

**UNIVERSITE SAAD DAHLEB DE BLIDA 1**

Institut d'Architecture et d'urbanisme



**MASTER 2**

**Architecture et projet urbain**

**Mémoire de fin d'étude**

**Requalification de l'extension SUD de  
La ville de Tipaza**

Et Aménagement d'un centre de remise en forme

Présenté par :

**AKLI LAMIA**

**BENDALI NESRINE**

Devant le jury composé de :

**P: Mr T.Hadj-sadok**

**E: Mr D.Boukerche**

Encadreur :

**Mr M.Kaci**

2014- 2015

# **RESUME**

## **REMERCIEMENTS**

# **TABLE DES MATIERES**



## Dédicaces

Nous dédions ce travail à nos très chers parents ; à nos mères qui ne cessent jamais de nous encourager, à nos père qui ont toujours été à nos côtés à tout moment, Que dieu tout puissant les gardent pour nous,  
A nos frères et nos sœurs pour leur amour et leur  
Soutien inconditionnel,  
A toute notre famille,  
Et A tous nos amis où qu'ils soient.

## **Remerciements**

Il serait trop long d'énumérer tous ceux et celles qui nous ont accompagnés, poussés, aidés, conseillés, encouragés tout au long de la réalisation de ce travail. Que ce soit de manière continue (nous pensons ici à notre encadreur Mr M.Kaci, notre Co-encadreur Mr L.Karra, et aussi Mme Benterkia) ou de manière ponctuelle (les amis, la famille, les rencontres ...), en prenant simplement des nouvelles de l'état d'avancement de ce projet.

Nous espérons qu'au retour la lecture de ce travail pourra apporter du plaisir, de la connaissance, ou qu'au moins chacun saura y retrouver la part qu'il nous a apporté : ce mémoire n'est pas solitaire, il est le fruit d'échange et de rencontre.

## 5. Sources des figures :

---

Figure 1. Google earth.....	5
Figure 2. Google earth.....	6
Figure 3: Rapport POS Tipaza 2009 + (notre propre travail) .....	7
Figure 4: Google earth.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 5 : Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8ème,dossier d'Opération, Juin 2006.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 6: Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8ème,dossier d'Opération, Juin 2006.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 7: Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8ème,dossier d'Opération, Juin 2006.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 8 : Mon propre travail .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 9: Rapport POS Tipaza 2009 .....	21
Figure 10: Rapport POS Tipaza 2009 .....	21
Figure 11: Google image.....	22
Figure 12: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 13: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 14: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 15: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 16: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 17: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 18: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 19: Musée de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 20: Musée de Tipaza .....	28
Figure 21: Musée de Tipaza .....	28
Figure 22: Google earth.....	29
Figure 23: Google earth.....	29
Figure 24: Travaux étudiants 5ème année.....	29
Figure 25: Google earth.+(notre propre travail).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 26: Google earth + (notre propre travail).....	31
Figure 27: Google earth + (notre propre travail).....	32
Figure 28: Google earth + (notre propre travail).....	33
Figure 29: Notre reportage photo .....	33
Figure 30: Notre reportage photo .....	33
Figure 31: Notre propre travail.....	34
Figure 32: Notre propre travail.....	34
Figure 33. travaux étudiant 5ème année.....	34
Figure 34. Notre reportage photo .....	34
Figure 35: Google earth +( notre propre travail).....	35
Figure 36: PDAU de la ville de Tipaza .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 37 : Notre propre travail.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 38: Travaux étudiants 5eme année + (notre propre travail).....	37
Figure 39: Travaux étudiant 5ème année .....	38

Figure 40 : Cadaste d'Alger + (notre propre travail) .....	38
Figure 41: Cadastre d'Alger .....	38
Figure 42: Google earth +( notre propre travail).....	39
Figure 43: Google image.....	39
Figure 44: Travaux étudiants + (notre propre travail).....	40
Figure 45: Cadaste d'Alger + (notre propre travail) .....	41
Figure 46: Notre reportage photo .....	41
Figure 47: Reportage photo étudiants .....	41
Figure 48: Google earth +( notre propre travail).....	42
Figure 49: Google earth +( notre propre travail).....	43
Figure 50: Google earth +( notre propre travail).....	44
Figure 51: Rapport POS Tipaza 2009 + (notre propre travail) .....	46
Figure 52: Rapport POS Tipaza 2009 .....	46
Figure 53: Notre reportage photo .....	46
Figure 54: Notre propre travail.....	47
Figure 55: Notre propre travail.....	47
Figure 56: Google image.....	48
Figure 57: Google image.....	48
Figure 58: Google image.....	49
Figure 59: Google image.....	49
Figure 60: Google image.....	49
Figure 61: Google image s .....	49
Figure 62: Google image.....	49
Figure 63: Notre propre travail.....	50
Figure 64. Google image .....	51
Figure 65. <a href="http://www.carasana.de/fr/thermes-caracalla/espace-aquatique/plan/plan/">http://www.carasana.de/fr/thermes-caracalla/espace-aquatique/plan/plan/</a> + ( notre propre travail).....	52
Figure 66: <a href="http://www.carasana.de/fr/thermes-caracalla/espace-aquatique/plan/plan/">http://www.carasana.de/fr/thermes-caracalla/espace-aquatique/plan/plan/</a> .....	53
Figure 67: Google image.....	54
Figure 68 : Google image.....	54
Figure 69: Google image.....	54
Figure 70: Google image.....	54
Figure 71 : Google image.....	55
Figure 72: Google image.....	55
Figure 73: Google image.....	55
Figure 74: Google image.....	55
Figure 75: Google image.....	55
Figure 76: Google image.....	55
Figure 77: Notre propre travail.....	56
Figure 78: Notre propre travail.....	56
Figure 79: Notre propre travail.....	57
Figure 80: Notre propre travail.....	57
Figure 81: Notre propre travail.....	58
Figure 82: Notre propre travail.....	58
Figure 83: Notre propre travail.....	59
Figure 84: Notre propre travail.....	59

Figure 85: Notre propre travail.....	59
Figure 86: Notre propre travail.....	60
Figure 87: Notre propre travail.....	60

Figure 25: SCHEMA DE SYNTHESE DE L'EVOLUTION DE TIPAZA (LOGIQUE DE DEVELOPPMENT).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 26: CARTE DES LIMITES NATURELLES ET ARTIFICIELLES .....	31
Figure 27: Carte des portes de la ville.....	32
Figure 28: CARTE DES PARCOURS.....	33
Figure 29: Photo parcours matrice .....	33
Figure 30: Photo parcours d'implantation.....	33
Figure 31: Coupe sur parcours matrice .....	34
Figure 32: Coupe sur parcours d'implantation.....	34
Figure 33. Coupe sur la place.....	34
Figure 34. Photo de la place .....	34
Figure 35: CARTE DES PLACES, JARDINS, PLANTATIONS ET FONTAINES.....	35
Figure 36: CARTE DES EQUIPEMENTS DE LA VILLE DE TIPAZA ..	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 37 : Carte découpage romain .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 38: Carte du noyau colonial français .....	37
Figure 39: Façade Nord, Sud et ouest de l'îlot 2.....	38
Figure 40 : Carte des tissus de a ville de Tipaza .....	38
Figure 41: Tissu post colonial .....	38
Figure 42: Carte découpage des ilots .....	39
Figure 43: photo des ruines romaine de Tipaza .....	39
Figure 44: Carte du noyau colonial français .....	40
Figure 45: Carte des tissus de la ville de Tipaza .....	41
Figure 46: : habitats collectifs post colonial.....	41
Figure 47: habitats Individuels post colonial .....	41
Figure 48: Carte typologie du cadre bâti de la ville .....	42
Figure 49: PLAN DE STRUCTURE URBAINE .....	43
Figure 50: schéma de structure urbaine.....	44
Figure 51: L'aire d'intervention .....	46
Figure 52: Proposition d'aménagement de la rue des écoles .....	46
Figure 53: Etat actuel rue des écoles .....	46
Figure 54: Proposition d'aménagement de la voie 2.....	47
Figure 55: proposition d'aménagement de la voie 3 .....	47
Figure 56: : : Robson square, Vancouver, Canada.....	48
Figure 57: jardins du boulevard laferriere, Alger.....	48
Figure 58: cimetière paysager .....	49
Figure 59: Jardin public.....	49
Figure 60: Parc urbain .....	49
Figure 61: Aire de jeux pour enfants.....	49
Figure 62: Thermes de Caracalla,Allemagne .....	49
Figure 63: Plan d'aménagement	504

Table des figures :

Figure 1. Carte présentation de la ville (Tipaza) .....	5
Figure 2. Identification de la zone d'étude.....	6
Figure 3: Identification de l'aire d'intervention .....	7
Figure 4: situation géographique .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 5 : Quartier Mermoz après rénovation .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 6: Schéma des percées vers l'extérieur du quartier.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 7: Nouveau tissu urbain de Mermoz .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 8 : La mise en Forme du Projet Mermoz .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 9: Situation géographique de la ville .....	21
Figure 10: Relief de la ville.....	21
Figure 11: Interprétation de l'époque préhistorique.....	22
Figure 12: Carte Tipaza à l'époque phénicienne.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 13: Carte Tipaza époque maure .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 14: Carte Tipaza à l'époque romaine (premier noyau) .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 15: Carte Tipaza à l'époque romaine (deuxième noyau) .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 16: Carte Tipaza époque Française (projet demenchy).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 17: Carte Tipaza 1861 .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 18: Carte Tipaza 1925.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 19: Carte Tipaza 1948.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 20: Carte Tipaza de 1959-1962 (Cité oued Merzoug) .....	28
Figure 21: Carte Tipaza post indépendance .....	28
Figure 22: Logique de croissance période romaine.....	29
Figure 23: Logique de croissance période Française .....	29
Figure 24: : Logique de croissance du noyau français .....	29
Figure 25: Schema de synthese de l'évolution de la ville de Tipaza (logique de developpement). .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 26: Carte des limites naturelles et artificielles .....	31
Figure 27: Carte des portes de la ville.....	32
Figure 28: Carte des parcours.....	33
Figure 29: Photo parcours matrice .....	33
Figure 30: Photo parcours d'implantation.....	33
Figure 31: Coupe sur parcours matrice .....	34
Figure 32: Coupe sur parcours d'implantation.....	34
Figure 33. Coupe sur la place.....	34
Figure 34. Photo de la place .....	34
Figure 35: Carte des places, jardins, et plantation.....	35
Figure 36: Carte des equipements de la ville de Tipaza.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 37 : Carte découpage romain .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 38: Carte du noyau colonial français .....	37
Figure 39: Façade Nord, Sud et ouest de l'ilot 2.....	38
Figure 40 : Carte des tissus de a ville de Tipaza .....	38
Figure 41: Tissu post colonial .....	38

Figure 42: Carte découpage des ilots .....	39
Figure 43: photo des ruines romaine de Tipaza .....	39
Figure 44: Carte du noyau colonial français .....	40
Figure 45: Carte des tissus de la ville de Tipaza .....	41
Figure 46: : habitats collectifs post colonial.....	41
Figure 47: habitats Individuels post colonial .....	41
Figure 48: Carte typologie du cadre bâti de la ville .....	42
Figure 49: Plan de structure urbaine .....	43
Figure 50: schéma de structure urbaine.....	44
Figure 51: L'aire d'intervention .....	46
Figure 52: Proposition d'aménagement de la rue des écoles .....	46
Figure 53: Etat actuel rue des écoles .....	46
Figure 54: Proposition d'aménagement de la voie 2.....	47
Figure 55: proposition d'aménagement de la voie 3 .....	47
Figure 56: : : Robson square, Vancouver, Canada.....	48
Figure 57: jardins du boulevard laferriere, Alger.....	48
Figure 58: cimetièrre paysager .....	49
Figure 59: Jardin public.....	49
Figure 60: Parc urbain .....	49
Figure 61: Aire de jeux pour enfants.....	49
Figure 62: Thermes de Caracalla,Allemagne .....	49
Figure 63: Plan d'aménagement.....	50
Figure 64. Centre de Caracalla, Allemagne .....	51
Figure 65. Organisation spatiale du centre de Baden Baden.....	52
Figure 66: Plan du centre de Baden Baden .....	53
Figure 67: vue projetée de l'espace réception .....	54
Figure 68 : vue projetée du restaurant .....	54
Figure 69: vue projetée des bungalows .....	54
Figure 70: : vue projetée de piscines intérieures .....	54
Figure 71 : Vue projetée de la piscine dynamique .....	55
Figure 72: Vue projetée des jacuzzis terrasse .....	55
Figure 73: Vue projetée des salles de soins.....	55
Figure 74: Vue projetée des hammams .....	55
Figure 75: Vue projetée des saunas .....	55
Figure 76: Vue projetée des bains à jet .....	55
Figure 77: Plan niveau 0.00.....	56
Figure 78: Plan niveau 6.12.....	56
Figure 79: Plan niveau 9.18.....	57
Figure 80: Plan niveau 12.24.....	57
Figure 81: Plan niveau 15.30.....	58
Figure 82: Plan niveau 18.36.....	58
Figure 83: Coupe A-A.....	59
Figure 84: Façade nord.....	59
Figure 85: Façade est.....	59
Figure 86: Façade ouest.....	60
Figure 87: : Façade sud .....	60

Figure 25: SCHEMA DE SYNTHESE DE L'EVOLUTION DE TIPAZA (LOGIQUE DE DEVELOPPMENT).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 26: CARTE DES LIMITES NATURELLES ET ARTIFICIELLES .....	31
Figure 27: Carte des portes de la ville.....	32
Figure 28: CARTE DES PARCOURS.....	33
Figure 29: Photo parcours matrice .....	33
Figure 30: Photo parcours d'implantation.....	33
Figure 31: Coupe sur parcours matrice .....	34
Figure 32: Coupe sur parcours d'implantation.....	34
Figure 33. Coupe sur la place.....	34
Figure 34. Photo de la place .....	34
Figure 35: CARTE DES PLACES, JARDINS, PLANTATIONS ET FONTAINES.....	35
Figure 36: CARTE DES EQUIPEMENTS DE LA VILLE DE TIPAZA ..	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 37 : Carte découpage romain .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure 38: Carte du noyau colonial français .....	37
Figure 39: Façade Nord, Sud et ouest de l'îlot 2.....	38
Figure 40 : Carte des tissus de a ville de Tipaza .....	38
Figure 41: Tissu post colonial .....	38
Figure 42: Carte découpage des ilots .....	39
Figure 43: photo des ruines romaine de Tipaza .....	39
Figure 44: Carte du noyau colonial français .....	40
Figure 45: Carte des tissus de la ville de Tipaza .....	41
Figure 46: : habitats collectifs post colonial.....	41
Figure 47: habitats Individuels post colonial .....	41
Figure 48: Carte typologie du cadre bâti de la ville .....	42
Figure 49: PLAN DE STRUCTURE URBAINE .....	43
Figure 50: schéma de structure urbaine.....	44
Figure 51: L'aire d'intervention .....	46
Figure 52: Proposition d'aménagement de la rue des écoles .....	46
Figure 53: Etat actuel rue des écoles .....	46
Figure 54: Proposition d'aménagement de la voie 2.....	47
Figure 55: proposition d'aménagement de la voie 3 .....	47
Figure 56: : : Robson square, Vancouver, Canada.....	48
Figure 57: jardins du boulevard laferriere, Alger.....	48
Figure 58: cimetière paysager .....	49
Figure 59: Jardin public.....	49
Figure 60: Parc urbain .....	49
Figure 61: Aire de jeux pour enfants.....	49
Figure 62: Thermes de Caracalla,Allemagne .....	49
Figure 63: Plan d'aménagement	504

## 2.1. Introduction :

-Dans cette partie nous allons faire un état de toutes les recherches (livres, thèses, publication et exemples) qui se rapprochent de notre thème qui est le renouvellement urbain.

- ....La cité antique a accompagné les premiers développements de grandes civilisations. Si « les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre » nous dit Aristote, « ils y restent ensemble pour bien vivre ». La ville n'était pas dans l'idée des Anciens qu'une simple question de nombre d'habitants ou d'étendue géographique mais bien un projet politique, l'organisation sociale d'une communauté d'hommes animés par le désir de bien vivre ensemble. Et cette vie commune était assurée et consolidée par la référence à des rites et des lois intégrées et partagées.

Mais, la ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels. Deux visions s'affrontent, l'une selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge appelée à se disperser dans le territoire sans limites. L'autre selon laquelle, il importerait au contraire de rassembler, de reconquérir et densifier les territoires qui ont été déjà gaspillés, et de cesser de bâtir "la ville hors la ville". Face à ces réalités de nouvelles politiques se définissent « en faveur de l'économie des territoires, de l'organisation de relations entre transports et urbanisation, de lutte contre les logiques sectorielles au profit d'une ville plus compacte, densifiant les vides urbains et périurbains » donnant sens aux notions de « faire la ville sur la ville» ...<sup>6</sup>

-Pour Antoine Grumbach<sup>7</sup>, militant actif depuis longue date du mot d'ordre « faire la ville sur la ville » il s'agit d'introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimer la ville. Cette attitude traverse les échelles et les contextes. Les outils nés de l'analyse de la ville traditionnelle seraient un levier pour agir sur la ville contemporaine sans toutefois en projeter les fondements et les modèles. Comprendre la logique qui préside à la fabrication des tissus périphériques est le socle sur lequel asseoir l'action à mener, comme une « utopie concrète » pour donner forme à La ville. Travailler à l'articulation entre les amples espaces monofonctionnels afin de créer du sens et du lien...<sup>8</sup>

-Les possibilités d'évolution dans une ville, sont présentes a priori, aussi bien en périphérie, dans les zones péricentrales que dans les centres. L'une d'elles est matérialisée par l'action publique de **renouvellement urbain**. Au cœur de cette démarche se trouve une politique volontaire, destinée à remettre « dans le coup » les Territoires de la ville considérés comme « en panne » de développement et d'attractivité, à les réintégrer dans un cercle vertueux de création de valeur.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> : Extrait MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME ; **OPTION** : VILLE ET PROJET URBAIN  
**Présenté par** : Mr. BOUDRA Messaoud ; **THEME** : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA

<sup>7</sup> : Antoine Grumbach, né en 1942 à Oran, est un architecte et professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris Belleville

<sup>8</sup> : «La ville sur la ville» Par Antoine Grumbach, Projet Urbain, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.  
N° 15, décembre 1998.

<sup>9</sup>: Extrait des Annales de la Recherche Urbaine, Plan Urbanisme - Construction - Architecture, 2004, 97, pp.23-26

## **2.2. LE RENOUVELLEMENT URBAIN :**

### **2.2.1. Qu'est-ce que le renouvellement urbain ?**

Le renouvellement urbain vise à reconstruire la ville sur elle-même en vue de maîtriser l'étalement urbain. Dans cette perspective, les espaces ouverts, les friches et les interstices urbains deviennent des enjeux majeurs de l'aménagement, leur requalification permet d'assurer une gestion économe de l'espace, de revaloriser les quartiers vieillissants, socialement marginalisés et d'améliorer l'attractivité de la ville.

**2.2.2. Bref Historique sur le renouvellement urbain :** un concept nouveau, une pratique ancienne...

Concept issu des politiques anglo-saxonnes menées dès les années 1970 dans le but de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles (exploitation minière, textile,... etc.).

La disparition d'une partie de ces activités dans les villes provoque l'apparition de friches qui s'accompagnent généralement d'une dégradation de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent, ainsi que d'une détérioration des conditions économiques et sociales (diminution des investissements, chômage, précarité).

Cette décadence urbaine entraîne les villes concernées sur la pente du déclin aussi bien physique qu'économique et social.

Il s'agit alors pour les autorités locales de trouver des solutions capables d'enrayer ce déclin et de rendre à la ville son dynamisme passé.

Les politiques mises en place prennent alors le nom de politiques de renouvellement urbain « urbain renewal » : politiques qui portent tout d'abord sur la réhabilitation du bâti, l'amélioration du cadre physique et de l'environnement, ce qui doit permettre de rendre le secteur concerné plus attractif pour de futurs investisseurs et de nouvelles activités...<sup>10</sup>

Le renouvellement urbain a été une sorte de réponse à la crise de la ville industrielle des années 1970-1980. Donc en terme d'action sur la ville, le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. On a toujours démolé pour mieux reconstruire. Certaines périodes de l'histoire ont été effacées par le mécanisme de destruction des monuments et de reconstruction. Bien souvent en se servant des fondations, ou en utilisant des matériaux récupérés.

Alors, par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens. C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne, les « villes dortoirs » et la ségrégation sociale. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville

---

10 : Extrait MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME ; OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN Présenté Par : Mr. BOUDRA Messaoud ;  
THEME : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA

visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale (Jegouzo, 2001, p.12)<sup>11</sup>.

### 2.2.3. Genèse de la notion de renouvellement urbain :

Le concept de « Renouvellement Urbain » a été affirmé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 qui le substitue à la notion de « Restructuration Urbaine », et qui le consacre donc comme référence terminologique.<sup>12</sup> En termes d'aménagement du territoire, la notion est alors pensée comme une rupture conceptuelle dans la façon de planifier et d'aménager la ville selon des objectifs de développement durable, soit : l'efficacité économique ; l'équité sociale ; la protection de l'environnement.

Elle correspond à une action sur la morphologie urbaine d'un quartier, d'un îlot. Ce terme est aussi employé dans le cadre des politiques de la ville comme un moyen de revaloriser certains espaces dégradés, plus particulièrement les quartiers d'habitat social des agglomérations. Le renouvellement urbain donne lieu à des interprétations différentes et à un vocabulaire spécifique.

### 2.2.4. Les enjeux du renouvellement urbain :

De manière générale, quatre enjeux spécifiques entrent dans le champ du Renouvellement Urbain :

- **La cohésion sociale**, qui implique à la fois des actions relevant de la problématique d'habitat mais aussi d'insertion sociale, culturelle et économique des populations.
- **Le développement économique** afin de réintégrer dans le marché, par leur revalorisation, des territoires en marge.
- **Le traitement spatial de la ville** : transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restauration ou requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.
- **La diversification des fonctions urbaines** présentes sur le territoire afin de sortir d'une situation de monofonctionnalité d'habitat (habitat, activités, services) et des produits ce qui implique une mise en cohérence avec les demandes du marché local.

---

<sup>11</sup> : Jegouzo Yves (2001) La loi SRU. Dossier in L'actualité juridique - droit administratif, 20 janvier 2001, p.

9-17 Extrait du MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME ; OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN Présenté Par : Mr. BOUDRA Messaoud ; THEME : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA page 73

<sup>12</sup> : extrait de PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN : LE PASSAGE A L'OPERATIONNEL Août 2003

François MIUS, consultant, Mutations Immobilières Urbaines et Sociales, avec la contribution de Pierre SOLER-COUTEAUX, avocat, professeur des universités à Strasbourg III page 6

### 2.2.5. Les opérations du renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain regroupe un large domaine d'action et d'opération, parmi eux :

- **La requalification urbaine** : « requalification » est défini comme « action de donner une nouvelle qualification »<sup>13</sup> on en déduira que la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus.

- **La restructuration** : Généralement lourde en procédure, et budgétivore, la restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants. En fait, la restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti. Alberto Zucchelli <sup>14</sup>. résume cette notion comme « l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes »<sup>15</sup>.

- **La rénovation** : Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait.

L'objectif de la rénovation selon est qu'elle « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale... La modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains ».<sup>16</sup>

- **La densification** : Le renouvellement urbain se traduit en général, mais pas systématiquement, par une densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les dents creuses).

