartzamparc.com>

niveaux de vie différents en mettant en œuvre des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération une voie sociale partagée.⁵¹

Photo : exemple d'une mixité sociale : cas de quartier « De Citadel » à Almere, Pays-Bas

- **la 1^{ère} et la 2^{ème} image** montrent l'exemple de quartier de Citadel en Pays-Bas. Achevé en 2006 et réalisé par Christian de Portzamparc.

Le quartier « De Citadel » présente un exemple unique de mixité des usages, en particulier au niveau des espaces collectifs qui incluent des aménagements des sous-sols, du RDC et des toitures.



- **La 3^{ème} image** présente la façade de quartier De Citadel. Au niveau du sol, qui est entièrement piéton, trois des blocs offrent des commerces et des restaurants. La toiture est végétalisée, et accessible aux résidents. Sur la toiture sont érigés des bâtiments d'habitation de deux à trois niveaux, dont un de six niveaux. Chacun des appartements a accès à un espace extérieur privatif, ainsi qu'à la toiture végétalisée par un système de passerelle. Le sous-sol est dédié aux espaces de circulation : voies routières, pistes cyclables et un garage avec un accès ouvert au niveau du sol.
- **La 4^{ème} image** illustre un plan de masse de quartier DE Citadel. Le site est situé au centre d'Almere, et s'inscrit dans le plan urbain de Rem Koolhaas. Le quartier est constitué de quatre blocs séparés par deux rues piétonnes qui se croisent sur une place centrale. Il comprend 35000m² de surfaces commerciales et 10000m² de surfaces résidentielles, et se caractérise par une organisation de l'espace sur plusieurs niveaux.

Conclusion d'exemple :

Une des forces du projet tient à l'organisation des espaces et à la mixité des pratiques sociales qui sont rendues possibles. On observe un équilibre fin entre usages commerciaux et non commerciaux, entre accès public et privé. L'ensemble des espaces au niveau du sol sont réservés aux piétons, alors que les espaces de circulation se trouvent au sous-sol et assurent l'accessibilité aux logements et aux commerces.

Les résidences profitent d'espaces extérieurs privés, et ils ont accès aux toitures végétalisées semi-privées. De plus, la présence de commerces, de restaurants, de logements ainsi que le soin apporté aux aménagements extérieurs garantissant l'animation du quartier.

⁵¹ Ibid.

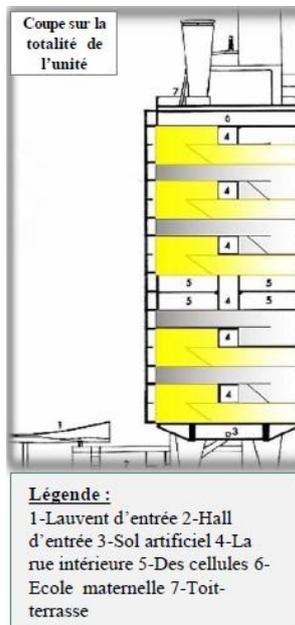
Le quartier présente à la fois une forte cohérence par l'unité que forment les quatre blocs, et par le pôle central que constitue la place piétonne. Les rues piétonnes, de plain-pied avec les commerces, donnent au site un caractère très urbain. Le centre du quartier est marqué par une tour emblématique, alors que les autres bâtiments résidentiels, plus bas et aux formes variées, donnent un sentiment d'intimité. Les espaces publics sont aménagés avec soin et accueillant aussi bien la mobilité piétonne que la détente : bancs publics, terrasses de restaurants et un grand escalier qui émerge de la place, permet aux piétons de s'asseoir et dissimule les accès vers le sous-sol.

- Et avec la tendance actuelle de la conception urbaine, on parle de l'inflexion vers le macro-ilot :

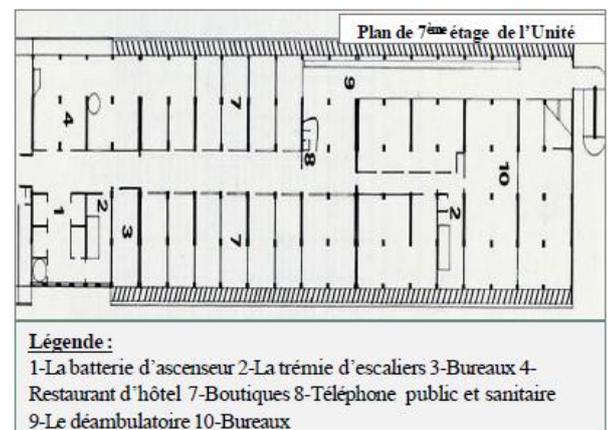
Le macro-ilot, inventé par l'aménageur Jean-Louis Subileau 1, qui raconte un grand succès aujourd'hui.

Les micro-ilot sont de nouveaux types d'ilot qui mêlent divers programmes, dans lesquels sont imbriqués des programmes différents. Le macro-ilot 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.

Les principes de l'organisation de façon générale l'ensemble du sous-sol est fabriqué par un parking et par la réserve de la galerie commerciale qui occupe les deux premiers niveaux sur la totalité de l'ilot. Là-dessus, plusieurs opérations très différentes. Là on peut dire que l'urbanisme vertical des années 1960 revient, celui qui superpose les choses : commerce en bas, une multiplicité de programmes au-dessus.



Source : <http://www.architectes-marseille.info>



Photos : exemples d'une mixité fonctionnelle par groupement d'unité et mixité Sociale : cas de l'unité d'habitations du Corbusier A Marseille

- **la 1ere image** montre l'exemple de l'unité d'habitation en Marseille. C'est une sorte de village vertical avec des commerces, des bureaux un hôtel, une bibliothèque et, sur le toit, une école maternelle et une petite piscine. Le Corbusier assigne quatre fonctions au bâtiment : un lieu d'habitation (appartements en duplex), un lieu de circulation (couloirs de 7m de large où les voisins peuvent discuter), un lieu de travail (commerces, restaurants, entreprises, école maternelle), un lieu de divertissement (salle de spectacle, bibliothèque, gymnase, piscine, solarium)
- **la 2eme image** présente une coupe sur la totalité de l'unité d'habitation, ce sont des espaces qui favorisent la vie associative aux habitants.
- **Les 3 eme et 4 eme images** montrent le plan de 7eme et 8eme étage de l'unité, des espaces de services communs sont placés à mi-hauteur pour partager le trajet aux habitants. L'aménagement qui apporte la sociabilité comme le déambulateur, un espace de circulation et de rencontre entre les habitants. Face à la mer, le déambulateur offre un réceptacle de lumière.

Conclusion de l'exemple :

Le Corbusier comprit que, dans un village, il existe un lieu entre les habitants qui se perçoivent comme membre d'une certaine communauté. Entre eux existe un lien ce n'est pas le cas dans nos villes actuelles où les habitants sont trop nombreux, se sentent dispersés sans liaison entre eux.

Proposant des habitations d'environ 300 familles, il voulut établir entre elles ce sentiment de faire partie d'une même équipe. Il créa ainsi une unité sociale, car l'architecte ne fait pas une architecture qui se contemple, il fait une architecture qui se vit, une architecture étudiée pour l'amour de l'homme pour lui donner satisfaction et plaisir.

Les quelques unités d'habitations réalisées ont confirmé cette convivialité. Dans chacune d'entre elles s'est créé spontanément entre les habitants un lien surtout culturel.

Avec force le Corbusier ramène le compliqué au simple, le chaos à l'ordre, la pluralité à l'unité et l'agitation au calme.⁵²

3. Les facteurs fondamentaux à l'habitat intégré :⁵³

➤ **Sociabilité :**

Cet espace regroupe les activités telles que clubs, associations, réunions de personnes. Ainsi, les voisins deviennent ceux qui sont choisis en réseau, les amis éloignés sont de nouveau proches ? ainsi la proximité reprend son sens dans un lieu éloigné.

➤ **Travail :**

Le travail est un élément important dans la vie de l'homme, il ne doit pas obligatoirement être proche du lieu de résidence.

⁵² Ibid.

⁵³ Mémoire de magister, Tlemcen habitat écologique 2013 « éco -cité » p90

➤ **Commerce :**

Cet espace qui fait partie du logement puisque les achats se font en fonction des besoins de vie, demande une ambiance particulière celle du magasin ou du marché.

➤ **Education :**

-L'éducation regroupe tout ce qui touche à l'apprentissage aussi bien scolaire que culturel. Elle demeure une partie nécessaire et importante dans le développement des enfants.

➤ **Culture et loisir :**

-La culture et les loisirs sont des éléments de ce nouvel habitat qui nécessitent des espaces particuliers, différents de ceux du logement.

➤ **Mobilité :**

-Aptitude à bouger, à se déplacer, à changer, à évoluer. -instabilité, fantaisie. -La mobilité résidentielle désigne le changement de lieu de résidence d'un foyer. En ce sens, c'est un trait particulier de la mobilité spatiale et ses mécanismes peuvent être analysés à différentes échelles spatiales.

4. Les facteurs influençants sur l'habitat intégré :⁵⁴

L'habitat est conçu dans toute une série d'intentions, il traduit de nombreuses forces qui se présentent comme suit :

➤ **Le site :**

Chaque endroit recèle des potentialités qu'il faudrait exploiter et des contraintes qu'il faudrait prendre en charge. L'architecture est tributaire de cet environnement physique qui doit être un facteur d'intégration et non pas de rejet, afin d'assurer une relation harmonieuse entre le projet et son assiette physique.

➤ **La société:**

-L'habitat en tant que cadre de vie, traduit la manière de vivre des individus. Il doit avoir comme source la force véhiculée par les habitudes.

Plusieurs enquêtes faites sur des ensembles d'habitat ont démontré qu'il existe un conflit entre le mode de vie des habitants et l'architecture produite dictée par une conception qui ne répond pas aux aspirations des occupants.

Aujourd'hui malgré le changement de la structure socio-familiale, l'occupant a toujours besoin d'apprécier son habitat et son vécu il reste marqué par des traces traditionnelles persistantes.

➤ **L'intimité :**

Elle implique un degré de hiérarchisation spatiale entre l'espace privé où se déroule la vie familiale et l'espace public où se déroule la vie communautaire. Elle est marquée par une succession de seuils correspondants aux différents degrés d'intimité.

➤ **L'esprit communautaire :**

⁵⁴ Ibid.

IL implique la présence d'espaces de communications et de rencontres favorisant le contact entre les habitants, constituant, ainsi, des espaces de vie pour la collectivité qui complètent et mettent en valeur l'habitat.

➤ **Les pratiques sociales :**

Certaines pratiques de la vie peuvent engendrer des dispositions architecturales particulières (le besoin d'espaces qui accueilleront des activités domestiques).

La culture et la religion : système de croyance et de pratique un trait caractéristiques distinctif des citoyens des autres.

➤ **Les matériaux de construction :**

Le choix des matériaux est important sur le plan esthétique, technique et thermique pour la réalisation d'un projet qui répond aux exigences du confort.

➤ **Le climat :**

L'architecture dépend du facteur climatique qui lui dicte les orientations principales pour la conception. L'introduction de la dimension climatique permet d'atteindre les objectifs comme la qualité environnementale recherchée, un meilleur vécu pour l'occupant, une économie d'énergie.

➤ **Les techniques de construction:**

L'ensemble des prestations consistant à étudier, concevoir et réaliser un ouvrage.

Conclusion :

Les zones urbaines multifonctionnelles et interconnectées peuvent devenir des endroits où on peut vivre, travailler et se cultiver.⁵⁵

La combinaison de ces multiples fonctions avec des espaces verts ou une matrice urbaine naturelle conduit à créer des espaces ouverts qui peuvent s'avérer de grande valeur ajoutée.⁵⁶

⁵⁵ Grant, J., 2006 Planning The Good Community: New Urbanism In Theory And Practice: Routledge.

⁵⁶ Van Schaick, J., & Van Der Spek, S. C., 2008 Urbanism on Track: Application of Tracking Technologies in Urbanism: IOS Press

Analyse des exemples :

ETUDE D'EXEMPLE : TOUR ODEON MONACO : ALEXANDRE GIRALDI

➤ Situation :

La Tour Odéon avec ses 170 mètres de hauteur est la plus haute construction de Monaco, culminant à 230 m au-dessus de la méditerranée, implanté sur un site de 6 000 m² en pente.

Elle est conçue par l'architecte Alexandre Giraldi, cette tour s'inscrit dans le quartier du Vallon de la Rousse ; une topographie très marquée avec la présence des montagnes à l'ouest et du vallon à l'est.

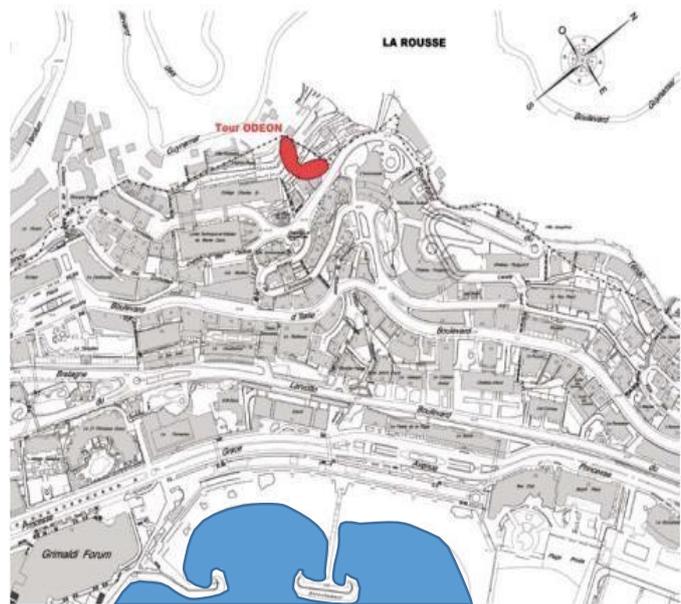


Photo : Plan de situation de la tour ODEON en Monaco

Source : PDF tour ODEON, MONACO Alexandre Giraldi.

➤ Description de projet :

Le projet est disposé des éléments architecturaux pour rythmer les façades de la tour sur ces différentes vues et corps de bâti. Ainsi, les balcons participent, par la -La 1^{ère} et la 2^{ème} image montrent un appartement T5 et DUPLEX.
à -La 3^{ème} image présente l'emplacement du c dans la cellule.
r -La 4^{ème} image montre l'emplacement de c 25 ème.

le maillage de la peau vitrée du projet, à la fois lisse et structurée, participe à ces changements d'aspects,. Le noyau central, comporte un traitement particulier et rythmé, par l'intermédiaire d'un maillage structuré de sérigraphie venant l'habiller et le marquer par rapport



Photo : la forme du projet de la tour ODEON

aux deux ailes de la Tour.

➤ **Traitement de façade :**

Le projet est disposé des éléments architecturaux pour rythmer les façades de la tour sur ces différentes vues et corps de bâti.

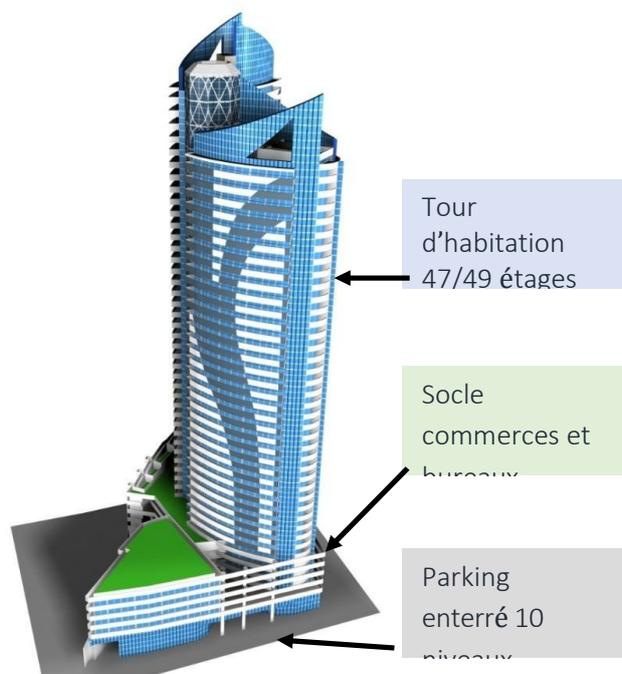
Ainsi, les balcons participent, par leur celepinage en forme de vagues irrégulières, au volume, tout en créant un coté dynamique à l'ensemble. Il s'agit également de donner du relief à façades en proposant diverse changements de traitement. Dans cette optique, le maillage de la peau vitrée du projet, à la fois lisse et structurée, participe à ces changements d'aspects. Le noyau central, comporte un traitement particulier et rythmé, par l'intermédiaire d'un maillage structuré de sérigraphie venant l'habiller et le marquer par rapport aux deux ailes de la tour.



Photo : Traitement de la façade La tour Odéon

➤ **Programmation de la tour :**

La tour est composée de :
10 niveaux de sous-sol, 70 appartements privés, 2 Sky Duplex d'environ 1 200 m² chacun, 1 Sky penthouse d'environ 3 300 m² sur 5 étages, tous situés entre les 20e et 49e étages. 4 400 m² de commerces et bureaux, 2 000 m² dédiés aux services, 2 halls d'entrée séparés pour les appartements privés et des Domaines de l'Etat de Monaco.



