Université de Blida 1

Institut d'Architecture et d'Urbanisme

Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

RENOUVELLEMENT URBAIN

DE LA PARTIE OUEST D'AIN BENIAN

Etudiantes :
NECHACHDA Hadjira
TAFIFET Hayet

Encadreur :
Mr. TAHARI M.L.
Co-Encadreur :
Mme BENWARETH

2014-2015

Tables des matières

Remerciements	
dédicace	2
Table des matières 1	4
Table des matières 2	5
Table des matières 3	6

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

Introduction à la thématique générale du master	7
1. Le thème spécifique : Renouvellement urbain.	11
Qu'est-ce qu'un renouvellement urbain ?	11
2. Présentation du cas d'étude	13
3. Présentation de la problématique	14
3.1.La problématique générale	14
3.2.La problématique spécifique	14
4. La démarche méthodologique	16

CHAPITRE 2 : L'ETAT DE L'ART

Introduction	17
1. Aperçu sur le renouvellement urbain	18
2. Les enjeux du renouvellement urbain	19
3. Quelques ouvrages qui ont abordé le renouvellement urbain	19
4. Les exemples	20
4.1. Restructuration urbaine du site de l'Usine Fives-Cail-Babcock	20
4.2. Le projet de requalification de la zone de l'ancien marché agricole	20
4.3.Projet d'aménagement de la baie de Cocody, Cote d'ivoire	22
4.4. Le projet d'aménagement de la Baie d'Alger La baie d'Alger	24
5. Tableau récapitulatif	26
	28

CHAPITRE 3 : CAS D'ETUDE

1. Présentation du cas d'étude	29
1.1. Situation géographique de la ville d'Ain Benian	29
1.1.1. Sur l'échelle régionale	29
1.1.2. Sur l'échelle locale	29
1.2. Lecture diachronique de la ville d'Ain Benian	30
1.2.1. La période précoloniale	30
1.2.2. La période coloniale	31
1.2.3. La période postcoloniale	32
➢ Synthèse	34
2. La phase analytique	35
2.1. La lecture diachronique des entités	35
2.1.1. La première entité	36
2.1.2. La deuxième entité	37
2.1.3. La troisième entité	38
2.1.4. La quatrième entité	39
2.2. Présentation du site d'intervention	40
2.2.1. Choix du site	40
2.2.2. Situation du site d'intervention	41
2.2.3. L'accessibilité	41
2.2.4. L'environnement immédiat	42
2.2.5. Morphologie du site	42
2.2.6. L'ensoleillement et vents	43
2.2.7. Les gabarits	43
2.2.8. L'état de fait	44
2.2.9. L'analyse des ilots	45
2.3. Points retenus de l'enquête	46
➢ Synthèse	47
➢ Le site à l'état épuré	48
2.4. Schéma d'actions proposées.	49
3. La phase d'intervention	50
3.1. Les intentions de l'intervention	50
3.1.1. Le système viaire	50
3.1.2. Les ilots et le parcellaire	50
3.1.3. La typologie du bâti	51
3.1.4. L'espace public	51
3.1.5. Les projets structurants	51
3.2. Le schéma de structure	52
3.3. Le plan d'aménagement	53
• Les coupes urbaines	54
3.4. Le projet architectural	56
3.4.1. Le choix du site	56
3.4.2. Etude de plan de masse	56

3.4.3. Schéma de principe	57
3.4.4. L'accéssibilité	59
3.4.5. Aspect conceptuel	60
3.4.6. L'organigramme	61
3.4.7. Le programme	62
3.4.8. Schéma d'oganisation du complexe touristique	63
3.4.9. L'echelle de la ville	71
▶ La conclusion générale	72

La bibliographie	73
Table des figures	74
Les annexes	77
• Le questionnaire de l'enquête	
• Le dossier graphique du complexe touristique	

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

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

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

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

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

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

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

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion du projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »[1]

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain,

Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente[2].

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

- 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.

---

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

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

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

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.
« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »[4]
Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.
Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.
Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.
L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires…) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maitres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie…).
L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la

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

référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture…. construit la ville.
Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 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.

Dr. Arch. M. Zerarka
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'
Mai 2015

1. Le thème spécifique : Renouvellement urbain.

Après l'indépendance du pays, les villes algériennes ont connu une urbanisation rapide ce qui est devenu immaitrisable. Cette croissance urbaine est nourrie à la fois par la croissance démographique et l'exode rural, à partir des années 1960, le taux d'urbanisation a continué d'augmenter, car cette urbanisation rapide répond à un besoin de loger et d'habiter, (le manque de logement, manque des équipements) donc un déversement de la population et des activités de centre de la ville vers la périphérie.

Les dynamiques démographiques se font à l'avantage de la périphérie et au détriment du centre historique, dessinant un espace urbain en expansion.

La traduction spatiale de cette urbanisation est l'étalement, la ville s'étale vers la périphérie en répondant un besoin, et il peut se définir comme le phénomène d'extension de la ville,

Les conséquences de l'étalement urbain touchent plusieurs niveaux, économiques,

Environnementaux et sociaux, parmi les problèmes causés on cite : l'étalement de la ville au dépend des terres agricoles, ce qui entraine la déstructuration de la qualité du cadre de vie et du cadre paysager.

L'étalement urbain ne présente pas le seul mode de croissance urbaine, il existe d'autres modes tel que : la reconstruction de la ville sur elle-même, donc on parle du « renouvellement urbain ».

Qu'est-ce qu'un renouvellement urbain ?

« il s'agit, soit de reconstruire des quartiers anciens, souvent vétustes, en augmentant la densité, soit de créer de nouvelles constructions « dans les dents creuses », c'est-à-dire dans les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes. » [5]

Aussi,

« On pourrait définir le concept de renouvellement urbain, par un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public... Cette modification en profondeur intègre, de fait, le remplacement par les propriétaires

[5] Définition du renouvellement urbain tirée du site du MEDDE : http://www.developpement-durable.gouv.fr

immobiliers, de certaines parties de leur parc, avec l'objectif de revaloriser ce territoire, pour lui donner une nouvelle attractivité. »[6]

« Le renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment) ».[7]

Donc, le renouvellement urbain est une façon de repenser l'extension urbaine, et de poursuivre un mode de développement urbain plus durable.
Avec le renouvellement urbain on peut lutter contre l'étalement urbain, donc au lieu de s'étaler au détriment des terres agricoles, on fait le renouvellement des sites anciens (friches, constructions en état vétuste…), qui sont au centre de la ville, et qui ont été délaissés ou dégradés sans touché les terres agricoles et pour diminuer les empreintes écologique des constructions en construisant la ville sur la ville.
En gros, le renouvellement urbain désigne l'ensemble des transformations dans le tissu urbain existant.

[6] Définition du renouvellement urbain tirée de 'les cahiers de l'habitat et du logement (RHONE-ALPES)' page 6.
[7] http://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain

2. Présentation du cas d'étude :

Ain Benian (anciennement Guyot ville) située dans la banlieue Ouest d'Alger. Elle a été créée en 1845, c'était une petite conception coloniale, conçue comme un village à vocation agricole. Sa vocation a passé de agricole à touristique à travers le temps.

Elle présente la vitrine Ouest d'Alger, sa position a fait d'elle un patrimoine architectural, et centre d'échange, d'attraction, son front de mer était marqué le passage qui relie Kolea à Cherchell (un passage romain).

Elle est située à 16 km à l'Ouest d'Alger, délimités par :

- A l'Est : la commune de Hammamet.
- Au Sud et au Sud-Ouest : la commune de Chéraga.
- Au Nord et à l'Ouest : la mer méditerranée.
- Au Sud Est : la commune de Béni Messous

FIGURE 1 : SITUATION COMMUNALE D'AIN BENIAN
SOURCE : HTTP://FR.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/ALGER-CENTRE

3. Présentation de la problématique

3.1.La problématique générale :

La forte urbanisation rapide qu'ont connue les villes algériennes est alimentée par le développement économique, l'augmentation de niveau de vie de la population et l'exode rurale, la ville d'Ain Benian, comme toute ville algérienne, est passé par ces mêmes étapes. Avec l'attraction que présente Ain Benian (Guyot ville), la population ne cesse de s'accroitre ce qui a induit la formation de l'espace périphérique. Ce dernier est occupé d'une façon anarchique ce qui a induit une discontinuité urbaine entre le centre historique et le reste de la ville.

Suit aux différents mutations qu'a subie la ville d'Ain Benian à travers le temps, elle connait alors divers problèmes tel que :

- La dégradation du patrimoine urbain et architecturale.
- La ville a perdu sa vocation touristique.
- L'absence des projets urbains et architecturaux qui renforce la vocation touristique de la ville.
- La structure urbaine ne répond pas aux besoins actuels de la mobilité.
- L'ignorance des richesses et les potentialités naturelles que possède la ville.
- Un mauvais paysage urbain et maritime

3.2.La problématique spécifique :

Après l'indépendance, toutes les villes algériennes ont subie plusieurs transformations, sur une échelle sociale, économique, urbaine et architecturale, la ville d'Ain Benian ne fait pas l'exception.

Ain Benian a connu une urbanisation accélérée, orientée vers le sud au détriment de son ancien noyau et qui a engendré comme conséquences :

- La dégradation du front de mer, les espaces agricoles et l'environnement.
- Le délaissement du littoral qui a provoqué la détérioration et la dégradation du bâti.
- La dégradation des espaces publics
- Une architecture qui ne répond pas à sa position, elle est marquée par la présence des bidons villes.
- L'absence d'animation des boulevards : front de mer et le boulevard Si Lounes.

- L'abandon du front de mer par conséquent l'inexistence d'une façade maritime digne.
- Etat des bâtis dégradés qui font honte au statut de la capitale
- la consommation du sol urbain par l'espace résidentiel seulement et l'ignorance de la vraie vocation de la ville (touristique).
- La zone touristique El Djamila est l'unique aménagement qui rappelle la vocation touristique et le cachet littoral de la ville mais y a toujours le manque des équipements touristiques.
- Absence de lieux publics (espaces publics, jardins, aires de jeux …etc.)

De cela on a :

a. **Quelles seront les orientations pour une meilleure occupation de la côte pour assurer la relation ville/mer ?**
b. **Comment réorienter la ville vers sa vocation touristique ?**
c. **Par rapport à sa situation stratégique, la ville d'Ain Benian pourrait-elle être un pôle attractif ?**
d. **Et comment donner la valeur urbaine, et maritime qu'Ain Benian mérite ?**

4. La démarche méthodologique :

Le Travail d'analyse, de lecture critique et de synthèse. Il s'effectuera comme suit :

- ✓ **La partie 1 : Introduction**

  Cette partie sera consacré pour :

  - Une familiarisation avec le thème « renouvellement urbain » à partir des définitions.
  - Présentation du cas d'étude.
  - Elaboration des tables des plans récoltés aux différentes échelles, matrices qui serviront à l'analyse et la lecture critique.
  - Visites sur site et reportage photographique.
  - Faire ressortir la problématique de la ville.

- ✓ **La partie 2 : l'état de l'art**

  - Elaboration des fondements théoriques à travers la lecture d'ouvrages.
  - Phase de connaissance thématique à travers une recherche bibliographique
  - La recherche des exemples qui ont une relation avec notre thème.

- ✓ **La partie 3 : l'application sur le terrain**
  - La représentation bidimensionnelle en plan pourrait être complétée d'une représentation tridimensionnelle,
  - Mettre en évidence la morphologie du paysage et les relations qu'entretiennent entre elles ses différentes composantes.
  - Développement des projets aux différentes échelles.

En dernier la finalisation du projet et à la préparation de la soutenance

Notre projet s'inscrit dans le thème du renouvellement urbain, pour cela on a fait un ensemble de recherches qui sont en relation avec notre thème, des exemples à travers le monde entiers, et même en Algérie, ces bases thématiques vont nous aider dans notre travail et nous éclaircir le chemin qu'on va parcourir.

LE PROJET DE LA BAIE D'ALGER, ALGERIE

LE PROJET DE LA BAIE DE COCODY COTE D'IVOIRE.

LE PROJET DE DEPLACEMENT DU MARCHE, BOLOGNE.

LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU SITE D'USINE FIVES-CAIL-BABCOCK, LILLE.

1. Aperçu sur le renouvellement urbain :

L'histoire des villes est pétrie de transformations importantes, de démolition d'immeubles, de reconquête foncière pour accueillir de nouveaux habitants. Toute histoire des villes est une histoire de renouvellement urbain, donc le processus de démolition des immeubles en ville ne sont pas nouveaux, depuis l'antiquité on démolit et on reconstruit.

Le renouvellement urbain se traduit en général 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 de construction dans les friches urbaines ou industrielles et les dents creuses). Reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges, est une réponse apportée à l'étalement urbain.