Actuellement, dans un souci de développement durable et de flambée du prix du pétrole, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges, est une réponse apportée à l'étalement urbain. La plupart du temps, il est plus coûteux de démolir pour reconstruire ou de changer l'usage des bâtiments existants que de construire sur des parcelles libres. Le renouvellement urbain « spontané » ne se produit que dans les quartiers les plus attractifs où une hausse des prix des logements est généralement une conséquence permettant de rentabiliser l'opération immobilière, et entraînant souvent une ségrégation sociale.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup>: Dictionnaire le robert

<sup>14</sup> : auteur du livre Introduction A L'Urbanisme Opérationnel Et à La composition Urbaine

<sup>15</sup> : zucchelli extrait du MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME ; OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN Présenté Par : Mr. BOUDRA Messaoud ; THEME : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA page 80

<sup>16</sup> : Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000 extrait du MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME ; OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN Présenté Par : Mr. BOUDRA Messaoud ; THEME : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA 79

<sup>17</sup> : source Wikipédia

### **2.2.6. Le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable des territoires :**

Le renouvellement urbain recoupe les différentes sphères du développement durable. Les projets prennent en compte les problématiques sociales, économiques (redynamisation d'un bourg ou d'un quartier) et environnementales. Il a ainsi été qualifié comme « le développement durable et multidimensionnel (immobilier, social, environnemental, ...) des espaces urbains ». À partir du corpus documentaire, on identifie différentes actions de renouvellement urbain qui permettent de comprendre en quoi le renouvellement, par l'ensemble de ses mécanismes, contribue au développement durable des territoires...<sup>18</sup>

- Densifier et repenser les formes urbaines :

Concrètement le renouvellement urbain peut se traduire par la mise en œuvre de projets de densification, donner lieu à de nouvelles urbanisations ou à des restructurations, au sein du tissu urbain existant. Les opérations qui visent à densifier des espaces déjà urbanisés sont complexes et s'effectuent à plusieurs échelles, de la parcelle à l'îlot voire à l'échelle d'un ensemble urbain. Engager des actions de renouvellement urbain est un moyen de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace (type individuel groupé, collectif et semi-collectif) lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions, mais aussi d'améliorer la qualité du bâti existant pour le réinvestir. La compacité de l'habitat peut ainsi être accentuée et permet de limiter la consommation du foncier pour de la construction neuve. Cette compacité peut aussi renforcer la centralité d'un territoire, augmenter l'accès aux modes de transport et aux services de première nécessité pour limiter les déplacements par plus de proximité.

- Anticiper le développement urbain et répondre aux besoins en constructions neuves :

Le renouvellement urbain permet de créer une offre diversifiée de logement dans les espaces de forte progression démographique tout en limitant la consommation foncière. La nécessité d'adapter l'offre à la demande en logement doit alors s'accompagner d'une réflexion sur le potentiel foncier d'un territoire au sein « du périmètre déjà urbanisé » Recenser les opportunités de renouvellement urbain permet alors d'anticiper le développement urbain futur ; Recenser les potentialités de renouvellement urbain en priorité est nécessaire pour promouvoir un développement territorial durable. En recentrant l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine existante, le renouvellement urbain contribue à limiter l'étalement urbain, permet de repenser les extensions périphériques et répondre aux besoins futurs en construction neuve dans les territoires attractifs.<sup>19</sup>

- Favoriser la redynamisation d'un centre-ville ou d'un centre bourg :

---

<sup>18-19</sup> : extrait travaux étudiants : Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes  
Master 2 Sciences Pour l'Environnement, Spécialité Géographie appliquée à la gestion de l'environnement littoral  
Étude menée et présentée par Noémie THOMAS  
Encadrée par Charline NICOL  
Sous la direction de Didier VYE

Le renouvellement urbain s'accompagne d'une réflexion plus large sur « les enjeux de mixité et de proximité nécessaires à la vie d'un centre ». En effet, le renouvellement urbain permet de revaloriser certains espaces délaissés dans les centres ville ou centres bourg, grâce à des travaux de réhabilitation du bâti ancien, de friches, de logements vacants, etc. C'est alors l'occasion de redynamiser économiquement un centre en développant l'offre de services, l'offre commerciale, de favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre en logement. Ce type d'action peut être réalisé en milieu rural où il existe un phénomène progressif de désertification du centre bourg, et parfois un phénomène de mitage de l'espace agricole, et peut ainsi permettre de maîtriser l'urbanisation.

- Favoriser la requalification d'espaces déjà urbanisés et des constructions existantes :

«... réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés (friches industrielles, portuaires ou urbaines, délaissés urbains) et par là même de limiter les extensions urbaines ; densifier les espaces urbains de manière raisonnée et donc mieux exploiter des espaces disponibles, des dents creuses, des délaissés urbains ;

- réutiliser des infrastructures existantes (ex : anciennes voies ferrées réutilisées pour implanter des tramways ou des tram-trains comme à Nantes) ;

- réutiliser des bâtiments industriels en les modernisant ou en les réaffectant à d'autres usages (par exemple en les transformant en espaces culturels ou en logement) ;

- moderniser des immeubles d'habitation au lieu de les détruire, en améliorant également leurs performances thermiques et acoustiques... ».<sup>20</sup>

Il ne s'agit pas uniquement d'utiliser du foncier sous utilisé mais aussi les équipements, et infrastructures afin de réaliser des économies sur les matériaux et diminuer le coût de la gestion urbaine. Le renouvellement urbain se traduit par un ensemble d'opérations localisées au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse de densifier, réutiliser, de restructurer le bâti, cet ensemble d'actions contribue au développement durable des territoires.

### **2.2.7. Renouvellement urbain et l'espace public :**

- Les espaces publics, aujourd'hui, sont d'abord des espaces structurants. Il ne s'agit pas d'espaces résiduels où, lorsque l'on a construit le bâti, les espaces entre les bâtiments sont dénommés « espace public ». Nous sommes vraiment au cœur d'une problématique de création d'espaces structurants au sein desquels la vie urbaine va se développer et qui font d'ailleurs l'attractivité de la ville. Donc, cela devient – et c'est même devenu depuis relativement longtemps – un objet extrêmement structurant pour la ville, avec des fonctions beaucoup plus diverses que par le passé.

L'espace public est donc un espace structurant où se déroule la vie urbaine. C'est un espace partagé dont on attend qu'il crée le lien social, la « convergence sociale et culturelle ». Ceci a une portée extrêmement grande et suppose que toute une série de

---

<sup>20</sup>: extrait travaux étudiants : Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes Master 2 Sciences Pour l'Environnement, Spécialité Géographie appliquée à la gestion de l'environnement littoral  
Étude menée et présentée par Noémie THOMAS  
Encadrée par Charline NICOL  
Sous la direction de Didier VYE extrait du rapport du CSTB sur « Les enjeux du renouvellement urbain durable », Juin 2011.

fonctionnalités soient pensées, développées, organisées pour que ce lien social,<sup>6</sup> cette vie en commun s'y déploient. C'est un espace qui doit également assurer les fonctions traditionnelles, notamment la mobilité, mais plus uniquement par quelques moyens de transport. Après la grande époque de la voiture, on attend aujourd'hui de l'espace public qu'il fasse coexister des moyens de transport et de mobilité très divers : les modes de transports doux, en commun, la voiture... Ces fonctions extrêmement diverses en font des lieux complexes, et la gouvernance des espaces publics devient elle-même de plus en plus complexe, puisqu'elle doit associer à la fois les pouvoirs publics, mais aussi les citoyens et des entreprises privées qui interviennent dans la conception et dans la gestion des espaces pour assurer ces différentes fonctions.<sup>21</sup>

Si l'objectif du renouvellement urbain est d'améliorer la qualité de vie de l'individu, l'espace public sera alors primordial dans chaque projet de renouvellement urbain et un défi à réaliser.

### **2.3. Analyse d'exemples :**

- dans le cadre de notre recherche et afin de mieux approfondir les connaissances qu'on a pu obtenir grâce à cette partie nous allons passer à l'analyse d'exemple Cette façon de faire est souvent intuitive et résulte d'une longue expérience et d'un savoir-faire qu'acquiert l'architecte au fil du temps. Néanmoins, la réutilisation de solutions éprouvées nécessite parfois des adaptations ou de légères modifications pour une meilleure efficacité. Philippe Boudon<sup>22</sup> définit le processus d'ajustement de solutions antérieures qu'il qualifie d'« échelle de modèle » dans le champ de l'architecture Comme : « Une classe d'opération qui consiste à reprendre un modèle antérieur tout en effectuant éventuellement des modifications de divers degrés et de diverses natures » (Gholipour, 2011). On évitera donc de réutiliser un modèle qui ne fonctionne pas. Un modèle complexe nécessite parfois, avant de pouvoir être réadapté, l'étude des différentes échelles qui le constituent.

#### **2.3.1. Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8<sup>ème</sup> :**

##### **2.3.1.1. Historique du projet :**

-Construit dans les années 50-60, Mermoz nord est composée de 500 logements sociaux. Excepté des travaux d'isolation réalisés dans les années 80, les immeubles n'ont jamais été réhabilités. Les logements ont vieilli et ne correspondent plus aux besoins actuels. Les déplacements dans le quartier et vers l'extérieur sont difficiles et la configuration du quartier bloque le développement de nouvelles activités économique. Le quartier est dévalorisé, quoique situé en entrée de ville et bien desservi par les transports en commun. De même le site ne répond plus aujourd'hui aux besoins de l'ensemble de ses usagers. Globalement le commerce de proximité a besoin d'être rénové et recomposé.

---

<sup>21</sup>: extrait du Séminaire de La Fabrique de la Cité : « Quelle place pour l'espace public dans la ville de demain ? » présenté par Oriol Clos, architecte en chef, Mairie de Barcelone page 3

<sup>22</sup>: Philippe Boudon, né en 1941, est un architecte et urbaniste français, Docteur d'État.

**2.3.1.2. Contexte de l'opération :**

-Le quartier Mermoz est situé à l'entrée Est de la ville de Lyon, il s'inscrit dans un site stratégique pour l'agglomération Lyonnaise en terme urbain et paysager comme en terme de déplacements. Une des spécificités du quartier Mermoz, est qu'il est traversé par l'autopont Mermoz-Pinel et une section de l'autoroute A 43, constituée de huit voies au total elle constitue une véritable fracture sur Mermoz.

C'est Un quartier d'habitats Social :

-Mermoz Nord a été construit en 1962 avec 500 logements sociaux. Compte tenu de l'époque de construction des immeubles, le produit logement apparaît aujourd'hui inadapté.

C'est aussi Un quartier isolé des quartiers environnants : Constitué de barres et de tours, Mermoz Nord est un quartier isolé au milieu d'un environnement pavillonnaire. L'absence de vraies rues rend difficiles les déplacements dans le quartier et vers l'extérieur.

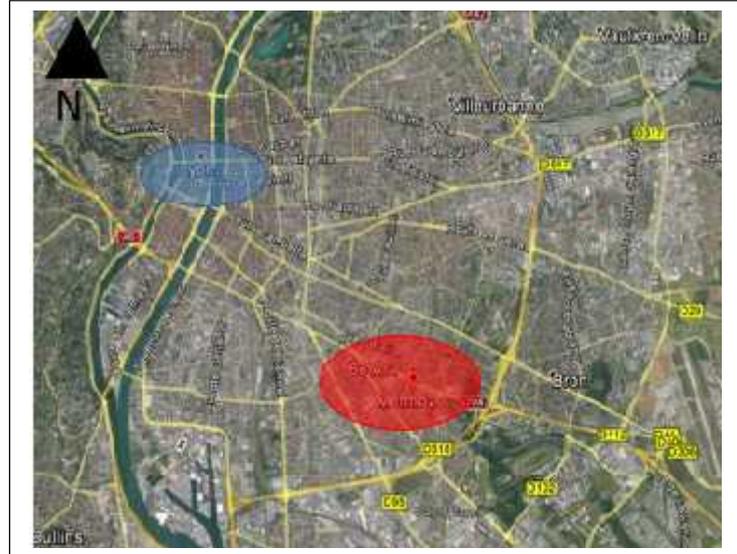


Figure2.4 : situation géographique

**2.3.1.3. Enjeux du projet :**

- Des enjeux d'habitat, de commerce, de déplacement et de requalification des espaces publics : Ouvrir le quartier sur le reste de la ville (tentative de réconciliation entre le quartier et la ville), apporter d'avantage de mixité, transformer l'image du quartier par l'amélioration du cadre de vie, le désenclaver, diversifier l'offre immobilière et les activités. Ainsi qu'un programme de démolition/reconstruction et de réhabilitation de son parc de logement.



Figure2.5 : Quartier Mermoz après rénovation

#### **2.3.1.4. Principes d'organisation spatiale :**

Pour répondre aux objectifs annoncés, le projet engage un certain nombre d'actions :

Afin de désenclaver physiquement le quartier, le projet prévoit une intervention sur les axes de circulation du quartier. Celle-ci s'appuiera sur la suppression du viaduc Mermoz /Pinel, véritable "égout à voitures" engendrant nuisances et insécurité pour les riverains. Cette destruction permettra de créer une entrée progressive dans l'agglomération par l'aménagement d'un boulevard urbain paysagé où chaque mode de transport aura sa place. Cette première opération, indépendante du projet (juridiquement, financièrement mais pas opérationnellement) constitue le point de départ de l'ouverture du quartier de Mermoz Nord vers les quartiers voisins et notamment Mermoz Sud.

Pour ouvrir le quartier sur son environnement proche, un réseau de voiries claires et hiérarchisées sera développé au sein du quartier Mermoz Nord, dont le maillage s'insèrera dans le tissu environnant et s'ancrera notamment sur le nouveau boulevard Mermoz. Ils répondront ainsi à un double objectif :

- développer une trame viaire interne clairement définie, structurant le quartier en îlots,
- travailler aux limites du quartier par des percées physiques sur l'extérieur, offrant une perspective viaire entrante sur le quartier.

Le désenclavement du quartier se fera également par l'approche globale des espaces publics de Mermoz. La création d'un réseau d'espaces publics fonctionnels et hiérarchisés, en lien avec le contexte et les pôles environnants de Mermoz Nord.

Ainsi, le projet s'appuiera sur les deux grands pôles proches de Mermoz Nord. Situées aux limites du quartier, ces places jouent le rôle de rotule entre le quartier et son environnement direct. Le projet comportera donc une intervention sur ces deux espaces majeurs pour les relier aux espaces publics d'échelle plus locale que nous développerons au sein de Mermoz Nord : parc central, rue commerçante, espace public minéral en lien avec l'école, axe vert Est-Ouest reliant cette dernière à la place Sans Nom.

-Cette intervention consistant à relier le quartier aux espaces publics environnants vise à répondre aux abus d'usages actuels des espaces publics de Mermoz Nord et permettra l'appropriation du quartier par l'ensemble de ses habitants.

Enfin, pour permettre l'ouverture du quartier, le projet développe un bâti à échelle humaine, en lien avec ceux des quartiers environnants.

Le projet s'efforce d'offrir une dynamique interne au quartier et de lui apporter un caractère attractif.

Il prévoit la création d'une façade urbaine dense le long du boulevard Mermoz. L'orientation des nouveaux bâtiments le long du boulevard Mermoz, sera parallèle à celui-

ci afin de créer une continuité du bâti. Les seules ouvertures seront constituées par les rues perpendiculaires présentant elles-mêmes une continuité des façades.

Les rez-de-chaussée de ces nouveaux bâtiments le long du boulevard seront proposés pour l'implantation d'activités tertiaires, notamment médicales. En lien avec les autres activités médicales du huitième, ces rez-de-chaussée d'activité permettront de redynamiser économiquement le quartier et d'y développer une réelle mixité de fonction. Un traitement spécifique des espaces publics le long de cette façade urbaine est prévu par notre projet.

Le renforcement de l'attractivité commerciale du quartier se fera par la réimplantation des commerces de Mermoz Nord, auparavant situés dans un espace enclavé, peu visible depuis l'avenue, dans la rue Latarget prolongée. En continuité avec la rue commerçante de Mermoz Sud, elle permettra une meilleure accessibilité à ces commerces de proximité qui bénéficieront du dynamisme de la rue Latarget de Mermoz Sud.

Enfin, cet objectif nécessite un changement d'image du quartier qui sera apporté par l'aménagement d'espaces publics attractifs, en lien avec les besoins et les usages des habitants, qui comportera également une mise en valeur des équipements existants à proximité du quartier, comme la piscine de Mermoz Sud, dont nous déplacerons l'accueil sur la place des Galeries, et le parc de Parilly qui sera facilement joignable grâce à l'aménagement du boulevard Mermoz.

Pour faire progresser l'objectif de mixité sociale et urbaine, une meilleure répartition de l'implantation du parc social.

La diversification de l'offre de logement sera facilitée par la construction de bâtiments neufs permettant de proposer également des logements en locatif privé et en accession à la propriété. Conformément au souhait du Grand Lyon de renouveler la ville sur elle-même, ces derniers seront proposés en premier lieu aux locataires actuels des habitats collectifs de Mermoz Nord. La majeure partie du quartier sera réaménagée en îlots mixtes, suivant le principe de résidentialisation. Ceci se traduira par une sectorisation publics/privés ainsi que d'une redéfinition des statuts et usages des espaces extérieurs et des modes de gestion qui s'y rattachent. Les cœurs d'îlots, au rez-de-chaussée des immeubles, seront aménagés comme suit : jardins privatifs en bordure des logements en rez-de-chaussée, jardins collectifs au centre. Ces derniers ont pour objectif de proposer aux habitants d'un même îlot des espaces verts collectifs.

-L'ouverture physique et visuelle de Mermoz Nord avec son environnement se fera par la mise en œuvre de percées principales qui renforceront l'accessibilité du quartier.

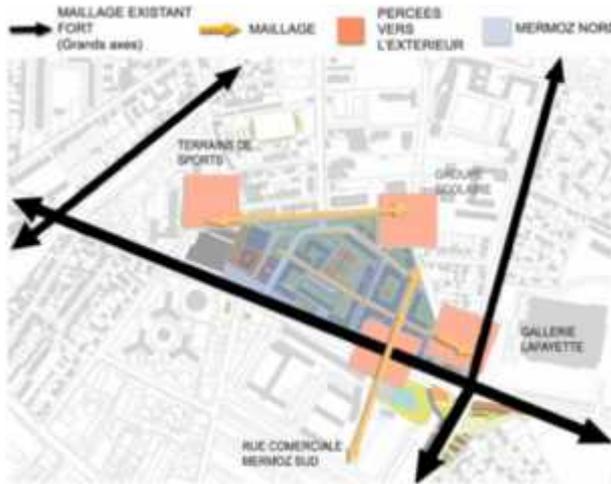


Figure 2.6 : Schéma des percées vers l'extérieur du quartier

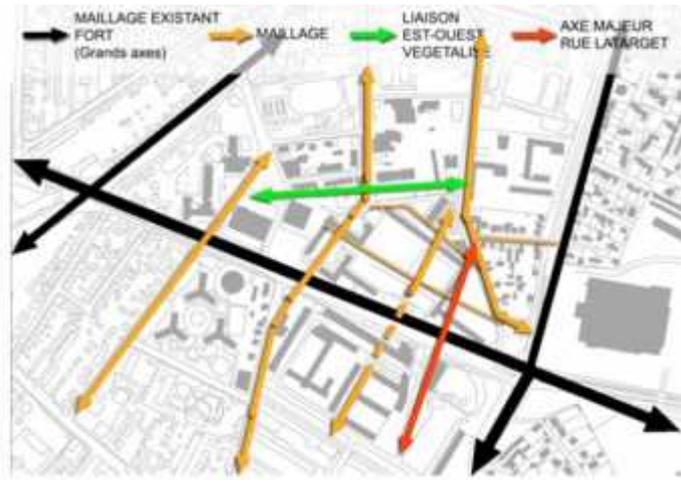


Figure 2.7 : Nouveau tissu urbain de Mermoz

2.3.1.5. Mise en forme du projet :

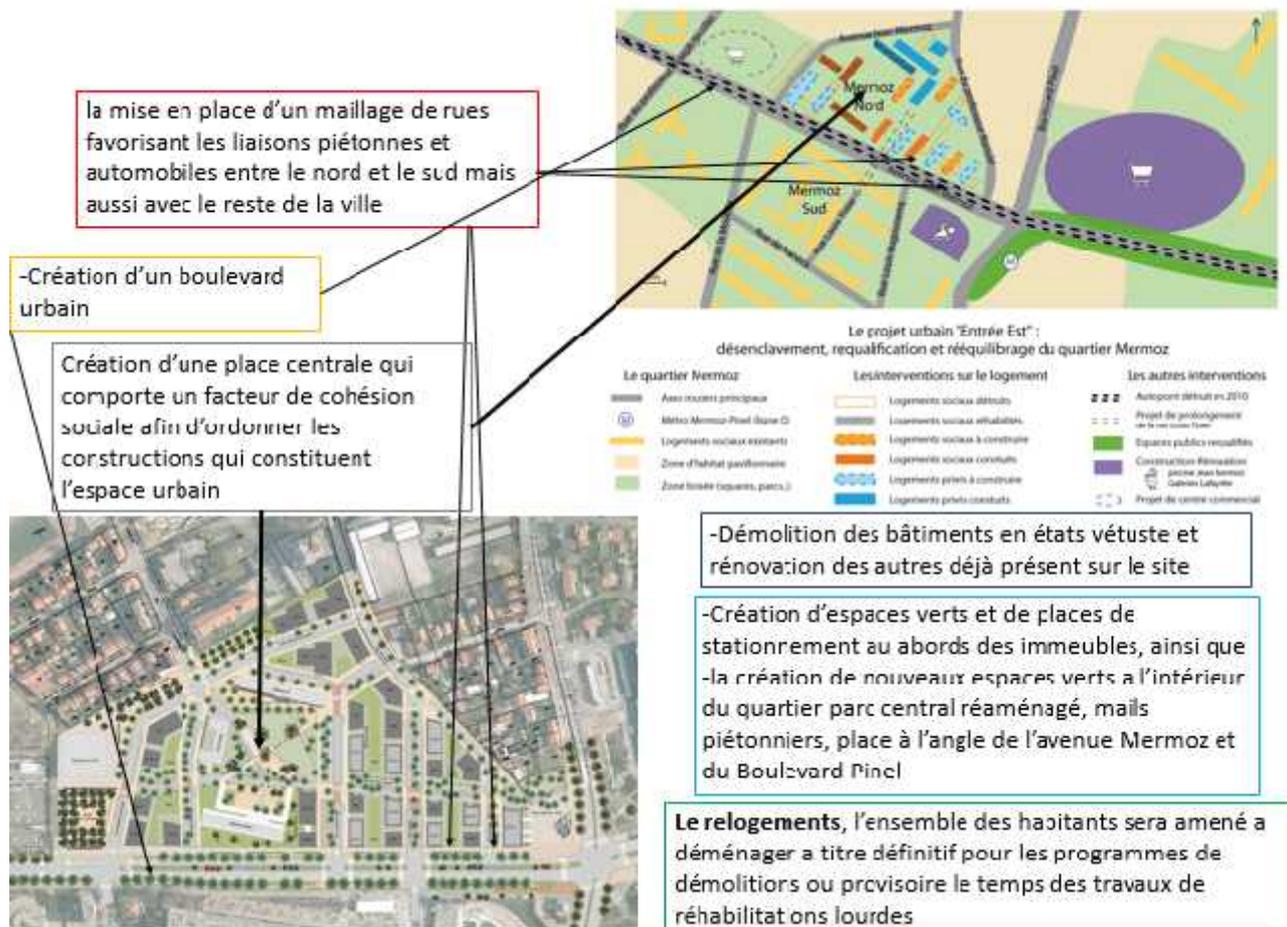


Figure 2.8 : La mise en Forme du Projet Mermoz

## **2.4. CONCLUSION :**

Dans ce chapitre, il était question de montrer les différentes facettes du renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain recouvre donc des réalités très différentes. Il apparaît qu'il n'existe pas de solution, ni même de méthode pour recréer la ville sur elle-même. En touchant à l'existant pour en tirer quelque chose de neuf, on touche à ce qui a trait à la vie quotidienne et à l'imaginaire des habitants d'un quartier, ou d'une ville. L'enjeu est donc de renouveler la ville en faisant ressortir ce qui faisait son identité et en exaltant ses potentiels.