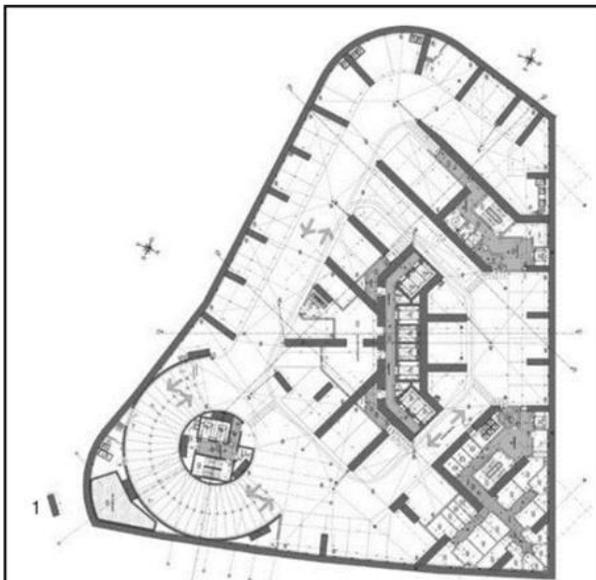
l'éon

➤ **Etudes des logements :**

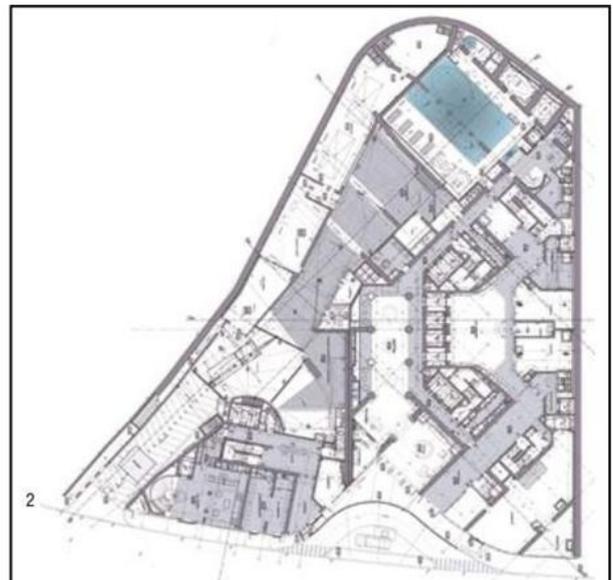
Ce gratte-ciel réunit deux ailes asymétriques de 47 et 49 étages, reliées par un noyau central contenant six cages d'ascenseurs. C'est un projet mixte (habitations, bureaux) qui abrite 257 logements - dont 177 appartements domaniaux à destination de l'État Monégasque (du T2 au T5) du R+6 au R+25, et 80 appartements de très grand luxe (du T2 au T7) du R+26 au R+49. La tour dispose d'un socle de 5 étages qui abrite des bureaux, des commerces et les services de l'immeuble - piscine, bains russes, jacuzzi, salle de fitness, espace spa, etc. Un parking sur 10 niveaux de sous-sol vient compléter l'ensemble, des fondations creusées dans la roche jusqu'à 40 mètres de profondeur. La tour Est offrant une vue sur la mer et les plages du Larvotto, les 49 étages de l'immeuble Ouest bénéficiant du double panorama ville et mer« un penthouse de 3 300 mètres carrés s'étend entre le 45e et le 49e étage. Aménager par : piscine à débordement avec toboggan, salle de fitness, hammam, vue panoramique sur le Rocher et la grande bleue, jusqu'aux côtes italiennes et à Bordighera.



Photo : Une coupe schématique de la tour Odéon



Plan du cinquième sous-sol PARKINGS



Plan du niveau intermédiaire
- rez de chaussée : Divers activités

Photos : Vues sur les plans de la tour Odéon : Plan de 5^{ème} sous-sol et plan du niveau intermédiaire

Source : PDF TOUR ODEON, MONACO Alexandre Giraldi



Plan du premier étage : Commerces et bureaux.



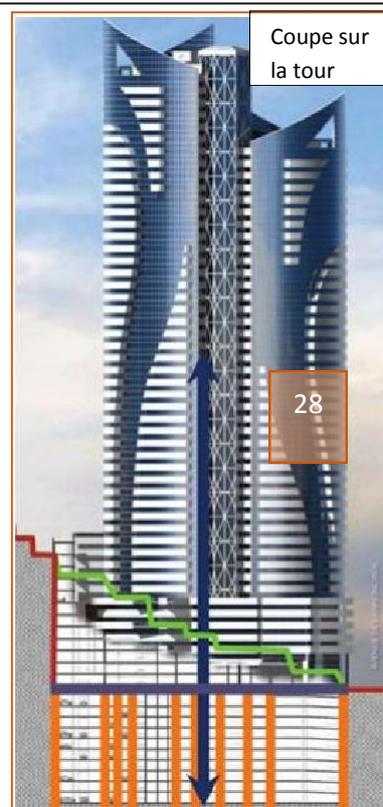
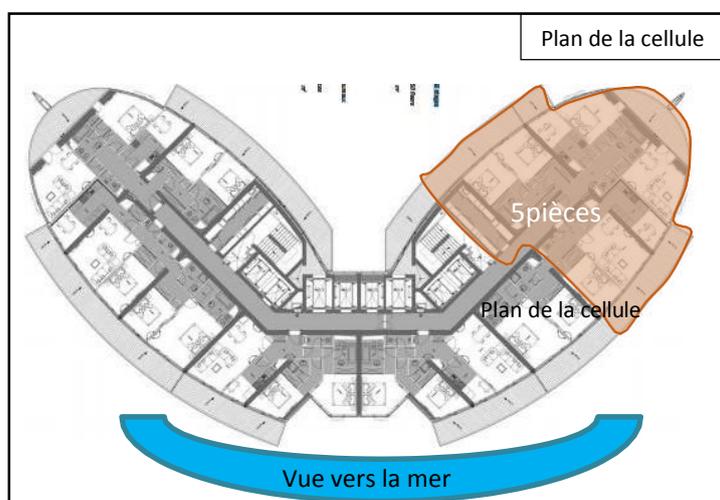
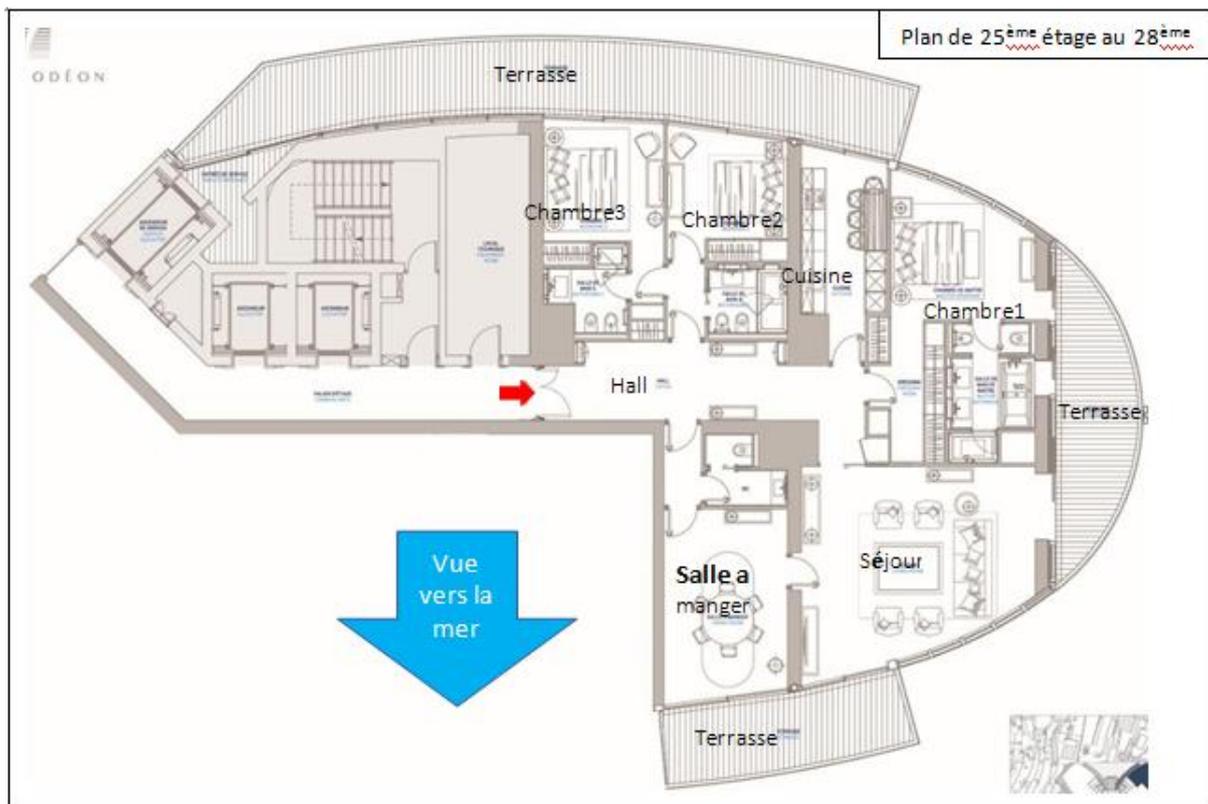
Plan du deuxième : étage Activités et bureaux.



Plan du septième étage : appartements

Photos : Vues sur les plans de la tour Odéon : Plan du 1^{ère} étage et plan du 2^{ème} étage.

Source : PDF TOUR ODEON, MONACO Alexandre Giraldi

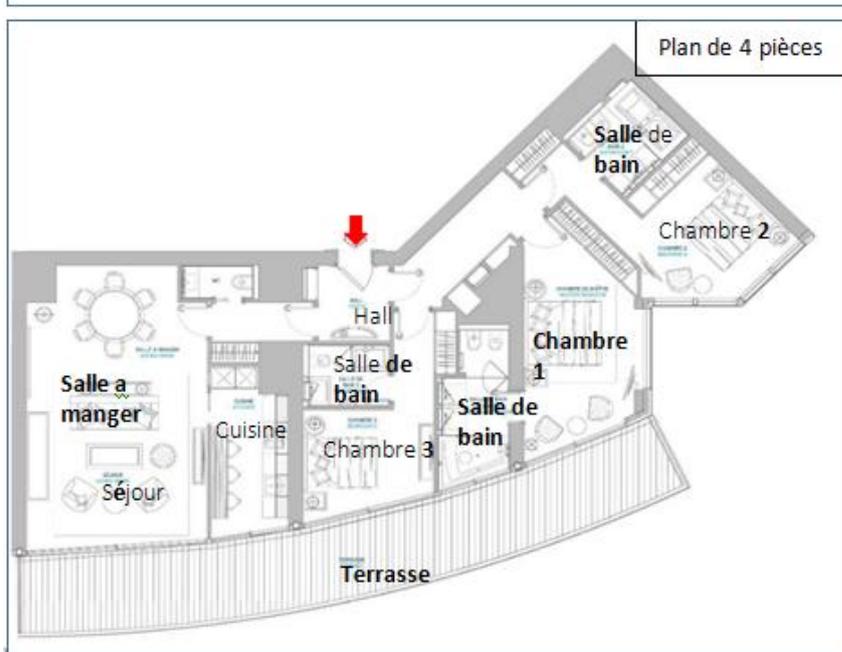
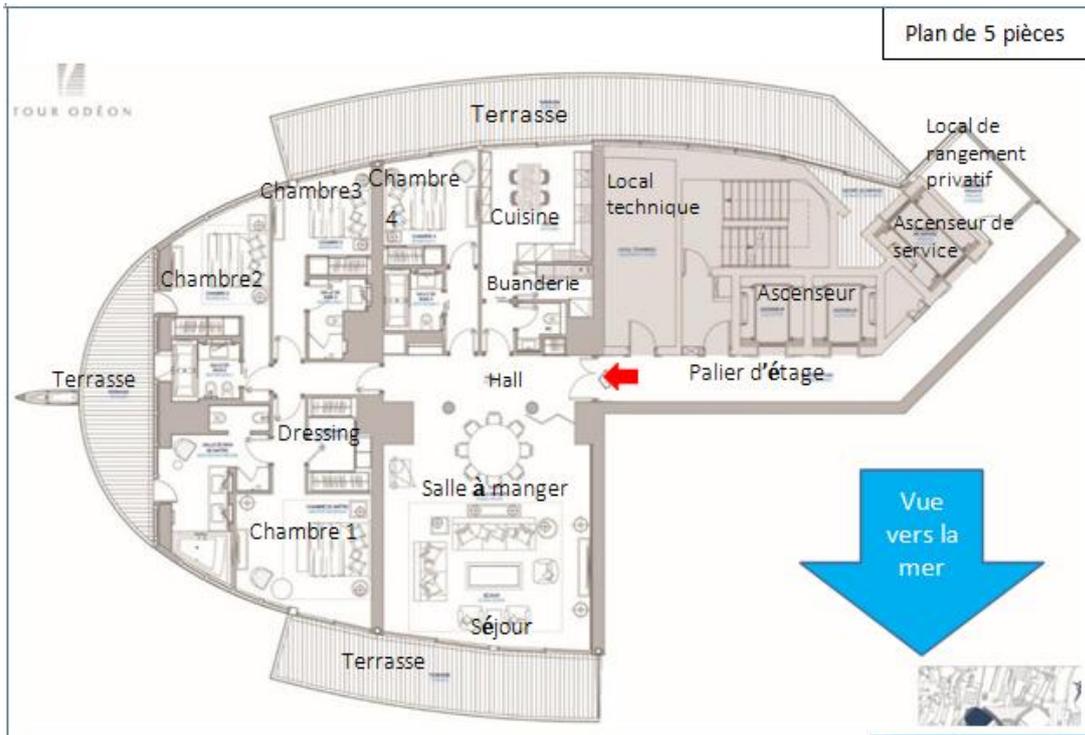


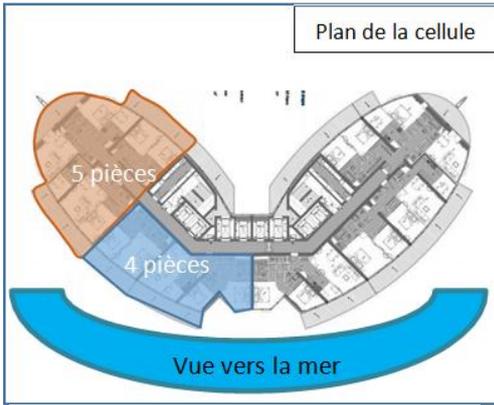
-La 1^{ère} image montre un appartement de 5 pièces coté EST. L'appartement compose de deux terrasses donnant une vue sur la mer et les plages du Larvotto, le séjour offre un double panorama grâce au vitrage.

-La 2^{ème} image présente l'emplacement du plan de l'appartement dans la cellule.

Photos : Vues sur un appartement 5 pièces EST : Etage de 25 au 28^{ème}

-La 3^{ème} image montre l'emplacement de l'appartement de l'étage de 25^{ème} au 28^{ème}.





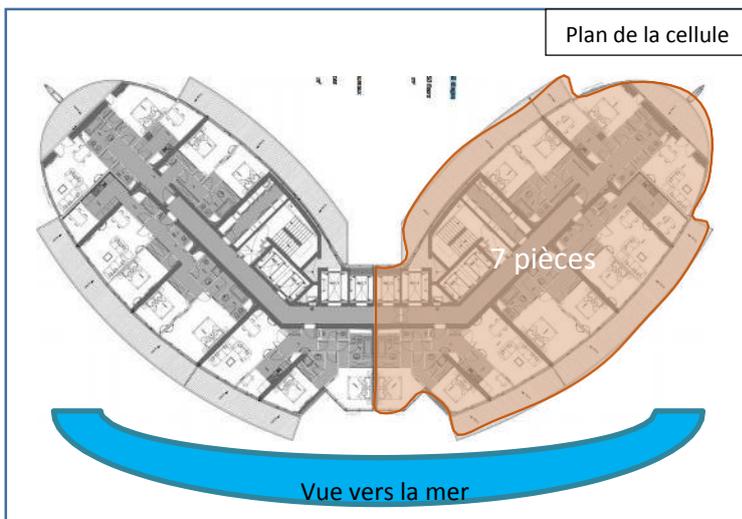
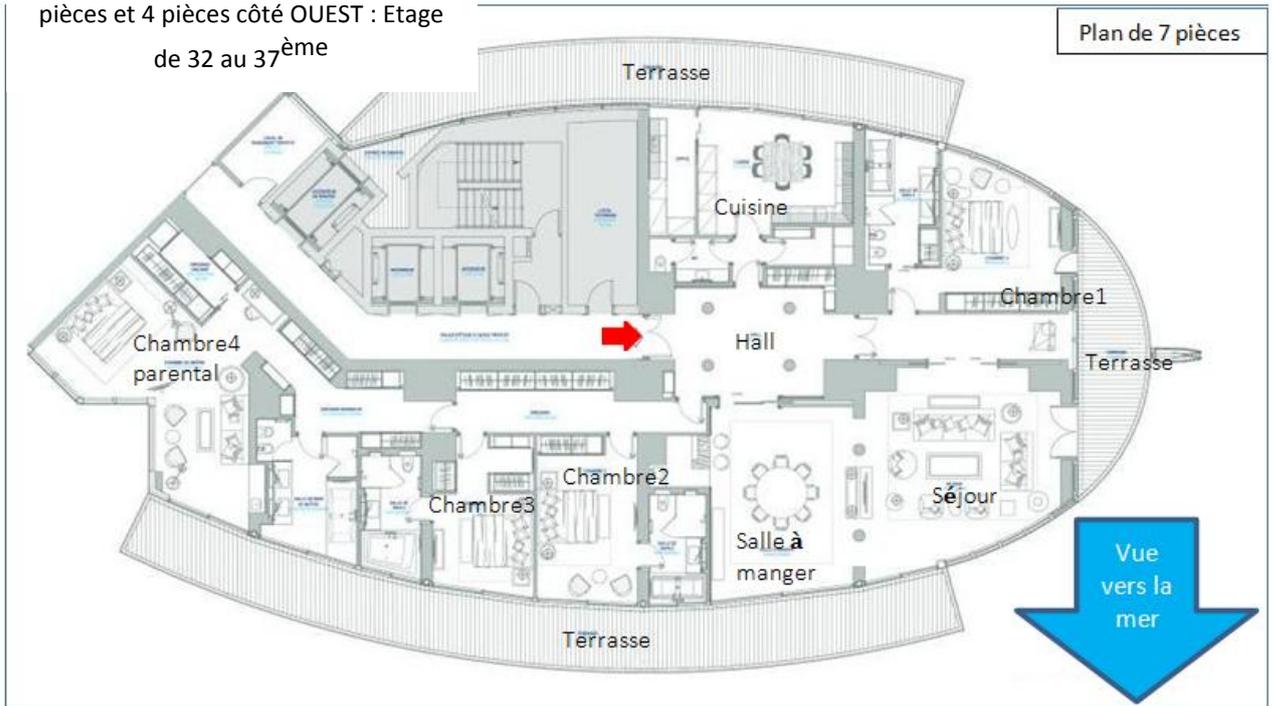
-La 1^{ère} image montre un Appartement de 5 pièces Côté OUEST.