Le renouvellement urbain est un phénomène très ancien, il existe depuis l'antiquité, seulement sous d'autres appellations, « … *et même s'il s'agit là d'une notion plus ancienne dans le champ de l'urbanisme, l'expression « renouvellement urbain » a d'abord pour vertu de rassembler sous une même bannière différentes pratiques d'aménagement »*[8], Le terme n'apparait, au niveau juridique, que dans la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain)[9]

On prend comme exemple quelques villes à travers le monde :

- Des villes antiques comme **Bagdad** ou **Athènes** ont considérablement renouvelé, au cours de leurs millénaires d'existence, leur tissu urbain.
- De nombreuses villes ont connu des incendies destructeurs : **Lisbonne, Londres, Chicago, Rome...**
- Dans la ville d'**Arras,** suite à un décret local, les constructions en bois ont été remplacées à la fin du Moyen-Âge par des constructions en pierre, afin de limiter le risque incendie.
- Des anciennes villes coloniales américaines, comme **New York** ou **Chicago**, ont rasé des demeures basses et espacées pour laisser la place à des gratte-ciels.
- Les destructions engendrées par la **Première Guerre mondiale** conduisent le plus souvent à une reconstruction à l'identique. Après la **Seconde Guerre mondiale**, la

[8] Citation de LE GARREC Sylvaine, " Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout ", collection recherche de PUCA, 2006.
[9] Wikipédia, https://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain

reconstruction se fait selon les principes de la **charte d'Athènes**, en rupture avec le passé. Les travaux sont très importants, on estime qu'ils ont duré environ 30 ans.

2. Les enjeux du renouvellement urbain :

Le renouvellement est amené à répondre à différents enjeux comme :

- Les enjeux urbanistiques : recomposer les tissus existants de manière à les revaloriser
- Les enjeux sociaux : lutter contre la ségrégation croissante des espaces urbains
- Les enjeux environnementaux : limiter le mitage de l'espace périphérique et réduire les distances (domicile-travail)

3. Quelques ouvrages qui ont abordé le renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain a fait l'objet de nombreuses études, on cite :

- ✓ L'ouvrage de ***Sylvaine Le Garrec*** dont le titre ***« Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion fourre-tout »*** qui fait partie des travaux de recherche de PUCA [10] sur le renouvellement urbain depuis les années 2000.

  Dans son livre, « *Telle qu'elle est forgée à compter de la fin des années quatre-vingt-dix, et même s'il s'agit là d'une notion plus ancienne dans le champ de l'urbanisme, l'expression « renouvellement urbain » a d'abord pour vertu de rassembler sous une même bannière différentes pratiques d'aménagement »* [11]

- ✓ L'article de ***Dominique Badariotti*** dont le titre « *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale* »

Dominique a évoqué dans son article que le renouvellement urbain, contrairement à la rénovation urbaine ou la reconstruction urbaine, désigne « un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables »[12]

---

[10] PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture, Le Plan Urbanisme Construction Architecture est un service interministériel français, rattaché au Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Le PUCA fait des recherches sur le renouvellement urbain depuis 2000 et l'ouvrage de Sylvaine le Garrec est un des cinq ouvrages de PUCA.

[11] Citation de LE GARREC Sylvaine, " Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout ", collection recherche de PUCA, 2006.

[12] BADARIOTTI D., « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », *HAL-SHS*, 22 décembre 2006.

4. Les exemples :

4.1. Restructuration urbaine du site de l'Usine Fives-Cail-Babcock Lille, Fives.

✓ **Fiche technique :**

- **Objectif :** visant à reconvertir le site désaffecté de l'usine Fives-Cail-Babcock.
- **Maîtrise d'ouvrage :** SORELI, Lille Métropole, Communauté urbaine
- **Maîtrise d'œuvre :** intégral Lipsky + Rollet architectes (mandataire),Bureau Michel Forgue
- **Surface :** 21,14 ha
- **Montant des travaux :** 38760000 eurosHT
- **Phase finale :** 2006

FIGURE 2 : ETAT FINALE DU PROJET
SOURCE : HTTP://WWW.LIPSKY-ROLLET.COM/CONTENT/PROJET/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE.PDF

✓ **Programme**

-Des équipements publics,
-Logements et des commerces.
-Des espaces publics
- Un parc de 4 ha

FIGURE 3 : PLAN DE MASSE DE PROJET
SOURCE : HTTP://WWW.LIPSKY-ROLLET.COM/CONTENT/PROJET/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE.PDF

✓ **Objectif :**

- Créer des connexions avec les tissus environnants
- La place de la voiture dans la ville : diminution des déplacements individuels mécanisés polluants au profit d'une augmentation nette des modes de transport en commun ou de l'utilisation des cycles.
- La ville et la nature : créer cet équilibre indispensable au confort de la vie urbaine en aménageant ce quartier comme un « milieu qui respire »
- L'identité du lieu : créer un espace nouveau qui ne nie pas son passé et qui sera toujours en relation avec son passé.

✓ **Photo du projet :**

FIGURE 4 : PROMENADE URBAINE

FIGURE 5 : VOIE A L'INTERIEUR DU PROJET

Figure 6: vue sur espace de sport

✓ **Synthèse :**

Ce projet va permettre au site de s'ouvrir vers la ville, et s'aérer, et créer une relation avec son environnement. Un site qui était mort va enfin être en vie.

4.2. Le projet de requalification de la zone de l'ancien marché agricole Bologne, quartier de la Bolognina Ouest

✓ **Fiche technique :**

- **Objectif :** visant à requalifier l'ancien marché de la ville de Bologne.
- **Maîtrise d'ouvrage :** Maire adjoint Virginio Merola
- **Maîtrise d'œuvre :** Cabinet d'architecture Corrado Scagliarini (BologCon Studio de poche (Federico Scagliarini Cristina Ta +
- **Surface :** 111.662 m²
- **Présenté :** en décembre 2006

FIGURE 7 : VU D'ENSEMBLE DU PROJET
Source : Centre de ressources ENVIROBAT-MEDITERRANEE – B. PERICCHI – Juin 2007 - Tous droits réservés.

✓ **Programme :**

-Quartier d'habitat.
-Espace vert

FIGURE 8 : PLAN DE MASSE DE PROJET
SOURCE : CENTRE DE RESSOURCES ENVIROBAT-MEDITERRANEE – B. PERICCHI – JUIN 2007 - TOUS DROITS RESERVES.

✓ **Objectif :**

- Création des espaces publics et d'espaces verts.
- Le changement des logiques des transports à l'échelle de cette intervention et viser l'échelle territoriale, en diminuant des déplacements mécanisés polluants.
- Création d'un quartier d'habitation.
- Améliorer la qualité de vies des habitants en déplaçant le marché agricole

✓ **Photo du projet :**

FIGURE 9 : SIMULATIONS 3D DU PROJET
Source : Studio TaSca Scagliarini)

Figure 10 : Vue aérienne du projet définitif
Source : Studio TaSca Scagliarini

✓ **Synthèse :**

Un projet dont l'objectif est d'exploiter les potentialités du site
en créant une nouvelle centralité et d'améliorer la qualité de vie des habitants de cette zone, mais aussi vise à toucher une échelle territoriale avec ses gestes durables.

4.3.Projet d'aménagement de la baie de Cocody, Cote d'ivoire

✓ **Fiche technique :**

- **Objectif :** réaménagement de la baie de Cocody
- **Maitrise d'ouvrage** : Abidjan
- **Maîtrise d'œuvre :** Koffi & diabatte architectes
- **Surface :** 58.2 ha
- Début 2013 – livraison : 2020

FIGURE 11 : VU D'ENSEMBLE DU PROJET
Source : http://www.koffi-diabate.com/assets/images/baie_cocody/baie3.jpg

FIGURE 12 : PLAN DIRECTEUR
Source : www.afrikarchi.com

✓ **Objectif :**

- Réponse au problème de pollution de la baie lagunaire, une zone qui a connu une forte dégradation au cours de ces 20 dernières années.
- Création de nouveaux espaces de vies pour la population.
- Le développement d'une « smart city », modèle d'un éco quartier mixte, en plein cœur d'Abidjan.

✓ **Photo du projet :**

FIGURE 13: SIMULATIONS 3D DU PROJET
Source : www.afrikarchi.com

Figure **14** : Simulations 3d du projet
Source : www.afrikarchi.com

Figure **15** : Simulations 3d du projet
Source : www.afrikarchi.com

✓ **Synthèse :**

Donner une bonne façade maritime par le réaménagement de la baie, qui sera doté par des équipements balnéaires et touristiques qui vont animer toute la baie et offrir un nouvel espace de vie pour la population.

4.4.Projet d'aménagement de la baie de Cocody, Cote d'ivoire

✓ **Fiche technique :**

- **Objectif :** Réaménager la baie d'Alger
- **Maîtrise d'ouvrage :** la wilaya d'Alger
- **Maîtrise d'œuvre :** GROUPEMENT ARTECHARPENTIER-WILAYA D'ALGER'
- **Surface :** 110 km²
- **Montant des travaux :** 38760000 eurosHT
- **Concours :** Janvier 2007

FIGURE 16 : SABELETTES
SOURCE : HTTP://BLOG.LEFIGARO.FR/ALGERIE/PROMENADE.JPG

✓ **Programme**

FIGURE 17 : PLAN DE MASSE DE PROJET (GLOBALE, ET LA PERLE D'ELHARRACH)
SOURCE : AMENAGEMENT DE LA BAIE D'ALGER 'GROUPEMENT ARTECHARPENTIER-WILAYA D'ALGER'

✓ **Objectif :**

- la revalorisation du centre historique.
- la réhabilitation des quartiers périphériques.
- l'aménagement des Perles de la Baie.
- la création de nouveaux quartiers.
- prendre en compte des risques naturels, les problèmes environnementaux, l'impact industriel
- développer un capital économique, financier, culturel et touristique
- promouvoir la sécurité et de la ville sain, inclusif et agréable pour sa population

✓ **Photo du projet :**

FIGURE 18 : PROMENADE MARITIME + LA PISCINE
SOURCE :HTTP://WWW.ELWATAN.COM/IMAGES/2012/06/21/ENVIRONNEMENT_1055343_465X348.JPG

FIGURE 19 : LA NOUVELLE MEDINA D'ALGER
SOURCE : HTTP://WWW.ALGERIE1.COM/WP-CONTENT/UPLOADS/2012/06/BAIE_ALGER2.JPG

Figure 20 : la grande mosquée d'Alger
Source : http://www.siwel.info/photo/art/default/4246780-6428001.jpg?v=1337587896

- ✓ **Synthèse :**

Ce projet va ouvrir la ville d'Alger vers la mer, et transformera la façade maritime, et il va créer aussi de nouvelles centralités par ex, la grande mosquée d'Alger …etc.

5. **Tableau récapitulatif :**

Projet	Objectif	Actions	Illustration	points tirés
1. **Restructuration urbaine du site de l'Usine Fives-Cail-Babcock Lille, Fives.**	1. Créer une relation de ce tissu avec le tissu environnant. 2. Offrir un meilleur espace de vie pour la population 3. Intégrer la mobilité douce et diminuer la mobilité mécanique	1. Réhabilitation de bâtiments existants 2. Création des espaces publics 3. Création de nouveaux bâtiments (lgts +commerce)		✓ **Création des espaces publics** ✓ **L'intégration de la mobilité douce** ✓ **Réhabilitation des bâtiments existants** ✓ **Requalifier les espaces publics existants** ✓ **Créer une relation du site avec son environnement**
2. **Le projet de requalification de la zone de l'ancien marché agricole Bologne, quartier de la Bolognina Ouest**	1. Créer des espaces verts 2. Minimiser l'utilisation de la mobilité motorisée. 3. Créer un Eco quartier et offrir une meilleure vie à la population	1. Déplacement du marché agricole. 2. Requalifier la zone pour qu'elle soit habitable 3. Création de nombreux services administratifs, culturels, et sanitaires		✓ **L'intégration de la mobilité douce** ✓ **Création des services qui répondent aux besoins de la zone et ses habitants.**
3. **Projet d'aménagement de la baie de Cocody, Cote d'ivoire**	1. Répondre aux problèmes de pollution 2. Création d'un Eco quartier 3. Offrir un meilleur espace pour la population	1. Mener à bien les travaux d'assainissement et de réhabilitation de la baie 2. Développement de la « Smart city » 3. Création de la zone pédestre 4. Diversifier les moyens de transports par ex marina		✓ **donner une bonne façade maritime.** ✓ **créer du transport marin.** ✓ **réaménager tout le littorale en créant une promenade maritime** ✓ **création des équipements balnéaires.**
4. **Le projet d'aménagement de la Baie d'Alger La baie d'Alger**	1. revitaliser un centre historique 2. repenser le système de transport 3. développer un capital économique, financier, culturel et touristique 4. promouvoir la sécurité et de la ville sain.			✓ **offrir à la ville une bonne façade maritime** ✓ **intégrer la mobilité douce et diversifier les types de transports** ✓ **ouvrir la ville vers la mer**

1. Présentation du cas d'étude :

Ain Benian est une ville côtière, c'est la vitrine OUEST de la capitale. Ain Benian comme toute ville algérienne a subie plusieurs mutations à travers l'histoire qui

1.1. Situation géographique de la ville d'Ain Benian :

1.1.1. Sur l'échelle régionale :

Ain Benian anciennement « **Guyot »** ville se situe à la périphérie ouest d'Alger à environ 16 km du centre de la capitale, 55 km par rapport à Tipaza et 50 km par rapport à Blida.