Le projet de renouvellement urbain permet d'élaborer plusieurs synthèses qu'il faut prendre en considération pour le traitement des grands dysfonctionnements fonctionnelles de nos villes, qui en entravent la bonne marche :

- La spécificité des dysfonctionnements spatiaux et fonctionnels des villes, même s'il s'agit généralement des mêmes problématiques, le contexte et les approches diffère selon les caractéristiques urbaines et géographiques de chaque tissu ;
- Le point fort de l'approche réside dans son dynamisme et sa souplesse au niveau des interventions, élément qui manquait aux moyens traditionnels de la planification urbaine,

Le renouvellement urbain offre également aux collectivités locales une opportunité d'améliorer leur image et de dépasser les problèmes et les tensions de la gestion urbaine quotidienne.

En fait, le renouvellement urbain permettra d'adopter et défendre un projet collectif pour l'aménagement de l'espace urbain.

## **1.1. Introduction Générale :**

### **1.1.1. Introduction à la thématique générale du master :**

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

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

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

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

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

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

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément,

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

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> :

- Le premier concerne une théorie de la forme urbaine : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

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

---

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

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

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

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

A travers le thème du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

### **1.1.2. Introduction Au thème spécifique :**

-Après l'indépendance, notre pays a connu une urbanisation accéléré afin de résoudre les problèmes de reconstruction des villes et de la crise du logement. Ceci a induit à un développement anarchique, La ville, qui était le lieu de civilisations par excellence, bien être et liberté, est aujourd'hui trouble et incertaine.

Elle structure désormais comme un archipel (disposé en groupe) de zones isolées, les unes des autres, abritant des groupes de population qui ne sont plus côtois.

-L'extension des villes étant arrivée à sa limite foncière, il est devenu indispensable de «retourner à la ville ». A partir de ce moment, le développement urbain doit s'accommoder d'une logique de « développement durable ». La densification du tissu éclaté de nos extensions devient, alors, un acte incontournable dans l'accomplissement de cet urbanisme nouveau. Car la mise en application en Algérie, depuis l'indépendance, de politiques urbaines volontaristes en extensions, a abouti à une situation des plus préoccupantes, tant au niveau structurel, formel que social. Il est donc impératif et urgent de « corriger le tir », car nos villes sont devenues un amalgame de projets ponctuels à l'origine d'un espace urbain malsain.

-Sur ce la thématique d'intervention choisit est :

**Le RENOUVELLEMENT URBAIN**

Pourquoi le renouvellement urbain ?

L'objectif : transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain. Le renouvellement urbain permet de :

- Reconquérir des terrains laissés en friche.
- Restructurer des quartiers d'habitat social.
- Rétablir l'équilibre de la ville.
- Requalifier des centres ou des quartiers dévalorisés.

### **1.1.3. Présentation succincte du cas d'étude :**

- Le choix s'est orienté vers la ville de Tipaza.

L'urbanisation très rapide de la ville suite à son passage du statut de chef-lieu de daïra à celui de chef-lieu de wilaya a induit à la négligence des caractères de l'urbain dans les actions réalisées, ceci au détriment de la condition d'habitabilité (zoning, absence de cohérence urbaine, rupture d'échelle avec le noyau historique...etc.)

Tout cela dans un site caractérisé par des potentialités touristiques paysagères et archéologiques indéniables.



FIGURE1 : Carte présentation de la ville (Tipaza)

## **1.2. Présentation de la Problématique :**

### **1.2.1. Problématique générale de l'aire d'étude :**

-la ville d'aujourd'hui est éclatée. A l'instar des autres villes algériennes, Tipaza a connu une croissance démesurée, mal contrôlée et ce, malgré l'approche planifiée. Son développement par la réalisation d'ensembles d'habitat lancés dans le cadre des programmes d'urgence, a engendré une rupture entre le noyau central et l'extension de la

ville. La priorité aujourd'hui est d'agir globalement sur les facteurs de rupture historico-morphologique, et ainsi renouveler la ville. L'heure est au :

« Construire la ville sur la ville »

JEAN P. ANTONI dit "...A travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », l'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes .... Cela peut se traduire par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle...." <sup>(5)</sup>

L'objectif de l'étude est donc de favoriser les opérations de restructuration, de Rénovation, de densification, de rentabilisation ainsi que la requalification de toutes les friches urbaines par l'affectation de nouveaux ensembles d'habitations permettant une meilleure répartition des équipements. La poly fonctionnalité des espaces est exigée afin d'affirmer le caractère de centralité en continuité du centre actuel. En somme, il s'agira de doter cette zone d'une structure urbaine cohérente et de définir les figures urbaines nécessaires pour une meilleure articulation avec le noyau central.

Quelle stratégie faudrait-il adopter pour un meilleur renouvellement de la ville de Tipaza ; afin de lui conférer le rôle qu'elle doit jouer par rapport à son aire urbaine ?

Quelle centralité faut-il renforcer et par quelles fonctions afin de répondre aux attentes des différents acteurs de la ville ?



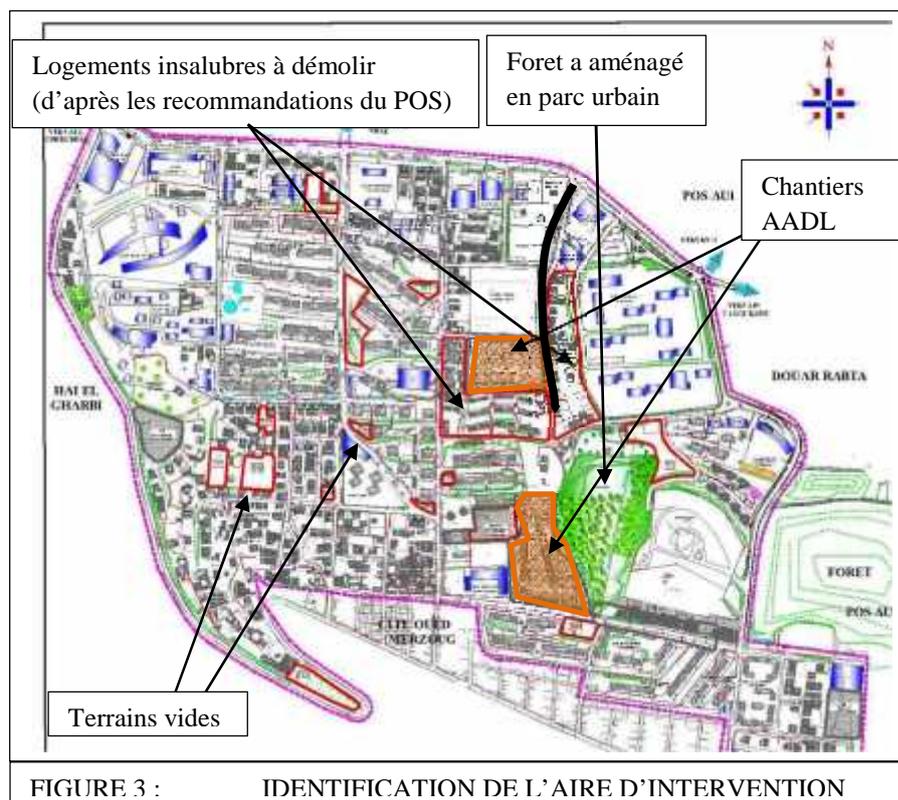
FIGURE2 : IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ETUDE

### 1.2.2. Problématique spécifique de l'aire d'intervention :

L'aire d'intervention a été localisée sur la partie sud-est de la zone d'étude, en égard à :

<sup>5</sup>: ANTONI J-P., Lexique de la ville, Edition ellipses, octobre 2009.

- Son caractère d'entité permettant l'articulation entre le noyau central et la zone boisée (qui constitue une opportunité de cristallisation de l'extension sud autour d'un espace de convivialité)
- La disponibilité foncière surtout sur les parois longeant le parcours qui relie le noyau central à la forêt
- L'existence de l'habitat précaire qui nécessite des actions de renouvellement urbain
- La rupture morphologique engendrée par des programmes de logements AADL sur des terrains très proches du noyau central (rupture d'échelle)
- La position élevée de notre aire d'intervention permet d'assurer la vue sur la mer.



L'objectif de notre intervention sur cette zone est de favoriser les opérations de **requalification urbaine**, tout en réaménageant et en réaffectant différentes activités sur ce parcours.

### 1.3.Approche méthodologique :

- Notre travail est structuré en trois parties et trois chapitres :

L'étude consistera donc dans une première partie à faire des recherches préliminaires et ceci se traduit par :

- Des visites sur site.
- Un reportage photo.
- Un relevé urbain.
- Des interviews.
- Et recherche de documentation.

Puis en seconde partie notre étude consistera à définir le cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique. Il sera question dans un premier chapitre, d'identifier la thématique de recherche ainsi que la présentation du cas d'étude, puis dans un second chapitre développer le sens des concepts relatifs au thème de recherche ainsi qu'aux différentes dimensions et autres critères y afférents.

L'exemple de renouvellement urbain traité dans ce chapitre est celui de la ville de Lyon sous l'intitulé de «Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8<sup>ème</sup>». Dans la seconde partie, il sera question de l'analyse du cas d'étude à savoir la ville de Tipaza comme périmètre élargi, et l'extension sud comme périmètre restreint. Pour ce faire, le troisième chapitre sera une rétrospective de la construction de la ville à différentes époques. Ainsi qu'une analyse urbaine de la ville de Tipaza, puis l'ensemble des actions et recommandations sur le plan de l'aménagement urbain et enfin pour finir notre intervention architecturale sur la ville.

#### **1.4.Inscription dans la problématique du master :**

-Si par renouvellement urbain on entend ; contrôler les transformations de la forme urbaine afin de limiter l'étalement des villes et ainsi suivre le concept de reconstruire la ville sur la ville, alors notre thématique de recherche s'inscrit dans la problématique générale du master "Architecture et Projet Urbain".

# CHAPITRE II

« Après le temps de l'accumulation urbaine, voici venu le l'ère de la transformation : celle de l'héritage qu'il faut gérer, de la réalité qu'il faut accepter...il faut admettre aujourd'hui l'impureté et l'hétérogénéité de nos acquis, issus à la fois de la ville historique et de la ville moderne. Apprendre à réparer et à valoriser le paysage urbain constitué devient un thème majeur ». Pascal Joffroy

# CHAPITRE III

Parole d'architecte « Travailler sur la ville, c'est intervenir à un moment de son évolution, dans une histoire qui bouge. L'étude de la formation urbaine offre d'ailleurs aux urbanistes et aux architectes une tâche d'avenir car chaque ville devrait disposer d'une véritable connaissance de sa structure, de son histoire, de sa mémoire. »

### **3.1. GENESE ET EVOLUTION :**

#### **3.1.1. Présentation de la ville :**

- Tipaza ou Tipasa (en arabe : تيبازة, en tifinagh : ⵜⴰⴳⴷⴰⵣⵜ), est une ville berbère côtière et une commune algérienne de la wilaya de Tipaza dont elle est le chef-lieu, située à 70 km à l'ouest d'Alger et à 28km de Cherchell.
- Créée sur une bande côtière de 123km ; la Wilaya de Tipasa se présente comme un long quadrilatère qui longe la côte de l'ouest d'Alger.

#### **3.1.2. Situation territoriale :**

-Tipaza se situe au nord du tell central sur les rives de la mer méditerranéenne. Son territoire couvre une superficie de 1707km<sup>2</sup>, cette situation positionne la ville entre trois milieux naturels :

- 1-La plaine
- 2-La mer
- 3-La montagne



FIGURE 3.9 : Situation géographique de la ville

#### **3.1.3. Relief :**

-Le site de Tipasa occupe sur le littoral ouest d'Alger, la dernière série de petits promontoires d'une côte découpée en calanques depuis BouIsmaïl jusqu'à la baie largement ouverte du Chenoua.

- Le massif du Chenoua qui s'élève à plus de 900m d'altitude au-dessus de la mer, à l'ouest de Tipasa, sépare cette région de celle de Cherchell distante d'une vingtaine de kilomètres.

-Par contre, le relief moins fort, est constitué par des collines du Sahel qui s'allongent parallèlement à la côte depuis les hauteurs du massif montagneux à l'Est jusqu'à la dépression de l'oued Nador, favorise l'ouverture vers elle et une direction axiale est-ouest

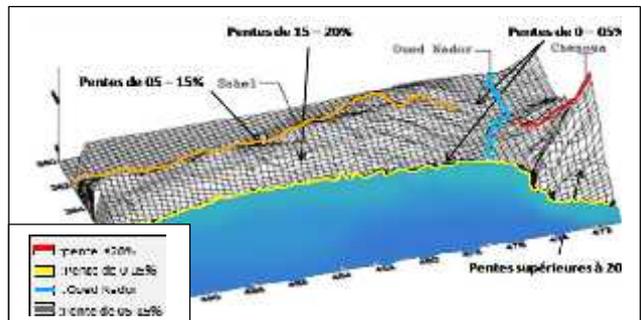


FIGURE 3.10 : Relief de la ville

### **3.1.4. Processus de formation et de développement de la ville de Tipaza :**

PANERAI <sup>(23)</sup> a dit : " connaître une ville n'est pas simple, surtout quand elle est vaste et que chaque époque est venue déposer sans trop de précaution sa marque sur celle des générations précédentes."

- le peuplement de la région de Tipaza, au même titre que l'ensemble du pays a connu plusieurs civilisations. D'importants témoignages subsistent et constituent aujourd'hui un patrimoine historique et culturel indéniable notamment à Cherchell et Tipaza.

Les fouilles effectuées à Tipaza avaient mis au jour des tombes qu'on pouvait dater du mobilier funéraire, en comparaison avec des objets analogues provenant de Carthage d'une époque assez ancienne.

Après la chute de Carthage au 2ème siècle avant J.-C., la ville de Tipaza fut intégrée dans le noyau des royaumes mauritaniens dont Cherchell fut désignée comme l'une des capitales du roi maure (Bacchus)

Quant à Tipaza elle devient entre 145 et 150 après J.C <Colonia aelia tipasensis> et reçoit toutes les prérogatives de la citoyenneté romaine c'est dans ces mêmes années que la grande enceinte de Tipaza est construite 2000ML)

En 430 AP.J.C la ville verra la désagrégation de l'empire romain sous le joug des vandales et la moitié des habitants s'enfuient en Espagne

- **Tipaza à l'époque préhistorique** (Au milieu du 3ème millénaire AV. JC) :

- Les hommes se sont abrités dans les grottes du littoral, à l'Est comme à l'Ouest de Tipaza, à proximité des rivages.

Ce choix leur permettait de combiner à la fois : la chasse dans la montagne, et la récolte des produits de la mer à des fins alimentaires ou esthétiques. Un peu plus tard, du 4e au 3e siècle avant J-C, ils commençaient à s'intéresser aux terres fertiles, ce qui a permis de développer par la suite la technique d'agriculture.

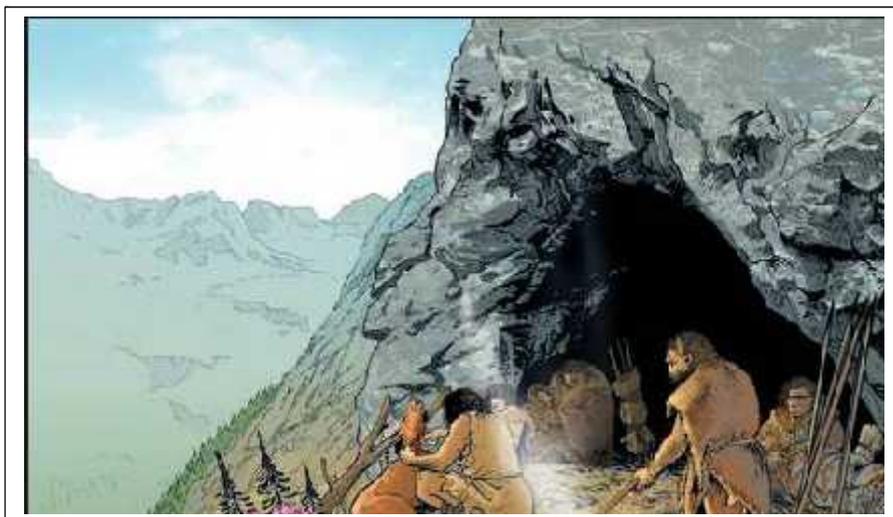


FIGURE 3.11 : Interprétation de l'époque préhistorique

<sup>23</sup> : Philippe panerai, analyse urbaine, Edition barzakh, Alger, p 07.

- **Tipaza à l'époque phénicienne (1er siècle AV-J) :**

-A cette époque, Tipasa n'est pas restée en dehors du mouvement d'expansion phénicienne à travers le bassin méditerranéen. Au début, elle était une escale parmi d'autres, échelonnées tous les 30 à 50Km sur la côte méditerranéenne située entre ICOSIUM (ALGER) et IOL (CHERCHELL) ; d'où est l'origine de son appellation ainsi que le rôle primitif de son établissement. Elle devient par la suite un comptoir maritime. De cette époque, toutes les traces d'urbanisation avaient disparues, et seules les nécropoles demeurent témoins de celles-ci.

- La plupart des historiens, archéologues et écrivains, ce sont mis d'accord sur les paramètres qui ont conditionné le choix de ce site et qui se résument à :

- La situation stratégique (de défense militaire).
- Un lieu de contact avec les autochtones.
- Choix techniques. (fertilité des terres et présence de sources d'eau).

-De toute façon, la présence du port, amènera par la suite, l'installation d'un petit comptoir d'échange et de commerce.

Aujourd'hui la présence des vestiges, des nécropoles de cette période justifie tout cela. Ce comptoir est situé au niveau du promontoire central, à Ras Bel Aich, près du phare actuel. Le surpeuplement de ce comptoir obligea les phéniciens à passer d'un stade d'installation à un stade d'occupation, c'est pour cela que le comptoir du promontoire central, cité ci-dessus, passa d'un statut à un autre.

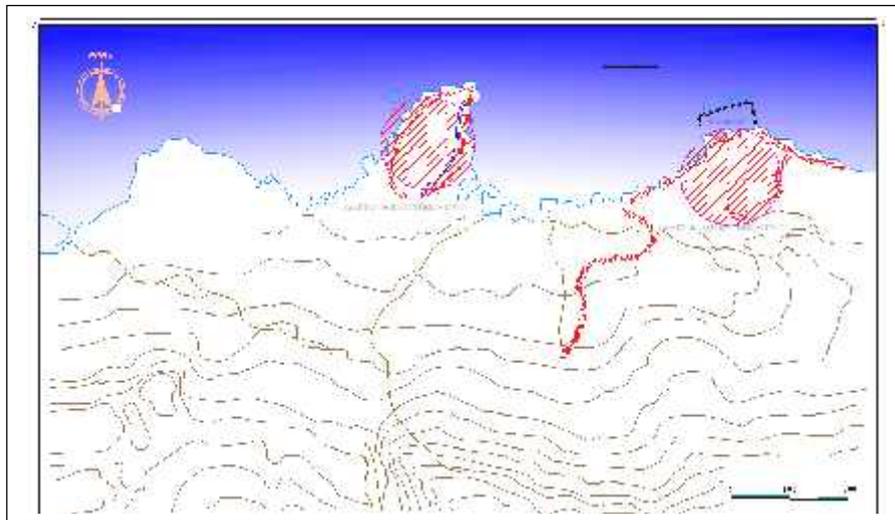


Figure 3.12 : Carte Tipaza à l'époque phénicienne

- **Tipaza à l'époque des royaumes indépendants Mauritaniens :**

-A ce moment-là, on double la route maritime des caboteurs par une route côtière terrestre venant d'IOL et rejoignant ICOSIUM (l'actuel tracé du bord de mer). Cette route fut le grand axe de la Maurétanie pendant longtemps et à travers laquelle Tipasa devient un centre de transit et de négoce. Le choix d'établissement avait porté cette fois définitivement sur le promontoire du Forum, où la nécropole ouest en est un excellent

indice . En ce moment, on note, la subsistance de l'axe littoral est-ouest, sans qu'il y soit une relation forte avec l'arrière-pays .

-Ainsi, naît et se fixe sur le promontoire du Forum un établissement préexistant, dont l'enceinte d'Antonin le Pieux en est un fort indice de lecture de ce premier noyau urbain.



FIGURE 3.13 : Carte Tipaza époque maure

- **Tipaza à l'époque Romaine :**

-Les romains ont détruit tout ce qui était Carthaginois en effaçant ainsi les traces de toutes les périodes précédentes. Juste après son annexion, les Romains ont réussi à établir une paix relativement durable avec les autochtones ; donc la ville n'était pas dotée de remparts.

- Premier noyau 40avant JC-150après JC :

- La ville romaine primitive s'est installée en 46 après JC, la ville est alors confirmée au niveau du promontoire central, les romains se sont établis sur le comptoir phénicien, son tracé à épouser celui de la ville préexistante. Son enceinte était caractérisée par deux axes principaux, le CARDO MAXIMUS et le DECUMANUS MAXIMUS.

- Elle est dotée d'une enceinte avec des édifices d'intérêts communs édilitaires et de spectacles, qui sont : L'enceinte ; Le forum ; La basilique judiciaire ; Le capitole ; Le curie.

- Deuxième noyau 150après JC- 450après JC :

- Entre 145- 150 après J.C, Tipasa fût élevée au rang de colonie « Aelia Tipasinis » et se voit dotée d'une autre enceinte de 2200 m de longueur.

- L'accroissement de population a engendré une croissance de la ville dans 03directions (sud, est, ouest) en dépassant la clôture primitive, et la construction d'un nouveau rempart doté de 03 portes (est, ouest et sud).

- La construction de quelques édifices publiques : Nymphée ; L'aqueduc ; Les thermes ; Le théâtre.

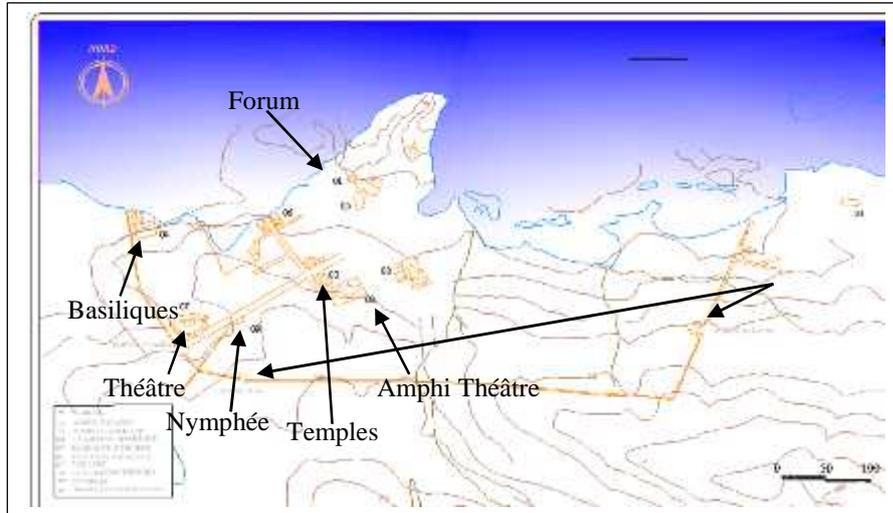


FIGURE 3.14 : Carte Tipaza à l'époque romaine (premier noyau)

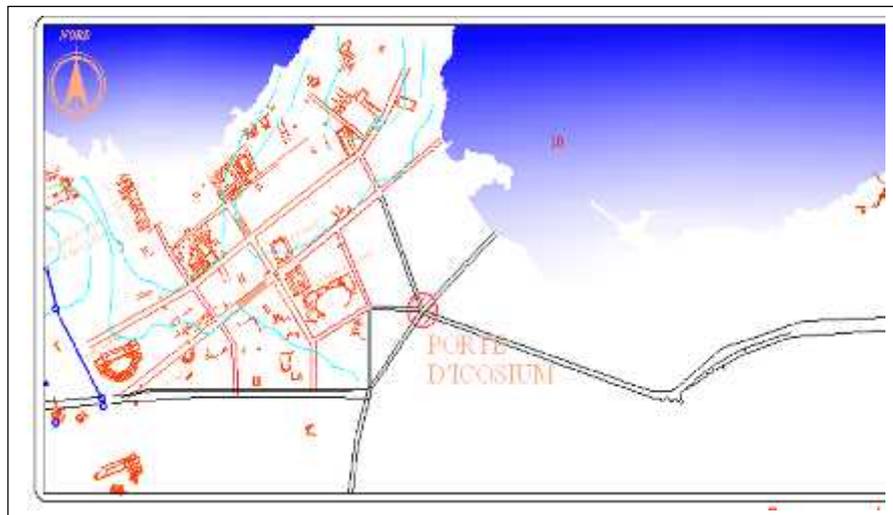


FIGURE 3.15 : Carte Tipaza à l'époque romaine (deuxième noyau)

- **L'avènement du christianisme :**  
-Transformation des édifices Idolâtres (les temples) en édifice religieux, aussi la construction d'autres édifices religieux.
- **Epoque vandale (430 après J.C) et byzantine (533 après J.C) :**  
-Les tribus Vandales occupèrent la ville de Tipaza et détruisirent le rempart pour faire de celle-ci une ville ouverte.  
-Quant à l'époque Byzantine, elle n'a laissé que peu de traces. Le port de Tipaza n'a pu connaître qu'une occupation temporaire, certaines basiliques ont fait l'objet de remaniements pouvant être attribués aux Byzantins
- **Epoque musulmane :**  
Du 9e au 15e siècle, Tipaza fait partie des dynasties locales : les Rustumides, les Fatimides, les Zirides puis les Abdalwadides, dont la contribution au développement urbanistique de Tipaza est inexistante sur le terrain, ce qui amène trois hypothèses possibles :  
-Utilisation des vestiges de la cité romaine trouvés d'une façon sporadique.