-La 2^{ème} image montre un appartement de 4 pièces côté ouest.

-La 3^{ème} image présente l'emplacement du plan de l'appartement de 5 et 4 pièces dans la cellule. L'appartement de l'Ouest bénéficiant du double panorama ville et mer.

-La 4^{ème} image montre l'emplacement des deux

Photo : Vues sur un appartement 5 pièces et 4 pièces côté OUEST : Etage de 32 au 37^{ème}



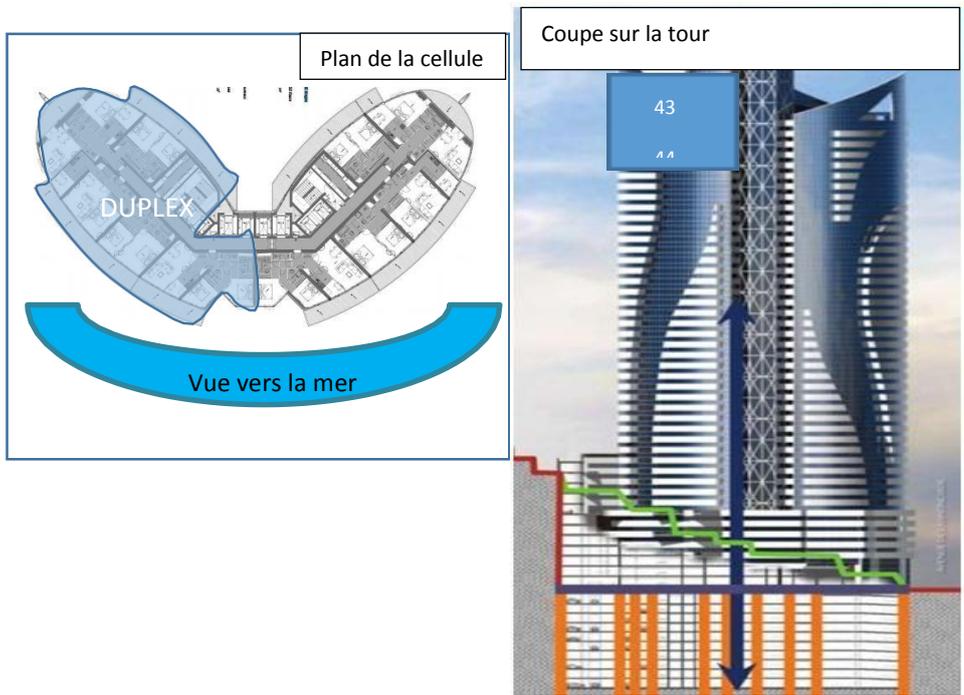
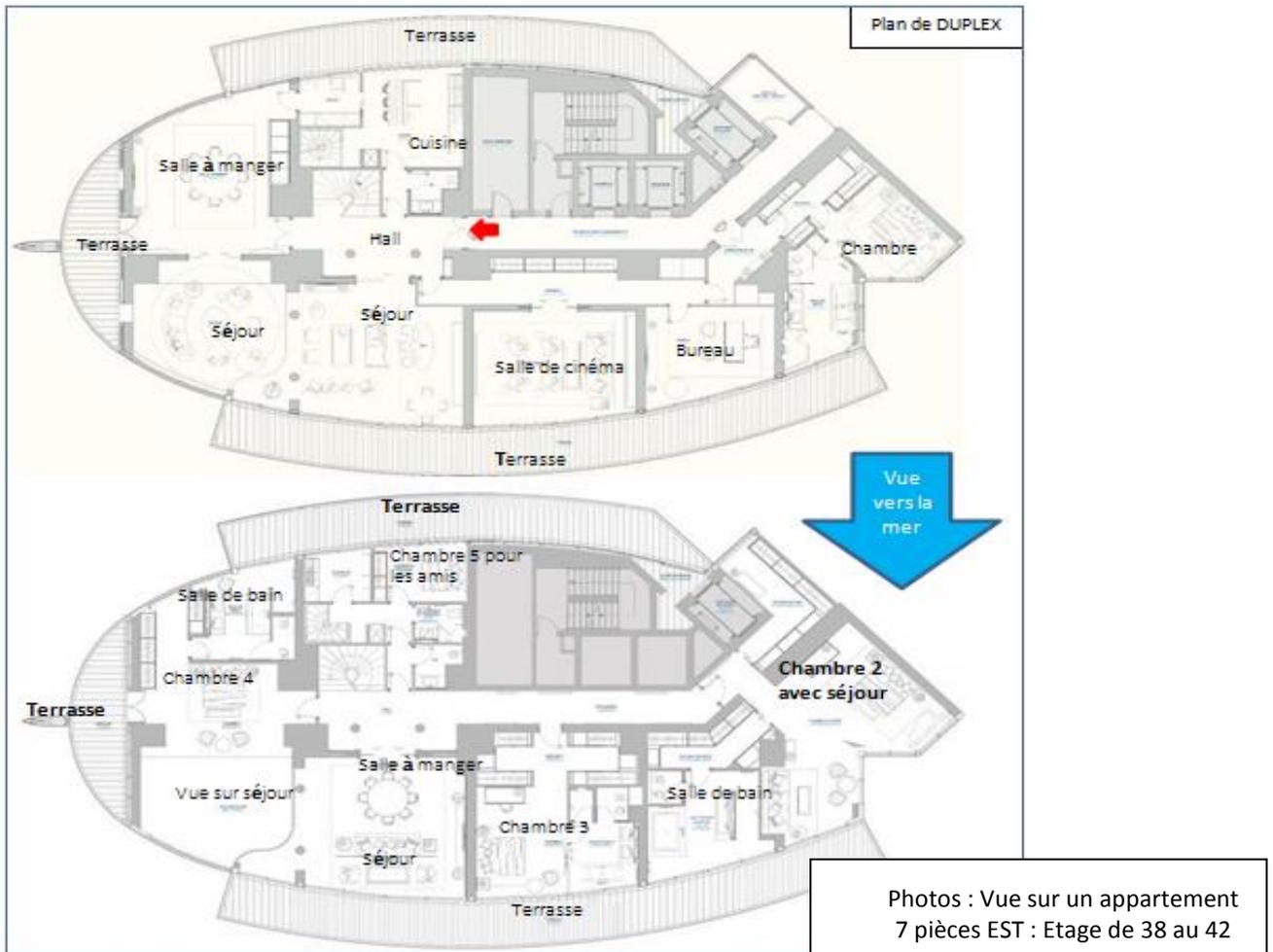
-La 1^{ère} image montre un appartement de 7 pièces côté EST. d'une grande espace de jour : salle à manger et séjour qui dor



espace extérieure : deux terrasses bénéficiant une vue sur la mer et les plages du Larvotto

-La 2^{ème} image présente l'emplacement du plan de l'appartement de 7pièces dans la cellule.

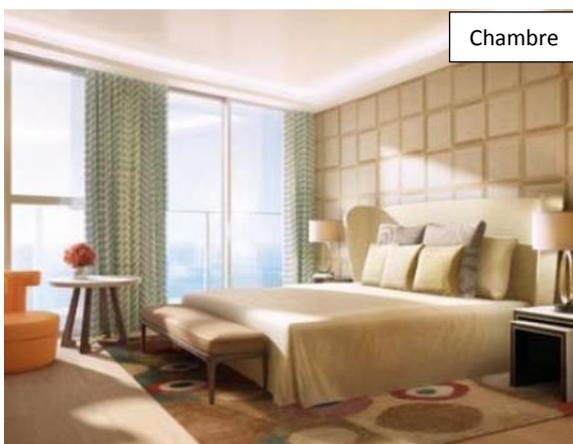
-La 3^{ème} image montre l'emplacement de l'appartement de l'étage de 42 au 38 ème



-La 1ère image montre un appartement DUPLEX côté ouest.

Les espaces intérieurs :

Le plus difficile dans ce projet est de créer une unité tout en gardant une originalité pour chaque espace. Le hall est immense et majestueux ; nous utilisons du marbre, du bronze, du verre travaillé... nous retrouvons ces critères luxueux dans les ascenseurs, dans tous les couloirs.⁵⁷



Photos : Vues sur l'intérieur de la tour Odéon

Source : PDF TOUR ODEON, MONACO Alexandre Giraldi

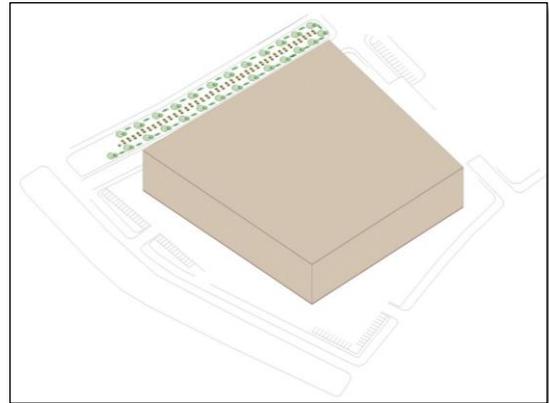
⁵⁷ Alberto Pinto

3. Le projet architectural :

La genèse du projet architectural :

Etape 1 :

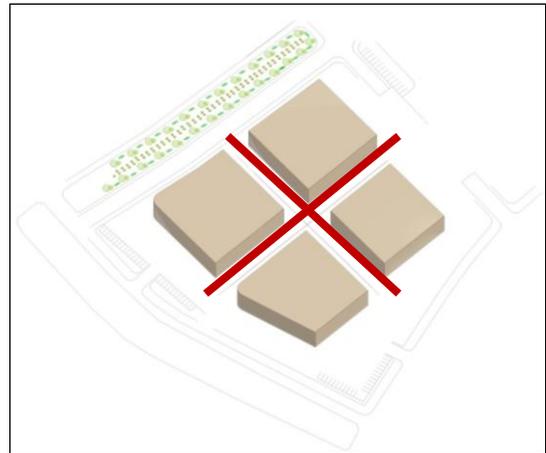
Nous avons positionnée l'ouvrage à proximité des grandes voies de circulation.



Etape 1

Etape 2 :

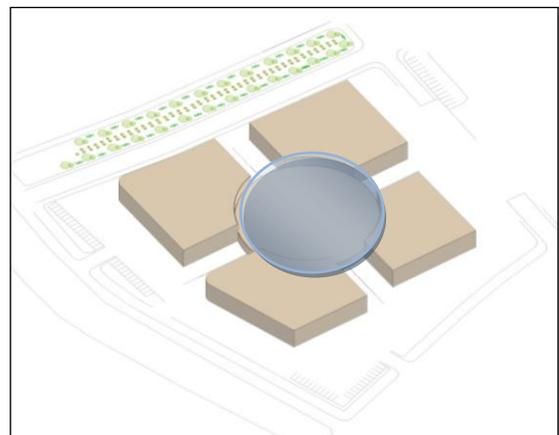
Ensuite nous avons divisé l'ensemble en 4 parties conformément aux deux axes perpendiculaires dont une promenade piétonne et l'autre pour relier le nord au sud pour faciliter le déplacement.



Etape 2

Etape 3 :

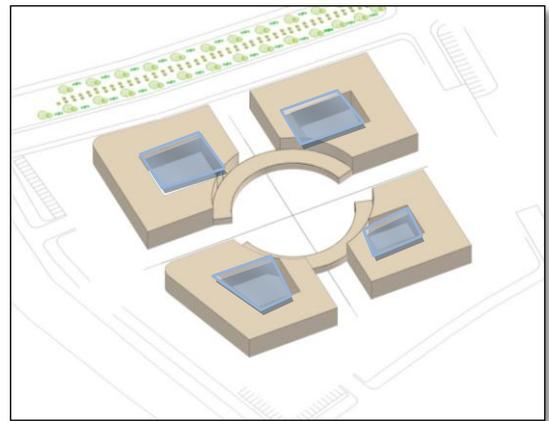
Ce qui nous donne quatre blocs distinctes reliés à l'intersection par un cercle destiné au commerce de proximité.



Etape 3

Etape 4 :

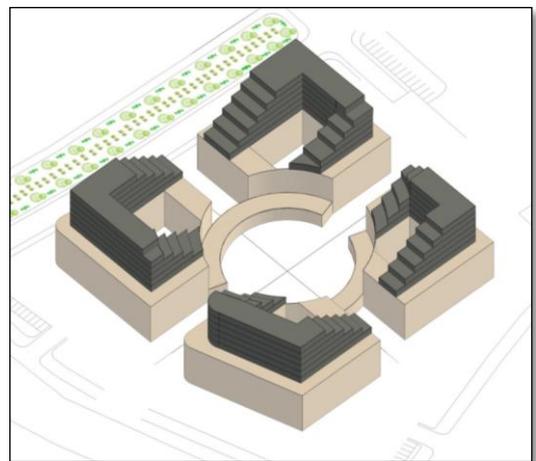
Chaque bloc est équipé d'une cour centrale destinée à l'éclairage naturel et l'aération et elle est aménagée en espace commun.



Etape 4

Etape 5 :

Chaque bloc est conçu en forme dégradé pour une vue panoramique l'intégration des terrasses jardin aux logements.



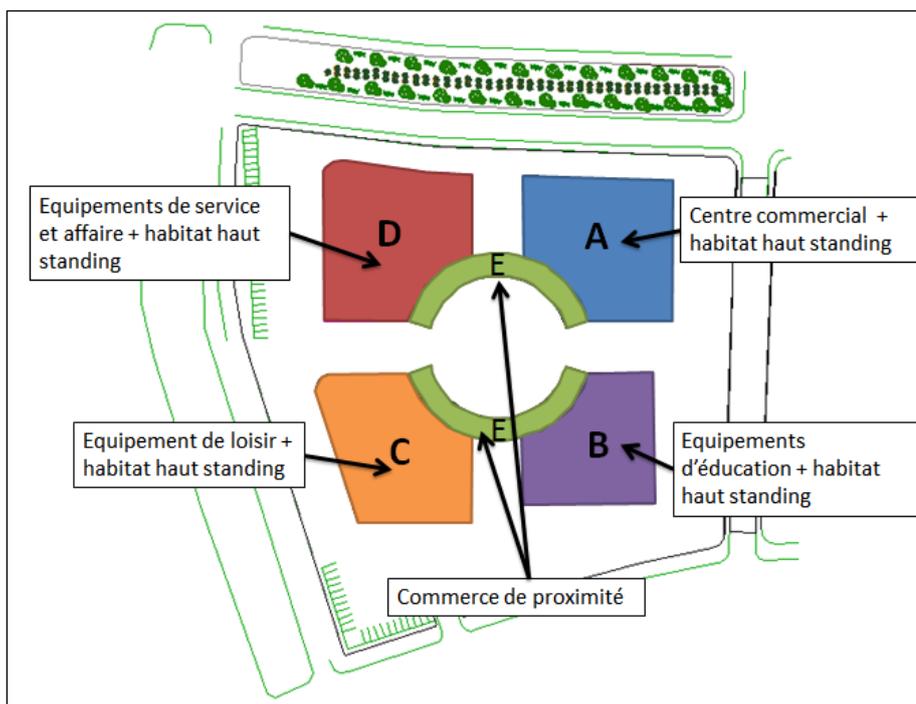
Etape 5

Le programme :

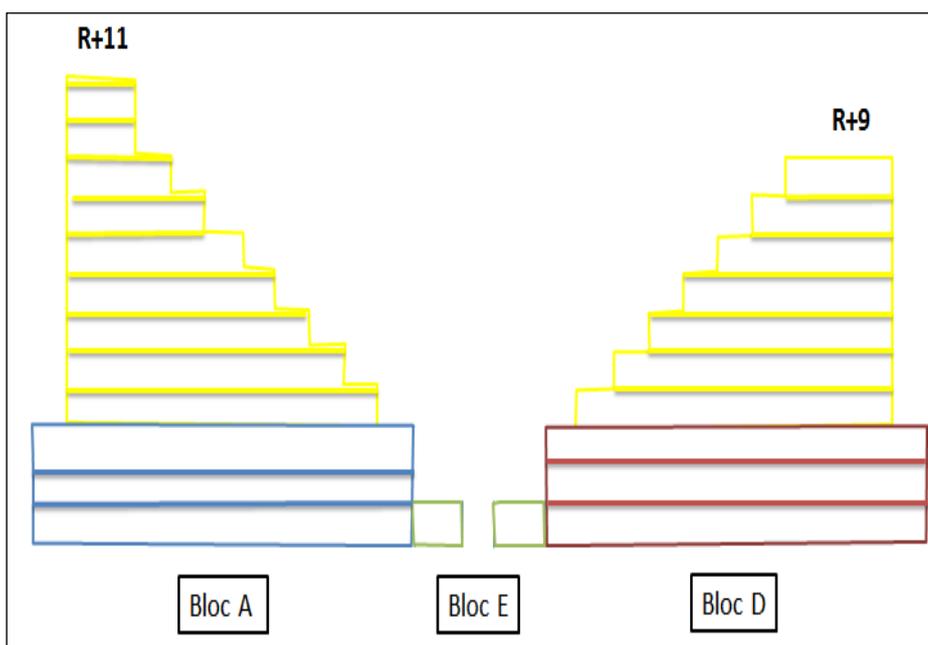
Nous avons opté pour l'intégration de l'ensemble des équipements au sein de l'ensemble résidentiel.