FIGURE 21 : CARTE REGIONALE
SOURCE : GOOGLE EARTH

1.1.2. Sur l'échelle locale :

Ain Benian partage ses frontières avec Hammamet et Beni Messous à l'Est et Chéraga au Sud-Est et Staoueli au Sud -Ouest, au Nord et Ouest elle est limitée par la mer méditerranée en continuité avec les grands pôles touristiques : Sidi Ferruch, Club Des Pins, Moretti, Zéralda.

FIGURE 22: CARTE REGIONALE
SOURCE : GOOGLE EARTH

1.2. Lecture diachronique de la ville d'Ain Benian :

D'après ALDO ROSSI « Pour modifier le futur il faut comprendre le présent ». Une ville ne peut pas être fixée et figée comme une ville musée et l'état actuel n'est pas le final, ce n'est qu'un moment de l'évolution, Pour pouvoir l'appréhender il faut comprendre son processus de formation et de transformation et relever les points fixes de transformation antérieur puis vient l'étude plus détaillée qui identifie les structures préexistantes et les caractères spécifiques urbains du lieu qui deviennent les points d'appui du projet urbain. Ain Benian a connu le passage de plusieurs civilisations à travers le temps mais l'absence des documents graphiques et littéraires fait que l'histoire s'est tournée vers les données archéologiques qui ont été faites pendant la période coloniale.

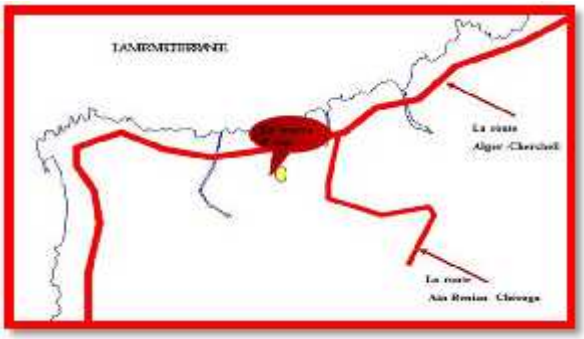
1.2.1. La période précoloniale :

- **La période troglodyte :**

Toute une série de grotte témoigne de l'établissement d'une population troglodyte anciennes : Grotte du grand rocher, grotte des carrières, grotte de cap Caxine.

- **La période romaine :**

Dans la période romaine l'établissement de la ville s'est fait autour d'une source d'eau qui est considérée comme élément inducteur de la croissance. Les Romains ont créés un parcours littoral reliant Ecosium à Iole.



- **La période ottomane :**

Marquée seulement par la présence d'un palais turque d'été, qui a appartenu au trésorier du Bey d'Alger (Dar Sidi M'hamed El-Khaznadjl).

1.2.2. La période coloniale :

À la naissance du village d'Ain Benian en 1845, la ville était une petite conception coloniale, conçu comme un village à vocation agricole, Générée par le fait urbain (place de la république), avec une trame régulière en développant le chemin qui mène vers Chéraga ainsi la construction d'une première chapelle.

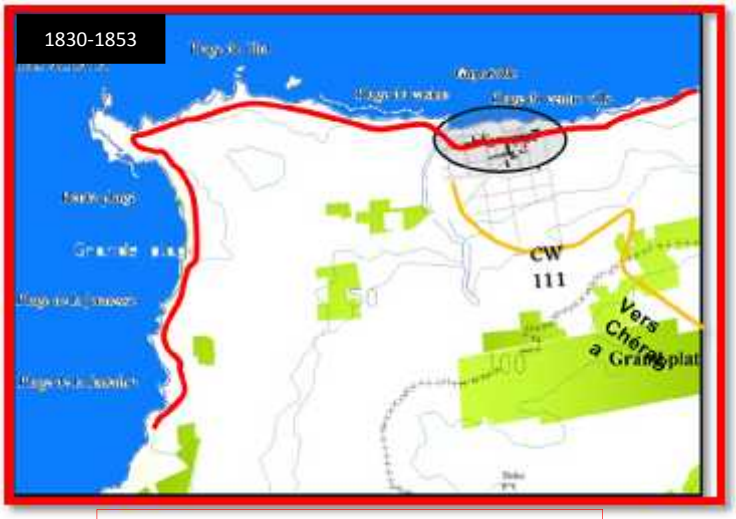


Figure 23 : guyot ville : la naissance du premier village.
Source : CNERU

Figure 24 : Eglise et Place de Guyot ville
Source : http://alger-roi.fr/Alger/guyotville/

Figure 25 : Guyot ville/premier village.
Source :http://alger-roi.fr/Alger/guyotville/

Figure 26 : guyot ville : le premier village.
Source : CNERU

Puis, le village commença à se développer et à se doter en équipements et de nouvelles infrastructures de communication telle que la ligne du tramway reliant Alger à koléa en 1901. Ce parcours à accélérer la construction de plusieurs groupements de maisons et est considéré comme un parcours matrice et ordonnateur de la croissance.

Dans ce noyau colonial, il existe un tracé orthogonal hiérarchisé où se distingue l'axe matrice Boulevard Poincaré (actuel boulevard Colonel Si M'Hamed). Cet axe ainsi que les autres qui lui sont parallèles sont coupés perpendiculairement par des percées qui débouchent vers la mer.

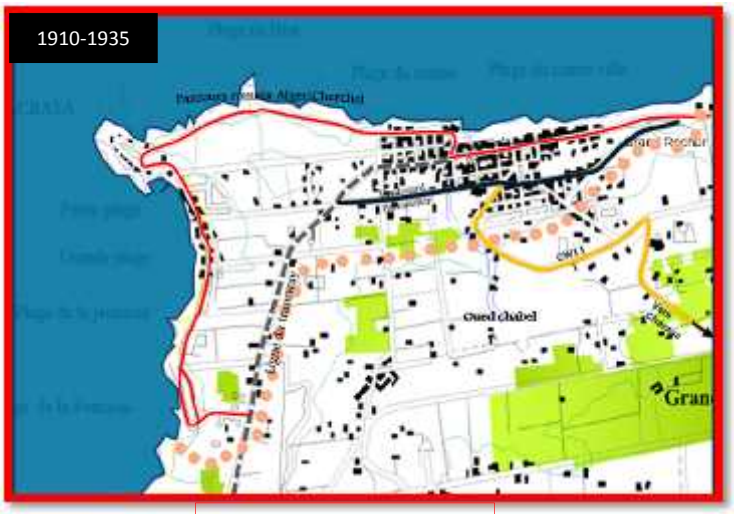


Figure 27 : carte d'Ain Benian
Source : CNERU

Figure 28 : Guyot ville : vue générale prise par la mer.
Source : http://Alger roi.fr/Alger/guyotville/.

1.2.3. La période postcoloniale :

- **Après l'indépendance :**

Durant cette période la commune d'Ain Benian fut l'objet de plusieurs transformations tant au niveau voiries qu'au niveau bâti. Concernant les voiries le parcours Romain Alger Cherchell fut élargi ainsi que l'ouverture d'une voie d'évitement boulevard Parmentier parallèle à l'ancien boulevard Poincaré, des parcellaires agraires furent remplacées par des parcellaires urbains, et la voie du tramway fut abandonnée pour laisser place à un parcours de liaison à l'échelle territoriale. Quant au bâti un certain nombre d'édifices vit le jour à savoir la construction d'une école à la place de la gare et la construction en1945 d'une caserne en haut de la ville ainsi que de grands ensembles et des cités de recasement des algériens (Belle vue, Cite française).

Figure 29 : carte d'Ain Benian
Source : CNERU

- **La période actuelle :**

Durant les quatre dernières décennies l'urbanisme vit une période d'inactivité et de dégradation de la structure à l'intérieur du périmètre urbain soit autour d'Ain Benian.

Il eut quelques modifications impératives, transformation ou conversion d'utilité publique comme la conversion de l'église Saint Roch en mosquée El bachir El Ibrahimi, et la transformation de la place marguerite en stade de hand ball. Il est à noter également l'ouverture d'une voie d'évitement RN 11, ainsi que l'apparition de nouveaux parcs de logement selon la logique du zoning, la ville fut fragmentée en secteur mono fonctionnel.

Figure 30: carte d'Ain Benian
Source : CNERU

Figure 31 : maison individuelle
Source :travail d'auteur

Figure 32 : vue aérienne d'Ain Benian
Source : site internet

Figure 33 : front de mer
Source : travail d'auteur

➢ **Synthèse :**

La constitution urbaine de la forme actuelle du tissu est déterminée par :
1-Les données du site (naturelles et artificielles) avaient la grande influence sur le mode de formation et de transformation du tissu urbain

2-Deux procédures dans deux différentes périodes :

- La période coloniale ; dont l'urbanisation suivait une certaine logique vue la croissance régulière (la préservation du plan en damier) et linéaire (le long d'un axe artificiel).
- La période postindépendance ; elle se caractérise par la création de grandes ensembles du logement de type collectif et des lotissements implantés indépendamment du centre-ville.

Figure 34 : carte de synthèse
Source : d'auteur

2. La phase analytique :

Pour mieux cerner notre problématique spécifique de la ville, on a opté à faire une étude diachronique de quelques entités de la ville, qui présentent soit un quartier, soit un groupement d'habitat... etc., l'analyse du site d'intervention et une enquête sur site.

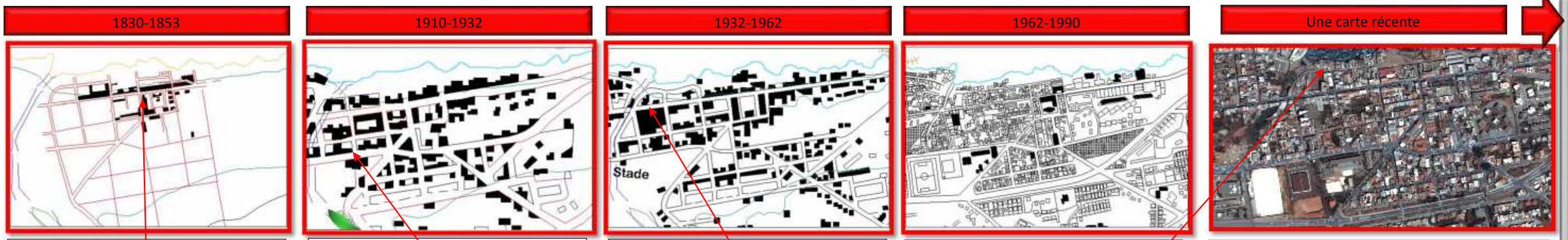
2.1.La lecture diachronique des entités :

Chaque entité choisie pour la lecture, fait partie d'une période historique donc on a choisis :

- La première entité : présente le noyau colonial
- La deuxième entité : la partie agraire
- La troisième entité : les nouvelles extensions
- La quatrième entité : le front de mer

Figure 35 : les entités analysées
Source : travail d'auteur

2.1.1. La première entité : Cette entité présente le noyau centrale, la toute première implantation coloniale, c'était une petite conception coloniale, conçu comme un village à vocation agricole.



La ville était une petite conception coloniale, conçu comme un village à vocation agricole, Générée par le fait urbain (place de la république), avec une trame régulière

Cette période a été marquée par : - Construction de l'église saint Roch 1855 ce qui a permis la construction de plusieurs maisons autour de celle-ci, formant le centre du village.

*Le tracé de plusieurs rues et plusieurs vois
*L'étalement de la ville en longueur vers l'ouest

· La population ne cesse de s'accroître

La conversion de l'église "Saint Rock" en mosquée nommée "Bachir El Ibrahimi" et la place Marguerite en stade handball

Les figures 36 : La carte d'AIN BENIAN, Source : CNEREU

Figure 37 La place de la république
Source : http://perso.wanadoo.fr/bernard.venis

Figure 38 : boulevard
Source : source d'auteur

Figure 39 : boulevard du front de mer
Source : source d'auteur

- Les constructions, sont en état de dégradation, elles datent depuis la période coloniale, elles sont caractérisées par un soubassement, le corps, le couronnement (l'architecture classique)
- Ce boulevard est doté de part et d'autre par l'habitat individuel clôturé, avec quelque commerce au RDC.