- Rajout de structures minimales aux structures romaines qui avaient disparu avec le temps.
- La cité de Tipasa ne fut pas occupée par les musulmans, mais son territoire fut simplement géré par le pouvoir des dynasties qui se sont succédé en Afrique du Nord

- **Tipaza à l'époque d'occupation Française :**

- **En 1853**, l'administration française décide par décret, la création d'un village français sur l'emplacement de la ville romaine de Tipasa. (Projet demenchy).
- Le plan établi présente une surface de 9,8 ha, divisée en cinq îlots, le lotissement a pris le grand axe central Nord–Sud comme axe de symétrie qui divise les quatre îlots rectangulaires de dimension (106 x 78) m<sup>2</sup>, dont chacun dispose de 8 parcelles de surface égale 1100 m<sup>2</sup>.

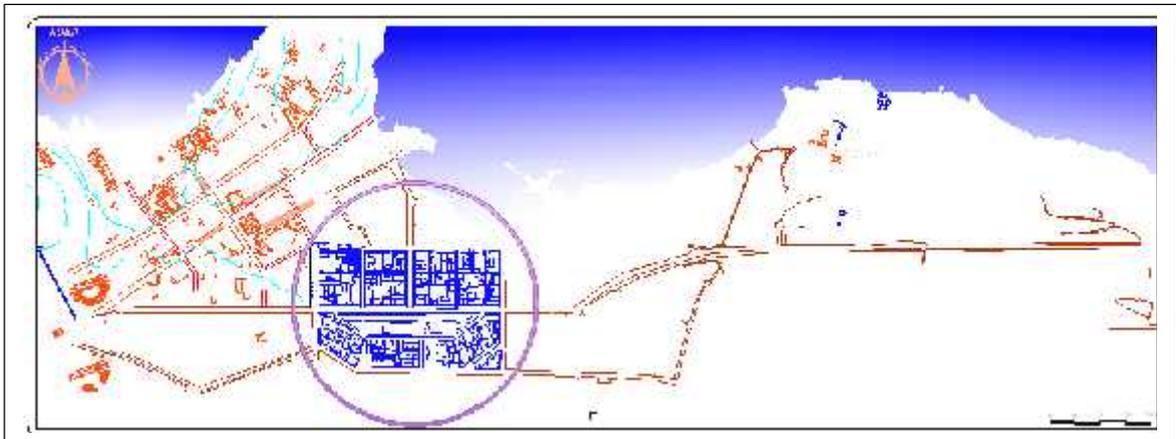


FIGURE 3.16 : Carte Tipaza époque Française (PROJET DEMENCHY)

**En 1861** : une croissance urbaine vers le Nord–Ouest par la construction de l'îlot industriel (chaix trumeaux).



FIGURE 3.17 : Carte Tipaza 1861

**En 1925** : le noyau ancien de TIPAZA avait connu un développement de réseaux routiers reliés aux différentes directions grâce à ce développement, l'extension vers le Sud–Ouest se concrétise par un îlot «Bourgade» comprenant une quinzaine de bâtiments a vocation administrative.



Figure 3.18 : Carte Tipaza 1925

**En 1948** : l'aménagement d'un nouvel îlot du noyau qui marque une 2eme extension vers l'Est, et une continuité de l'axe Nord-Sud.



Figure 3.19 : Carte Tipaza 1948

**De 1953 à 1959** : la morphologie de la ville permet de fixer le port au Nord et les terres agricoles au Sud.

**De 1959 à 1962** : pour les raisons politiques, TIPAZA est passée du mode de croissance continu au mode discontinu la construction d'une cité de regroupement Oued Merzou (quartier musulman) dans la partie Sud, cette cité sera caractérisée par une rupture totale par rapport au noyau de la ville.

La marginalisation de cette dernière entité est flagrante.

- **Epoque post Indépendance : de 1984 à nos jours :**

(Classement de la ville de Tipasa en tant que chef-lieu de wilaya en 1985)

-A partir de 1962 jusqu'à 1984, la ville de TIPASA a connu une expansion qui avait donné deux formes d'extensions distinctes :

- Une densification des Ilots à l'intérieur du village .Les cours intérieures ou les jardins avaient constitué une véritable réserve foncière qui a été franchie par des chemins d'accès

CAS D'ETUDE : VILLE DE TIPAZA

- Une extension urbaine sans précédent dans la partie sud.

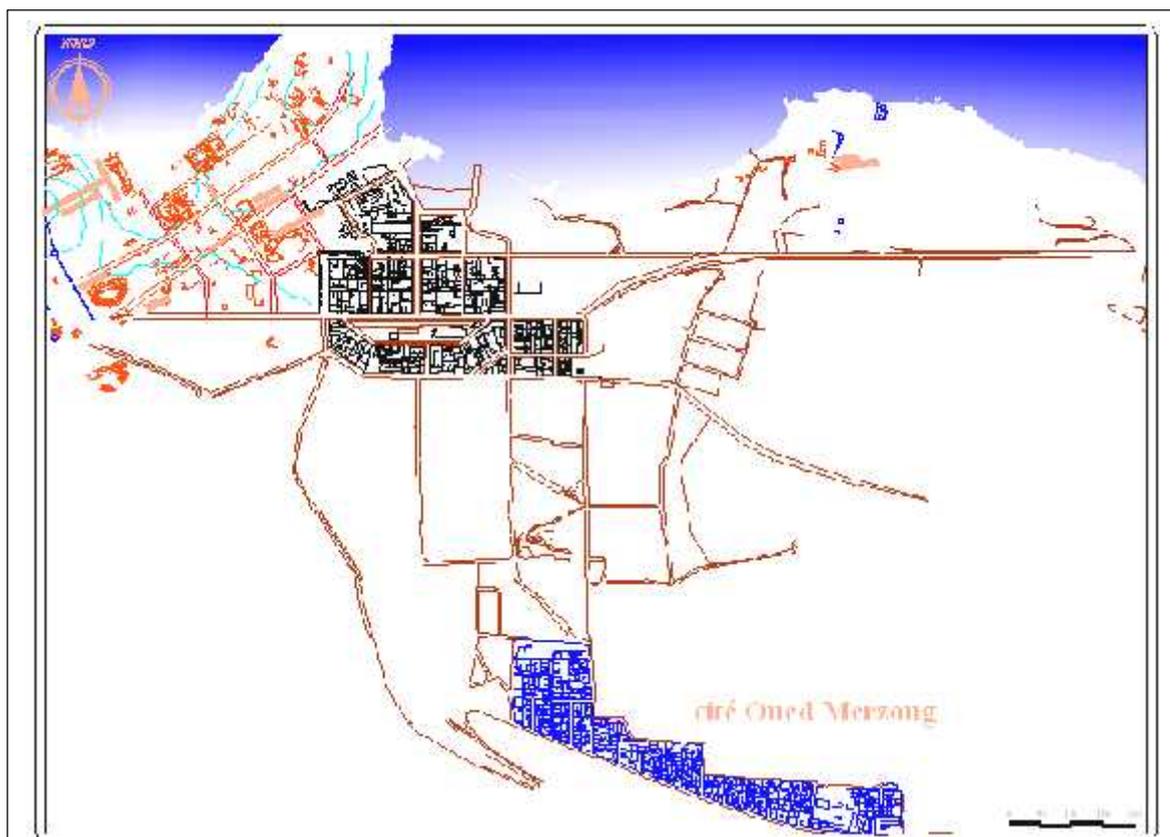


Figure 3.20 : Carte Tipaza de 1959-1962 (Cité oued Merzoug)

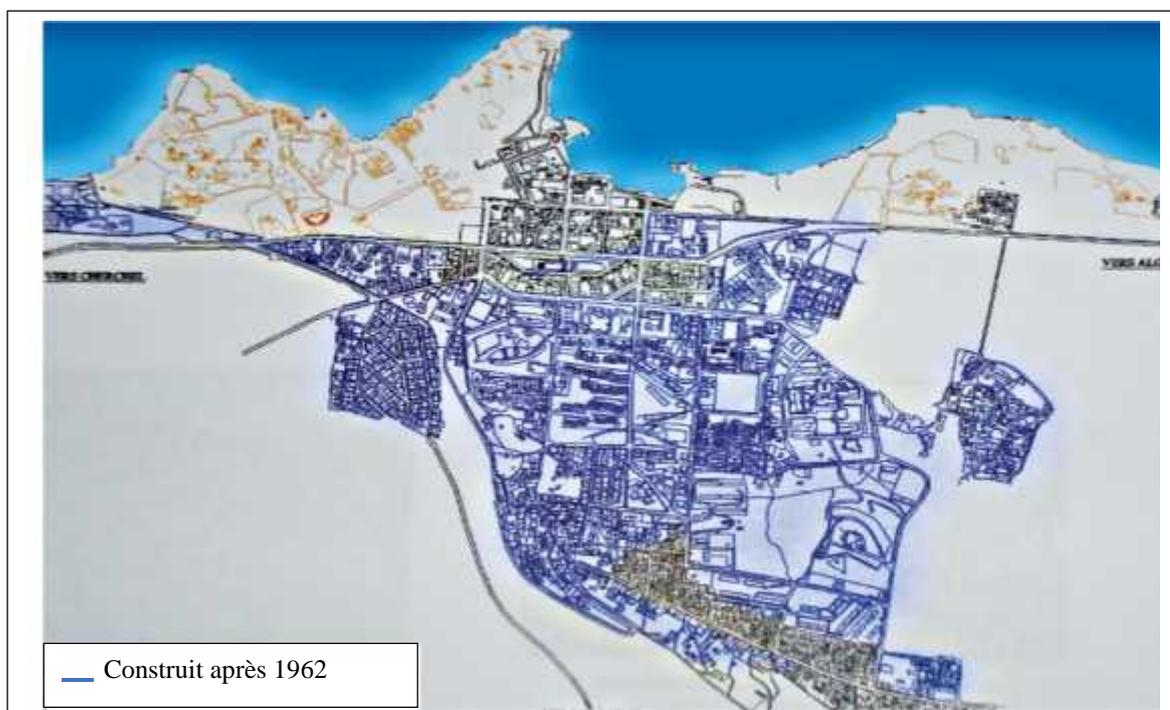


Figure 3.21 : Carte Tipaza post indépendance

**3.1.5. Synthèse :**

- Après l'analyse du processus de formation et de transformation de la ville de Tipaza, on a pu faire ressortir les mécanismes qui ont présidé à son processus de formation et de transformation, de manière à identifier les différentes logiques de croissances de cette dernière :

**-1ere phase de croissance (Période romaine) :**

- Le développement de la ville romaine s'est fait suivant deux axes principaux le cadro et le documanus.

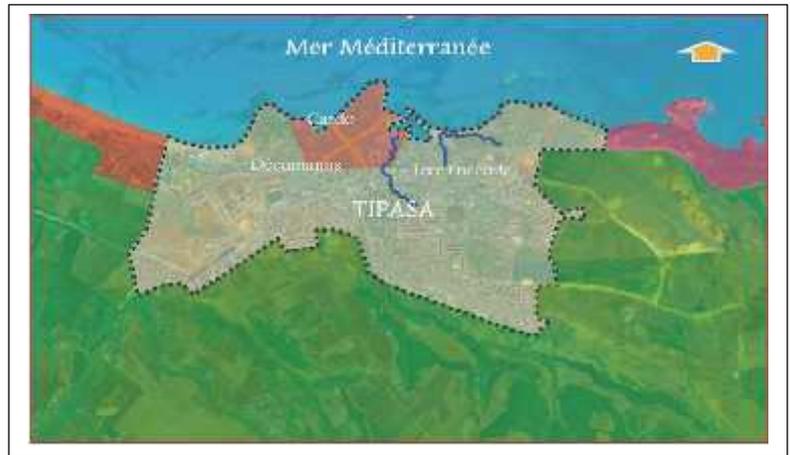


Figure3.22 : Logique de croissance période romaine

**-2eme phase de croissance (période française) :**

-Dans le noyau colonial on peut identifier une logique d'organisation qui se caractérise par :

- Un module qui se dédouble de part et d'autre du parcours matrice et un autre module qui se dédouble vers les parcs, d'où les sous entités, ce qui produira l'unité de base du dédoublement qui va s'opérer sur l'extension.
- Le dédoublement des sous entités jusqu'à la production d'une entité finie qui sera considéré comme l'entité achevée.
- Une structure urbaine claire intégrée à la structure territoriale et naturelle, c'est à dire des limites naturelles porté par un parcours territorial, et au croisement des deux parcours matrices et d'implantation on retrouve la configuration de l'espace public majeur de la ville (qui a des proportions monumentale).
- Une répartition cohérente et hiérarchisé d'activités, d'équipements et de l'habitat.

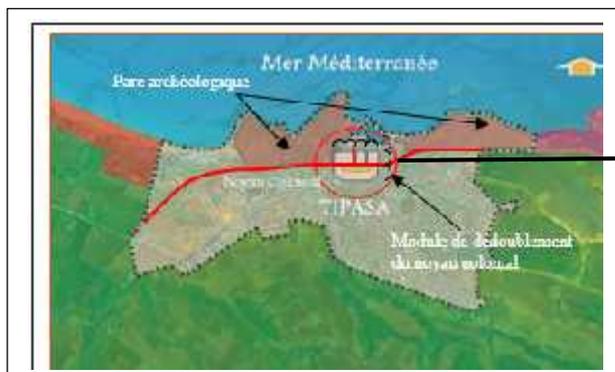


Figure 3.23 : Logique de croissance période Française

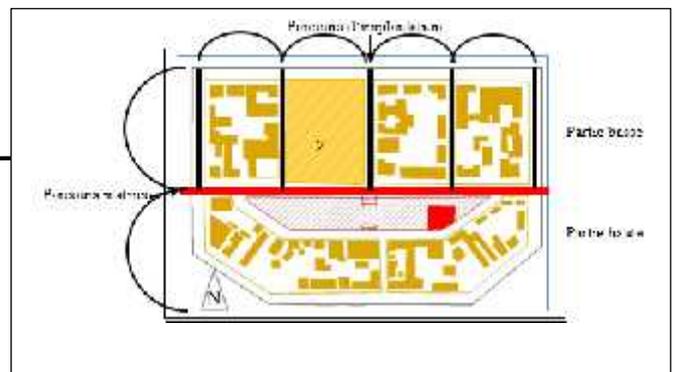


Figure 3.24 : Logique de croissance du noyau français

**-3<sup>ème</sup> phase de croissance (période post coloniale) :**

" L'urbanisation de cette seconde moitié de siècle change encore plus radicalement le paysage ; le volume des constructions, leur mode d'implantation, les techniques utilisées marquent une rupture. Les urbanisations récentes semblent échapper à la logique des villes traditionnelles..."<sup>(24)</sup>

-la croissance du tissu urbain post indépendance s'est fait d'une manière incontrôlée, il s'agit d'additions successives d'opérations ponctuelles, parfois en grandes opérations de logements ou d'équipements et parfois, ce sont des interventions tout à fait ponctuelles d'édifices juxtaposés sans qu'il y ait une cohérence d'ensemble préalable.

Malgré le fait qu'il n'y a pas eu de stratégie de gestion de la croissance urbaine, nous avons pu identifier une logique de dédoublement issue du module de base précédent, et qui va se déployer de cette manière :

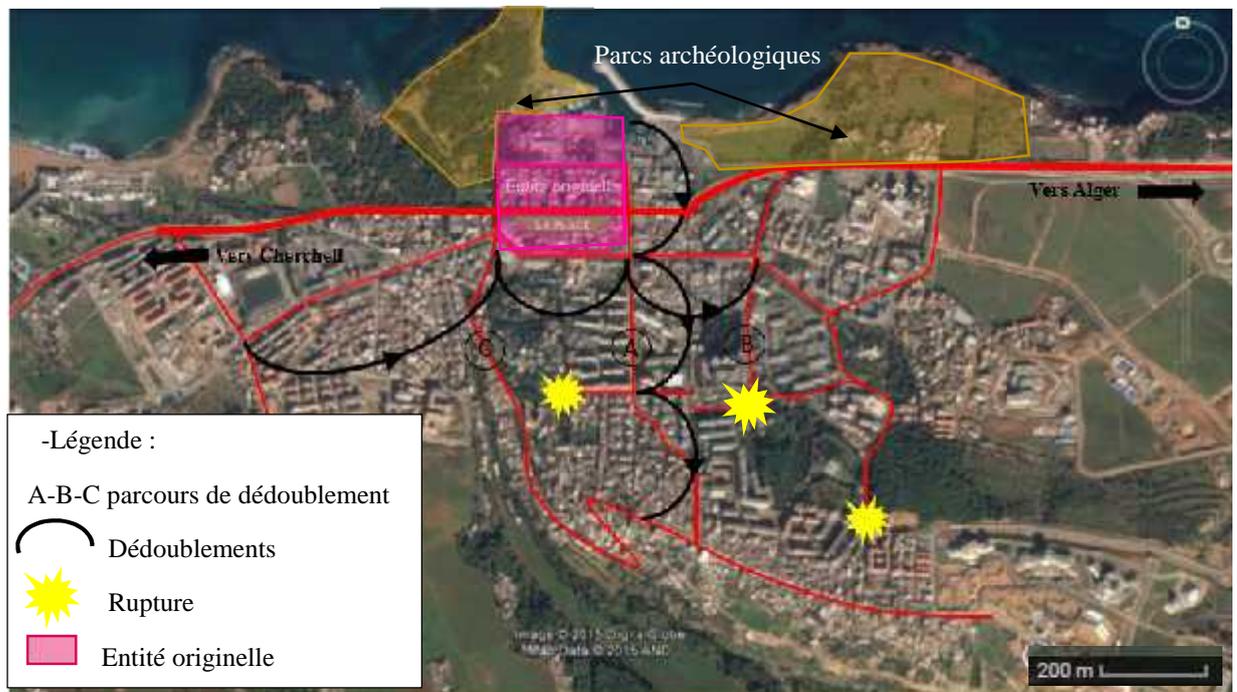


FIGURE3.25 : SCHEMA DE SYNTHESE DE L'EVOLUTION DE TIPAZA (LOGIQUE DE DEVELOPPMENT)

-L'entité originelle se dédouble en deux fois vers le sud ainsi que vers l'est et l'ouest, les axes de dédoublement sont clairement identifiable à l'ouest, l'est et au sud du noyau central. Ils sont prolonger par des parcours dont les figures urbaines sont inachevées ou à l'état naissant. Les lignes fortes du relief ont orienté et conditionné cette ossature.

<sup>24</sup> : Philippe panerai, analyse urbaine, Edition barzakh, Alger, page 07.

### **3.2. LECTURE MORPHOLOGIQUE DES ELEMENTS DE COMPOSITION URBAINE :**

- l'analyse structurelle d'un territoire de projet doit s'appuyer sur une approche dynamique qui permet de comprendre les mécanismes de réorganisation permanente de l'espace, quel que soit son rythme. Cette analyse doit amener à mieux cerner les composantes et les variables de l'espace considéré, en vue d'une définition pertinente du cadre du projet de renouvellement urbain.

- Dans cette partie nous allons identifier les limites, les parcours, les portes, les places et les équipements ainsi que la logique de découpage des ilots ; afin d'arriver à déterminer le plan de structure de la ville.

#### **3.2.1. Les limites :**

- Selon le dictionnaire du petit robert une limite est une ligne qui sépare deux terrains, territoires contigus ; ou bien une partie extrême ou se termine une surface, une étendue. Parmi ces synonymes on retrouve : barrière, borne, extrémité...etc.

Pannerai dit que : "Le mot de barrière évoque l'idée d'un obstacle. La barrière s'oppose à la

propagation d'un tissu qui prend la forme d'une somme de croissances linéaires. Elle peut être constitué par :

-Un obstacle géographique (ligne de relief, cours d'eau, lac, forêt...etc.)

-Un obstacle construit (enceinte, fossé, canal, route, voie ferrée...)<sup>(25)</sup>



FIGURE 3.26 : CARTE DES LIMITES NATURELLES ET ARTIFICIELLES

- Dans la ville de Tipaza on a pu identifier les deux types de limites ou d'obstacles :

<sup>25</sup> : Philippe panerai, Analyse urbaine, Edition barzakh, Alger ,page 66.

- Les obstacles naturels : La mer méditerranéenne, les forêts, oued Merzoug, les terres agricoles et les terrains accidentés.
- Les obstacles construits : les deux parcs archéologiques, ainsi que la RN11.

### 3.2.2. Les portes :

- Selon Charles-Augustin d'Aviler, <sup>(26)</sup> " une porte de ville « c'est une porte publique à l'entrée d'une grande rue, qui prend son nom ou de la ville voisine ou de quelque fait ou usage particulier. "
- Avant l'époque moderne une porte faisait partie des fortifications d'une ville. C'était le seul moyen de franchir les remparts entourant la ville. Les tours et les portes avaient pour fonction de protéger le cœur de la ville contre des attaques ennemies. Après la disparition des remparts et avec l'évolution des villes les portes sont devenues un symbole pour marquer l'entrée d'une ville et sont généralement matérialisée par des aménagements urbains spécifiques (placettes, rond-point...etc.)
- Par exemple on prend l'entrée EST de la ville de Tipaza, elle est matérialisée par un rond-point avec en son milieu une colonne romaine. Ainsi que par de large voies bordées d'arbres d'un côté et de l'autre côté on retrouve des équipements important tel que le tribunal et le nouveau musée archéologique.