Notre proposition conservant les services publics et l'habitat haut standing

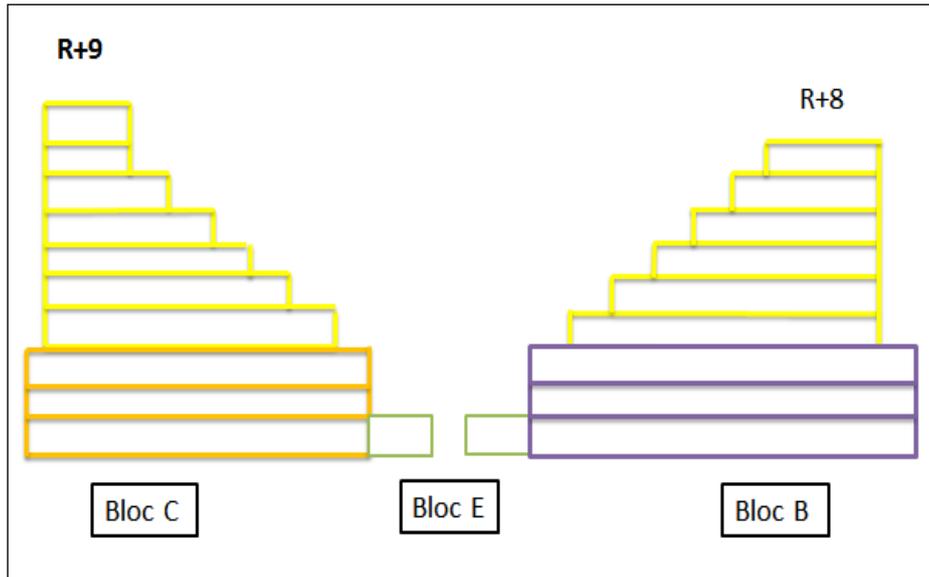
a été répartie comme suit (photos 1) :



Photos 1 : schéma de programme



Photos 2 : Vue sur la façade nord

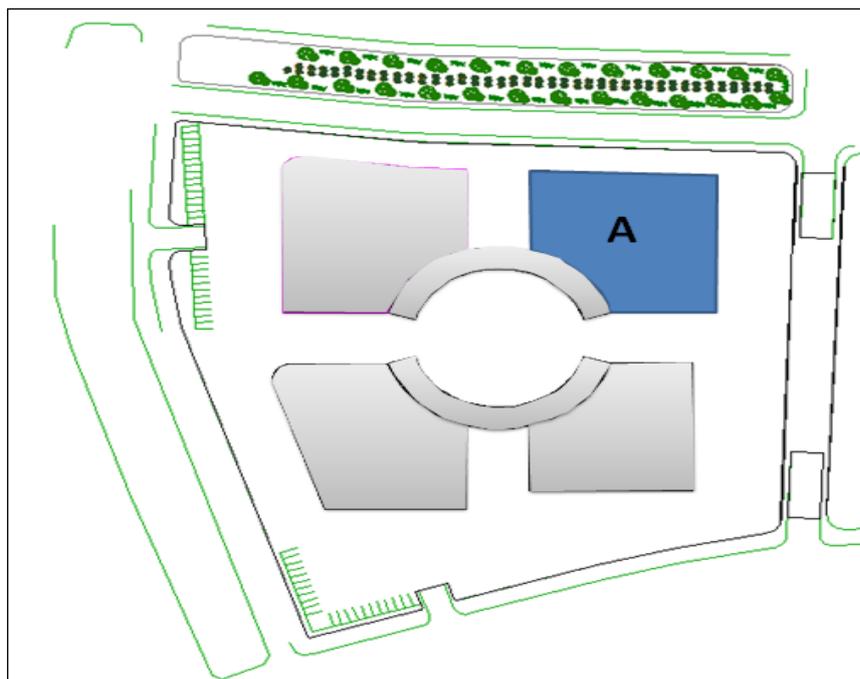


Photos 3 : Vue sur la façade sud

- | | |
|--|---|
|  Le centre commercial |  Equipement de loisir |
|  Equipements de service et affaires |  Equipements d'éducation |
|  Commerce de proximité |  L'habitat haut standing |

Tableaux des programmes :

Bloc A :



Photos 4 : représente le bloc A

Etage	Pièces	Surfaces (m ²)
RDC	Bureau de sécurité	33.2
	Les sanitaires (femme / homme)	35.8 / 31.8
	Magasin de luminaire	166.4
	Magasin de meuble	277.6
	Magasin d'électroménager	148.6
	Superette d'alimentation générale	217.35
	Service technique	44.37
	Les entres des logements	219.76
	la cour	586.9
	Espace de circulation	492.3
1 er ETAGE	Magasin prêt à porter pour homme	331.2
	Magasin prêt à porter pour femme	383.9
	Sanitaires (femme/homme)	35.8 / 31.8
	Magasin sac et chasseur	259.43
	Bijouterie	116.6
	Espace de circulation	306.83
2em ETAGE	Restaurant	354.3
	Sanitaires (femme/homme)	35.8 / 31.8
	Magasin des jeux	258.96
	Bibliothèque et papeterie	145.38
	Magasin prêt à porter pour enfants	383.9
	Espace de circulation	309.8
3em ETAGE jusqu'au 11em ETAGE	Habitat haut standing	/

Tableau des surfaces des cellules d'habitation :

Pour les cellules d'habitation on a Vingt Cinq logements :

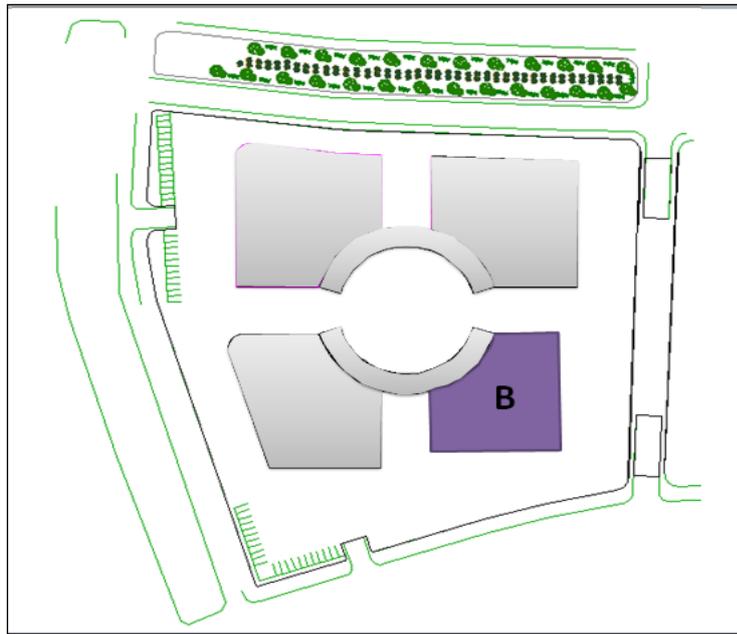
- Seize logements de F4 simplexe et un duplexe
- Deux logements de F3 simplexe et un duplexe
- Un logement de F5 simplexe et deux duplexe
- Un logement de F6 simplexe et un duplexe

Types	Surfaces (m ²)
F3 simplexe	141
F4 simplexe	255 / 209 / 162 / 147 /174
F5 simplexe	259
F6 simplexe	323.6
F3 duplexe	251
F4 duplexe	252 / 248
F5 duplexe	292 / 361
F6 duplexe	411.85

Tableau des surfaces des pièces d'habitation :

Type de logements	pièces	Surfaces (m ²)
Simplexe	Chambres	Entre 13 et 23
	Salon et salle a mangé	Entre 27 et 67
	Séjours	24
	Cuisines	Entre 13 et 25
	Sanitaires	Entre 10 et 14
duplexe	Chambres	Entre 15 et 30
	Salon et salle a mangé	Entre 29 et 70
	Séjour	Entre 17 et 36
	Cuisines	Entre 14 et 25
	Sanitaires	Entre 10 et 15
Terrasses jardins		Entre 50 et 75

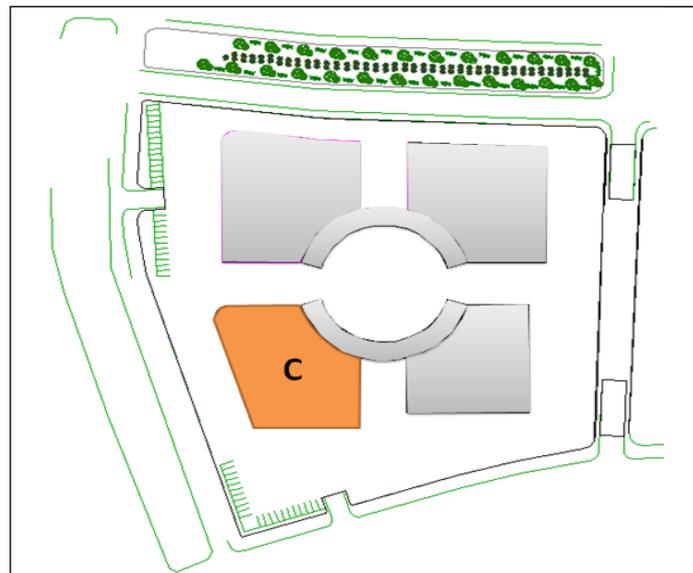
Bloc B :



Photos 5: représente le bloc B

Etages	Fonctions
RDC ; 1 ^{ER} ETAGE et 2em ETAGE	Une école primaire
	Une crèche
	Une école de formation
	Une bibliothèque
3em ETAGE jusqu'au 8em ETAGE	Habitat de haut standing

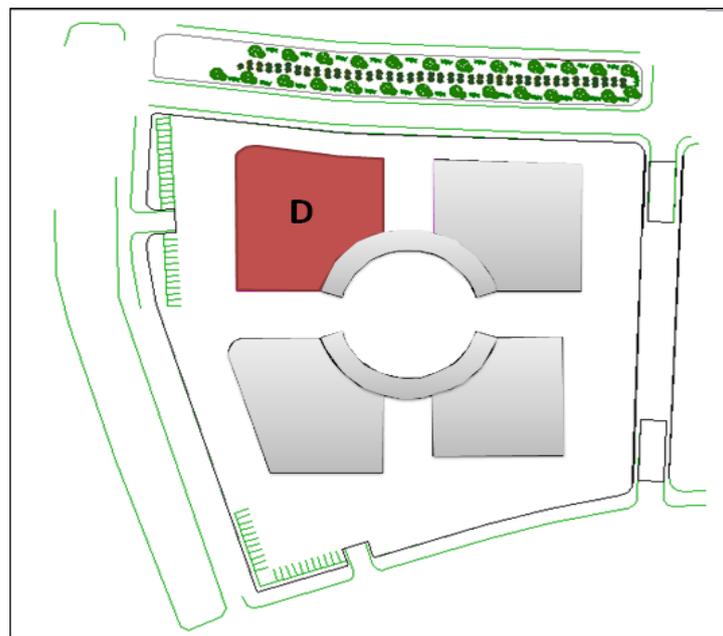
Bloc c :



Photos 6 : représente le bloc C

Etages	Fonctions
RDC et 1 ^{er} ETAGE	Une Salle de sport
	Une Salle de spectacle
	Une Salle de jeux
	Une barre
2em ETAGE	Une cafétéria
	Un faste Food
	Un club de photographie
	Une terrasse
3em ETAGE jusqu'au 9em ETAGE	Habitat de haut standing

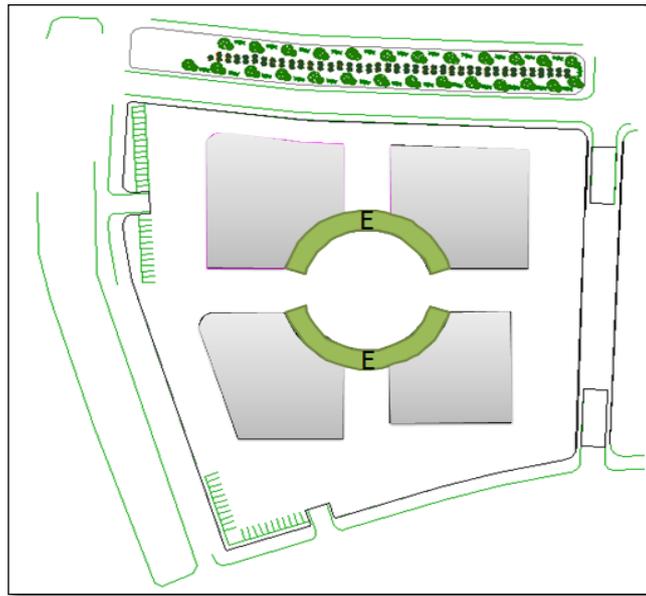
Bloc D :



Photos 7 : représente le bloc C

Etages	Fonctions
RDC ; 1 ^{ER} ETAGE et 2em ETAGE	Une agence bancaire
	Une poste
	Une annexe APC
	Une agence de voyage
	Une agence de publicité
	Des bureaux des entres prises
	Une cafeteria
	Bureaux de profession libérale
3em ETAGE jusqu'au 9em ETAGE	Habitat haut standing

Bloc E :



Photos 8: représente le bloc E

Le bloc E est un espace commun aux quatre blocs, il est destiné aux commerces de proximité :

- Une coiffeuse
- Un cosmétique
- Un fleuriste
- Un coiffeur
- Un bureau tabac
- Une quincaillerie
- Une pharmacie
- Un Magasin de mobil phone
- Une épicerie
- Une boulangerie
- Une boucherie
- Magasin de fruits et légumes
- Magasin des animaux domestique
- Une pâtisserie
- Une papeterie
- Magasin de décor

conclusion générale

Conclusion :

Bien que la conception d'un projet architectural ne peut jamais être conclue nous avons tenté à travers notre intervention de répondre à notre problématique à la lumière des objectifs de l'option.

Nous pouvons affirmer qu'au fil de notre étude, nous avons acquis un ensemble de connaissances sur la centralité urbaine dans son contexte en général.

Notre étude se compose de trois chapitres avec une introduction générale et une conclusion générale dont le premier est consacré au chapitre introductif qu'il dédié à poser la problématique, les hypothèses et les objectifs. Le deuxième est consacré au différent concept et définitions théoriques ayant une relation avec le thème. Le troisième sert à présenter la lecture urbaine de la ville d'Oran et en deuxième niveau, l'analyse typomorphologique des façades du quartier Akid lotfi et une description du site d'intervention.

Après enquête et analyse de l'ensemble, et en se basant sur le concept de la centralité urbaine, et pour répondre au problématiques posées, nous avons essayé de requalifier l'aménagement urbain du quartier à travers la projection d'un ensemble des constructions (un ensemble résidentiel et des équipements de loisir, de service, et d'affaire) dans le but d'assumer un nouveau centre assurera la connexion de l'ancien centre et la nouvelle extension de la ville qui contribue à résoudre le problème de la densité sur le centre-ville et répondre aux besoins des habitants. Et aussi pour le renforcement de la mixité urbaine et sociale, pour permettre la convivialité urbaine et la cohésion sociale et la diversité des fonctions (activités économiques, logements, commerces de proximité et équipements publics) et pour l'amélioration du cadre de vie urbaine

Bibliographie :

Ouvrages et monographies :

Oran : étude géographique et d'histoire urbaine par RENE Lespes 2003

Oran et l'ouest algérien au 18^{ém} siècle : d'après le rapport Aramburu Algr bibliothèque nationale 1978

Pumain et al. (2006), Dictionnaire la ville et l'urbain, Paris, Economica, citation

Articles et diverses publications :

RABIA MOUSSAOUI Direction de la culture à la Wilaya d'Oran

Métropolisation, centre et centralité ; Frédéric Gaschet, Claude Lacour ; Dans Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2002/1 (février), pages 49 à 72

Les dimensions symboliques de la centralité » Jérôme Monnet Cahiers de géographie du Québec , vol. 44, n° 123, 2000, p. 399-418.

Mon premier contact avec le Havre a été de ce point de vue marquant. Demandant à une personne le chemin du centre-ville, sa réponse a été : « lequel ? », me laissant pour le moins dubitatif.

Etude de terrain du colloque « Economie culturelle » à Albi, 19 septembre 2006

Tortel L. (2003), Pratiques commerciales et comportements de centralités, in CERTU, Centralités dans la ville en mutation, quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics.

Grant, J., 2006 Planning The Good Community: New Urbanism In Theory And Practice: Routledge.

¹ Van Schaick, J., & Van Der Spek, S. C., 2008 Urbanism on Track: Application of Tracking Technologies in Urbanism: IOS Press

Thèses et mémoires :

KADDACHE Khaoula et GABA Khaoula;Op,cit,)

24 GOHIER Malon: comment identifier les centralités urbaines et quelles relations entretiennent-elles entre elles?, mémoire de magister, université paris Est, 2008

Pierre Merlin, Françoise Choay, 2000 (3^{ème} édition). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses Universitaires de France : Paris

Mémoire de fin d'étude Mme Ben Yeloule Nesrine Habitat autonome en énergie p18

Mémoire de master ; renforcement de la vocation urbaine par mixité intégré dans un milieu urbain, Guechtouli Amina ; 2019

Pavel Hnilička est diplômé de la Faculté d'architecture de l'Université technique tchèque de Prague et a également suivi des études de troisième cycle à l'ETH Zürich. Depuis 2003, il a son propre studio, Pavel Hnilička Architect.