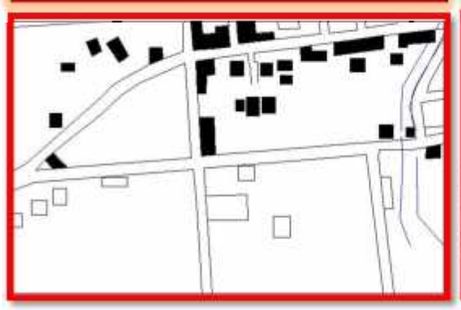
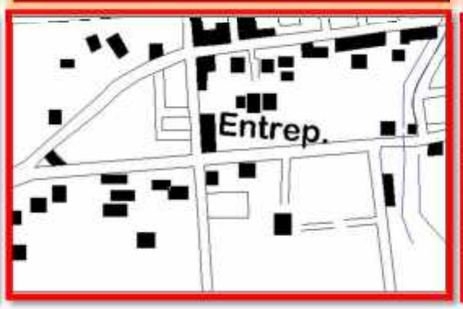
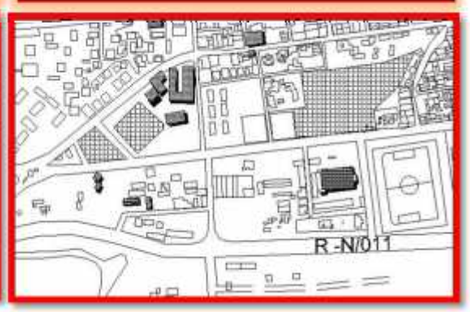
- Les constructions datent depuis la période coloniale, même les constructions recentres sont construites avec le même style
- Ce boulevard est doté de part et d'autre par l'habitat individuel au 1 er étage, et les commerces au RCD

- Les constructions sont en état de dégradation ce qui donne une mauvaise image de la capitale et une mauvaise façade maritime
- Ce boulevard donne directement sur la mer, il est doté par l'habitat individuel en état de dégradation

Synthèse :

- L'occupation anarchique du littoral
- L'insuffisance des ouvertures vers la mer sauf quelques percées étroites.
- Problème d'alignement et d'orientation des bâtiments.
- Manque d'espaces publics
- Les espaces publics sont mal traités

2.1.2. **La deuxième entité :** Cette entité présente une extension vers l'OUEST de la ville.

1830-1853	1910-1932	1932-1962	1962-1990	Une carte récente
				
La présence d'un Oued	Création d'un système viaire ·L'implantation de quelques constructions au bord de la rue	L'implantation de quelques constructions au bord de la rue L'alignement avec la rue Construction dans les angles L'implantation de constructions au bord de la nouvelle ruelle crée	Densification	Densification

Les figures 40 : La carte d'AIN BENIAN,
Source : CNEREU

Figure 41: Guyot ville/ligne de tramway/boulevard Poincaré.
Source : http://alger-roi.fr/Alger/guyotville/

Figure 42 : boulevard
Source : source d'auteur

Figure 43: vue aérienne de la gare routière
Source : source d'auteur

- Les constructions, sont en état de dégradation, elles datent depuis la période coloniale, elles sont caractérisées par un soubassement, le corps, le couronnement (l'architecture classique)
- Ce boulevard est doté de part et d'autre par l'habitat individuel clôturé, avec quelque commerce au RDC.
- Le mal traitement de l'espace piéton.

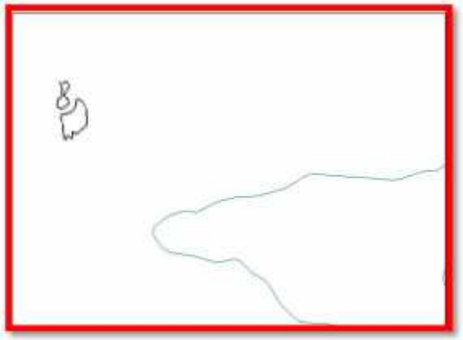
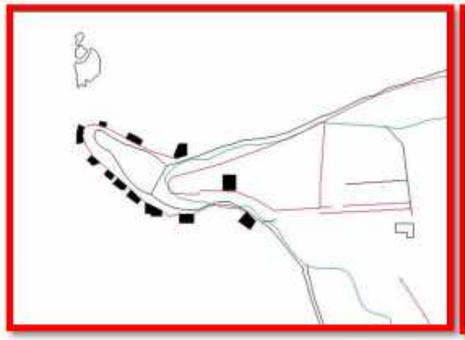
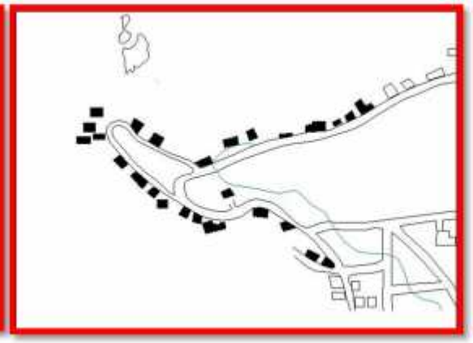
- Le mal positionnement du jardin public, au milieu d'une gare routière.

- Les parkings sont en état catastrophique, aucune délimitation apparente, le stationnement se fait anarchiquement.

Synthèse :

- Mauvais traitement des espaces publics
- Nuisance visuelle, mauvais paysage
- Présence d'une gare routière, une mosquée, et un stade (équipement sportifs) tous les trois sont des établissements qui reçoivent un nombre importants de publics ==> un flux important
- Les trottoirs sont mal traités
- Les parkings sont anarchiques

2.1.3. **La troisième entité :** Cette entité présente la partie OUEST du front de mer, qui est maintenant doté de la plage artificielle, et le port ELDJAMILA

1830-1853	1910-1932	1932-1962	1962-1990	Une carte récente
				
Le littorale était vide	·Création d'un système viaire	·L'implantation de quelques constructions au bord de la mer	·La construction de la 1 ère jetée du futur port de pêche et de plaisance, (le caché de la ville est changé d'une ville agricole à une ville touristique ·L'implantation des constructions suivant la ligne du Tramway	

Les figures 44 : La carte d'AIN BENIAN, Source : CNEREU

Figure 45 : la plage artificielle
Source : source d'auteur

Figure 46 : percée
Source : source d'auteur

Figure 47 : port el Djamila
Source : source d'auteur

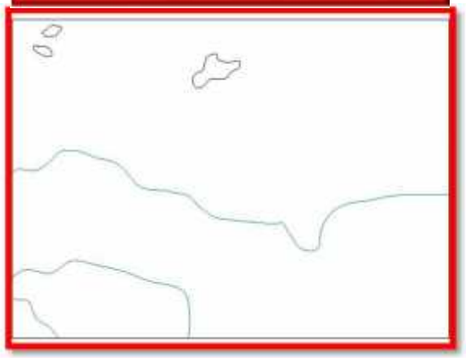
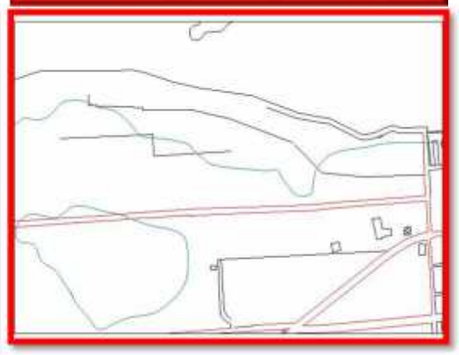
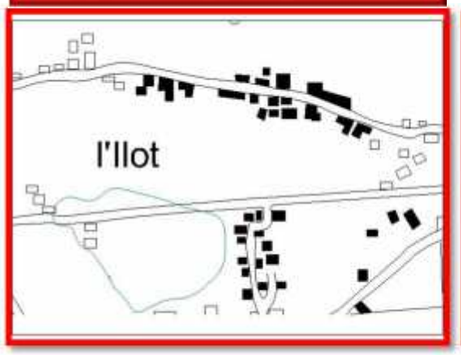
Figure 48 : la plage artificielle
Source : source d'auteur

- Une insuffisance d'ouvertures vers la mer sauf quelques percées étroites qui n'offrent pas de réelles perspectives ni la liberté d'accès à la mer.
- Etat des bâtis dégradés qui font honte au statut de la capitale
- L'absence d'aménagement ou d'équipement touristique.
- L'occupation anarchique du littoral par des constructions en état de dégradation avancée

Synthèse :

- Zone d'habitation (l'habitat individuelle) pure.
- Manque d'espaces publics
- Manque de relations avec les autres quartiers par exemple, le quartier vers l'est qui contient de l'habitat collectif
- L'occupation anarchique du littorale
- Cette zone est à vocation touristique mais il n'y a pas de bâtiments touristiques qui assurent les besoins des touristes.
- Les trottoirs sont mal traités
- Absence d'une promenade maritime
- Les parkings sont anarchiques

2.1.4. **La quatrième entité :** située à l'ouest du centre colonial, une zone a vocation résidentielle (habitat collectif, des lotissements… etc.)

1830-1853	1910-1932	1932-1962	1962-1990	Une carte récente
				
Le littorale était vide	-Création d'un système viaire -Avec l'implantation de quelques constructions	L'implantation de nouvelles constructions à l'intérieur de l'ilot et non pas sur le bord de la rue	·Densification de l'espace résidentiel ·La division et la subdivision de l'ilot · Projection d'un projet d'habitat collectif	

Les figures 49 : La carte d'AIN BENIAN, Source : CNEREU

Synthèse :

- Le manque et le mauvais traitement des espaces publics
- L'espace piéton n'est pas limité, les trottoirs sont mal traités
- L'occupation anarchique du littorale
- Absence d'une promenade maritime
- Dégradation des constructions du littorale ce qui donne une très mauvaise façade maritime
- Problème d'alignement et d'orientation de bâtiments (une implantation anarchique)
- Nuisance visuelle (pas de façades urbaine continue)
- Manque des percées, et manque de la relation (Mer/ville)
- Les parkings sont anarchiques

2.2. Présentation du site d'intervention :

2.2.1. Choix du site :

Le site choisi sera un motif d'étude et de compréhension des différents phénomènes urbains. Le choix de ce dernier doit être judicieux remplissant certaines conditions afin d'assurer une lecture conforme à l'analyse de notre problématique et aux objectifs de l'option.

Notre cas d'étude : ***« la partie Ouest d'Ain Benian »***

Notre choix est motivé par :

- Sa localisation dans la côte ouest d'Alger, proche et en continuité des complexes touristiques (club des pins, Moretti, Sidi-Ferruch, Zéralda). qui articule la baie d'Alger et le littoral Ouest
- Sa situation sur le plan urbanistique et architectural particulièrement l'ancien Ain Benian qui est totalement abandonné. Dont le littoral est occupé anarchiquement.
- Notre souci enfin est de résoudre le problème de la dégradation de la qualité architecturale et la désarticulation du paysage urbain.
- Sa problématique intéressante, dont l'absence de relation entre la ville et la mer, et même la coupure entre les différentes entités que constitue le tissu.
- La valeur historique balnéaire (La Madrague), de fondation coloniale est l'une des plus anciennes zones balnéaires de la région d'Alger

2.2.2. Situation du site d'intervention :

Notre site d'intervention se situe dans la partie Ouest d'Ain Benian,

Il est délimité par :

- Nord / Ouest : la mer méditerranée
- Sud : les nouvelles extensions : (lotissement)

Figure 50 : situation du site
Source : travail d'auteur

2.2.3. L'accessibilité :

L'accessibilité au site se fait par des voies inter urbaines : comme le boulevard du front de mer, et aussi boulevard Si Lounes.

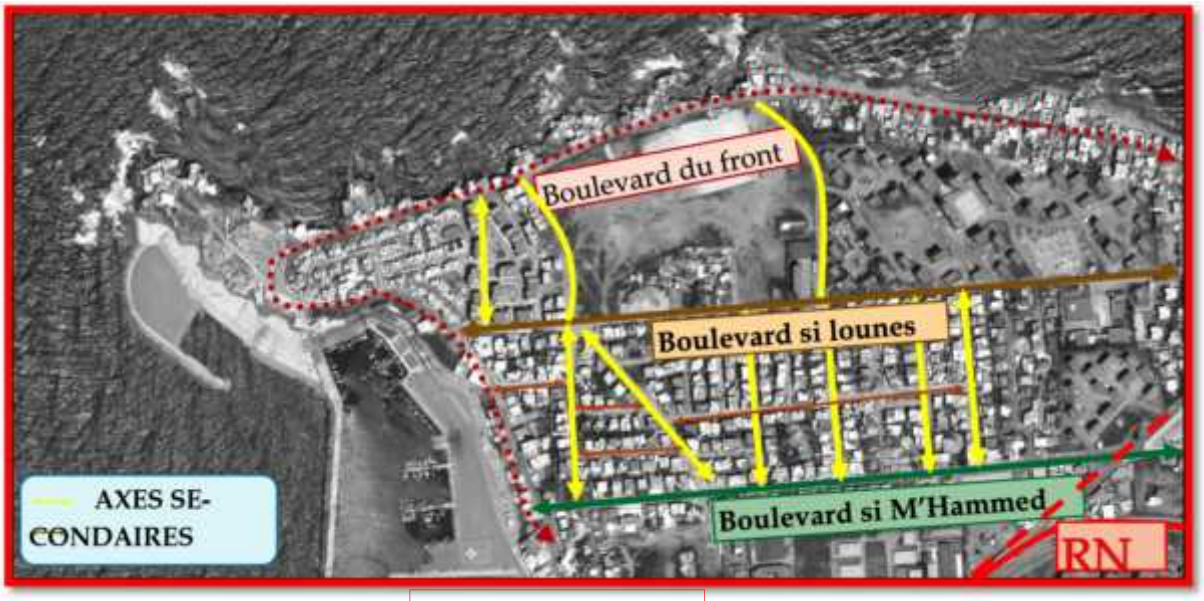


Figure 51 : carte d'accessibilité
Source : travail d'auteur

2.2.4. L'environnement immédiat :

La partie d'intervention est constituée de :