FIGURE 3.27 :

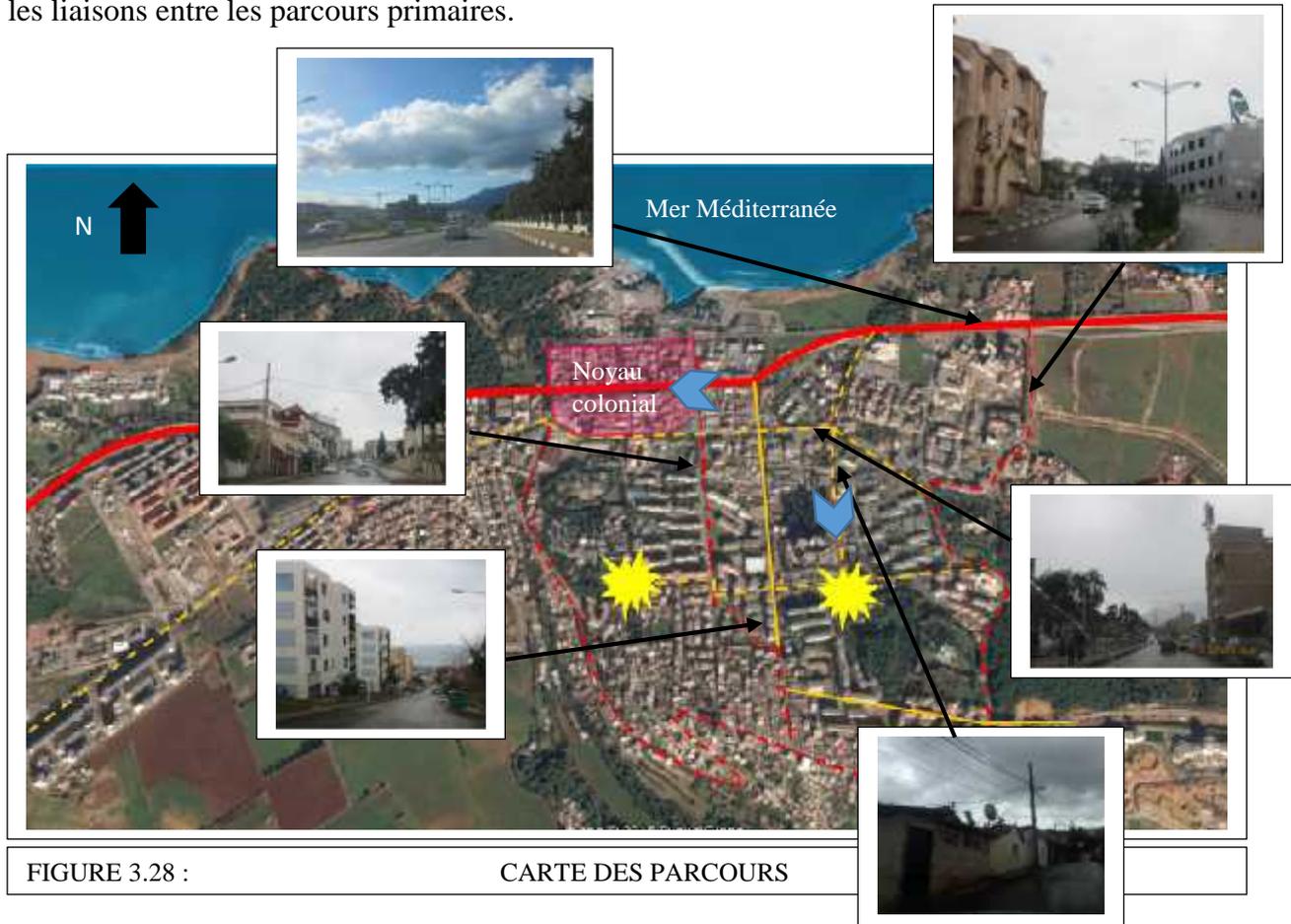
Carte des portes de la ville

<sup>26</sup>: Augustin-Charles d'Aviler, Cours d'architecture, Paris.

### 3.2.3. Les parcours :

-Selon le dictionnaire Larousse "un parcours c'est l'ensemble des étapes par lesquelles passe quelque chose." ou bien un "Itinéraire à suivre ou trajet suivi par quelqu'un, un véhicule, un animal...etc."

- Dans cette partie nous allons identifier les parcours primaires ; qui se présentent comme les parcours territoriaux et les chemins de wilaya ; ainsi que les parcours secondaire qui sont les liaisons entre les parcours primaires.



-Légende :

- Parcours primaires
- Parcours secondaires
- Parcours d'implantation
- Rupture

-Nous allons prendre comme exemple deux parcours (voir dans figure 3.24) ; on aura alors :



FIGURE 3.29: Photo parcours matrice



FIGURE 3.30 : Photo parcours d'implantation

- Si on compare les deux parcours on trouvera de grandes différences soit :

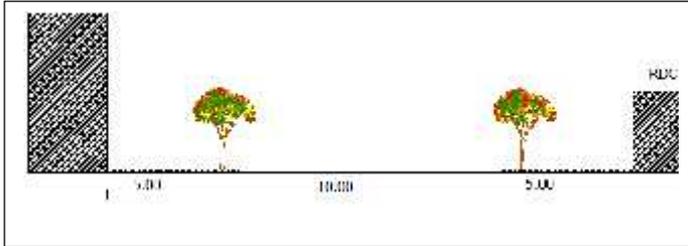


FIGURE 3.31 : Coupe sur parcours matrice

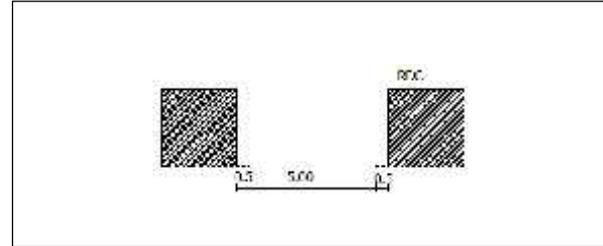


FIGURE 3.32 : Coupe sur parcours d'implantation

- des voies et des trottoirs plus larges dans le parcours matrice par rapport au parcours d'implantation.
- absence de plantations dans le parcours d'implantation contrairement au parcours matrice.
- présence de d'activités commerciales continues tout au long du parcours matrice alors que dans le parcours d'implantation on retrouve que de l'habitat.

- Après notre analyse des parcours dans la ville de Tipaza on a trouvé qu'il y avait des parcours qui sont inachevés et dévalorisés.

### 3.2.4. Les places, jardins et plantations :

- D'après le dictionnaire Larousse :

- Une place est un " Espace public découvert, entouré de constructions, dans une agglomération : Petite place de village."
- Un jardin est un "Espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres, des bosquets, des plans d'eau."
- Une plantation est un "Arbre ou arbuste en pleine terre."

- Après notre analyse des places (voir figure 3.34) on remarque :

- Une concentration de places seulement dans le noyau colonial, par contre on ne retrouve aucun aménagement et aucune place dans la partie sud de la ville. (Que des forêts à l'état sauvage)
- Si on analyse par exemple la place du noyau colonial ; celle qui est encadré en jaune ; (voir figure 3.34), on trouvera que la place est surélevée par rapporta la voie, marqué par un escalier imposant, et est entourée d'équipements publics tels que la mairie la bibliothèque ainsi que la mosquée.
- On peut voir ici l'importance de l'espace public d'autrefois, de par la taille de la place ainsi que de sa position et les équipements qui s'y trouvent.

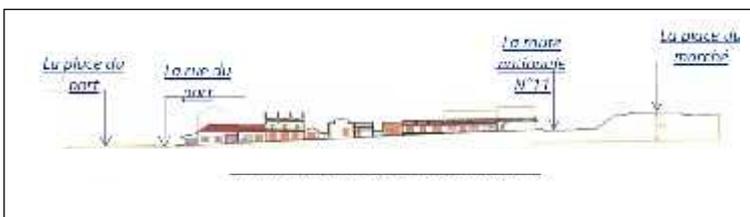


FIGURE 3.34 : Photo de la place

Figure 3.33 : Coupe sur la place

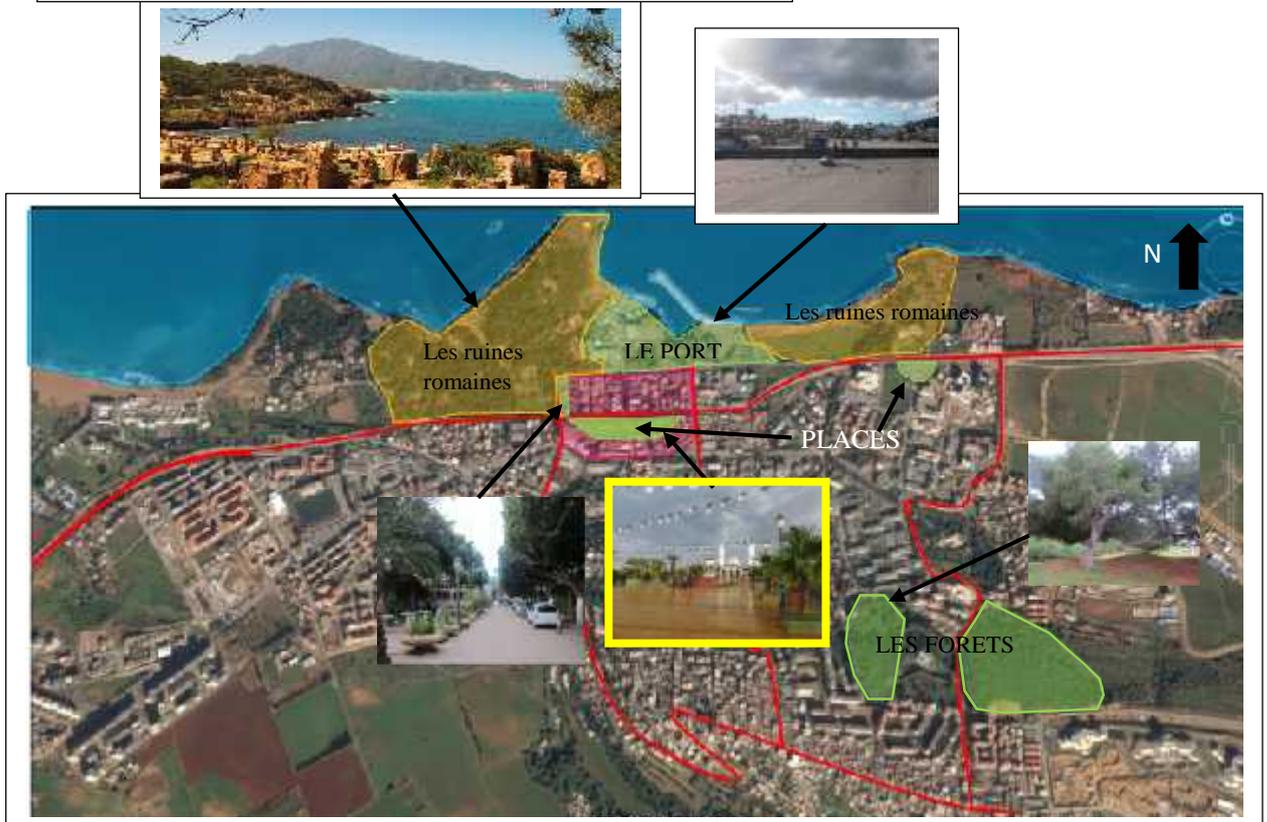


FIGURE 3.35 : CARTE DES PLACES, JARDINS, PLANTATIONS ET FONTAINES

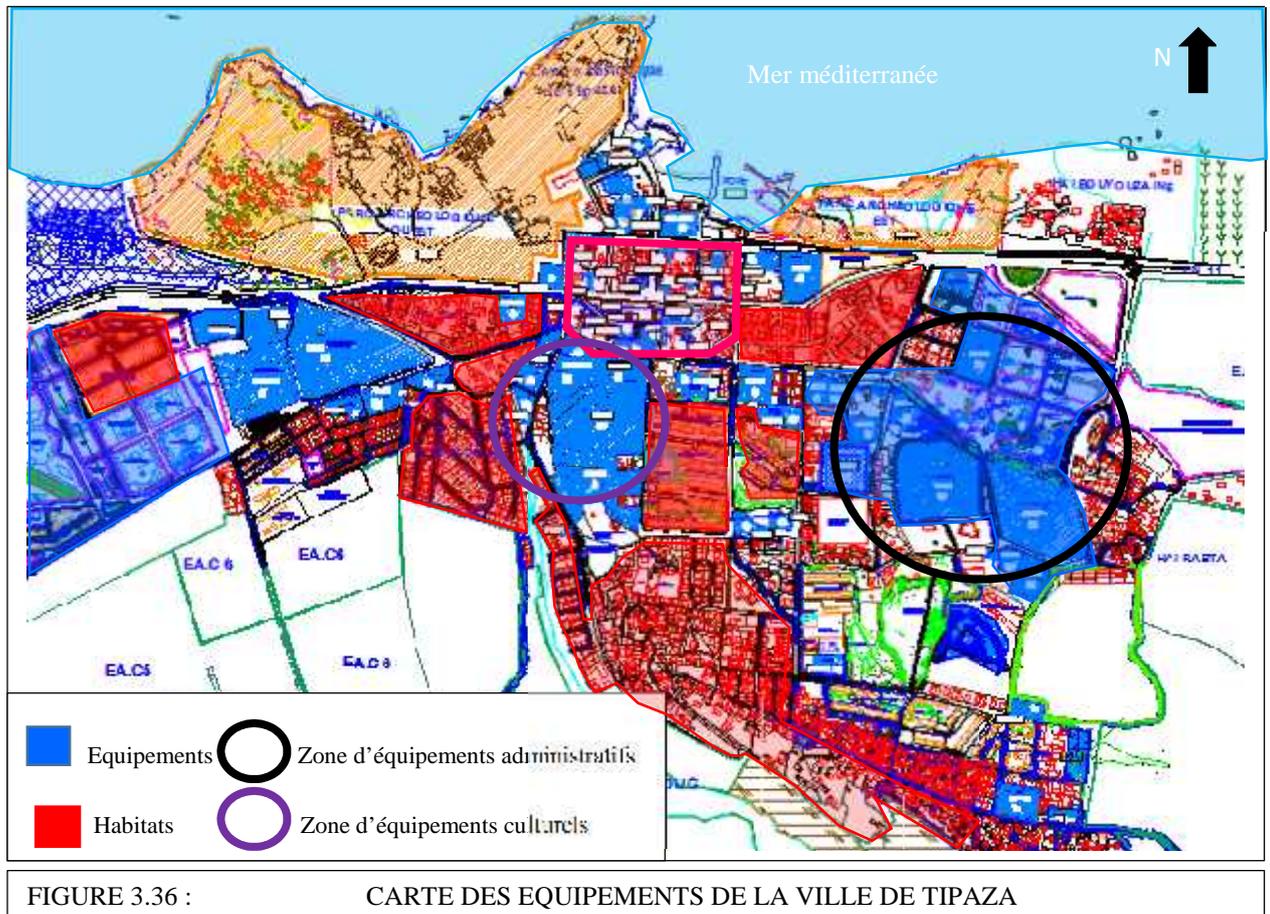
**3.2.5. Les équipements :**

-Un équipement est un ensemble de biens appartenant à des organismes et institutions, publics ou/et privés fixes ou mobiles, destinés à permettre l'exercice d'une activité ou d'une fonction. <sup>(27)</sup>

- Dans cette partie nous allons localiser les différents équipements présents dans la ville de Tipaza (Voir figure3.35).

- Autrefois dans les villes, les équipements étaient hiérarchisés et distribués avec une certaine répartition stratégique ; on peut voir cela dans le noyau colonial. Aujourd'hui et avec le développement important qu'a connu la ville de Tipaza ; on retrouve dans ces extensions des taches d'équipements qui ne sont pas judicieusement repartis dans la trame urbaine, c'est ce qu'on appelle le phénomène de zoning monofonctionnel.

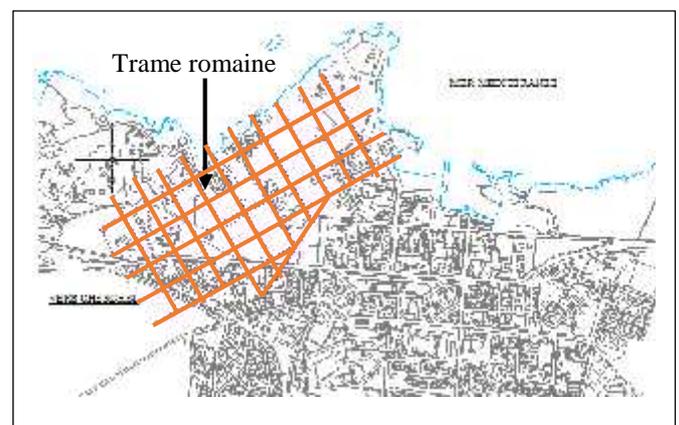
<sup>27</sup> : Glossaire Ministère de l'habitat et de l'urbanisme en Algérie.



### 3.2.6. Découpage des ilots :

L'ilot : c'est la plus petite unité urbaine matérialisée par une portion de terrain en milieu urbain délimité par des voies (minimum 3) ; comportant le bâti et le parcellaire.

- Dans un premier lieu nous avons identifié le tissu romain (parcs archéologiques).
- Un découpage géométrique des ilots.



- En deuxième lieu nous sommes passés à l'analyse du tissu colonial français (le noyau central) :

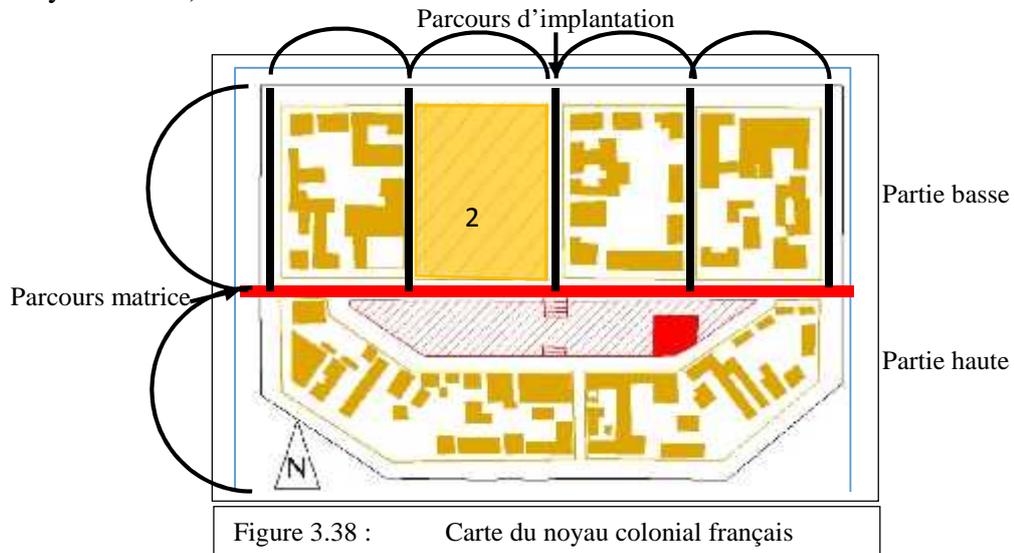


Figure 3.38 : Carte du noyau colonial français

- Au niveau du noyau originel nous constatons qu'il y a une logique subtile dans le découpage des îlots :
  - La centralisation du parcours matrice et du parcours d'implantation.
  - Deux logiques de division se distinguent :
    - Partie basse : découpage géométrique donnant lieu à des îlots plus court sur le parcours matrice et plus profond sur le parcours d'implantation ; cela permet d'avoir un maximum d'îlots qui s'ouvrent sur la voie principale. Aussi cette partie est divisée de façon à diffuser la centralité par la démultiplication des parcours d'implantation afin d'avoir un maximum d'ouverture et de commercialité sur le port.
    - Partie haute : De forme isométrique qui est liée à la topographie du site et à l'interaction des trames induites du tracé géométrique. C'est comme une barrière orienté vers la place et dont le cadre bâti est explicitement ordonnancé par le tracé géométrique (donnant une impression d'amphi théâtre)
    - Nous remarquons aussi que l'axe d'implantation est comme dévier afin que la perspective donne directement sur l'église.
  - Une répartition homogène des activités tout le long des voies délimitant les îlots (une mixité fonctionnelle) ; (voir figure3.38) nous voyons apparaitre les activités au RDC et l'habitat à l'étage. Nous voyons aussi l'évolution du bâti par rapport à l'îlot par exemple ; quand l'îlot donne sur le parcours matrice (voir façade sud figure3.38) nous voyons apparaitre beaucoup de commerces au RDC, et en on retrouve moins sur le parcours d'implantation.



Figure 3.39 : Façade Nord, Sud et ouest de l'ilot 2

- Puis en troisième lieu nous avons essayé d'analyser le tissu post colonial et les extensions nouvelles.

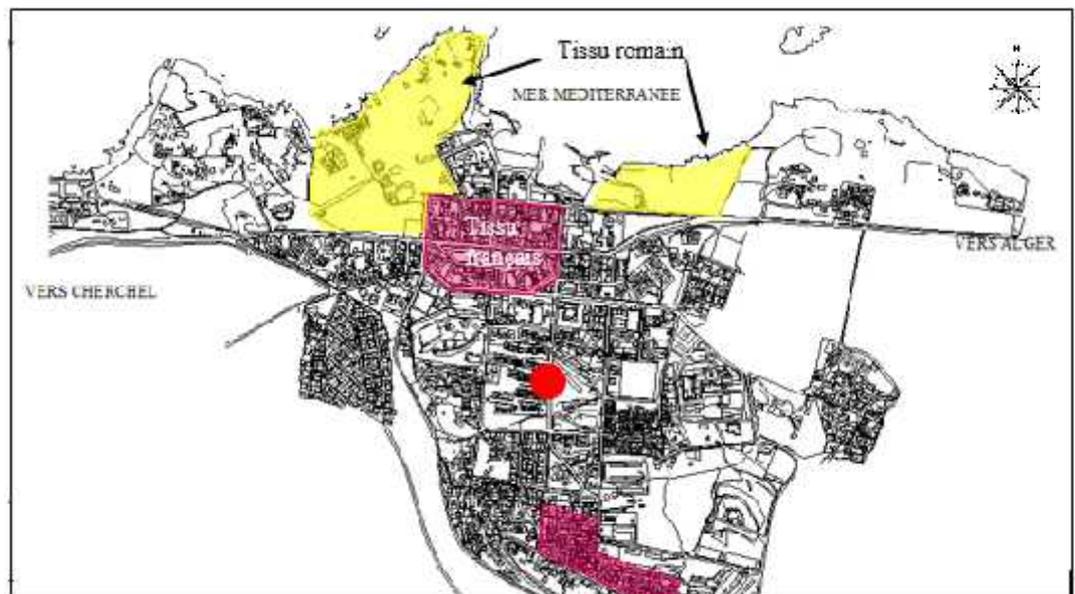
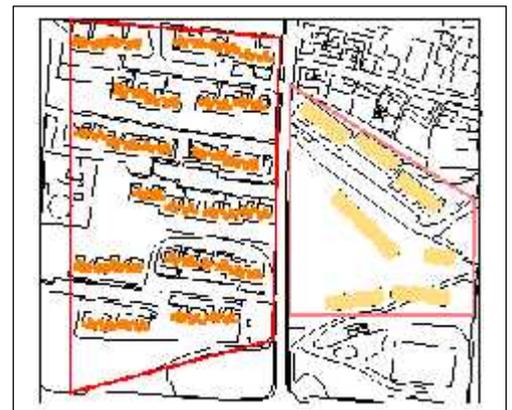


Figure 3.40 : Carte des tissus de a ville de Tipaza

- Nous allons maintenant nous intéresser a une partie de ce tissu :

- Un tracé irrégulier qui n'a aucun rapport avec le tracé du noyau historique ni avec la mer.
- Absence d'alignements avec les voies
- Aucun dialogue entre le bâti et l'espace public (rue). Beaucoup de terrain ne se caractérise pas par un statut clairement défini.



- Sur les nouvelles extensions le tissu se déploie comme suit (voir figure3.41) :

- Empiètent sur les terres agricoles.
- Absence des percées dans les nouvelles extensions.
- une trame irrégulière (ses percées urbaines ne sont pas orientées vers la mer).
- l'avènement de l'urbanisme moderne basé sur la typologie de l'immeuble barre.