Mémoire de fin d'étude Mme Ben Yeloule Nesrine Habitat autonome en énergie p18

Mémoire de magister, Tlemcen habitat écologique 2013 « éco –cité »

Site web :

www.oran-dz.com

www.villedoran.com

www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive/fiche.htm

slideshare.net/Saamysaami/centralit-urbaine

la rousse encyclopédique,2000

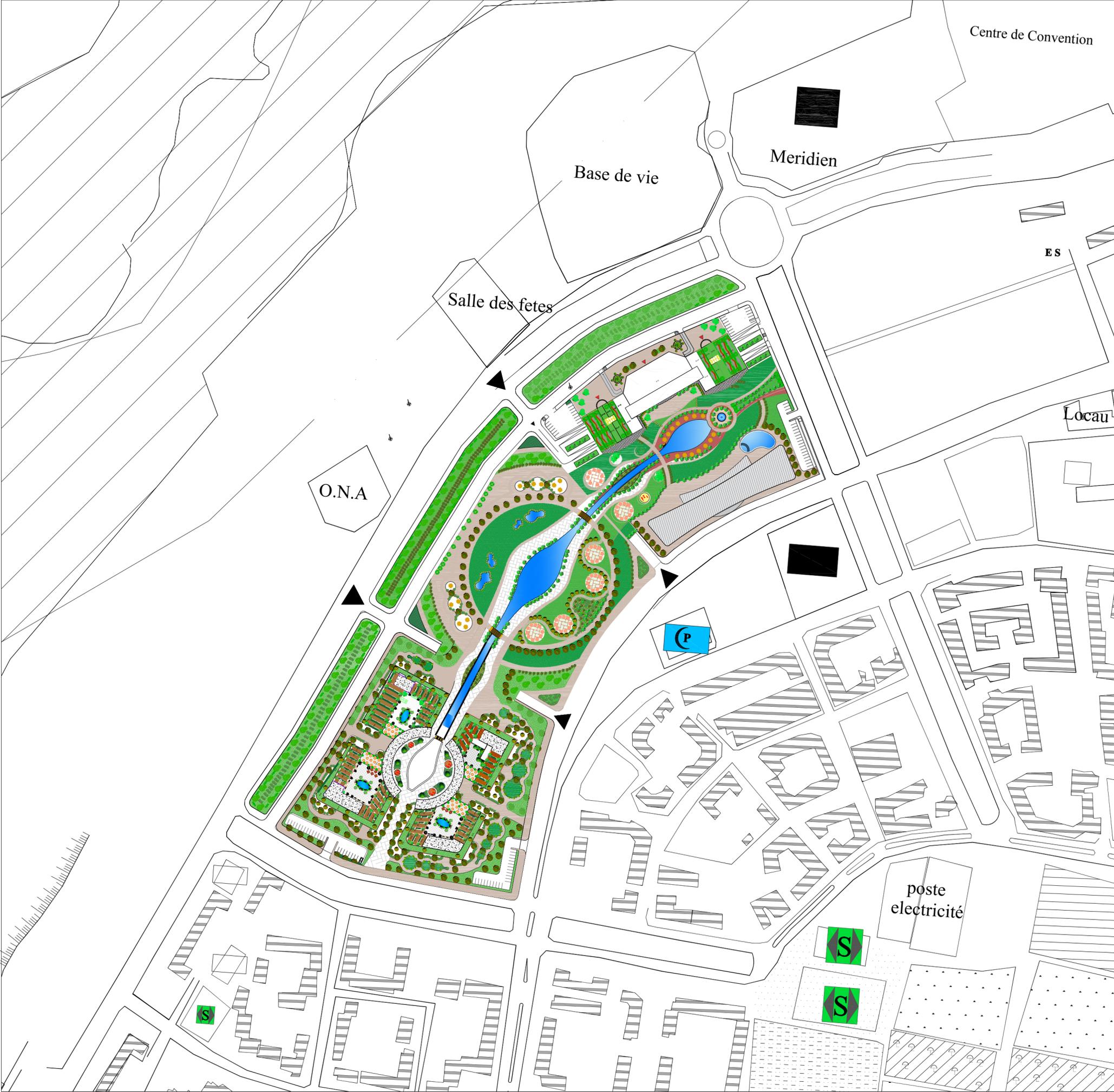
<https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/1-7.pdf>

Autre :

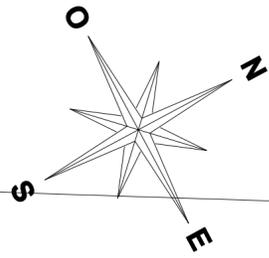
La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction(DUAC)-bir eljir- rapport du PDAU d'Oran

La Direction d'urbanisme, d'architecture et de construction(DUAC)-bir eljir- Pos 22 rapport-