- La partie du front de mer
- Une assiette vide appartenant à SONATRAC
- Un ensemble d'habitat collectif
- Un ensemble d'habitat individuel

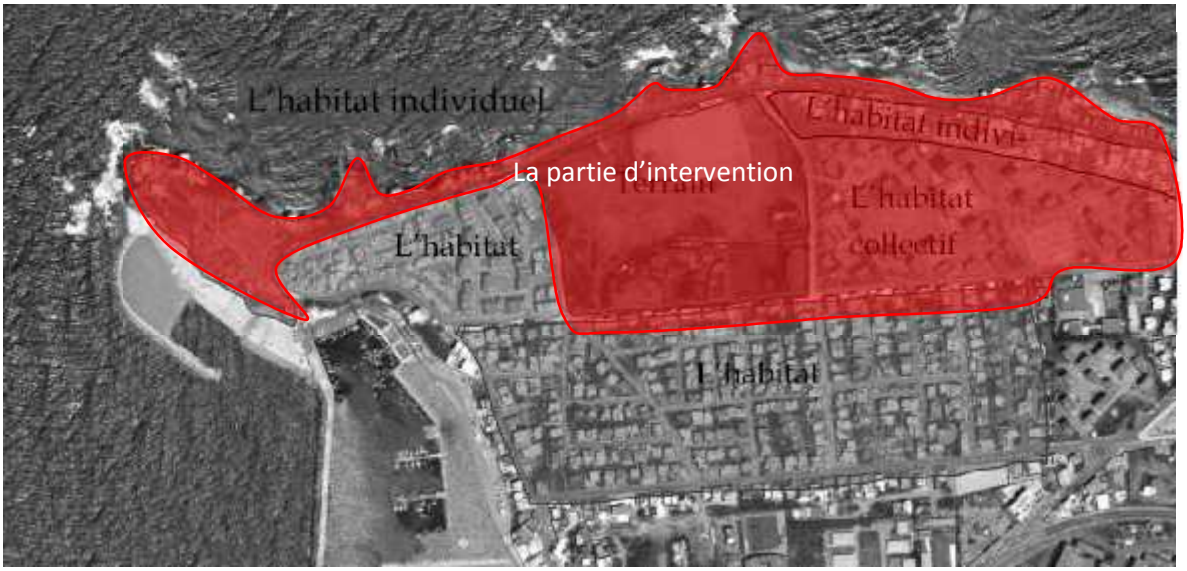
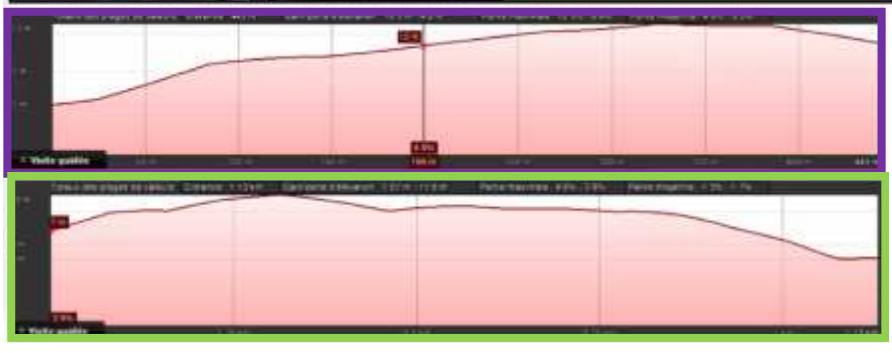


Figure 52 : L'environnement immédiat
Source : travail d'auteur

2.2.5. Morphologie du site :



La pente est favorable pour l'implantation des bâtiments, mais elle est défavorable pour notre objectif qui est ouvrir la ville vers la mer.

2.2.6. L'ensoleillement et vents :

Notre site est bien ensoleillé, il n'y a aucun obstacle naturel ou artificiel qui peut empêcher notre site de ne pas bénéficier du soleil.

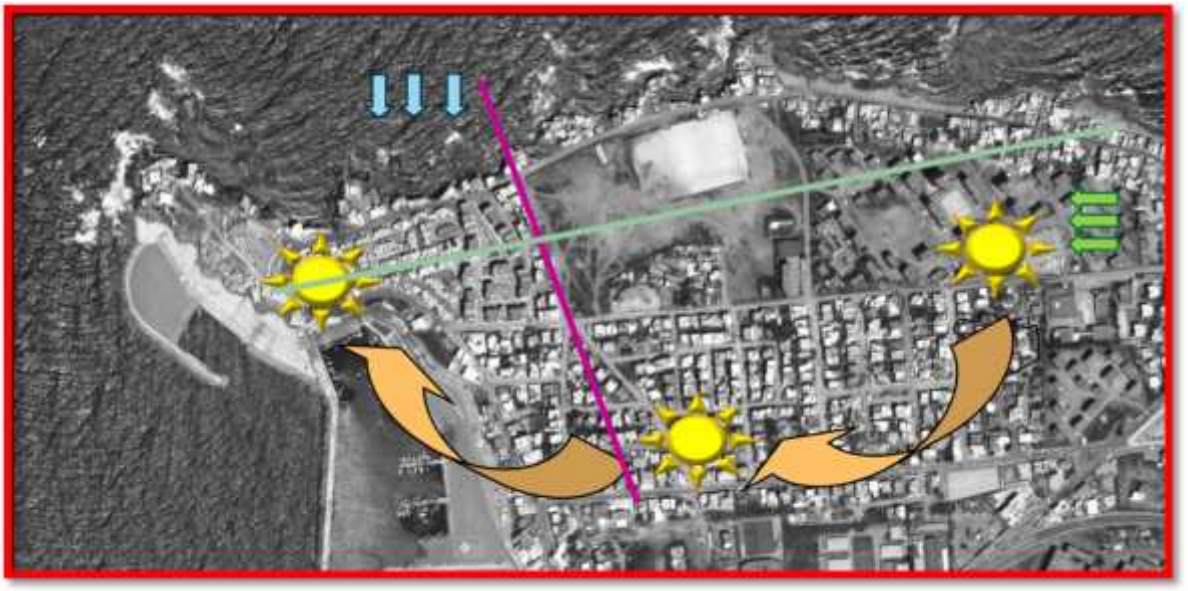


Figure 53 : ensoleillement et vents
Source : travail d'auteur

2.2.7. Les gabarits :

Figure 54 : les gabarits
Source : travail d'auteur

2.2.8. L'état de fait :

Sur site, on constate une architecture anarchique, la présence d'un port de plaisance et de pèche, un manque d'équipement touristique, les espaces sont mal exploités.

2.2.9. L'analyse de différents ilots constituants le site :

L'ilot	L'état du batis	Activité	Image	Décision proposés
	Mauvais état	Résidentielle pure (individuelle)	Mauvaise	A démolir
	Mauvais état	Résidentielle pure (individuelle)	Mauvaise	A démolir
	Moyen état	résidentielle + une école primaire	Mauvaise	A démolir
	Moyen état	Résidentielle + commerce au RDC	Mauvaise	A restructurer
	Mauvais état	Résidentielle pure	Mauvaise	A démolir
	Bon état	Résidentielle pure	Mauvaise	Démolir la première paroi

Figure 56 : tableau récapitulatif
Source : travail d'auteur

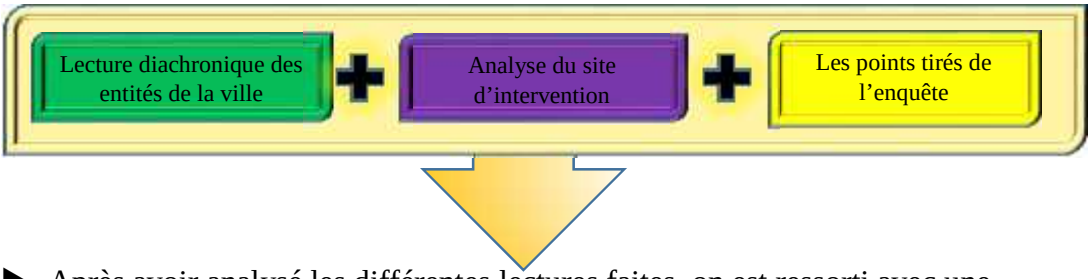
2.3.Points retenus de l'enquête :

Une enquête est faite sur site pour que notre intervention soit plus profonde. Avec les habitants de la partie d'intervention (les questions posées sont en annexes) et les points retenus sont comme suit : (le tableau en dessous)

La zone est classée comme zone touristique contrairement ce que le PDAU indique, car on paye le double des factures d'électricité, loyer … etc
On vit près de la mer, mais on n'arrive pas à la voir ou en profiter car la vue est coupée par des constructions.
Les batiments sont construite sans autorisation
Les constructions sont à la limite de la mer, la zone non aedificandi
La mauvaise orientation des constructions, par ex le stade qui date depuis 1982
Les habitants vivent dans les caves en face la mer

Figure 57 : tableau récapitulatif
Source : travail d'auteur

➢ **Synthèse :**



▶ Après avoir analysé les différentes lectures faites, on est ressorti avec une problématique spécifique, et elle se résume comme suit :

- Une rupture totale (ville/mer)
- Nuisance visuelle, manque d'une façade urbaine.
- Le délaissement du littoral ce qui a provoqué une occupation anarchique du littoral et une dégradation des constructions littorales, ce qui donne une mauvaise façade maritime
- L'absence d'une promenade maritime
- Manque d'espaces publics bien équipés
- Une architecture qui ne répond pas à sa position, elle est marquée par la présence des bidons villes.
- L'absence d'animation des boulevards : front de mer et le boulevard Si Lounes.
- Etat des bâtis dégradés qui font honte au statut de la capitale
- la consommation du sol urbain par l'espace résidentiel seulement et l'ignorance de la vraie vocation de la ville (touristique).
- Absence de lieux publics (espaces publics, jardins, aires de jeux …etc.)

Plan des Problèmes
Source : l'auteur

▶ Le site à l'état épuré :

D'après les différentes lectures effectuées, On présume que la démolition des parties qui sont en mauvais état et qui donnent une mauvaise image urbaine et maritime de la ville serait pertinente, laissant lieu à des équipements ayant le potentiel de la valorisation de notre aire d'étude ainsi que la totalité de la ville étant donné qu'il présente des projets à grands rayon d'action.

Figure 58 : le site à l'état épuré
Source : travail d'auteur

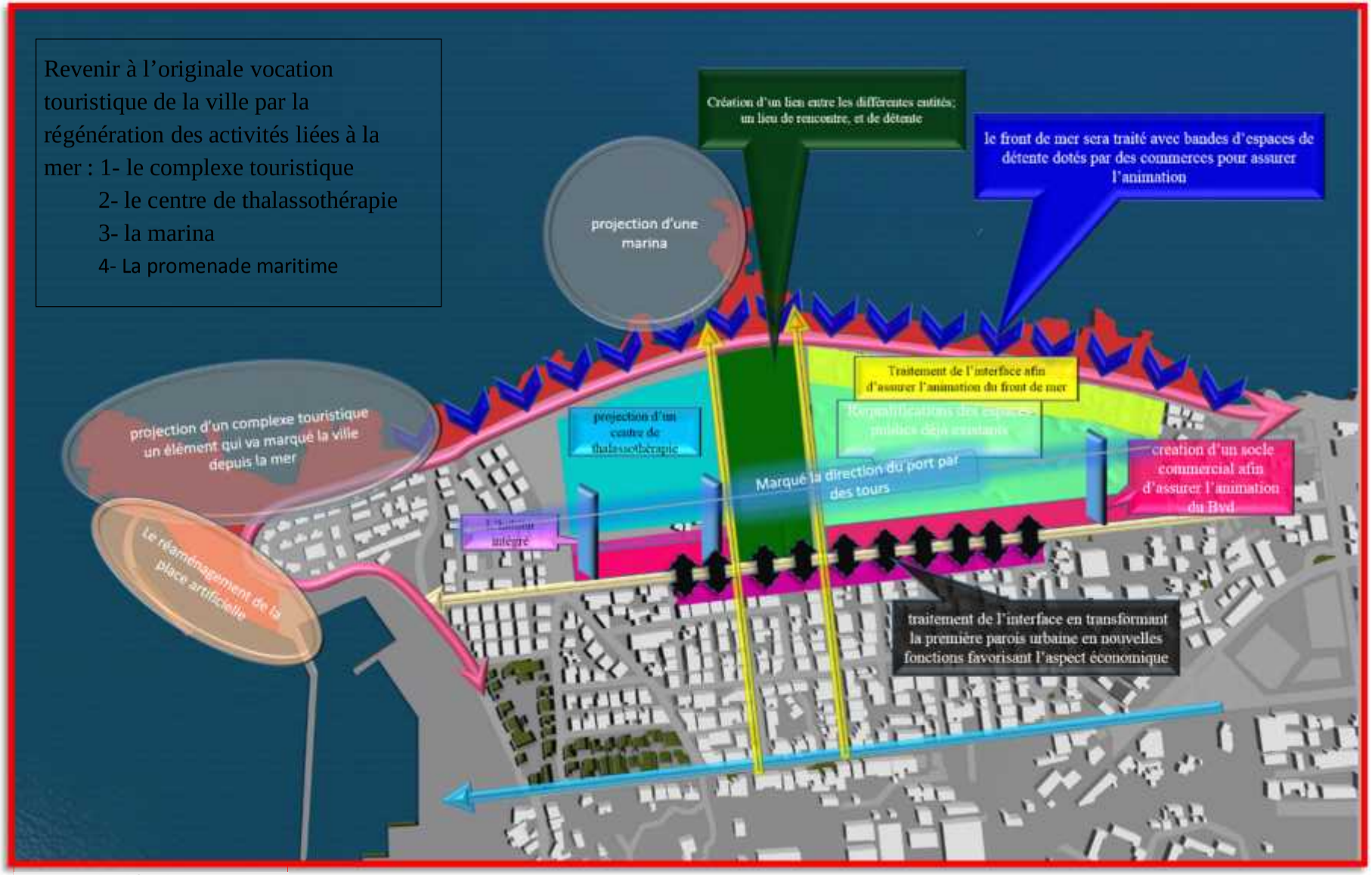


Figure 59 : le schéma d'actions
Source : travail d'auteur

3. La phase d'intervention :

3.1. Les intentions de l'intervention :

Ain Benian est une ville riche en potentialités naturelles (la mer) et elle présente la porte Ouest de la capitale, mais ses potentialités ne sont pas exploitées.