Figure 3.41 : Tissu post colonial

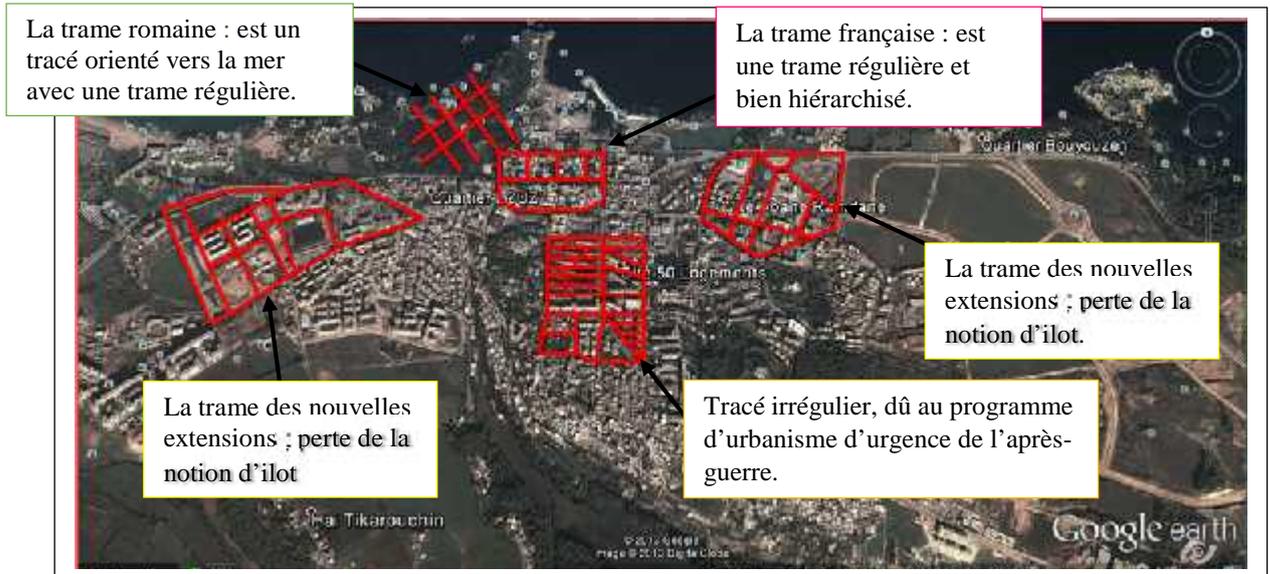


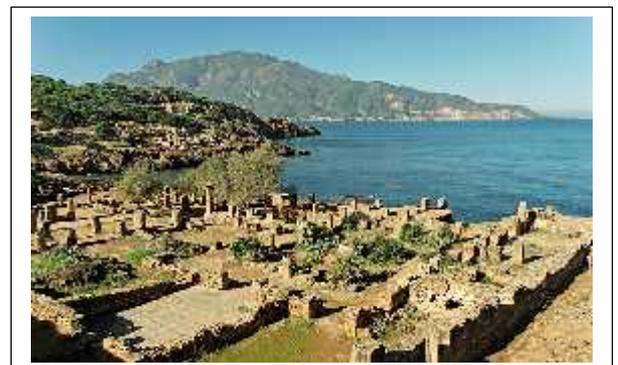
Figure3.42 : Carte découpage des ilots

### 3.3. LECTURE TYPOLOGIQUE DU CADRE BATI :

**Le type :** " c'est l'ensemble des caractères organisés en un tout, constituant un instrument de connaissance par « abstraction rationnelle » et permettant de distinguer des catégories d'objets ou de faits. Autrement dit, un type est un objet abstrait, construit par l'analyse, qui rassemble les propriétés essentielles d'une catégorie d'objets réels et permet d'en rendre compte avec économie. L'analyse typologique peut s'appliquer à des ensembles d'objets très variés au sein de la même ville....comprendre la logique des variations, les lois de passage d'un type a l'autre, bref établir une typologie." (28)

- Dans cette partie nous allons identifier la typologie du cadre bâti dans la ville de Tipaza ; nous avons pris un exemple de chaque type, comme suit :

-Les ruines impressionnantes des bâtiments publics se dressent dans un réseau dense de maisons privées ; constitué d'une typologie largement diffusé (domus). Du IIIe au IVe siècle de notre ère un essor religieux chrétien remarquable s'exprime par la multitude d'édifices religieux Certains sont ornés de pavement en mosaïques de belle facture, illustrant des scènes quotidiennes, ou à motifs.



- Cette partie de la ville est maintenant classé par l'UNESCO comme un atout touristique des plus importants dans la ville de Tipaza.

Figure 3.43 : photo des ruines romaine de Tipaza

-En deuxième lieu nous sommes passés à l'analyse du tissu colonial français (le noyau central), qui est considéré comme la première rupture dans le tissu de la ville.

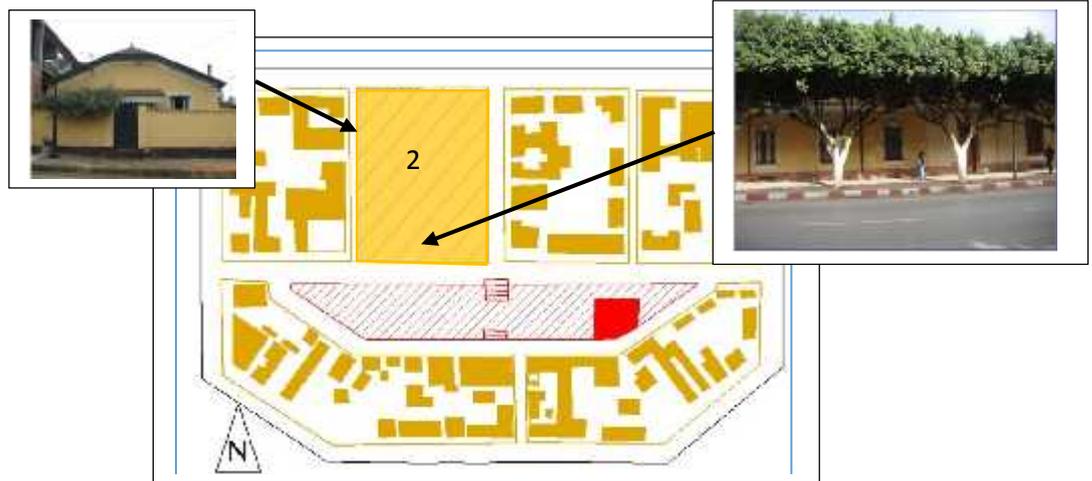


Figure 3.44 : Carte du noyau colonial français

- Des constructions qui ne dépassent pas R+1, une domination des maisons individuelles avec une toiture en pente de type villa, à étage avec commerce au RDC (habitat urbain).
- Sur la voie principale se sont soit des équipements soit de l'habitat urbain par contre coté rive on retrouve de petite maisonnette style colonial niveau RDC avec jardin.
- Nous retrouvons ici, la première rupture historique du tissu de la ville soit un premier bouleversement dans la forme urbaine. car c'est un nouveau type de logement qui apparait totalement différent de celui du tissu précédent. Avec une organisation bien définie et structuré ce dernier se déploie suivant une trame régulière et avec une certaine logique et hiérarchisation dans l'affectation des équipements et de l'habitat, du vide et du plein...etc.
- Puis en troisième lieu nous avons essayé d'identifier les différentes typologies du tissus post colonial et là c'est la deuxième rupture du tissu de la ville.  
"La ville post coloniale se présente comme un grand chantier en désordre, constitué des grands ensembles d'habitations dont l'implantation est non alignée, avec l'apparition d'une nouvelle typologie qui est celle des barres, ce qui a

engendré une rupture flagrante entre l'espace du centre-ville et la ville postcoloniale." (29)

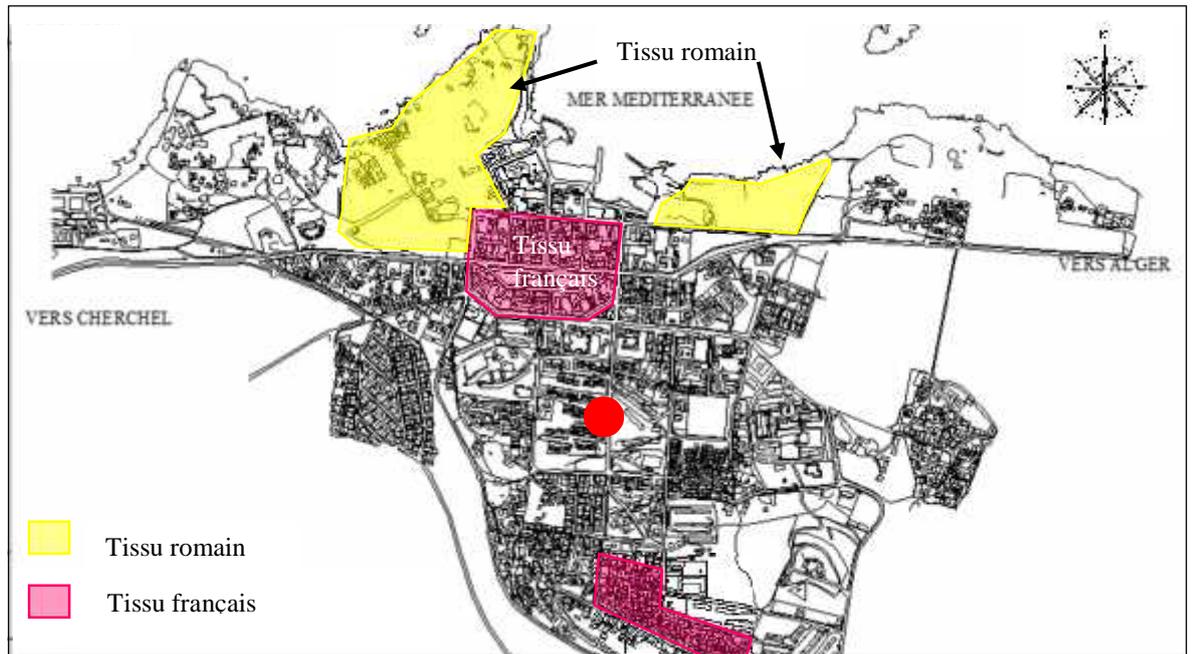


Figure3.45 : Carte des tissus de la ville de Tipaza

- Pour bien comprendre l'organisation du bâti, nous nous sommes intéressés à une entité d'habitation qui présente une typologie qui caractérise toute la ville postcoloniale (Voir figure 3.42) :

- Cette cité est de forme rectangulaire, composée par des barres donnant pignons sur la voie principale. Dont toutes les façades sont identiques (répétitives)
- L'espace public est inexistant
- On ne retrouve aucun alignement avec la rue



Figure 3.46 : habitats collectifs post colonial

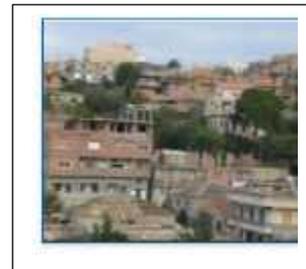


Figure 3.47 : habitats Individuels post colonial

- Le développement du tissu urbain de la ville de Tipaza s'est fait d'une manière discontinue, "la croissance discontinue se présente comme une occupation plus ouverte du territoire ménageant des coupures végétales ou agricoles entre les parties anciennes et les extensions, et par la sanctionne l'éclatement de la ville" (30) ; on retrouve d'ailleurs plusieurs typologies qui se juxtaposent et qui n'ont souvent aucun rapport entre elles.
- La croissance du tissu urbain post indépendance est souvent incontrôlée et sans logique fondée ; d'ailleurs on remarque qu'il y a une mauvaise répartition de l'habitat dans ce dernier (voir figure 3.47) ; on peut voir que dans la ville de Tipaza :
  - L'habitat individuel prime par rapport au collectif.
  - Présence de l'habitat précaire dans le tissu sur les axes de dédoublement.

- Un grand nombre de poches vides
- Un grand nombre de poches vides.
- Un cadre bâti qui n'a aucun langage avec la rue.



FIGURE 3.48 : Carte typologie du cadre bâti de la ville

- Légende :

 Habitats individuels	 Habitats collectifs	 Habitats précaires
 Terrains vides	 Chantiers ADL	 Habitats urbains
 Parcs archéologiques		

**3.3.1. Synthèse :**

- La structure urbaine est la "disposition et relation des éléments qui, constituent l'ossature de l'agglomération urbaine".<sup>(31)</sup>

- Ce qui a présidé à la définition de la structure urbaine de la ville de Tipaza est bien évidemment son parcours matrice ; ce dernier longe la cote de la ville. De ce parcours se

<sup>31</sup> : Glossaire du ministère de l'habitat.

sont définis les parcours d'implantation (qui ont également un caractère territorial) et qui ont porté l'extension de la ville latéralement.

- Le noyau central se trouvant au croisement du parcours matrice et de deux parcours d'implantation qui a gardé son caractère structurant dans la ville malgré son étalement.

- La logique de répartition des activités, des équipements, initiale s'est perdue dans l'extension ou on retrouve des entités incohérentes, mal structurées, sans logique intrinsèque et surtout sans logique d'ensemble.



FIGURE 3.49 : PLAN DE STRUCTURE URBAINE

**-LEGENDE :**

	Entité originelle		Parcours d'implantations		Parcours principaux
	Parcours secondaires		Portes actuels		Anciennes portes
	Zone d'équipements		Zone d'habitats individuels		Terres agricoles
	Parcs archéologique		Place et espace vert		Mer méditerranée
	Terrain accidentés		Zone d'habitats collectifs		

**3.3.2. Bilan et diagnostic :**

- la Structure urbaine de la ville reste à définir surtout dans son extension sud.
- Dévalorisation des parcours d'implantation.
- Absence de places publiques et de jardins dans la partie sud de la ville, et manque de figure urbaine achevée.
- Prédominance d'une logique de secteur.
- Un grand nombre de poches vides et de terrains inexploités.
- Un grand nombre d'habitat précaire et illicite.
- Aucune stratégie de gestion dans la croissance urbaine.

### 3.3.3. Actions et recommandations :

" Saisir la ville à partir de sa croissance, comme une organisation qui s'est développée dans le temps, permet assez facilement d'en construire une image globale, plus réfléchie et moins lacunaire que celle que nous donne l'appréhension directe du paysage. Cette image globale qui associe la connaissance des forces du territoire géographique et les grands tracés qui organisent l'agglomération." <sup>(32)</sup>

« Maintenant il faut agir »

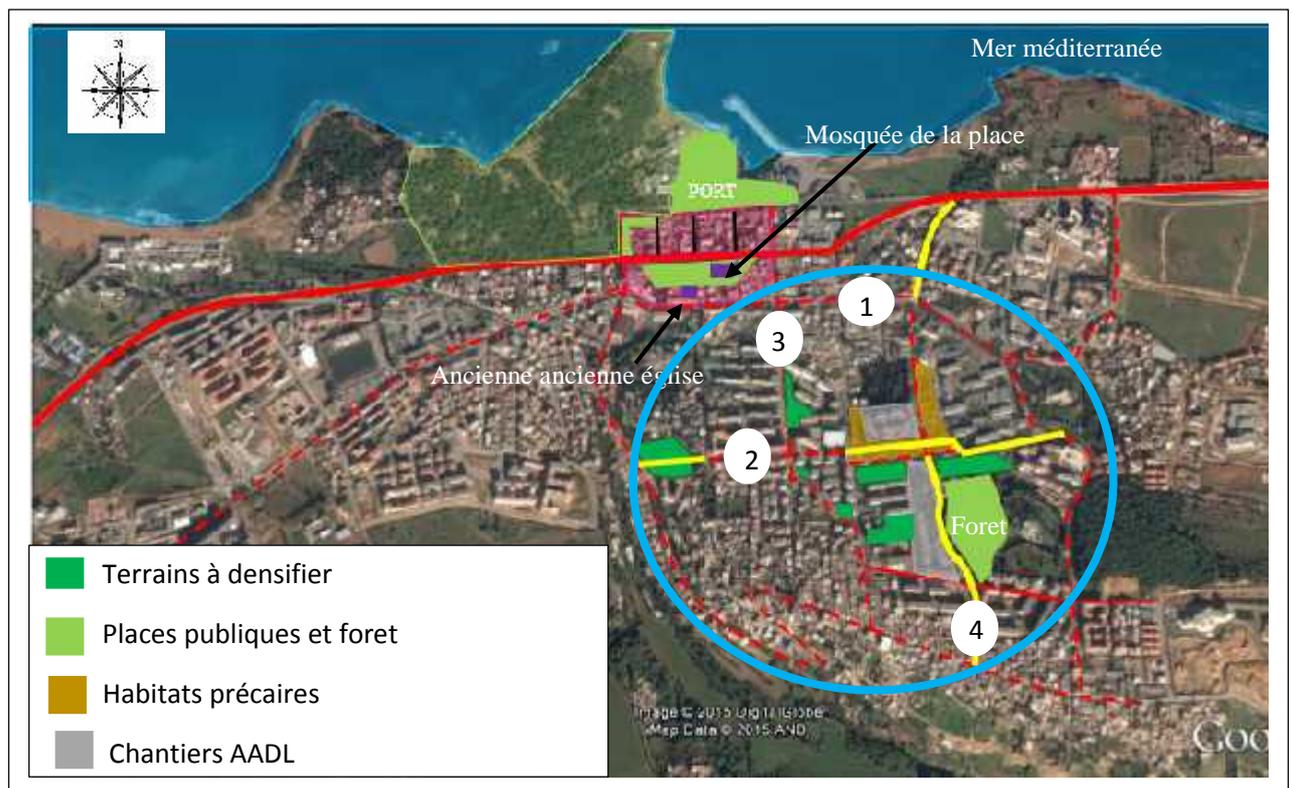


FIGURE 3.50 : schéma de structure urbaine

" L'unité de la ville est rendue sensible par la hiérarchie des espaces publics et en particulier des voies. Certaines d'entre elles organisent le territoire à grande distance non seulement parce qu'elles permettent de le parcourir mais parce qu'elles en structurent les

<sup>32</sup> : Philippe pannerai, analyse urbaine , Edition barzakh, Alger, page 75

parties. Le tissu des différents quartiers s'oriente à partir d'elles, les équipements et les activités leur sont liés..."<sup>(33)</sup>

- Dans cette première étape nous allons intervenir sur les voies qui organisent l'ossature de la ville de Tipaza comme suit :

① (Voir figure 3.46) : Restructuration de la voie afin d'affirmer son statut.

② (Voir figure 3.46) : Restructuration et prolongement de la voie.

③ (Voir figure 3.46) : restructuration de la voie et renforcement de la paroi urbaine.

④ (Voir figure 3.46) : requalification et prolongement de la voie.

- Puis nous avons proposés :
  - La densification des terrains vides.
  - L'aménagement d'un parc urbain au niveau de la forêt.
  - La démolition de l'habitat précaire.
  - Des contre-propositions pour les chantiers AADL proposé par le POS

### **3.4. OPTION D'AMENAGEMENT :**

"La composition urbaine correspond au champ professionnel le plus ancien et le plus durable de la planification urbaine. Elle a pour rôle de définir physiquement l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Elle répond à deux objectifs principaux : d'une part, fournir une image globale de la ville ou du quartier qui serve l'identité de celle-ci, et d'autre part, fixer les règles relatives à la localisation, à l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction."<sup>(34)</sup>

-L'ensemble de la réflexion menée au cours de l'élaboration du schéma de structure urbaine nous a conduit à la détermination des grands concepts en matière d'aménagement et d'urbanisme mis en œuvre afin de répondre aux problèmes soulevés dans la ville ; et qui se présentent comme suit :

- **Amélioration et requalification de l'espace public :**  
L'espace public représente dans les sociétés humaines, en particulier urbaines, l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement (voies, rues, places...etc.) qui est à l'usage de tous et qui n'appartient à personne. Celui-ci exerce une fonction primordiale : il donne à vivre, il donne à voir. De lui dépend l'image de marque de la ville. Les espaces publics, aujourd'hui, sont d'abord des espaces structurants. Il ne s'agit pas d'espaces résiduels où, lorsque l'on a construit le bâti, les espaces entre les bâtiments sont dénommés « espace public ». Nous sommes vraiment au cœur d'une problématique de création d'espaces structurants au sein desquels la vie urbaine va se développer et qui font d'ailleurs l'attractivité de la ville.

---

<sup>33</sup> : Philippe pannerai, analyse urbaine, Edition barzakh, Alger.

En partant de cette définition et comme réponse aux problèmes soulevés nous proposons d'intervenir sur l'espace public ; notre première intervention consistera en le réaménagement des voies comme suit :

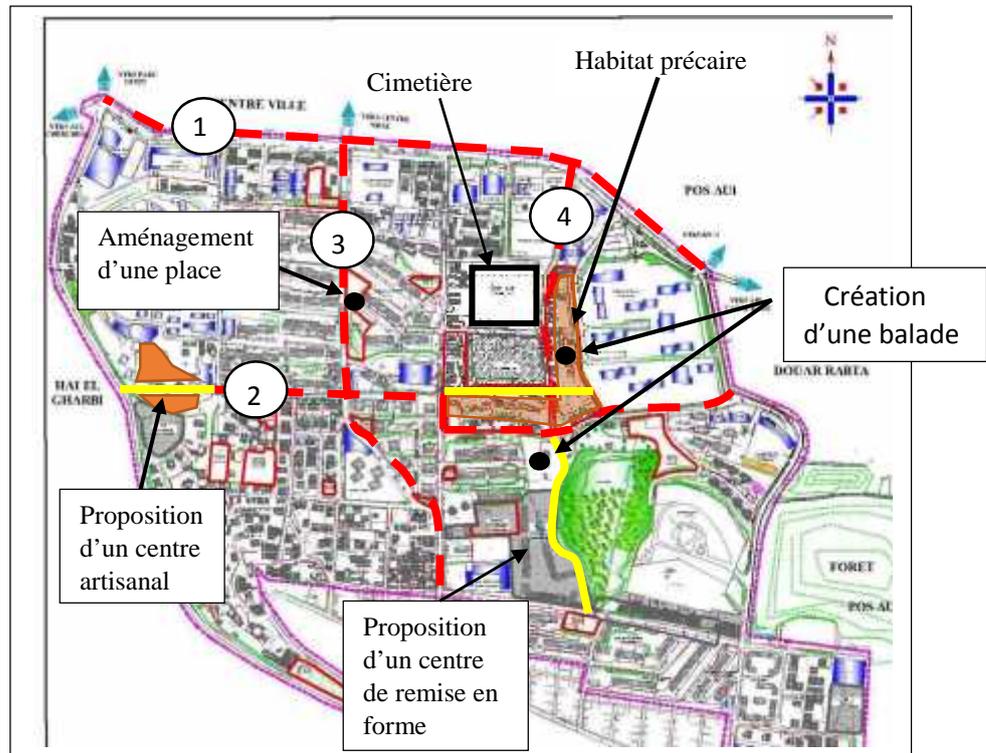


Figure3.51 : L'aire d'intervention

① (Voir figure3.47) La rue des écoles : c'est un axe très important, considéré comme un axe de dédoublement ; aussi, un axe de liaison entre l'extension et le noyau central. Cet axe doit assurer la continuité entre la ville périphérique et le noyau central. Pour cela nous proposons :

- L'élargissement de la voie dans la partie rétrécie du boulevard.
- Un Aménagement paysager du boulevard. (Plantation d'arbre tout le long du boulevard)
- Création d'un terreplein afin d'assurer la continuité de l'existant.
- Renforcement de la paroi urbaine

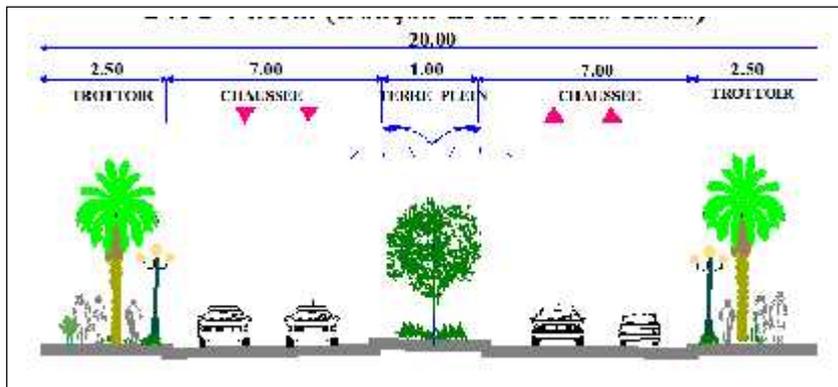


FIGURE3.52 : Proposition d'aménagement de la rue des écoles



Figure3.53 : Etat actuel rue des écoles

2 (Voir figure3.47) : considérer comme le 2eme axe de dédoublement du noyau central vers le sud, cet axe est aussi important que le premier, mais il n'est pas mis en valeur, pour cela nous proposons :

- Restructuration de la voie afin d'affirmer son caractère d'axe de dédoublement.
- Elargissement de la voie.
- Prolongement de la voie afin d'achever le parcours et relier les deux parcours primaire.
- Un traitement et un aménagement différent de celui de la rue des écoles afin de différencier les deux axes (prévoir de larges trottoirs au lieu du terre-plein).
- Affectation de commerce au RDC tout le long de la voie.
- Un Aménagement paysager. (Plantation d'arbre tout le long de la voie).