dossier graphique



PLAN DE MASSE DU PROJET URBAIN



Accès
mécanique

Accès
sous-sol

Accès
piétonne

Accès
mécanique

Accès
piétonne

Accès
sous-sol

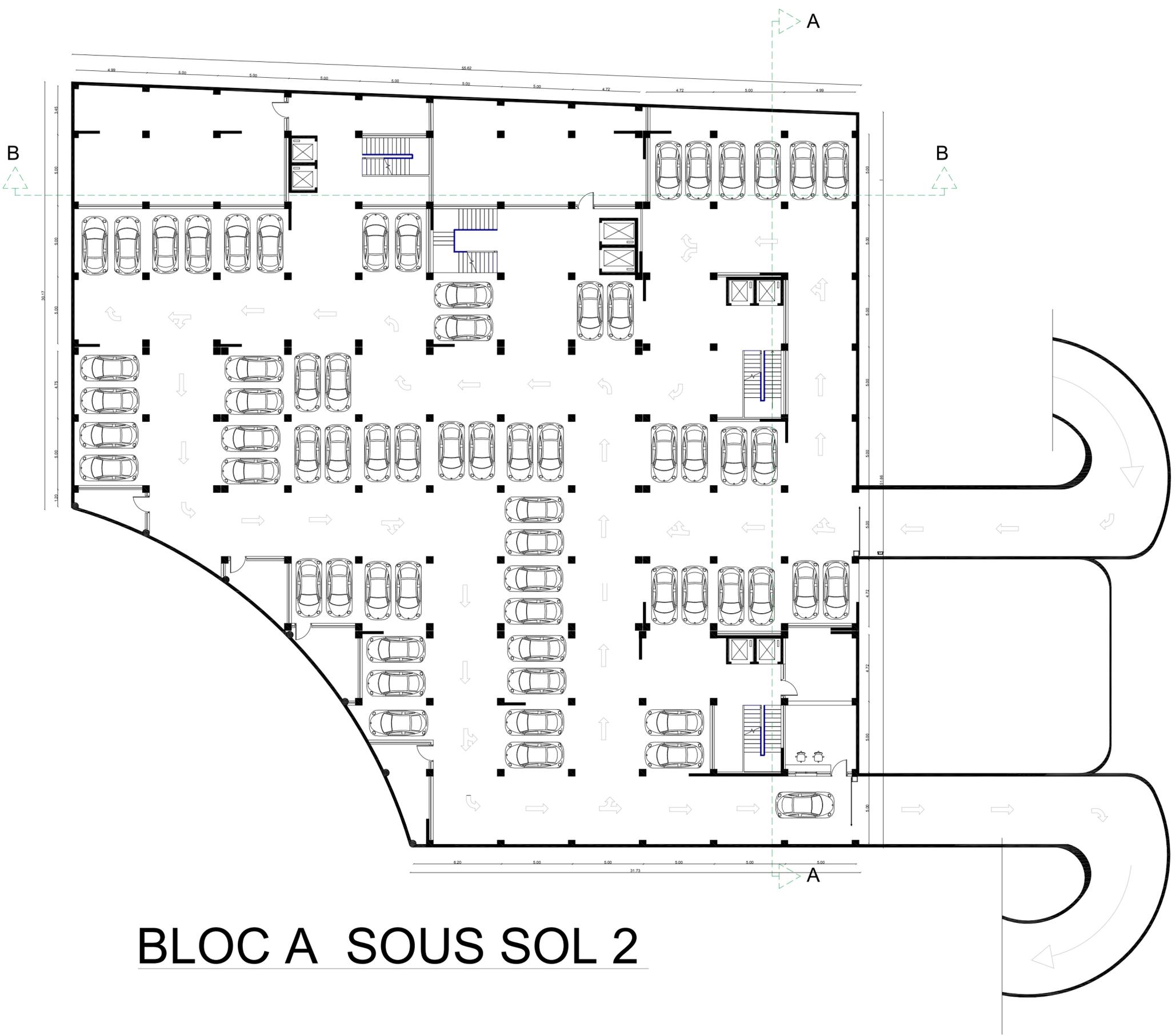
Accès
mécanique

Accès
piétonne

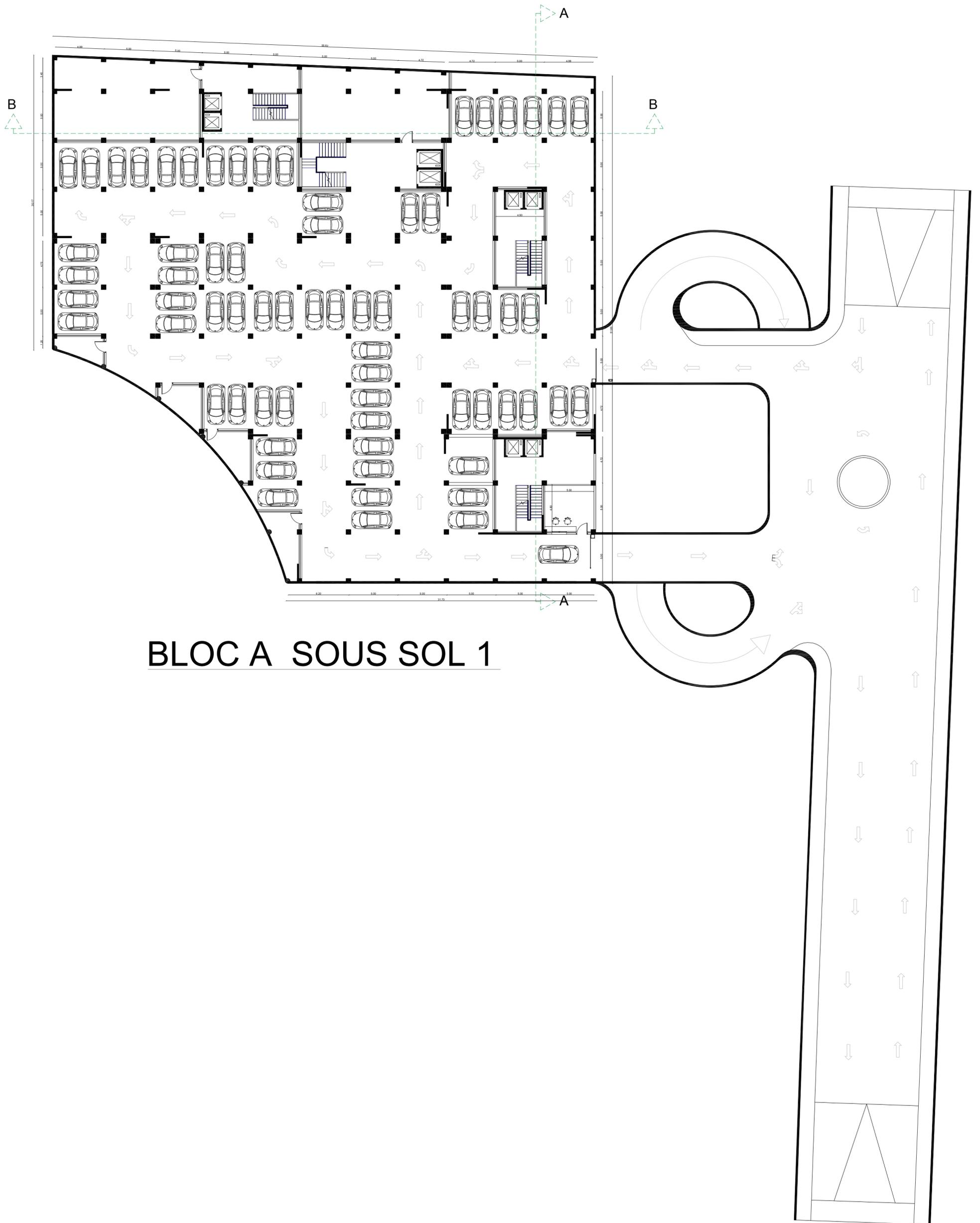
PLAN DE MASSE



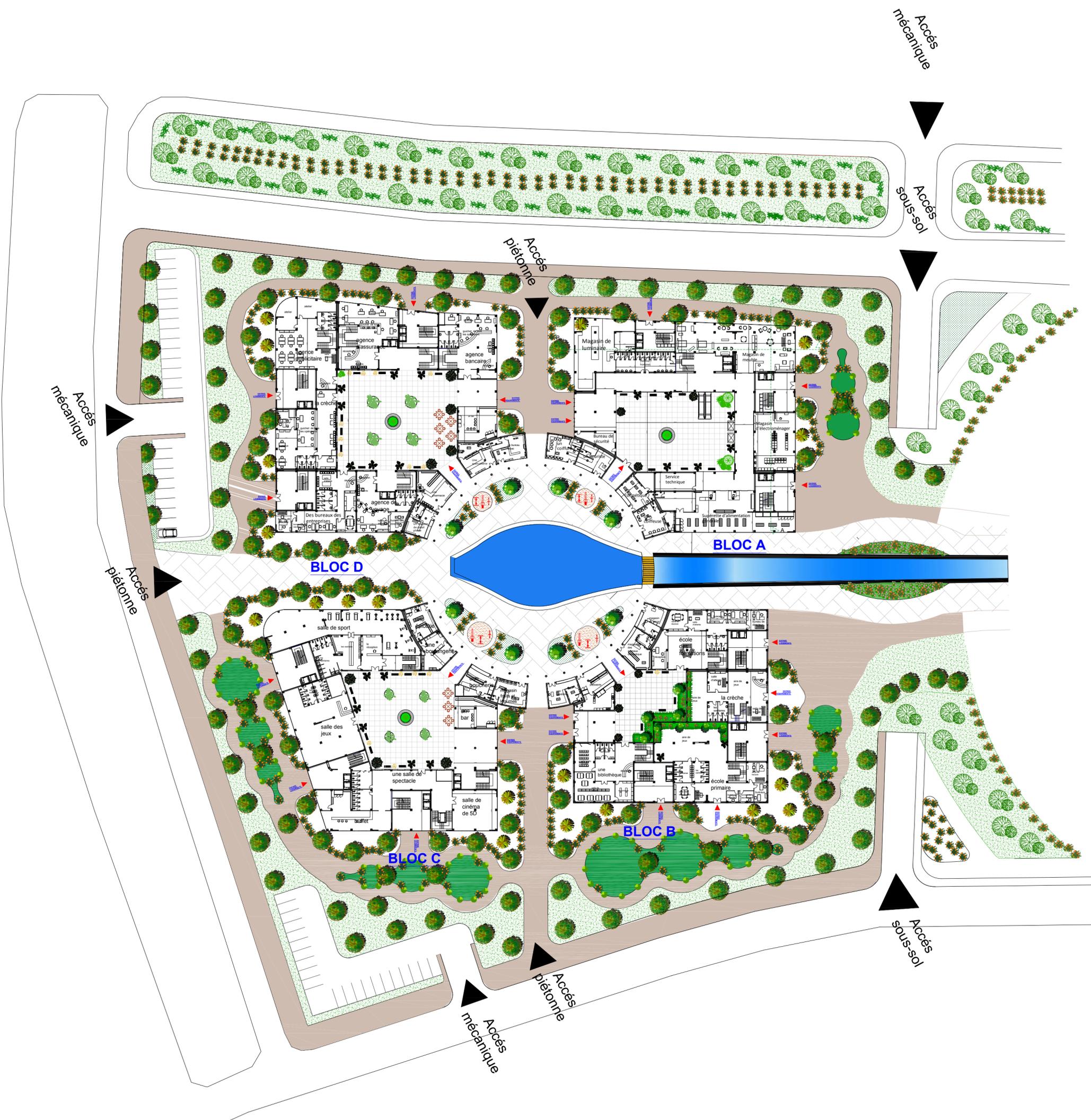
Plans des étages



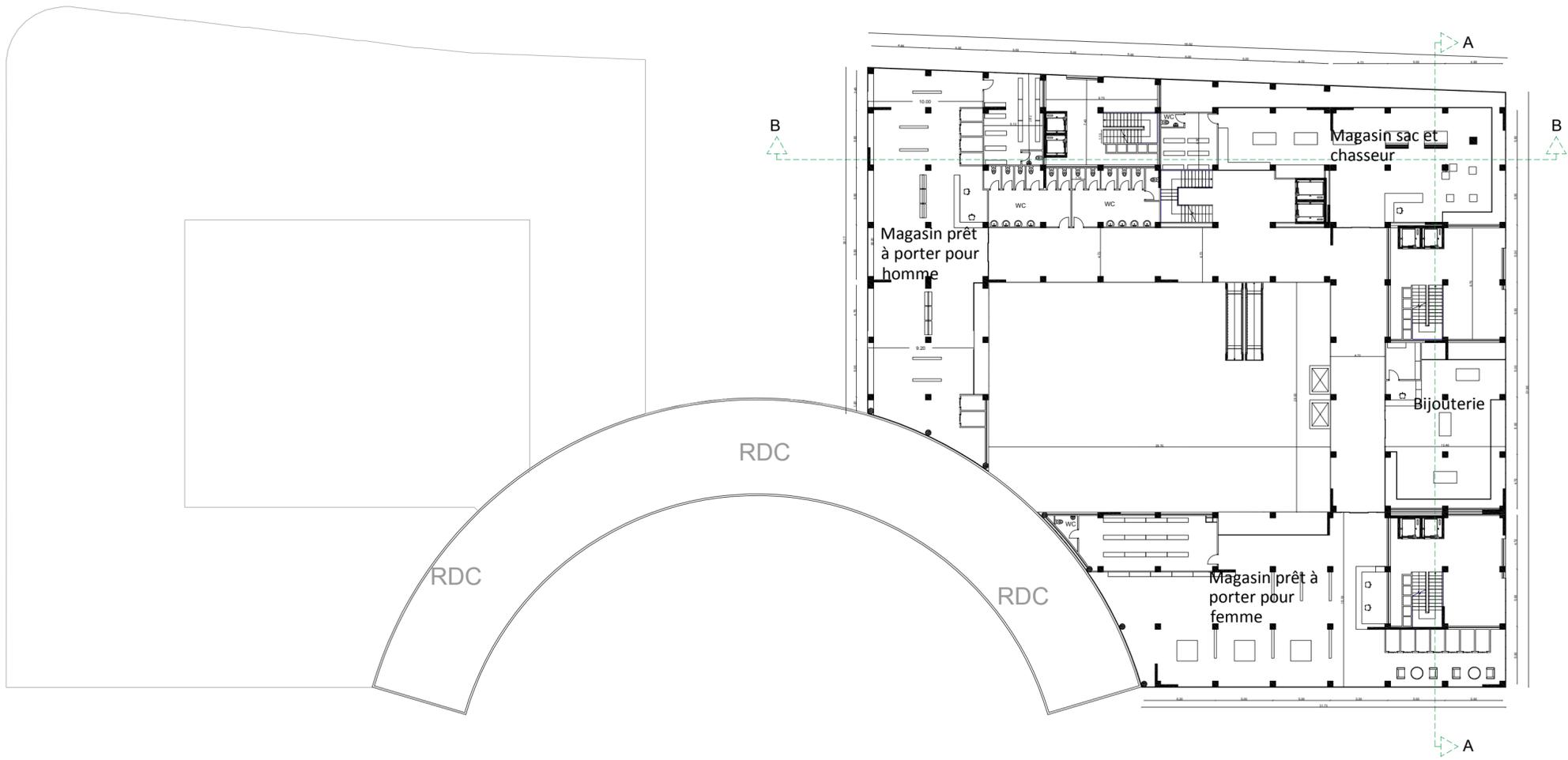
BLOC A SOUS SOL 2



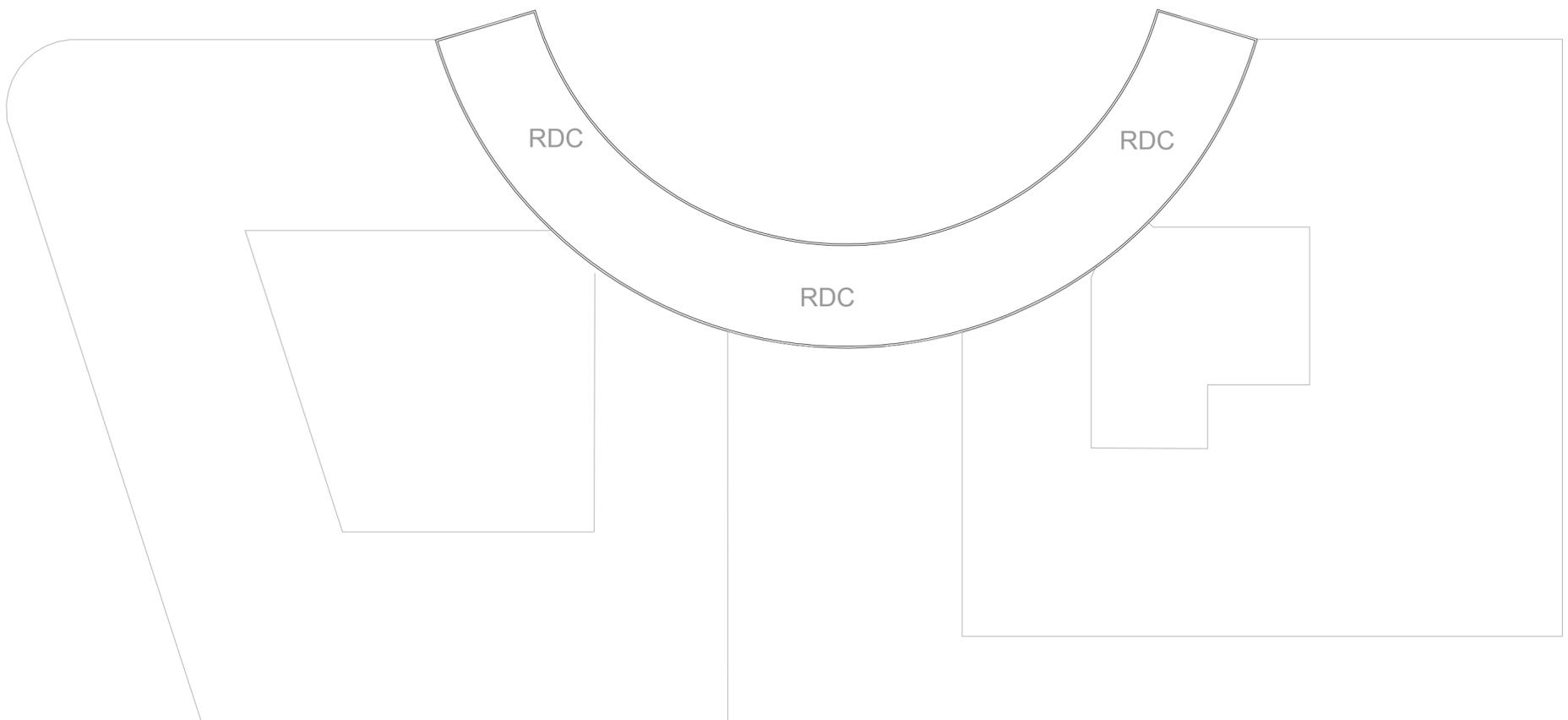
BLOC A SOUS SOL 1



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE D'ENSEMBLE

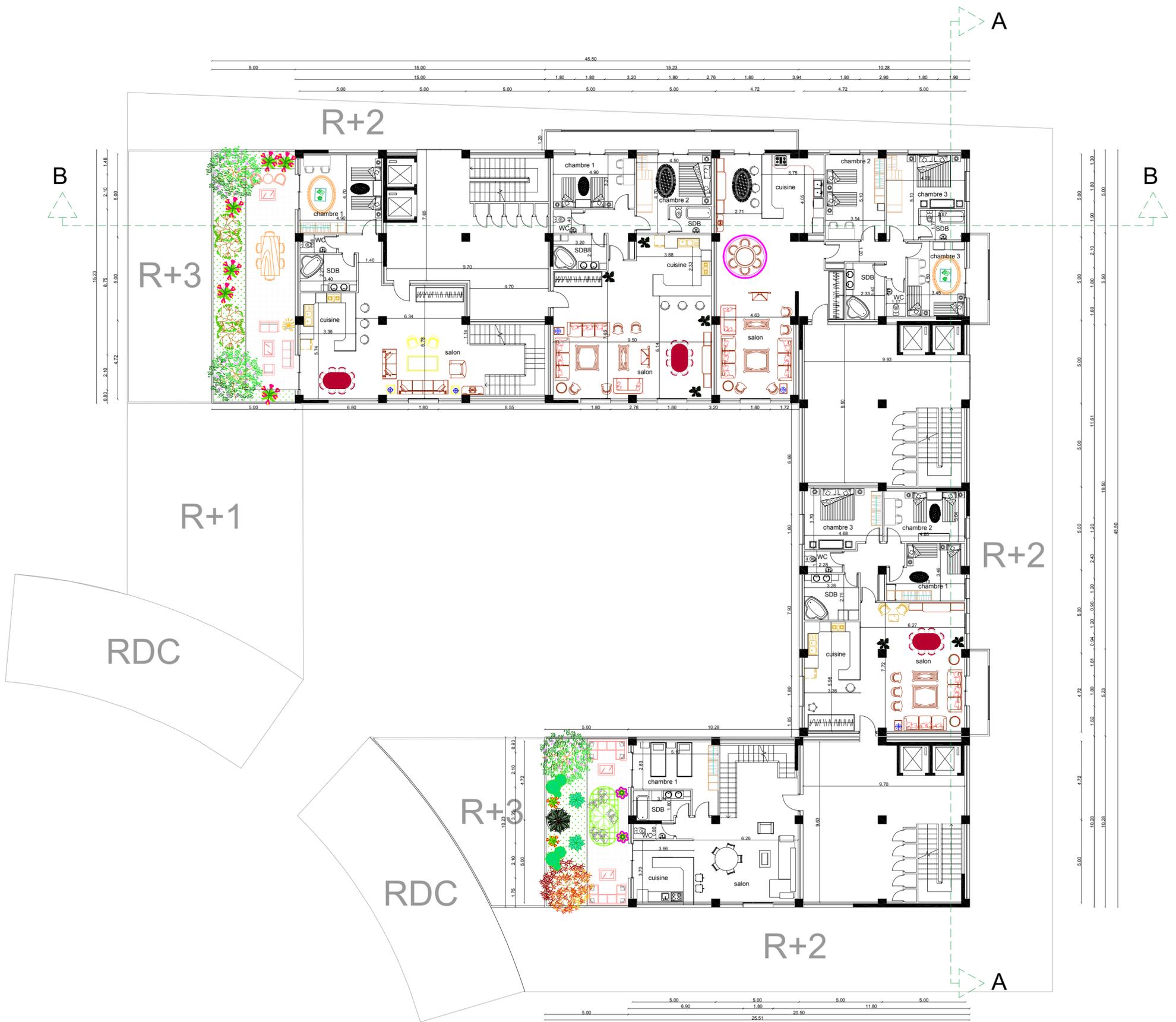


BLOC A 1er ETAGE





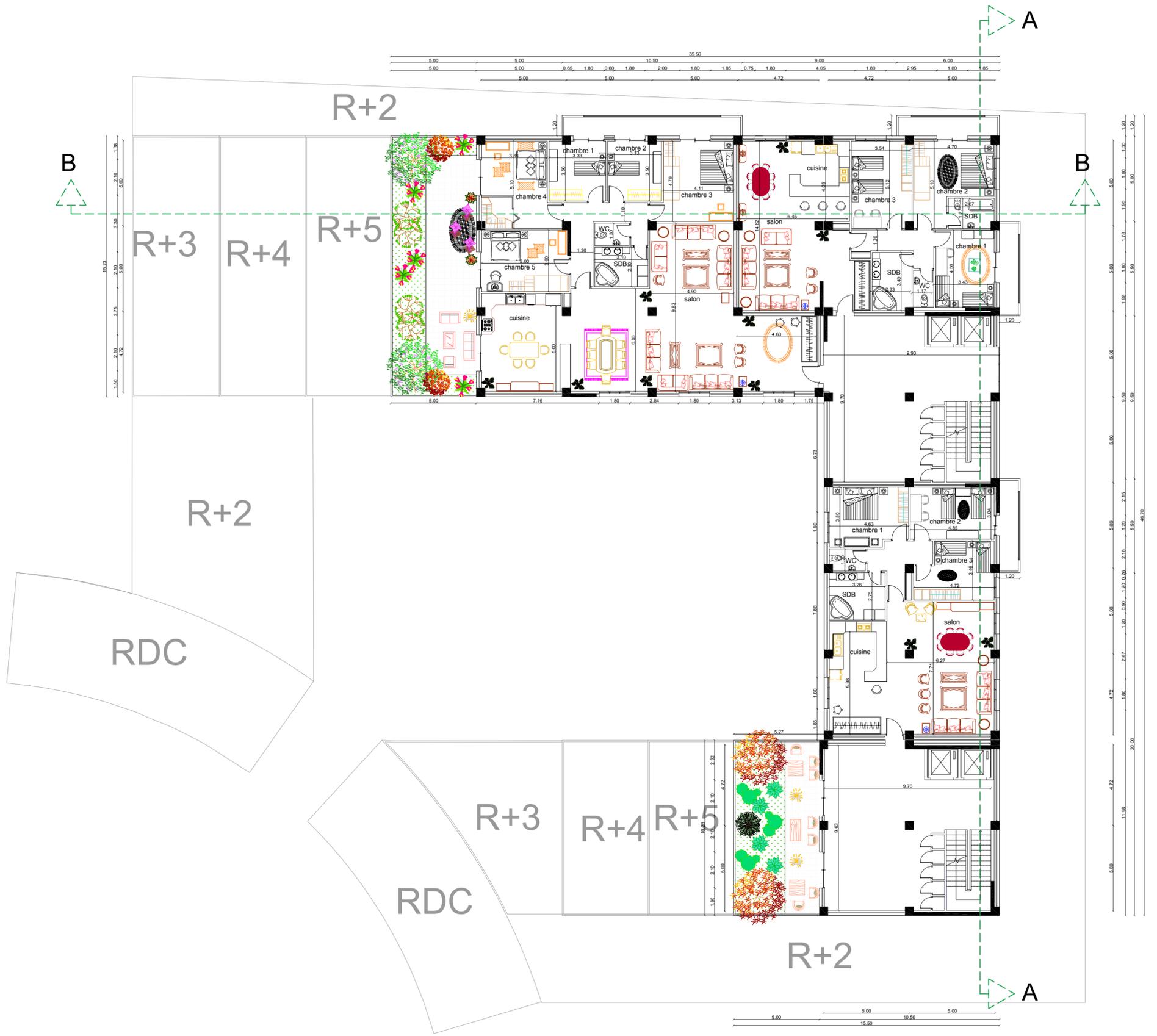
BLOCK A 2ème ETAGE