L'objectif de notre intervention comme l'indique notre thème « Renouvèlement urbain » est de renouveler la ville d'Ain Benian, et de requalifier ses espaces publics et lui rendre sa réelle vocation touristique**.**

Le but à atteindre est de créer la relation (ville/mer) en assurant une nouvelle centralité urbaine, cette opération touche la partie d'intervention et répond à sa problématique, et elle a un impact, non seulement sur la partie d'intervention, mais sur l'échelle de la ville d'Ain Benian et l'image de la capitale car on opte qu'elle soit en continuité avec la baie d'Alger.

Notre opération est marquée par des démolitions partielles et elle a des impacts sur la trame foncière, la trame viaire, et aussi les formes architecturales, création de nouvelles fonctions, des services, même on a redonné à l'espace public une place primordiale dans la ville alors qu'il était totalement ignoré.

On résume l'ensemble des opérations urbaines effectuées comme suit :

3.1.1. Le système viaire :

- L'élargissement du boulevard du front de mer pour une meilleure mobilité mécanique et douce.
- Prolongement des voies secondaires reliant le boulevard **Si M'hamed** au boulevard **Si Lounes** pour que ce dernier sera lier au boulevard de front de mer, et comme résultat toute la partie qui est en relation avec la mer sera accessible.
- Création de deux trémies superposées, la première relie la partie Ouest avec la partie Est, le deuxième relie la partie Nord avec la partie Sud
- Création d'une nouvelle trame viaire dans le groupement de l'habitat collectif.

3.1.2. Les ilots et le parcellaire :

- Restructuration des ilots avec une nouvelle mutation fonctionnelle : centre de thalasso thérapie, habitat, complexe touristique.
- L'injection des bâtiments (habitat collectif de R+5).

- Récupération des parcelles de la première paroi urbaine du boulevard **Si Lounes** pour introduire des fonctions appropriées favorisant l'aspect économique ce qui induit l'animation de ce boulevard.

3.1.3. La typologie du bâti :

- ✓ **Restructuration des deux parois de boulevard Si Lounes :**

- Conversion des deux niveaux (rez-de-chaussée et le premier étage) de l'habitat collectif en fonctions commerciales pour assurer l'équilibre entre les deux parois urbaines.
- Sur le même boulevard (**Si Lounes**), l'injection de l'habitat intégré et des tours (R+15) pour marquer l'axe qui relie la ville au port El-Djamila.

3.1.4. L'espace public :

- Création d'un grand espace public, doté par des équipements, qui sera un lieu attractif et de détente pour la ville.
- Restructuration et requalification des espaces publics de groupement d'habitat collectif qui était analysé et traiter selon trois critères : **le système viaire, l'espace public, le bâti.**
- Création d'une promenade maritime dotée par des espaces de détente et des équipements de service.

3.1.5. Les projets structurants :

La création des projets structurants pour redonner à la ville sa réelle vocation touristique.

- **Le complexe touristique :**

L'objectif est de réaliser un lieu d'accueil et de repos à proximité de la mer et de la plage artificielle et il sera proche du port El-Djamila.

- **Le centre de thalassothérapie :**

Regroupe les différents soins, il s'agit d'un environnement propice à la détente et au bien-être. Les bienfaits d'une cure thalasso sont nombreux, autant pour le corps que pour l'esprit.

- **La marina :**

La création de la marina a pour objet d'assurer une meilleure fluidité du trafic passager et lier la ville directement à Alger par le transport marin et diminuer le trafic routier, notre ville sera ouverte à la mer.

3.2.Le schéma de structure

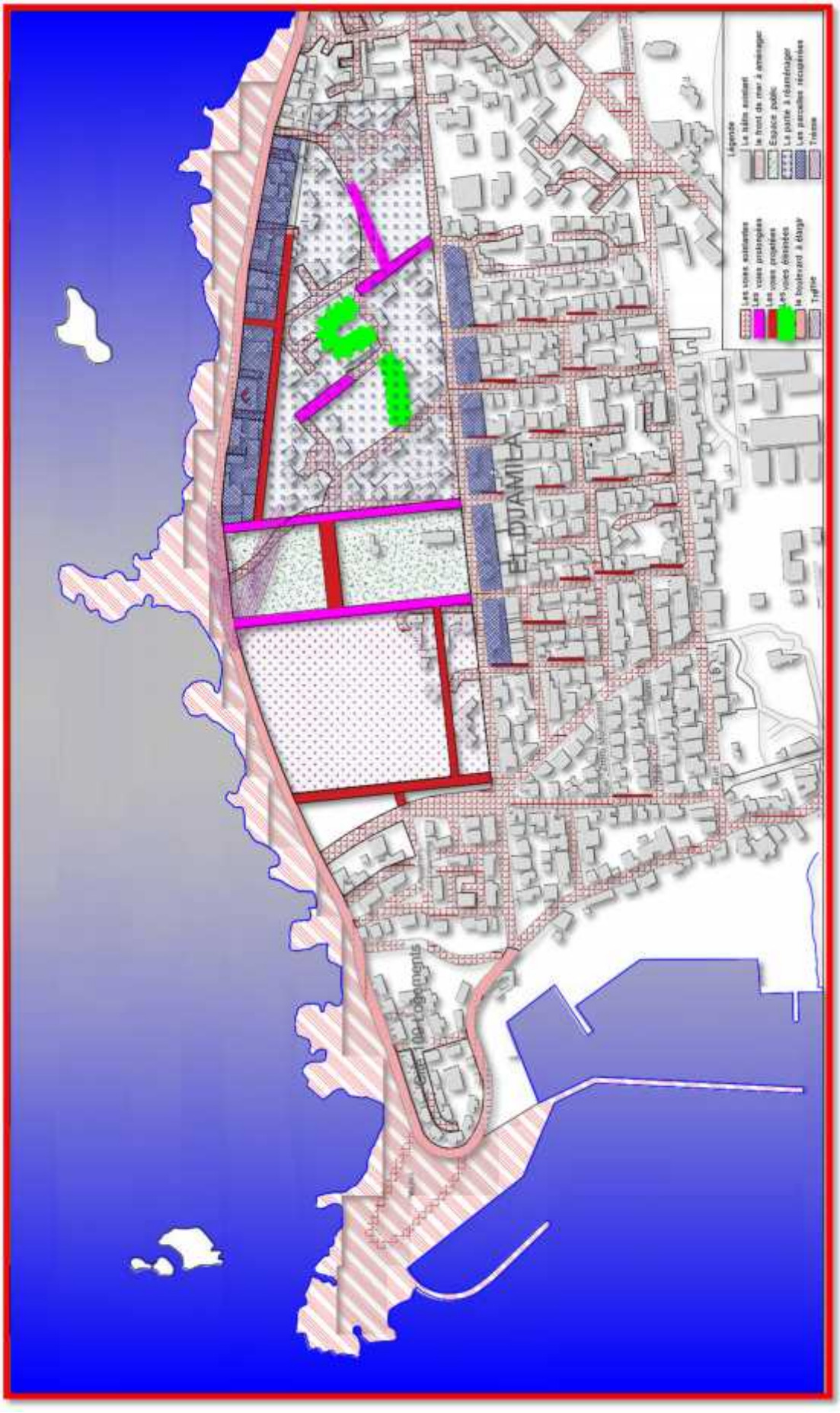
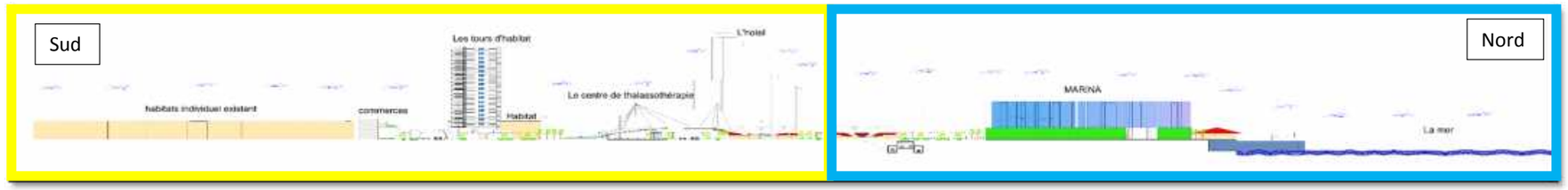


Figure 60 : le schéma de structure
Source : travail d'auteur

Figure 60 : le plan d'aménagement
Source : d'auteur

- Les coupes urbaines :



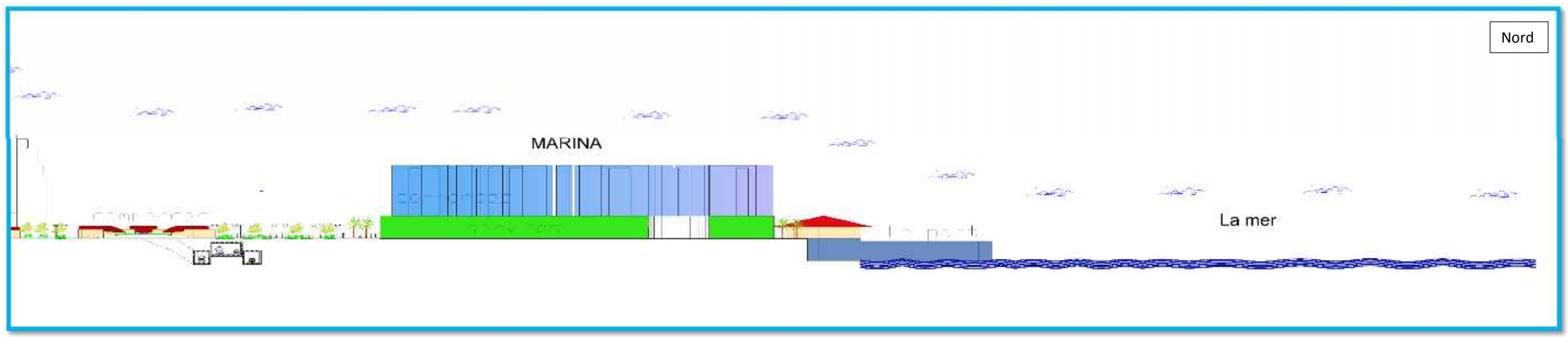
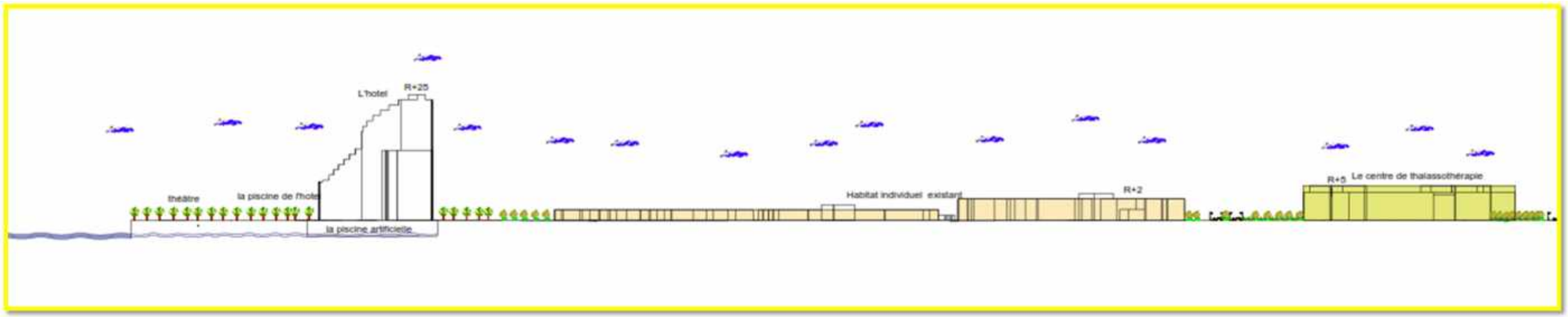