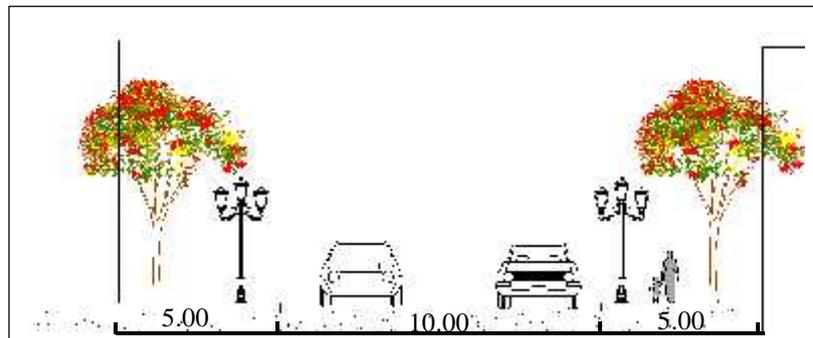


Figure 3.54 : Proposition d'aménagement de la voie 2

3 (Voir figure3.47) Considérer comme le premier parcours d'implantation ou de dédoublement du noyau central vers l'est, ce dernier souffre d'un abandon total, le parcours n'est pas mis en valeur, les bâtiments donnent pignon sur la voie...etc. Sur cette voie nous proposons :

- La création d'une paroi urbaine afin de renforcé le caractère du parcours.
- Un Aménagement paysager. (Plantation d'arbre tout le long de la voie)
- Affectation de commerce au RDC.

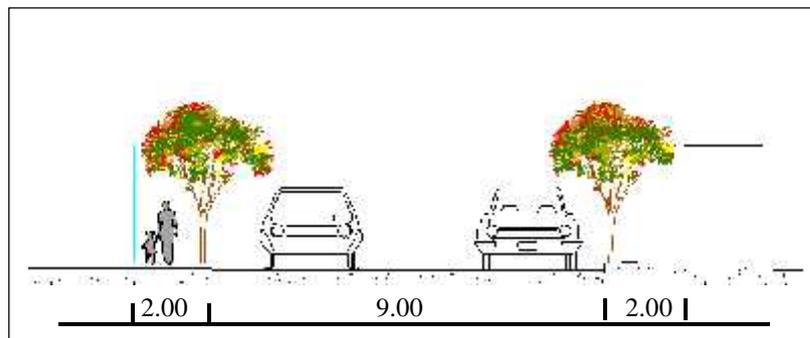


Figure3.55 : proposition d'aménagement de la voie 3

4 (Voir figure 3.47) deuxième parcours d'implantation du noyau vers l'est, ce parcours est dévalorisé, inachevé et entouré d'habitats précaires, pour cela nous proposons la requalification de ce dernier comme suit :

- Prolongement du parcours des deux côtés ; il franchira ainsi la forêt et dégagera la perspective vers la mer.
- Un Aménagement paysager. (Plantation d'arbre tout le long de la voie).
- Elargissement de la voie.

-Puis nous passerons à l'aménagement de places publiques :

"Parler de place dans les villes, c'est parler de l'exceptionnel" <sup>(34)</sup>

-La place ; lieu de passage, de rencontre et de convivialité. Elle joue un rôle majeur dans le bon fonctionnement de la ville, Elle contribue à l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Et pour cela nous avons proposé :

- Pour notre intervention, nous prévoyons l'aménagement et la création de places publiques sur les voies les plus importantes ; favoriser les balades piétonnes et les esplanades afin de développer l'esprit de promenade dans la ville.

#### -Exemples, références :



Figure 3.56 : Robson square, Vancouver, Canada



Figure 3.57 : jardins du boulevard laferriere, Alger

- Et pour finir nous prévoyons d'introduire les espaces verts dans la ville :  
« Concept de propagation de la forêt dans la ville »

-Les espaces verts publics urbains sont considérés comme des équipements urbains à part entière. Leurs formes, leurs emplacements tout comme leurs superficies diffèrent en fonction des besoins spécifiques auxquels ils répondent et de l'environnement urbain auquel ils sont intégrés. Ce sont des éléments de l'esthétique urbaine.

Ils sont nécessaires à la ville en tant que purificateur de l'atmosphère et aérateur du tissu urbain. Indispensable à la vie de l'homme, par leur influence bénéfique sur la santé physique et morale, Ils sont lieux privilégiés des citoyens, car ils répondent à leurs besoins de détente, de repos, et de promenade. Il s'agit d'aménager des espaces naturels de respiration, de détente et de loisirs à destination des urbains.

De ce fait, notre intervention se traduira par :

- L'aménagement de jardin public.
- L'aménagement de square ; Le square est un espace vert de dimensions réduites variant de quelques centaines de m<sup>2</sup> pour les plus petits à 4 ou 5 ha pour les plus grands.
- L'aménagement de la forêt en parc urbain.

<sup>34</sup> : Philippe Panerai, Projet urbain, Edition barzakh, Alger, page 76.

- L'aménagement de plans d'eau ; ils constituent un agrément important et un des éléments privilégiés d'un paysage urbain de qualité
- L'aménagement d'aires de jeux pour enfants.
- L'aménagement du cimetière chrétien en cimetière paysager (cimetière à dominance végétale) pour une plus grande beauté.



Figure 3.58 : cimetière paysager



Figure 3.59 : Jardin public



Figure 3.60 : Parc urbain



Figure 3.61 : Aire de jeux pour enfants

- **L'esprit du lieu :**

« Composer avec l'urbain, c'est composer avec le milieu ; l'héritage culturel et l'environnement existant » <sup>(35)</sup>

-Une attention toute particulière est aujourd'hui accordée à l'existant, au contexte, à l'environnement...etc. Afin de créer une logique d'ensemble et une harmonie dans la ville, nous nous sommes penchés vers l'histoire, le vécu, les traces et nous avons proposé des interventions de façon à respecter l'environnement existant et de manière à préserver l'esprit du lieu.

De ce fait notre intervention sur la ville de Tipaza se fera comme suit :

-Proposition d'un centre artisanal ; dû à la vocation artisanale touristique de la ville de Tipaza.

-Proposition d'un centre de remise en forme (voir figure 3.57) ; en rappel aux thermes romains qui existaient autre fois.

**-Exemples, références :**



Figure 3.62 : Thermes de Caracalla, Allemagne

<sup>35</sup>: Direction de l'architecture et de l'urbanisme, La composition urbaine, octobre 1996, page 15

-Afin de permettre un meilleur aménagement global de la ville ; nous avons proposé un plan d'aménagement qui illustre toutes les actions et interventions qu'on a cité plus haut :

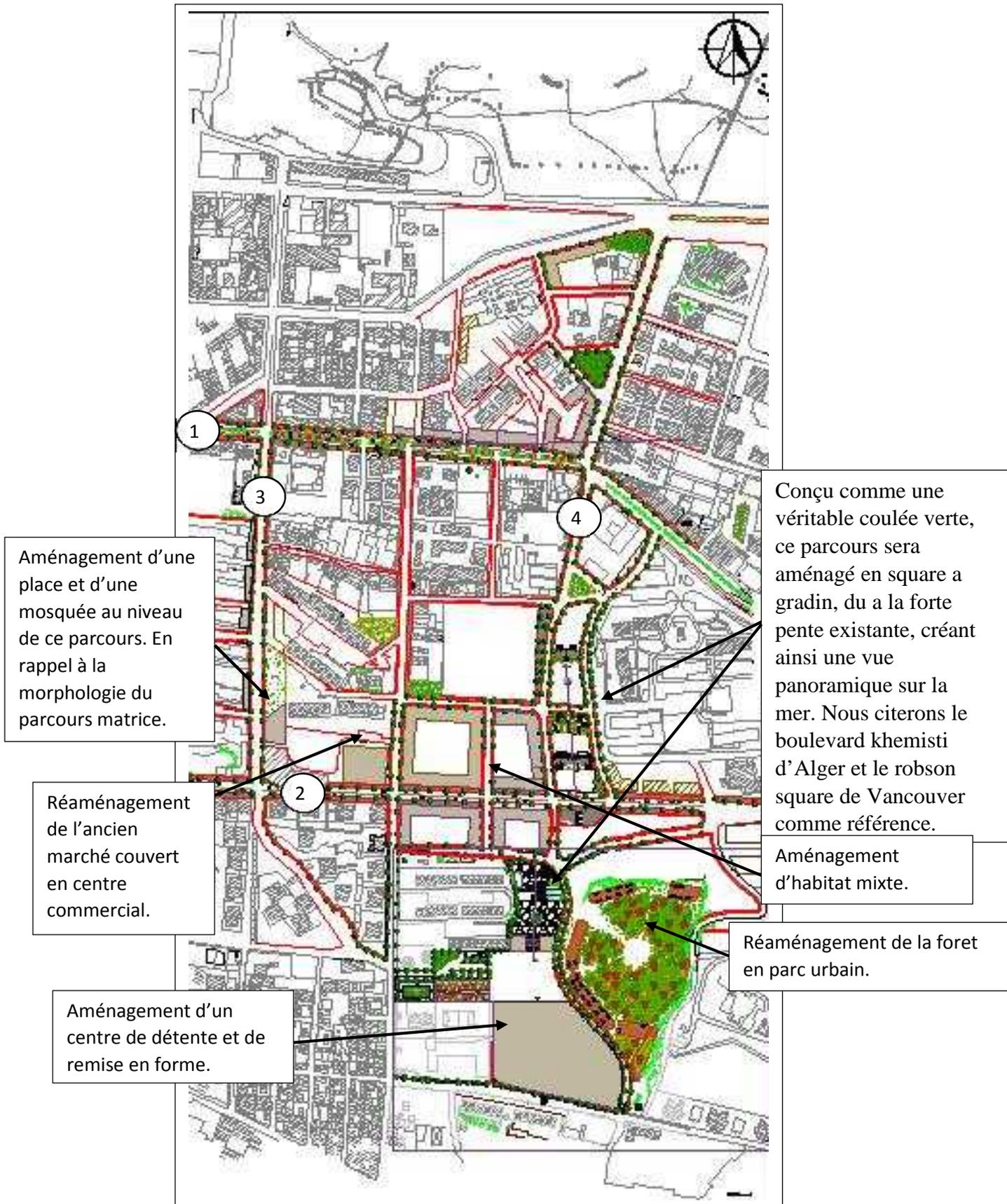


Figure 3.63 : Plan d'aménagement

### **3.5. INTERVENTION ARCHITECTURALE :**

#### **« Les bains des hauts jardins »**

- Pour notre intervention architecturale nous avons choisi de développer le centre de détente et de remise en forme (un spa).

Qu'est-ce qu'un spa ?

-Au 20<sup>e</sup> siècle, le toponyme « Spa » est devenu progressivement et internationalement un nom commun masculin comprenant différents sens : un bain à remous ; la balnéothérapie ; une eau minérale ; **un centre de remise en forme** ; la thalassothérapie ; le thermalisme. On observe la généralisation d'une croyance selon laquelle SPA serait un ancien acronyme romain qui signifie « la santé par l'eau ».

#### **3.5.1. Analyse d'exemple :**

- En premier lieu nous allons faire l'analyser d'un exemple de référence :

##### 3.5.1.1. Présentation :

< Centre de Caracalla à Baden Baden ; en Allemagne >



Figure 3.64 : Centre de Caracalla, Allemagne

- Pays : Allemagne.

-Localisation : Baden Baden.

-Sur une superficie de plus de 4000 m<sup>2</sup>, les Thermes de Caracalla offrent l'espace nécessaire pour garantir une relaxation bienfaisante et faire entièrement profiter du plaisir du bain dans des eaux thermales.

3.5.1.2. Organisation spatiale :

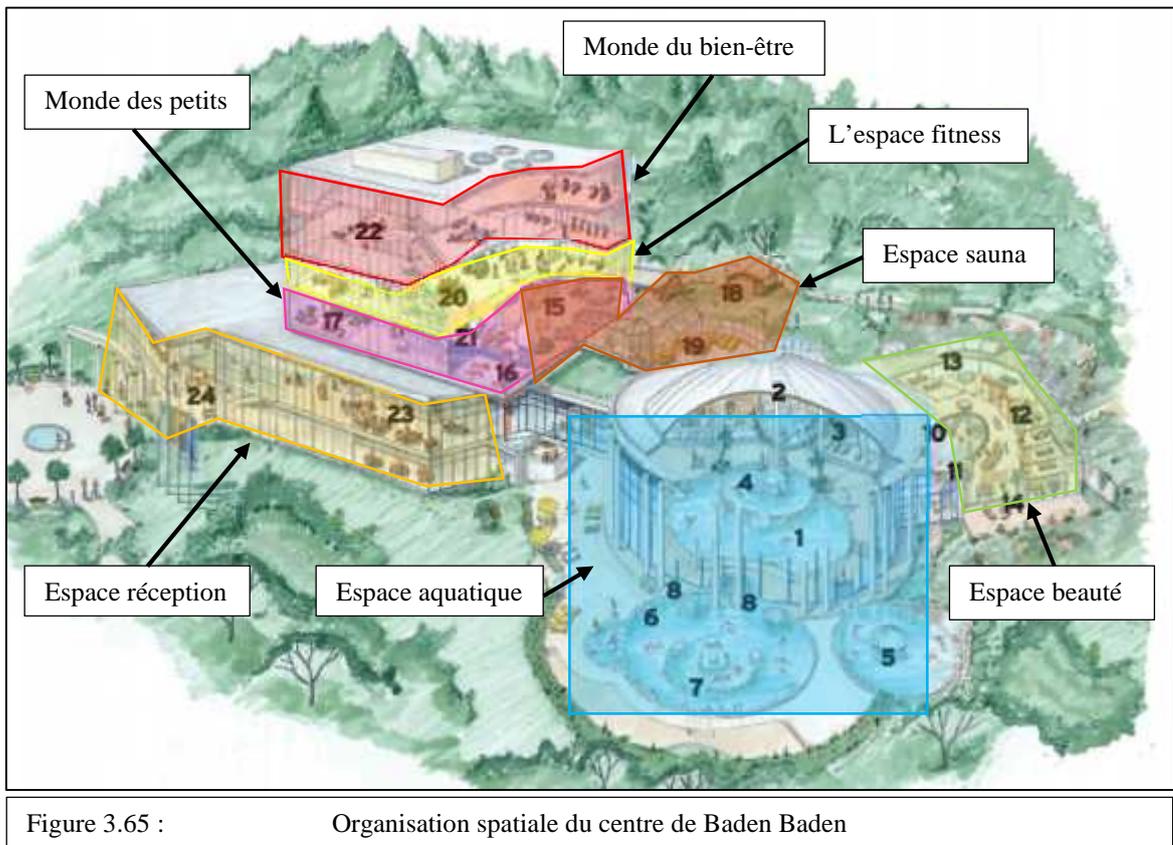


Figure 3.65 : Organisation spatiale du centre de Baden Baden

- L'organisation du centre se fait par des espaces regroupant les mêmes activités. Nous retrouverons ainsi :

-Dans l'espace aquatique : des bassins intérieurs et extérieurs, des grottes rocheuses a eau chaude et froide, des bains de vapeur...etc.

-Dans l'espace sauna on aura : des salles de sauna a différentes températures ; des salles de repos, des bars...etc.

-Dans l'espace du bien-être ou la wellness lounge nous retrouvons des salles de massage, de beauté et de soins.

-Dans l'espace des petits nous retrouverons des salles de jeux et une garderie.

Et pour finir dans l'espace réception nous retrouvons le hall de réception et l'espace restauration.

3.5.1.3. Programme :

- Le centre de Baden Baden est doté d'un programme très riche en matière d'activités et qui se présente comme suit : (voir figure 3.60)



Figure 3.66 :

Plan du centre de Baden Baden

- |                             |                               |                         |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1. Bassin intérieur         | 8. Bains à remous             | 15. Espace sauna romain |
| 2. Grotte rocheuse          | 9. Espace gazonnés            | 16. Espace repos B      |
| 3. Espace repos             | 10. Bain de vapeur aromatique | 17. Espace repos V      |
| 4. Bassin de thérapie       | 11. Réception WellnessLounge  | 18. Sauna rondins bois  |
| 5. Bassin extérieur 1       | 12. Salle de Wellness         | 19. Espace extérieur    |
| 6. Bassin extérieur 2       | 13. Le bain de luxe           | 20. Espace fitness      |
| 7. Canal avec courant d'eau | 14. Terrasse                  | 21. Paradis des enfants |
| 22. Monde de Wellness       | 23. Restaurant                | 24. Réception           |

De CaraVitalis

### 3.5.2. Le projet :

-Pour notre intervention architecturale, nous avons identifié les différents concepts, qui vont être les piliers sur lesquels se fondera la conception de notre projet. Et qui se présentent comme suit :

- Penser les « Quatre éléments : l'eau, l'air, la terre et le feu »
- S'intégrer dans le milieu naturel, favoriser la nature, travailler avec les éléments de la nature (l'eau, la terre, l'air et le feu) tels sont nos objectifs, afin d'avoir un maximum d'harmonie, de gaieté et de prospérité.

- Nous retrouverons souvent ce concept dans la conception de notre projet, soit dans le programme de ce dernier, dans la façade ou dans les matériaux choisis. Et qui se présentent comme suit :

### 3.5.2.1. Le programme :

- Dans un cadre magnifique, à proximité d'une forêt et surplombant la mer, notre projet « les bains des hauts jardins » propose sur une surface de 7000m<sup>2</sup> un programme riche en activités. Qui se déploie comme suit :

-L'espace réception, comprenant :

- Hall de réception.
- Cafétéria.
- Cyber espace.
- Administration.
- Parking sous-sol 300 places.



Figure 3.67 : vue projetée de l'espace réception

-L'espace gourmand proposant :

- Un restaurant intérieur.
- Un restaurant en terrasse.
- Des petits snacks repartis à l'intérieur des espaces.



Figure 3.68 : vue projetée du restaurant

-L'espace hébergement avec :

- 15 petits bungalows pour les familles.
- 39 chambres d'hôtel.



Figure 3.69 : vue projetée des bungalows

-L'espace aquatique :

- 3 piscines intérieur à différentes températures allant de la plus chaude à la plus froide (le parcours des bains romains).
- 1 piscine dynamique.
- 3 piscines extérieurs.
- 3 jacuzzis intérieurs.
- 3 jacuzzis en terrasse.



Figure 3.70 : vue projetée de piscines intérieures



Figure 3.71: Vue projetée de la piscine dynamique



Figure 3.72 : Vue projetée des jacuzzis terrasse

-L'espace bien être :

- 30 salles de soins.
- 2 salles de sport.
- 2 salons de beautés.

-L'espace détente :

- 2 Hammams.
- 12 saunas.
- 12 bains à remous.
- 14 bains à jet.
- 10 salles de repos.

-Le monde des petits, il comprend :

- une salle de jeux
- un dortoir
- une bibliothèque
- une garderie



Figure 3.73 : Vue projetée des salles de soins



Figure 3.74 : Vue projetée des hammams



Figure 3.75 : Vue projetée des saunas



Figure 3.76 : Vue projetée des bains à jet

-L'usage des éléments de la nature se retrouve dans les bains (l'eau), les saunas (le feu) et les jardins (l'air et la terre).