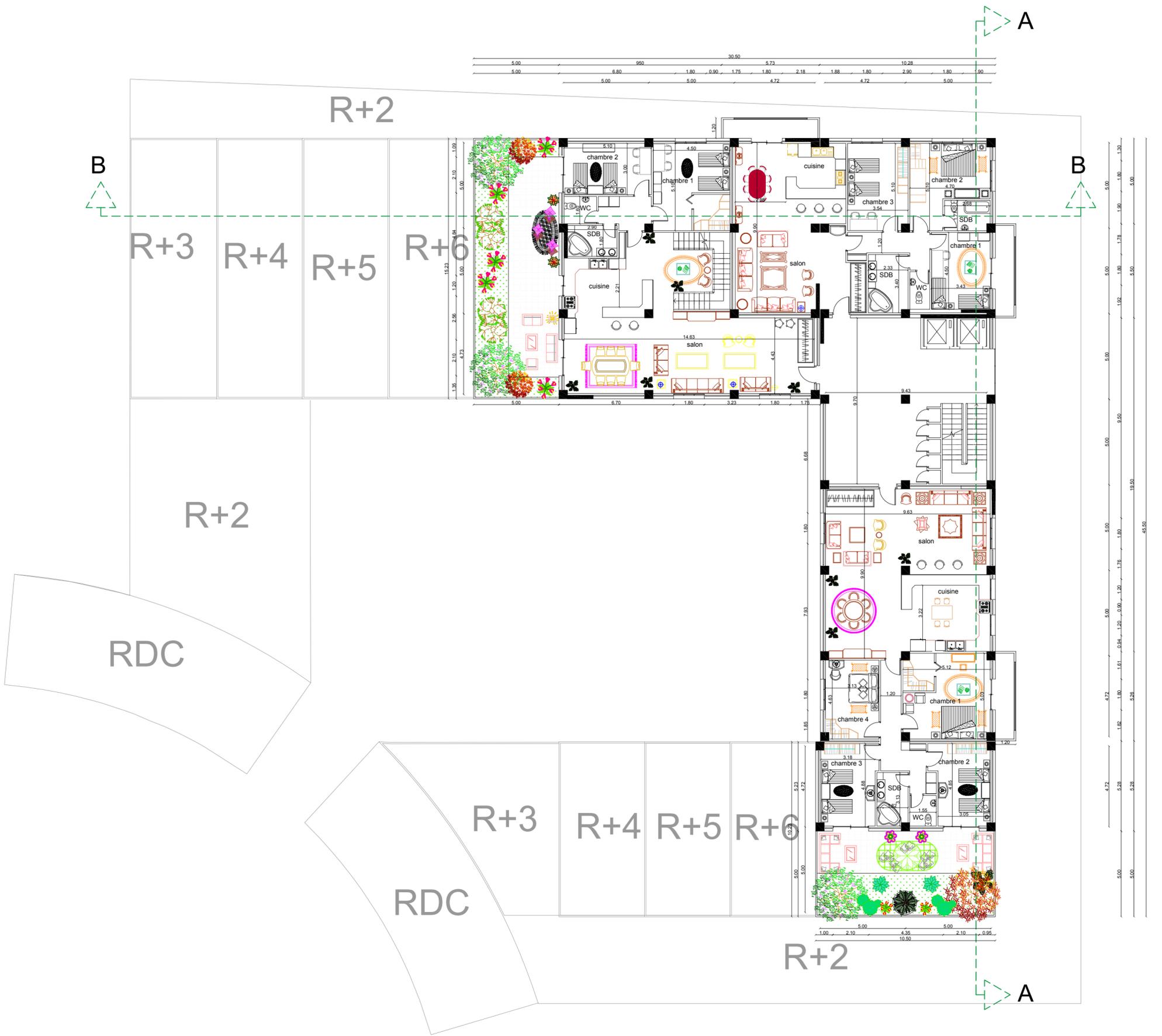
BLOC A 4eme ETAGE



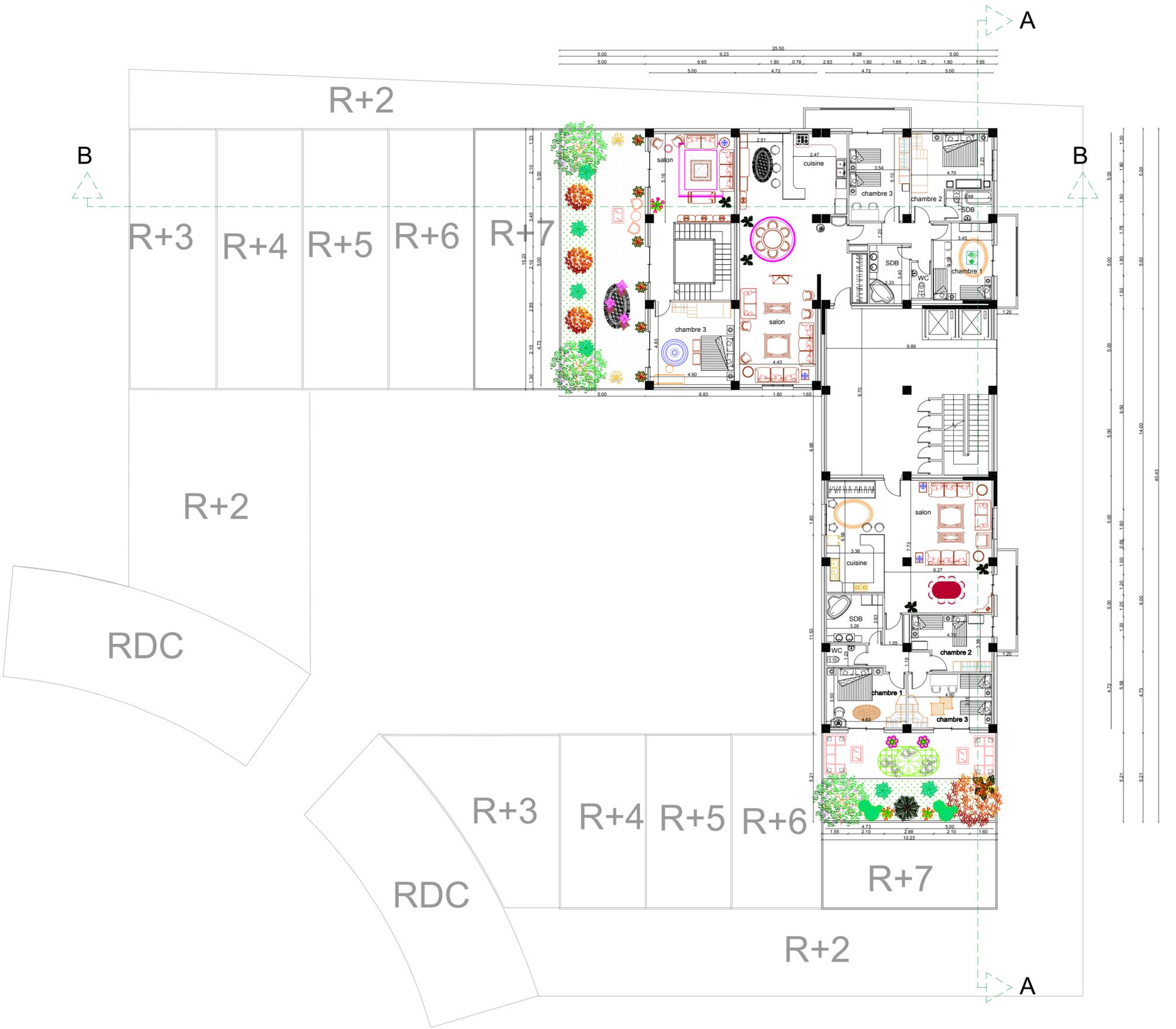
BLOC A 5eme ETAGE



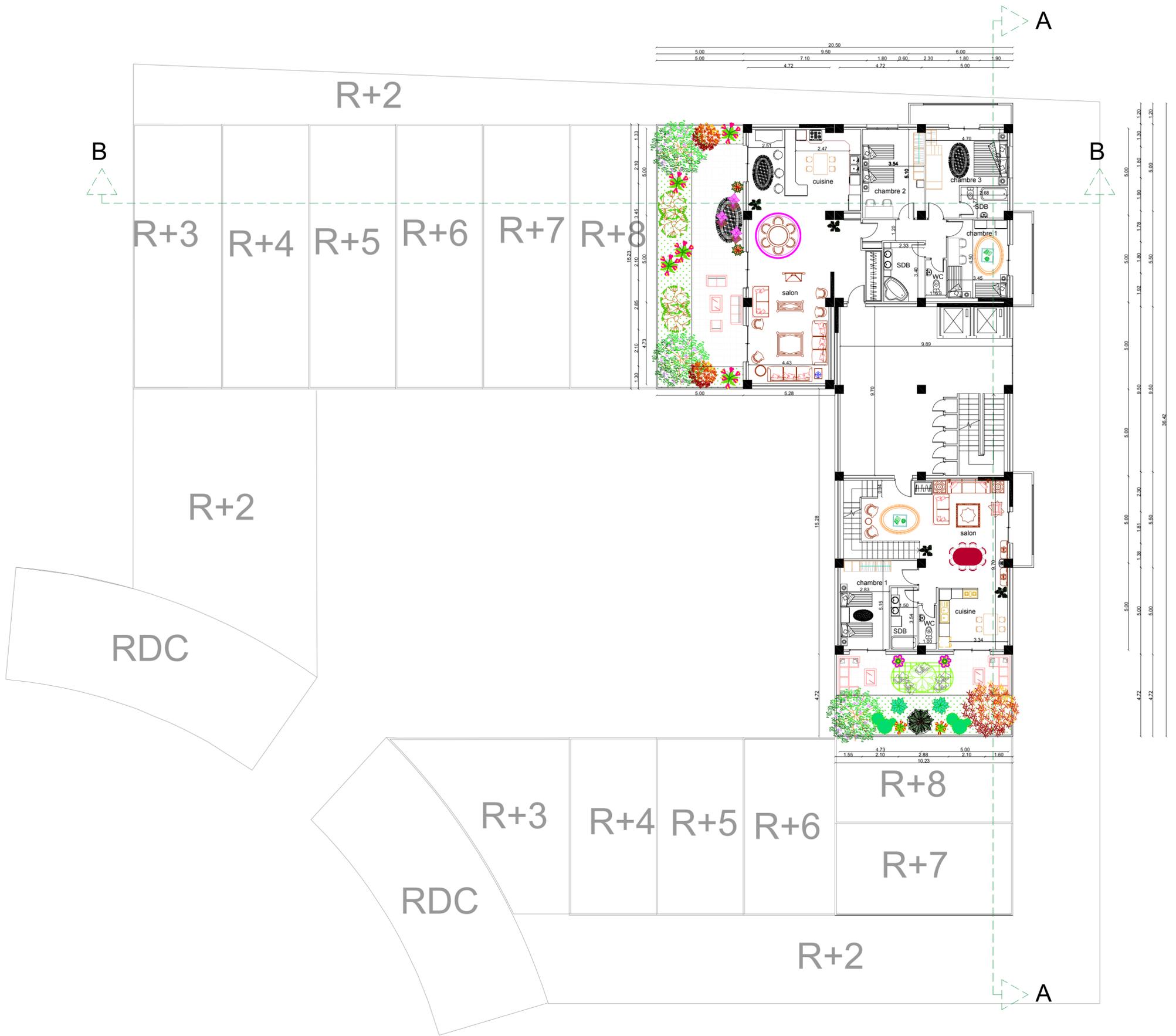
BLOC A 6eme ETAGE



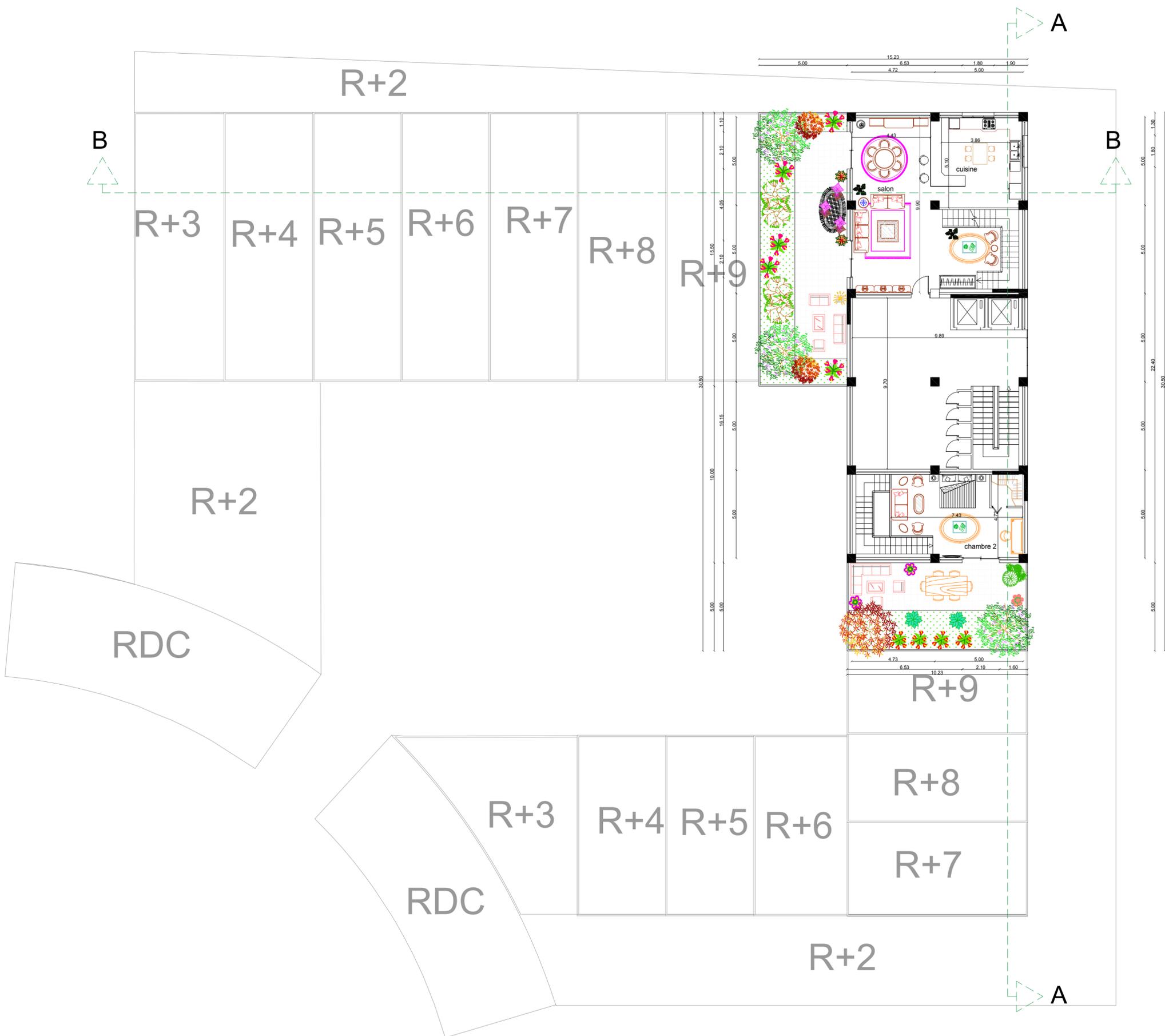
BLOC A 7eme ETAGE



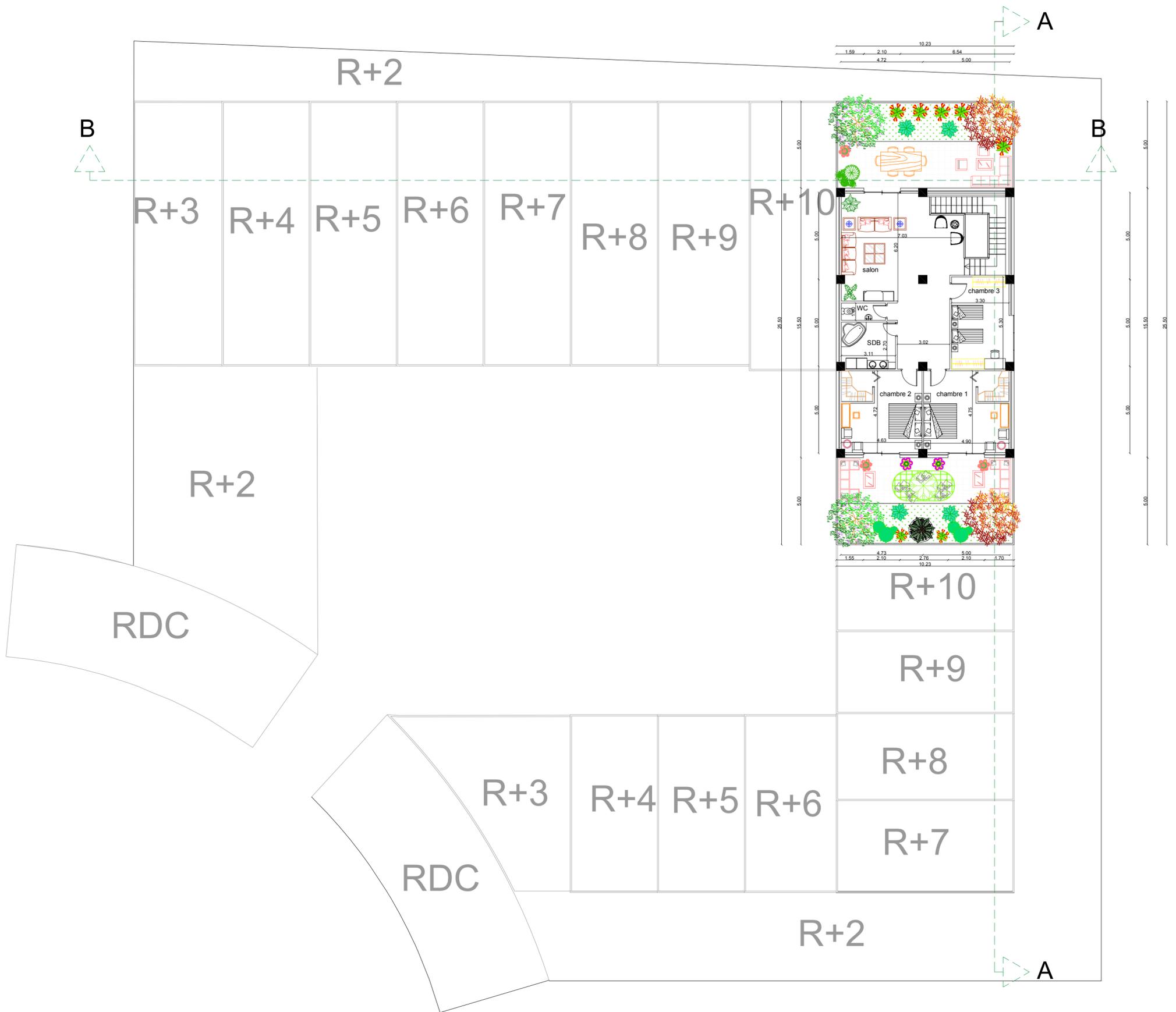
BLOC A 8eme ETAGE



BLOC A 9eme ETAGE

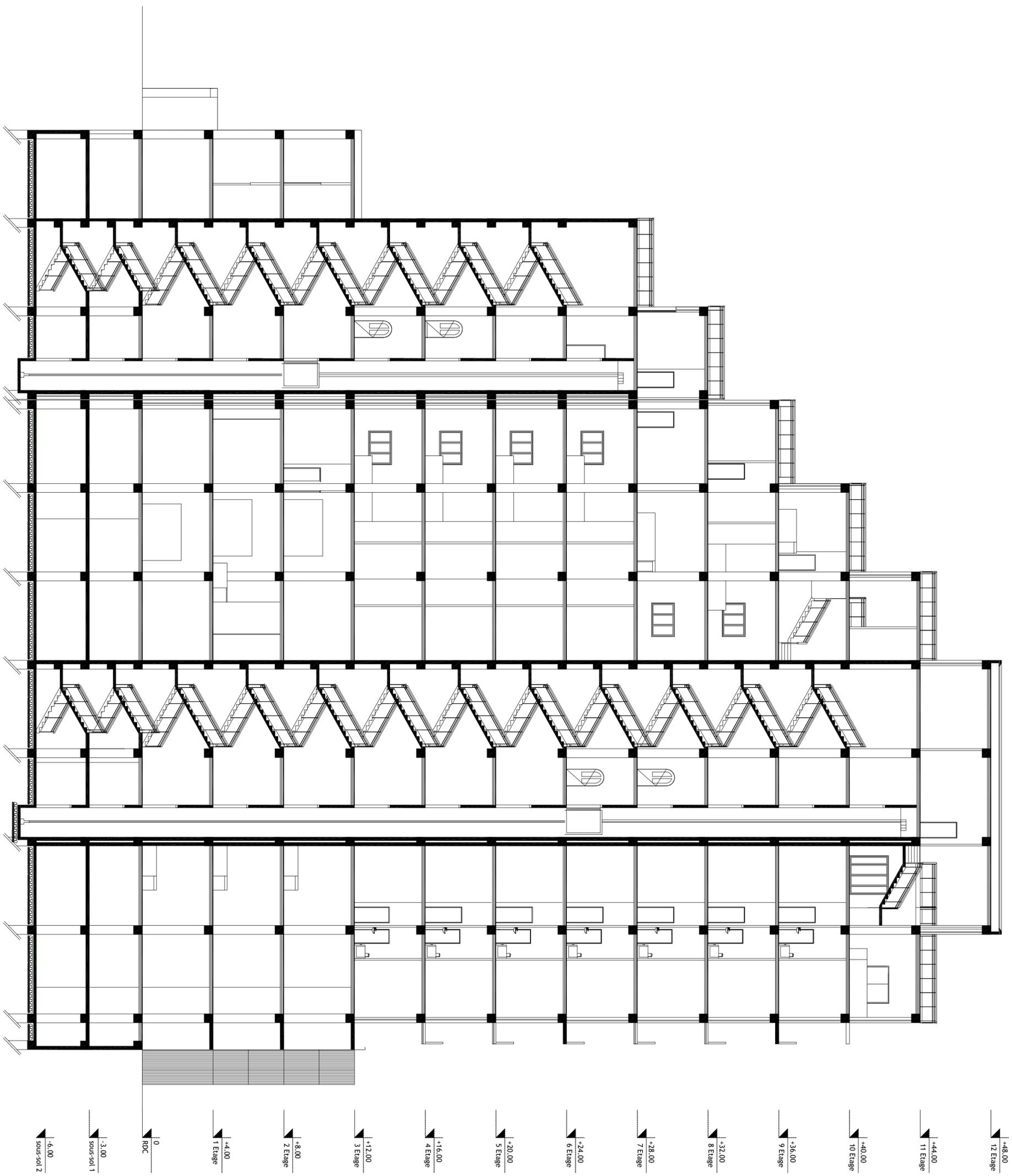


BLOC A 10eme ETAGE



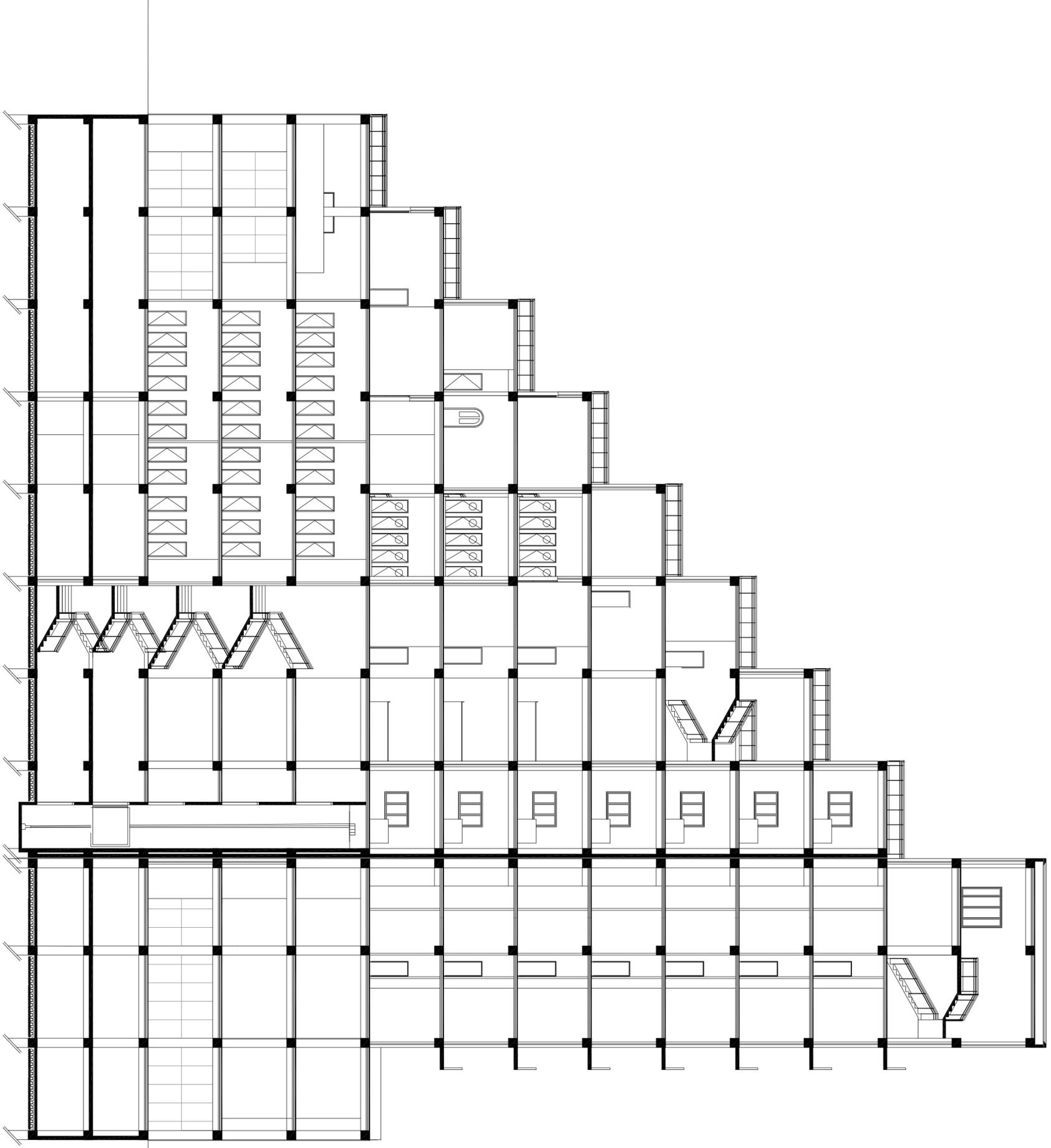
BLOC A 11eme ETAGE

Les coupes



COUPE AA

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

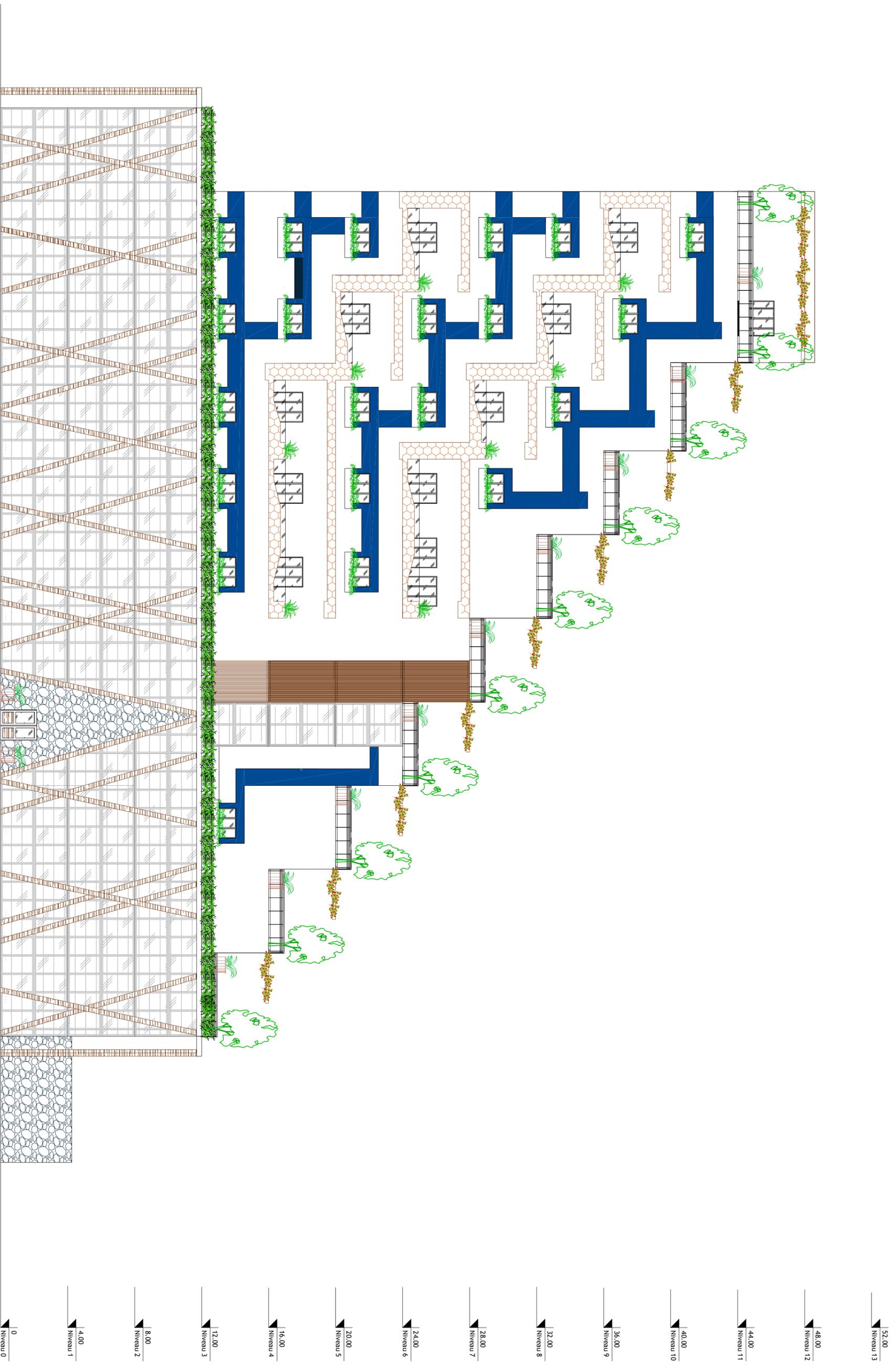


COUPE BB

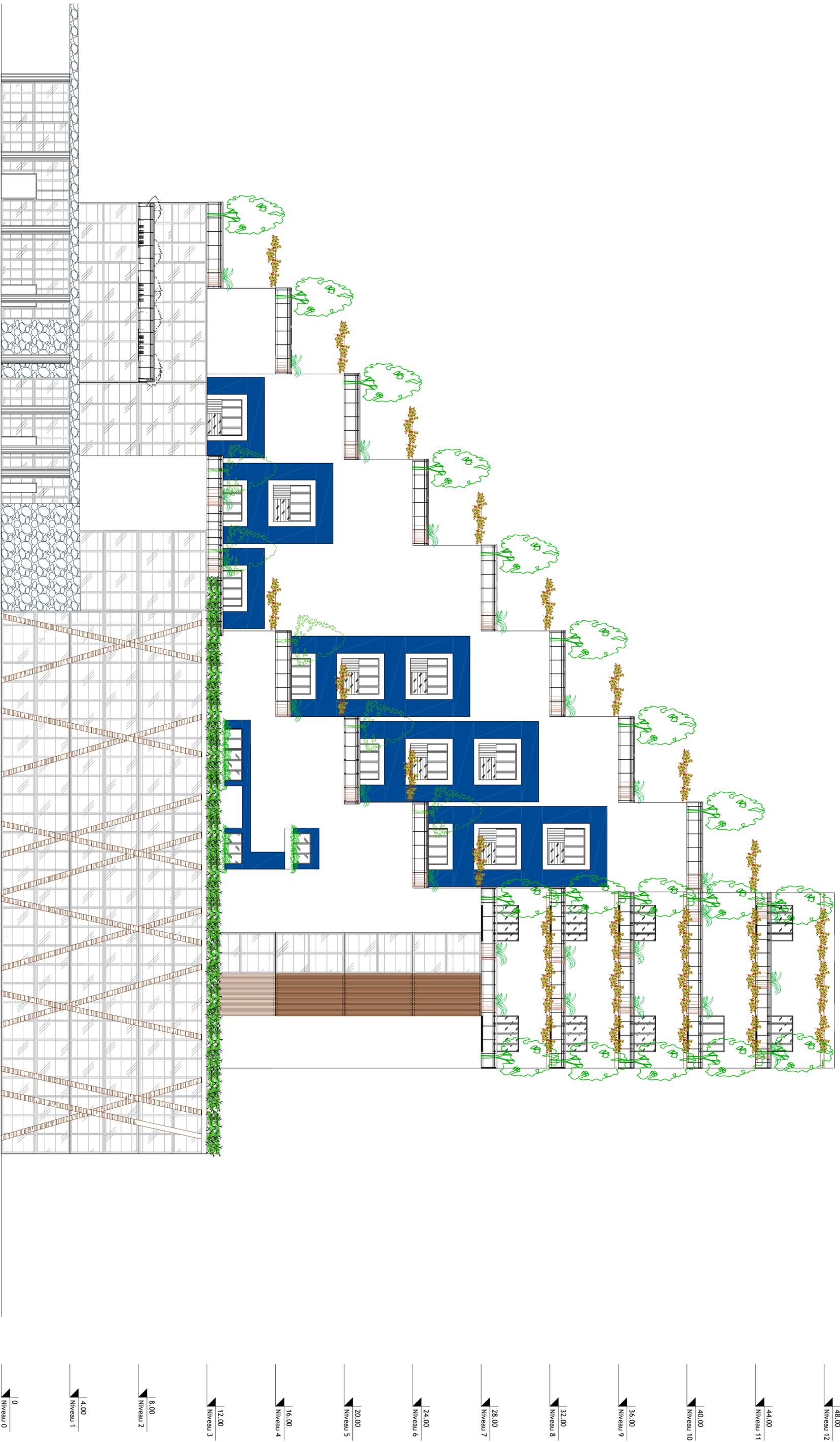
REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

- 48.00 12 Etage