Figure 61 : la coupe A-A
Source : travail d'auteur



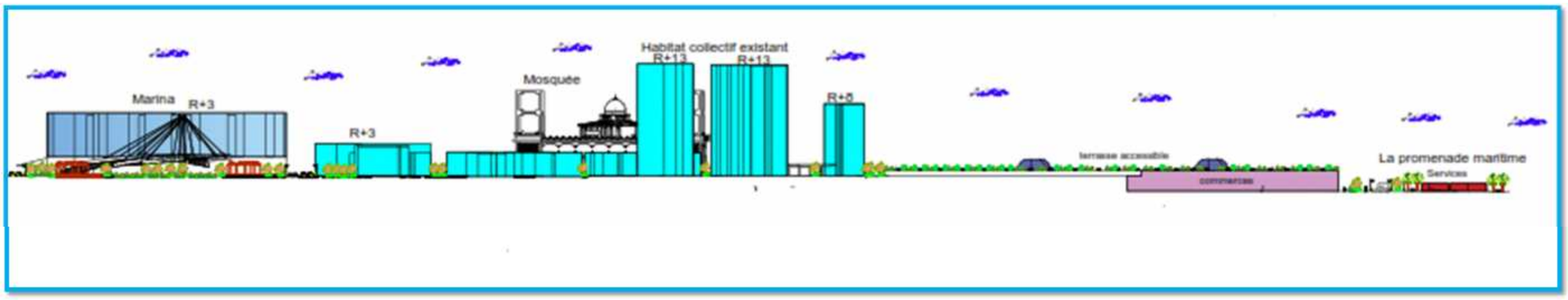


Figure 62 : la coupe B-B
Source : travail d'auteur

3.4. Le projet architectural :

Dans l'ensemble des interventions proposées, on a opté pour un projet qui marquera et embellira la ville, pour cela un complexe touristique redonnera la vocation originale (touristique) à notre ville.

3.4.1. Choix du site :

Le projet sera situé dans la partie ouest de la ville, sur une assiette d'environ **4,8 ha**, cette dernière est délimitée par la mer méditerranée (Nord/Ouest) et par de l'habitat individuel au Sud-Est.

Ce complexe occupera une place stratégique vu la présence d'un élément naturel très important qui est la mer.

Dans le souci de préserver ces potentialités, notre complexe touristique comportera deux entités essentielles : l'hébergement (un hôtel, des bungalows, les duplexes) et des services de loisir.

3.4.2. Etude de plan de masse :

A la première vue du plan de masse on constate que le complexe est composé de deux parties :

- La partie bâtis : composée d'équipements sous différente forme.
- La partie non bâtis : composée d'un espace vert et d'un espace libre (parking, théâtre de verdure, piscine naturelle, des aires de jeux)

Figure 64 : le plan de masse du complexe touristique
Source : d'auteur

3.4.3. Schéma de principe :

Une bonne implantation nécessite un recul de la grande masse (l'hôtel) afin de ne pas nuire aux constructions avoisinantes.

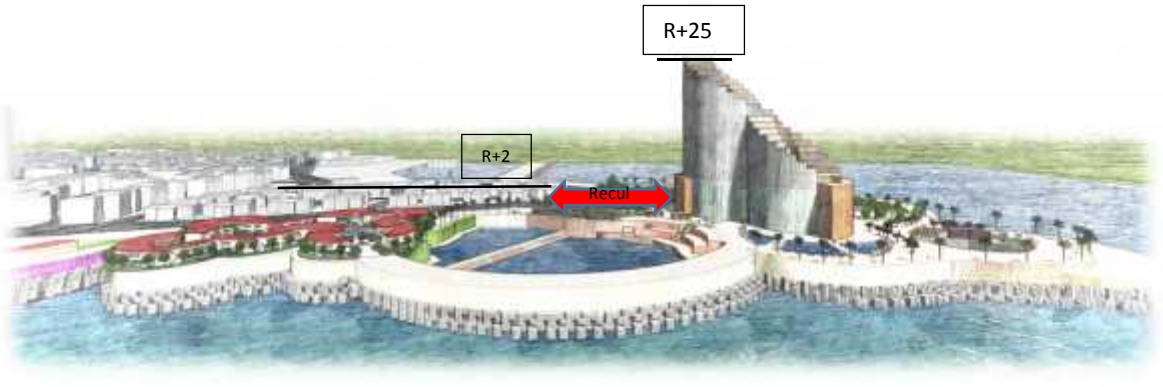


Figure 65 : Le complexe touristique
Source : travail d'auteur

- ✓ **La genèse de la forme :**
  - ✓ L'hôtel :

1- la forme de l'hôtel suit la morphologie du terrain.

2- vu l'insuffisance de la masse comme un projet d'hôtel on a multiplié la masse en deux

3- vu la présence des vents N-O on a protégé la forme d'un geste d'arc et pour un point esthétique on a fait la symétrie pour l'autre coté

Figure 66 : la genèse du projet
Source : travail d'auteur

✓ **Les bungalows :**

On a ajouté une partie au terrain initial pour la réalisation des bungalows.

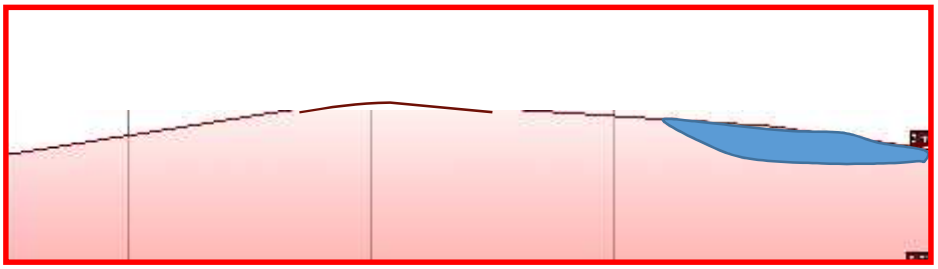
Figure 67 : les bungalows
Source : travail d'auteur

Pour articuler la partie prolongée à l'initiale on a construit un pont de liaison.

✓ **Les duplexes :**

La morphologie du terrain (coupe AA) favorise une implantation en gradin des duplexes. (Image C-2)

Figure 68 : les duplexes
Source : travail d'auteur



Coupe A-A

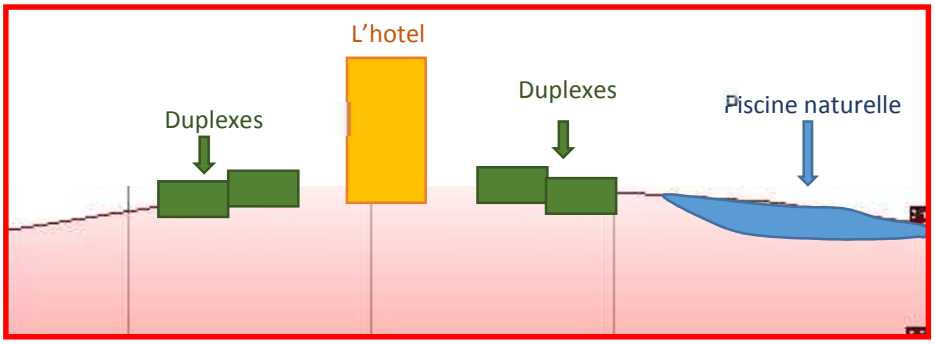
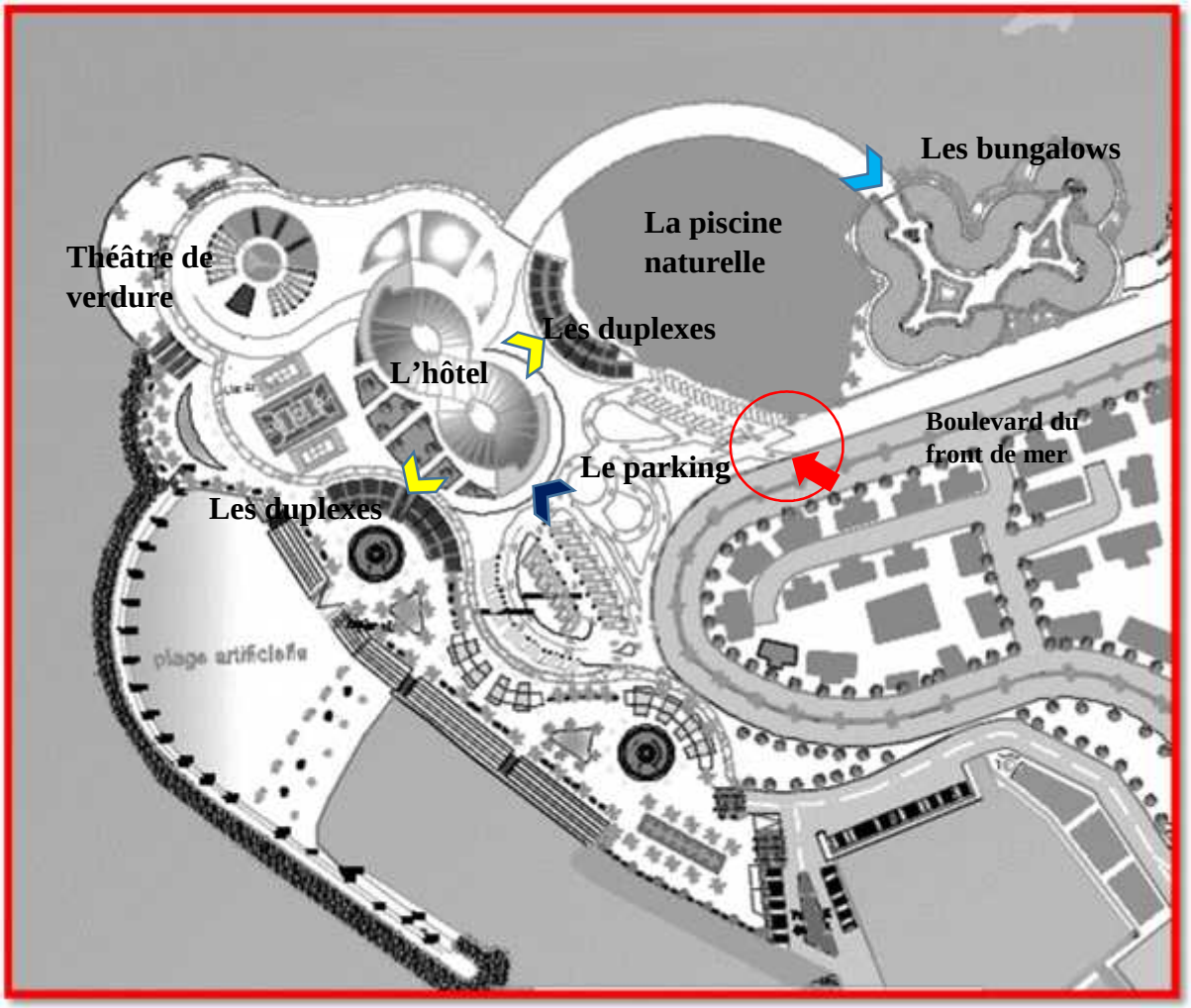


Image C-2

3.4.4. accessibilité :

L'accès vers notre projet se fera grâce à une voie mécanique dérivant du boulevard du front de mer, cet accès donne directement sur le parking du complexe, ce dernier comporte cinq parties chacune d'elle est réservée à une entité du projet



L'accès du complexe touristique

L'accès du l'hôtel

L'accès des duplexes

L'accès des bungalows

Figure 69 : le plan de masse
Source : travail d'auteur

.