CAS D'ETUDE : VILLE DE TIPAZA

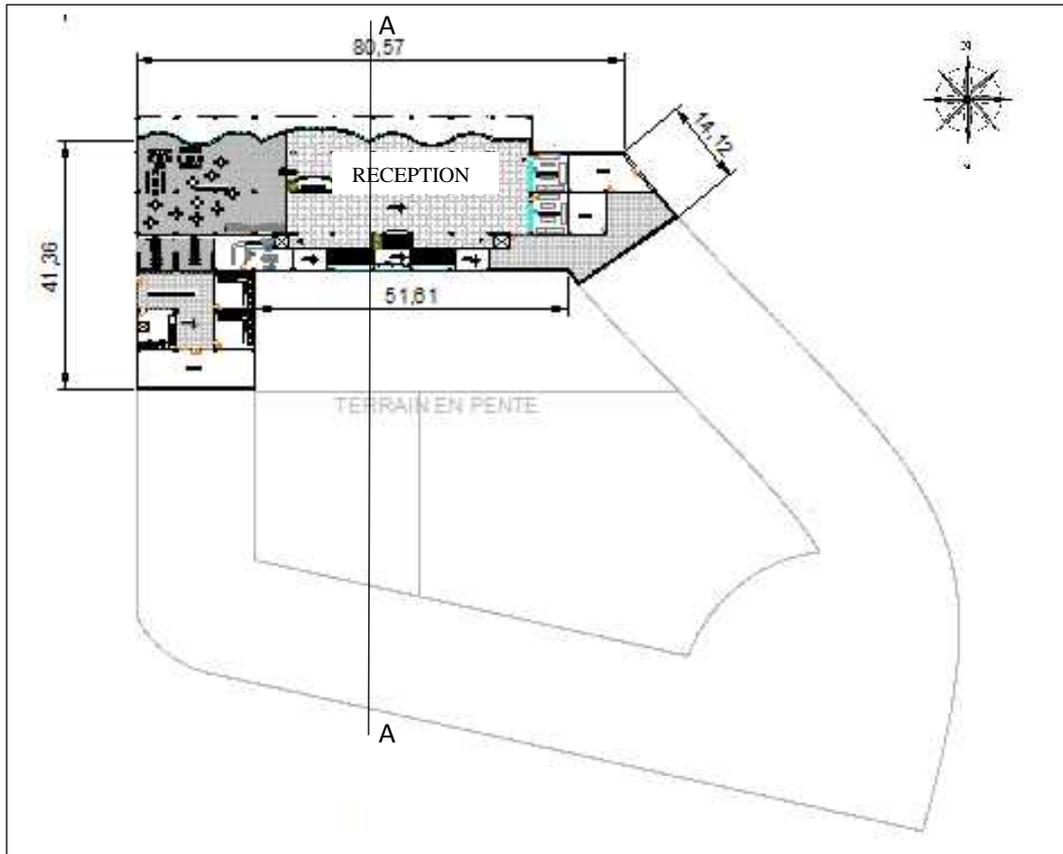


Figure 3.77 : Plan niveau 0.00

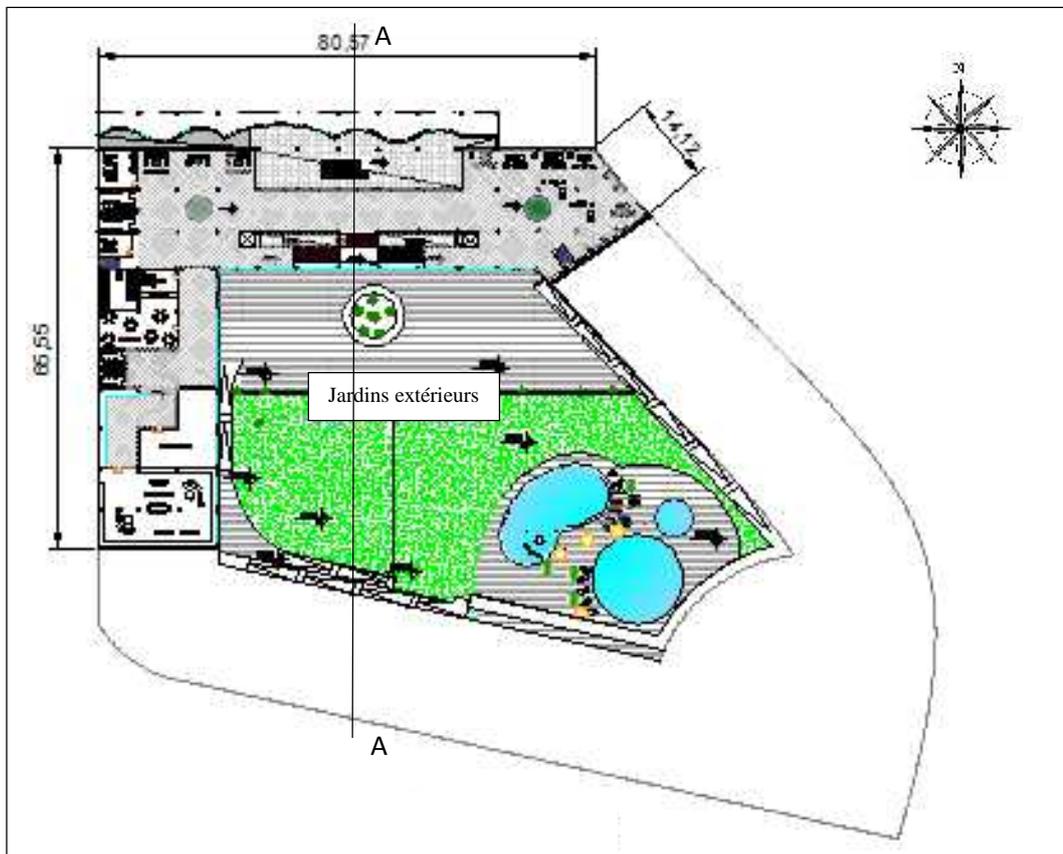


Figure 3.78 : Plan niveau 6.12

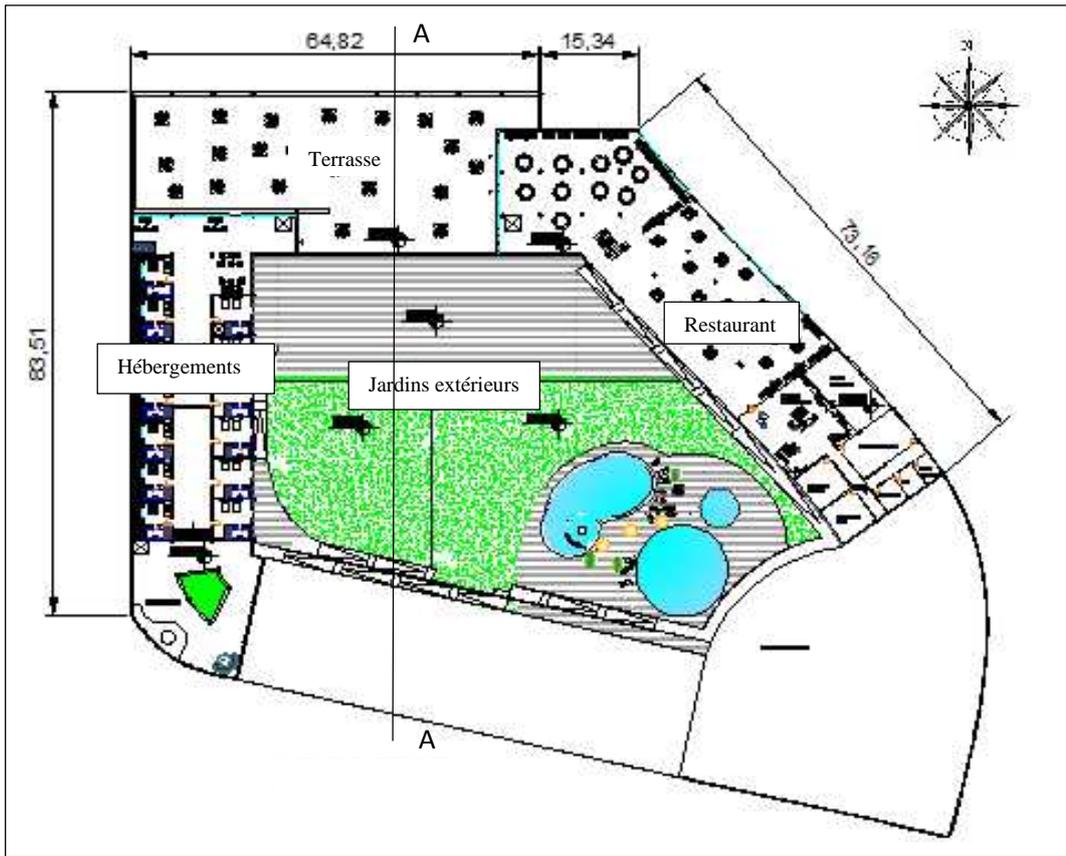


Figure 3.79 :

Plan niveau 9.18

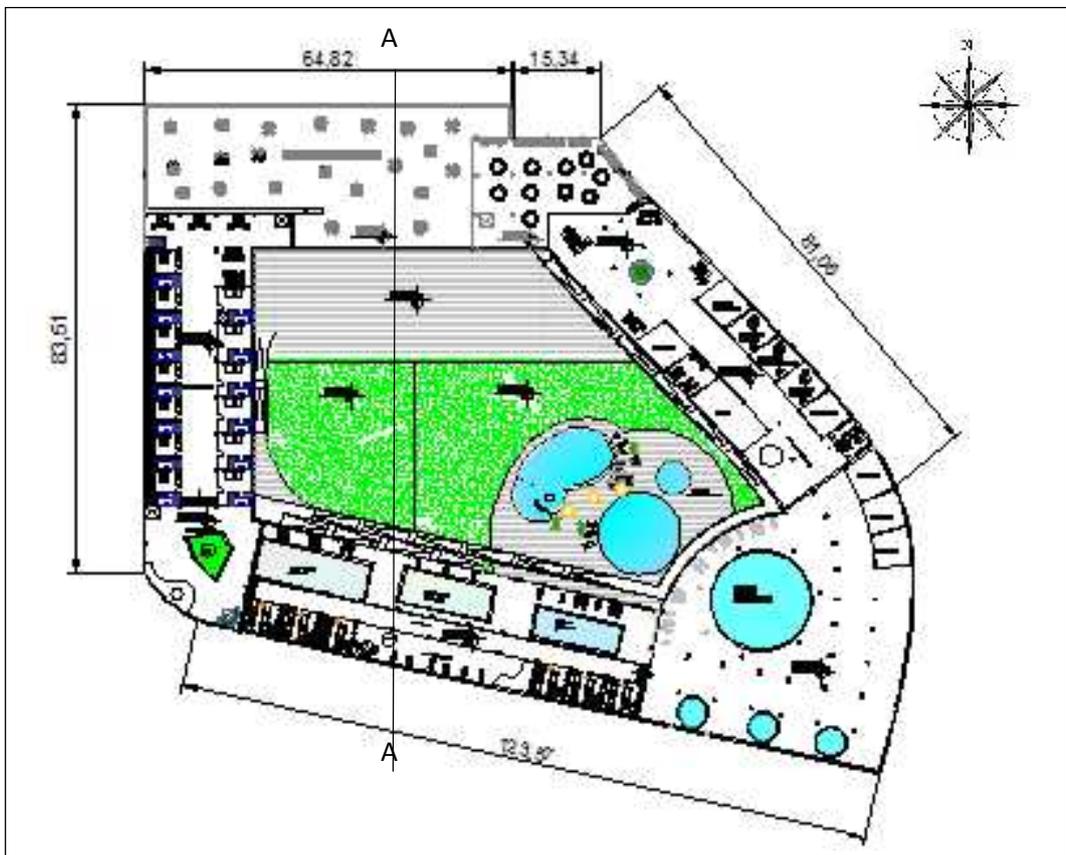


Figure 3.80 :

Plan niveau 12.24

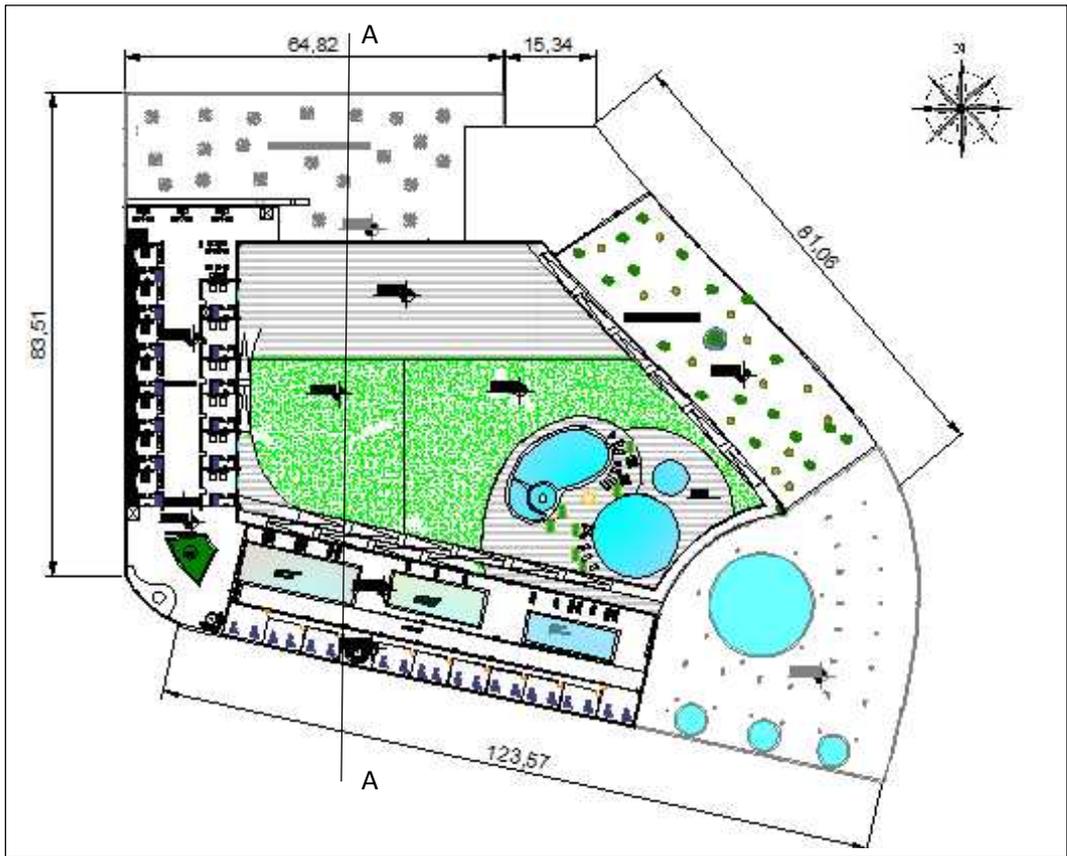


Figure 3.81 : Plan niveau 15.30

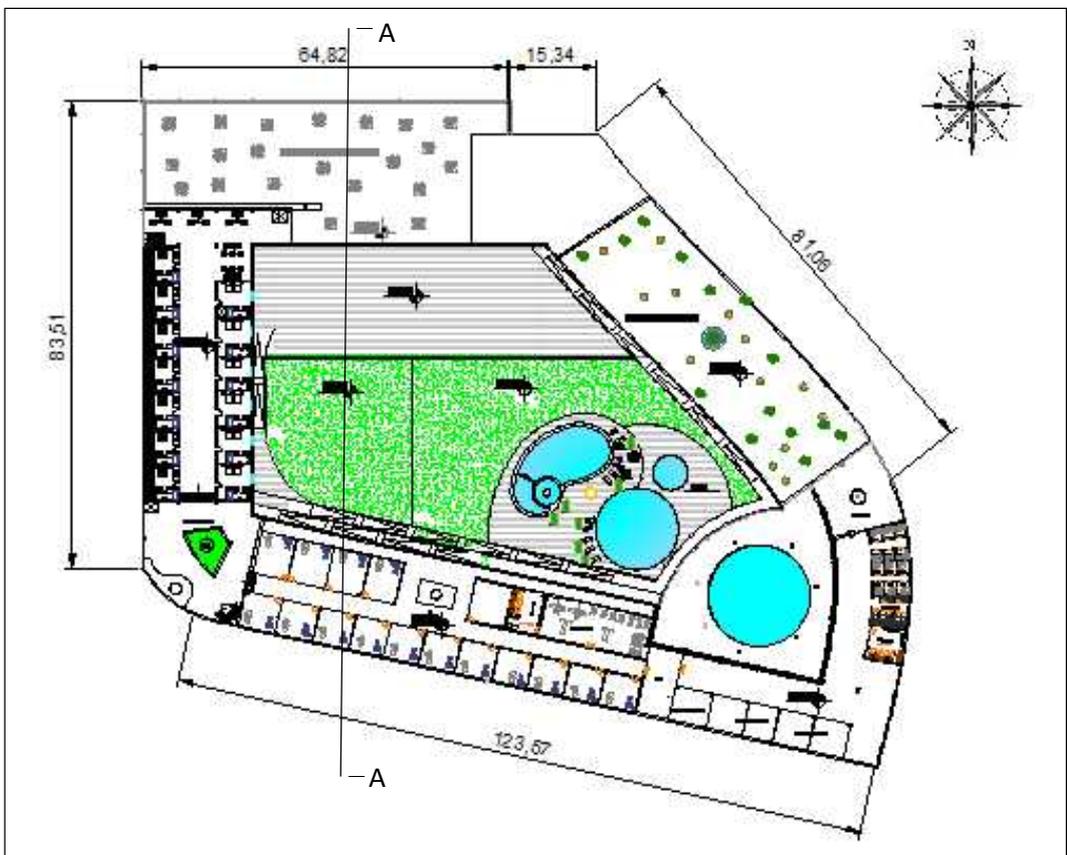


Figure 3.82 : Plan niveau 18.36

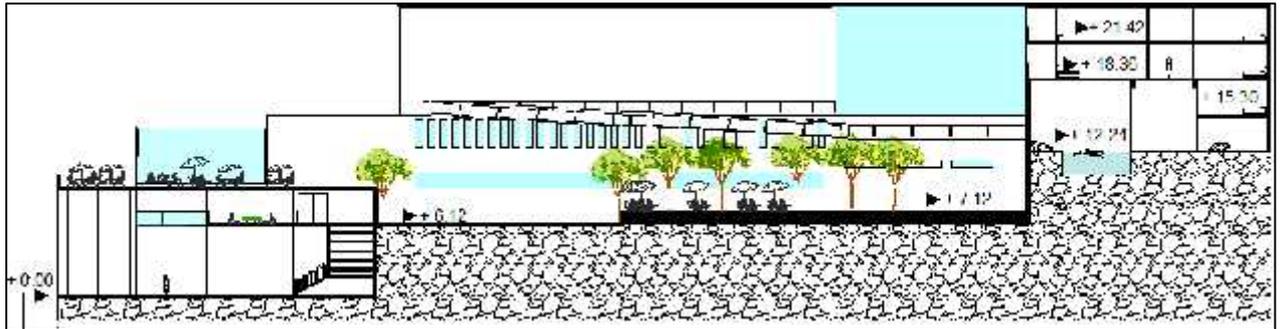


Figure 3.83 : Coupe A-A

### 3.5.2.2. Les façades :



Figure 3.84 : Façade nord

- Une entrée monumentale marquée par un fronton au milieu, avec une succession de colonnes (donnant ainsi un petit rappel à l'époque romaine), portant une terrasse en plein air qui surplombe la ville, offrant ainsi une vue panoramique sur la mer. Construite en pierre et en verre elle exprime la transparence et la nature (l'eau et la terre).

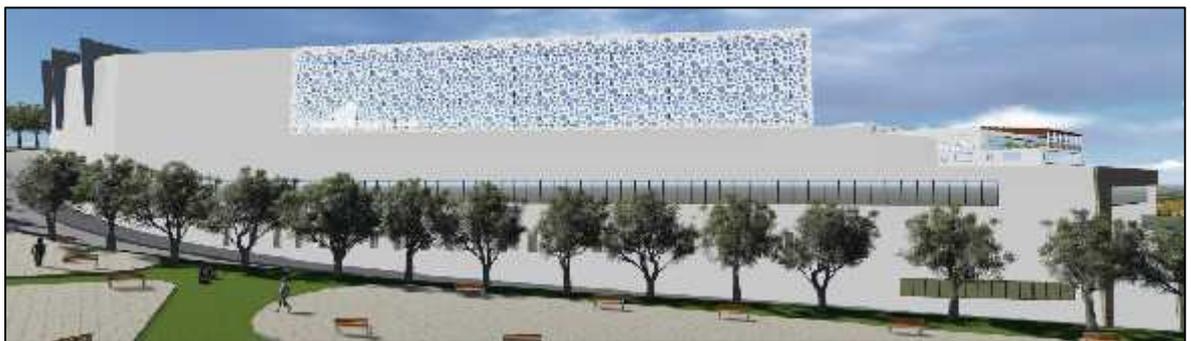


Figure 3.85 : Façade est

- Cette façade donne sur la forêt, elle est dotée d'un panneau moucharabieh moderne qui fait mine de brise soleil. C'est une façade simple composée de quelques ouvertures en verres et des éléments qui font la continuité de la façade sud.



Figure 3.86 : Façade ouest

- Cette façade a été pensée comme un bateau, vu la similitude qu'on y trouve. On retrouve alors des ouvertures en forme d'hublot, l'utilisation du verre, de la pierre et du bois comme matériaux de composition.



Figure 3.87 : Façade sud

- Avec la coupole qui surplombe le projet, cette façade marque la fin de ce dernier. L'utilisation du verre et du bois comme matériaux de composition, ainsi que des brises soleil sur la façade.

#### **4. CONCLUSION GENERALE :**

- Il est délicat de traiter d'un sujet aussi vaste que le renouvellement urbain. La question de la problématique s'impose rapidement, et comme pour tout projet urbain, dès lors que l'on réfléchit à sa mise en place effective, il est difficile d'en faire une synthèse en abordant la totalité des thèmes qui peuvent être traités.

Le sujet de Notre travail porte sur la requalification de l'extension sud de la ville de Tipaza dont l'objectif est de transformer ce morceau de ville en un lieu proposant davantage de mixité.

Dans ce contexte ;notre projet qui est l'aboutissement de tout un processus de recherche, d'analyse et de lecture nous a permis la compréhension des paramètres qui régissent l'organisation de l'espace et du paysage bâti et non bâti dans la ville de Tipaza. Par ce fait nous avons réalisé qu'un bon projet n'était pas uniquement esthétique mais qu'il devait avant tout s'intégrer judicieusement avec son contexte urbain et environnemental en répondant aux besoins d'ordre structurel inscrit dans un projet urbain.

Bien que la conception d'un projet architectural ne peut jamais être fini nous avons tenté à travers notre intervention de répondre aux problématiques posées dans le constat et cela par rapport aux objectifs de l'option et dans le cadre du renouvellement urbain.

## **6-BIBLIOGRAPHIE :**

### **- Ouvrages :**

-ALBERTO ZUCCHELI, Introduction A L'Urbanisme Opérationnel Et à La composition Urbaine, office des publications universitaire, Alger, 1984

-ANTOINE GRUMBACH, La ville sur la ville, Projet urbain, Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, Décembre 1988.

- AUGUSTIN (JP) et M FAVORY, 50 questions à la ville : comment penser et agir sur la ville, MSHA Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 2010, paris.

-BLANC Nathalie, Vers une esthétique environnementale, Editions Quae, 2008.

- CLERGEAU, PHILIPPE, MACHON, NATHALIE, Où se cache la biodiversité en ville ? : 90 clés pour comprendre la nature en ville, Editions Quae, 2014.

- DAURES Jean-François, Architecture végétale, Eyrolles, 2011.

-FLORENT HEBERT, Villes en transition L'expérience partagée des éco cités, Parenthèses, 2015.

- Philippe panerai, analyse urbaine, Edition barzakh, Alger.

- Philippe Panerai, Projet urbain, Edition barzakh, Alger,

### **-Thèses :**

- Mr. BOUDRA Messaoud, mémoire de MAGISTERE EN URBANISME, pour un meilleur renouvellement du centre de Guelma.

- Mr AMIRECHE Toufik, mémoire de magistère en faits urbains, Approche des espaces publics urbains.

-Colloque *Philosophie & Architecture* Clermont-Ferrand, avril 2001, Philippe Madec, 2002

- Mme Benameur Amina hadia, mémoire de magistère en architecture et urbanisme, pour une approche de renouvellement urbain cas des grands ensembles.

-Mémoire PFE Benguergoura sara, restructuration et renouvellement urbain de la place de la liberté et son contexte immédiat.

- Mémoire de Master Design Global, spécialité « Architecture Modélisation Environnement » Qualité environnementale des bâtiments, BOULFEKHAR Sarah, École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy.

- Mémoire de Magister en Architecture, option urbanisme, revalorisation des zones d'habitat urbaines nouvelles dans le cadre des principes du développement durable-ZHUN Batna-GUERARRA NOUREDDINE

- Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8<sup>ème</sup>, Dossier d'Opération, Juin 2006

- La composition urbaine, note et essai bibliographique, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Centre de Documentation de l'Urbanisme

### **-Webographie :**

-<https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-plan-regional-d'affectation-du-sol-pras/prescriptions/1.-glossaire-des-principaux-termes-utilises-dans-les-prescriptions-urbanistiques#P>

-<http://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/SSC/Hainaut/53053-SSC-0001-01-PRES-01-01.pdf>

-[http://www.commune-de-montreux.ch/fileadmin/documents/commune-de-montreux.ch/pdf/Urbanisme/PDcom\\_4\\_structure\\_urbain.pdf](http://www.commune-de-montreux.ch/fileadmin/documents/commune-de-montreux.ch/pdf/Urbanisme/PDcom_4_structure_urbain.pdf)

-<http://noris.revues.org/899?file=1>

-

[http://editionsparentheses.com/IMG/pdf/p154\\_analyse\\_spatiale\\_cartographie\\_et\\_histoire\\_urbaine.pdf](http://editionsparentheses.com/IMG/pdf/p154_analyse_spatiale_cartographie_et_histoire_urbaine.pdf)

-<http://www.carasana.de/fr/thermes-caracalla/wellnesslounge/programmes-bien-etre/>

-<http://www.cty.ch/index.php/fr/restaurant>

- <http://mappemonde.mgm.fr/num21/articles/art09101.html>

- [http://www.faire-territoire.fr/2012/20121029\\_nature\\_en\\_ville\\_vegetal.php](http://www.faire-territoire.fr/2012/20121029_nature_en_ville_vegetal.php)

- <http://etudesbalkaniques.revues.org/227>

- [http://www.lafabriquedelacite.com/fabrique-de-la-cite/data.nsf/6A1514CA05AF858FC1257B8200445CDB/\\$file/synthese\\_barcelone\\_espaces\\_publics.ppd](http://www.lafabriquedelacite.com/fabrique-de-la-cite/data.nsf/6A1514CA05AF858FC1257B8200445CDB/$file/synthese_barcelone_espaces_publics.ppd)

- <https://echogeo.revues.org/12191>, Nature urbaine et urbanité dans la station touristique de Salou (Espagne), au travers de l'étude : d'un parc-promenade, d'un paseo, d'un parc urbain

- <http://vertigo.revues.org/12670>, Évolution de la place du végétal dans la ville, de l'espace vert à la trame verte.

-Wikipédia

-Dictionnaire Larousse