- 44.00 11 Etage
- 40.00 10 Etage
- 36.00 9 Etage
- 32.00 8 Etage
- 28.00 7 Etage
- 24.00 6 Etage
- 20.00 5 Etage
- 16.00 4 Etage
- 12.00 3 Etage
- 8.00 2 Etage
- 4.00 1 Etage
- 00.00 RDC
- 3.00 sous-sol
- 6.00 sous sol 2

Les façades



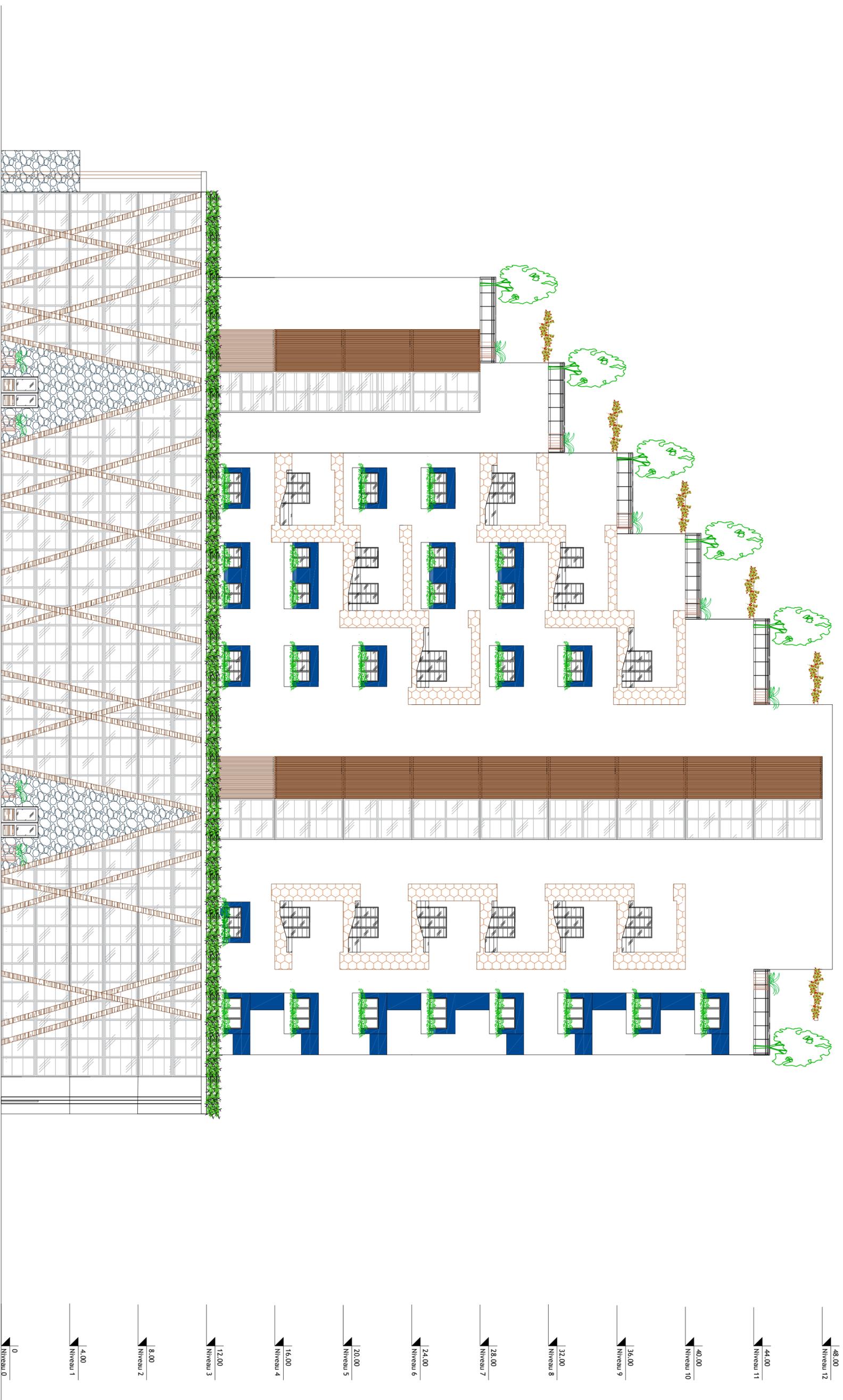
FACADE NORD



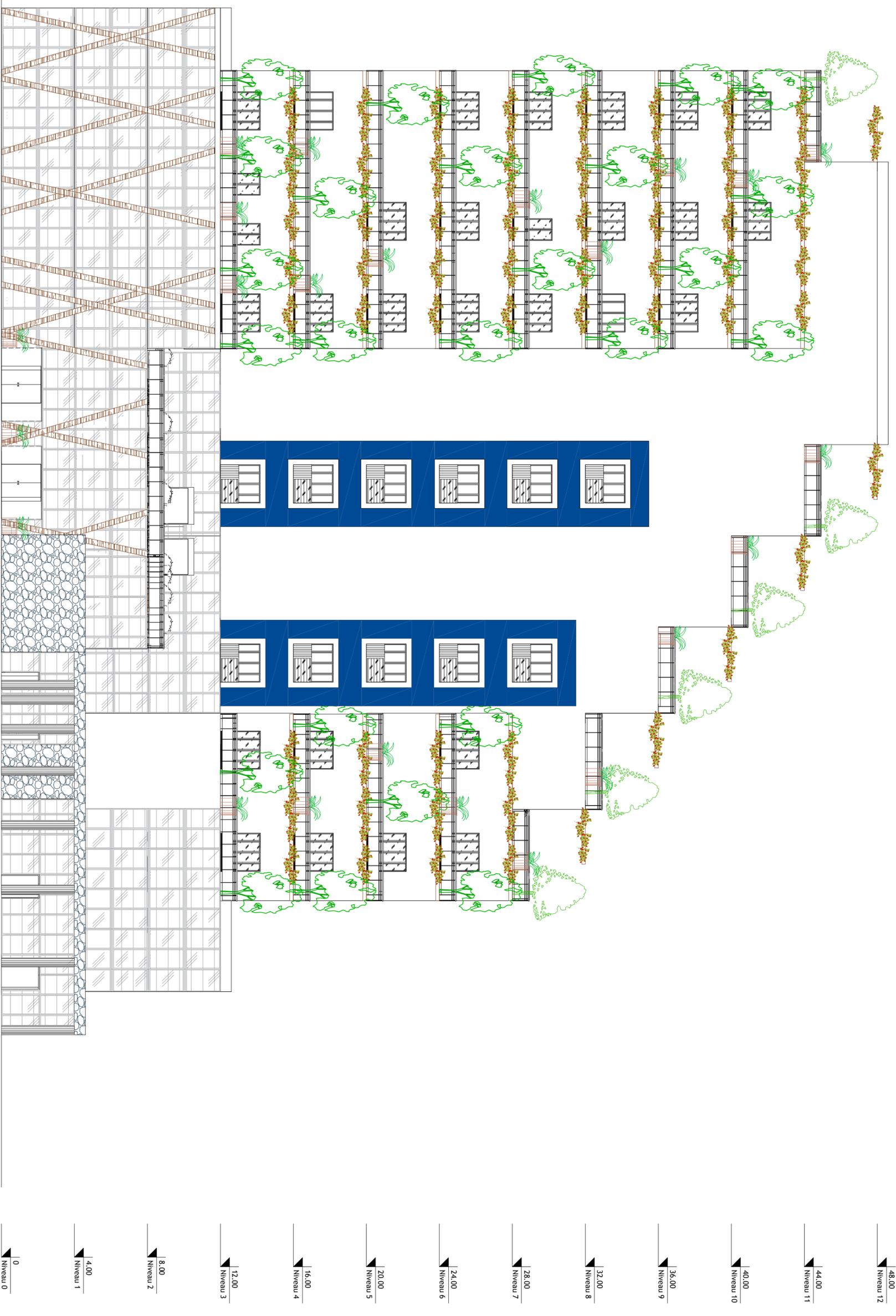
- 48.00 Niveau 12
- 44.00 Niveau 11
- 40.00 Niveau 10
- 36.00 Niveau 9
- 32.00 Niveau 8
- 28.00 Niveau 7
- 24.00 Niveau 6
- 20.00 Niveau 5
- 16.00 Niveau 4
- 12.00 Niveau 3
- 8.00 Niveau 2
- 4.00 Niveau 1
- 0 Niveau 0

FACADE SUD

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF



FACCADE EST



FACADE OUEST

3D du projet :