3.4.5. Aspect conceptuel :

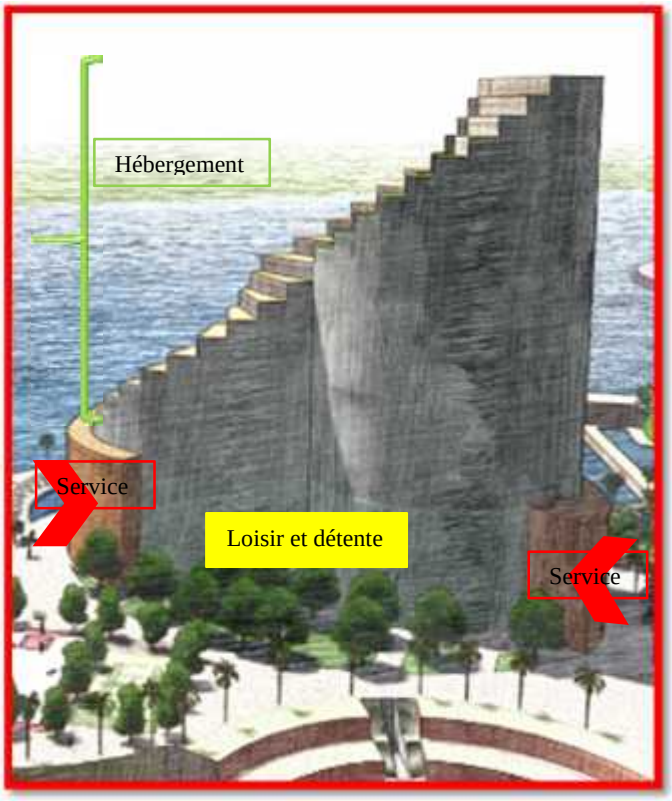
- **La volumétrie :**

➢ **L'hôtel :**

L'hôtel se compose de 3 formes accolé selon le fonctionnement

- Service
- Hébergement
- Loisir et détente

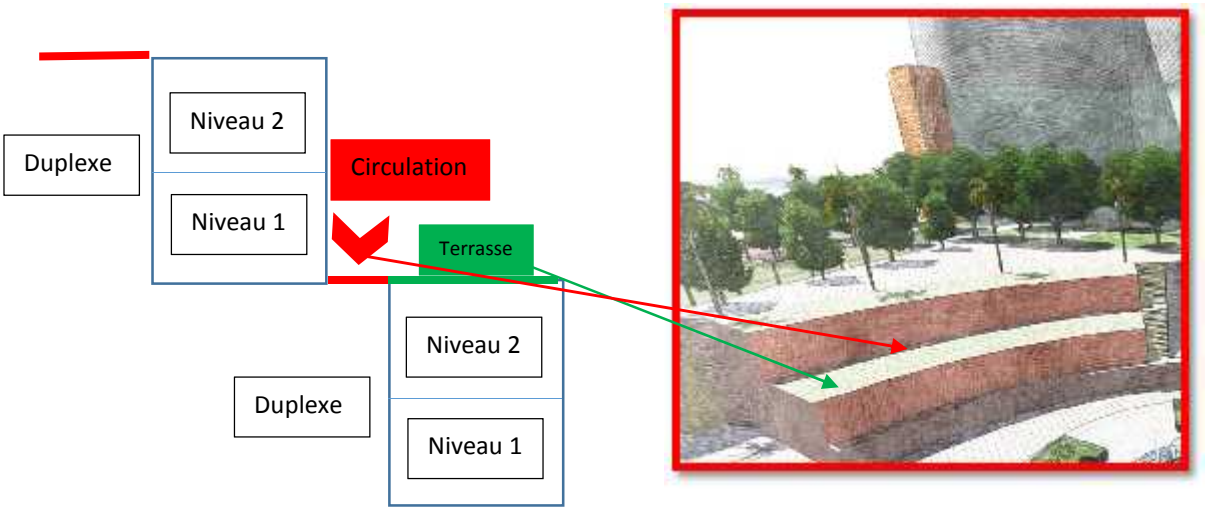
Le bâtiment est en gradin ce qui assure une vue panoramique vers la mer



➢ **Les bungalows :**

Chaque bungalow est constitué de deux niveaux

- **les duplexes**



3.4.6. L'organigramme du complexe touristique :

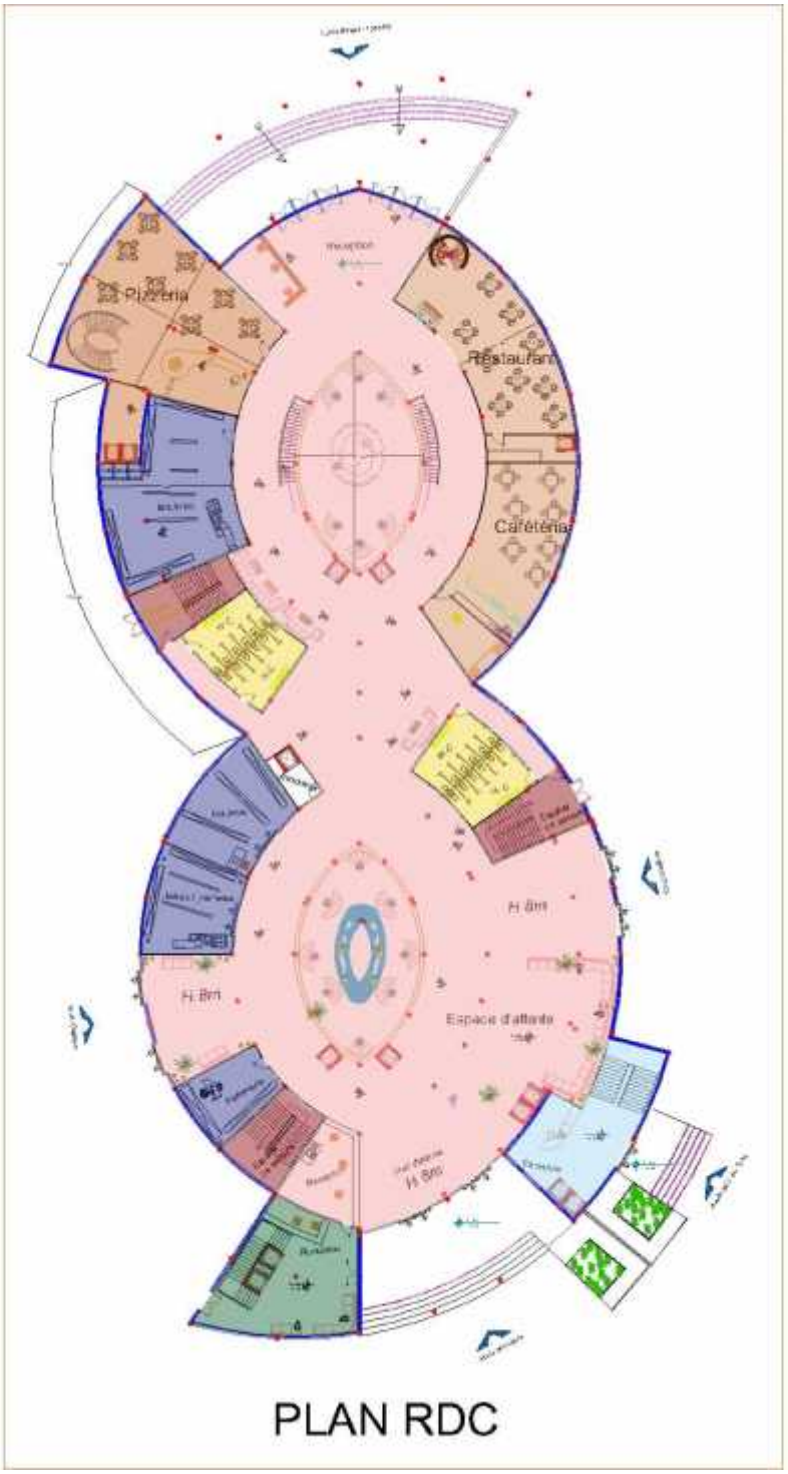
Figure 70 : le diagramme
Source : travail d'auteur

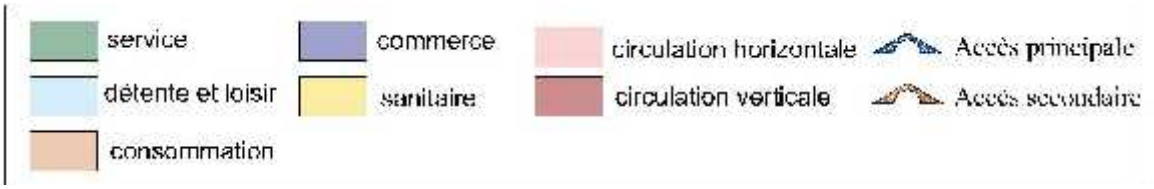
3.6.7. Le programme :

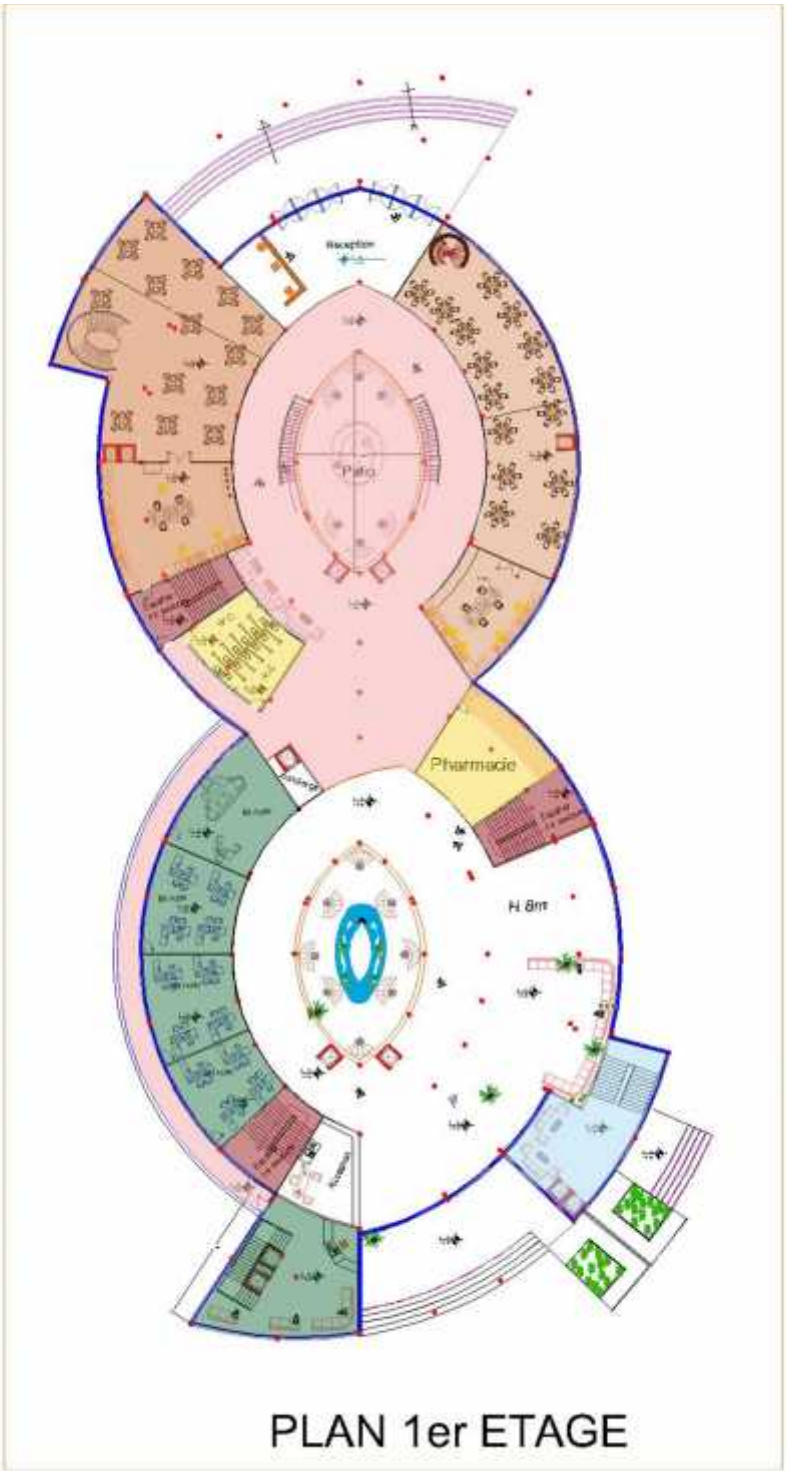
		La fonction	Les espaces		Le nombre	Surface (unité)
Hébergement	L'hôtel : un hôtel balnéaire de 05 étoiles qui s'étale sur une superficie de 3100 m² avec une capacité de 514 Lits	Hébergement	Chambres doubles			26 m²
			Chambre simple			26 m²
			Appartement F2			34 m²
			Appartement F3			60 m²
			Suites			53 m²
		Restauration	Restaurants		1	360 m²
			cafétéria		1	120 m²
			salon de thé		1	450 m²
		La détente et loisirs	salle des jeux		1	450 m²
			salle des soins : massages		1	120 m²
			Bar		1	184 m²
			discothèque		1	544 m²
			Salle des fêtes		1	420 m²
			Salle de gymnastique		1	120 m²
			Salle de musculation		1	120 m²
			Piscine		1	
		Commerce	Boutiques		7	33 m²
		Service	L'administration	Bureaux	10	33 m²
				Salle de conférence	1	360 m²
				Salle de réunion	1	57 m²
	Bungalows : 26 bungalows	Hébergement	F4 + séjour		26	164 m²
	Duplexe : 34 duplexes	Hébergement	F2 + séjour		34	80 m²
Loisir et detente			Théatre de verdure		1	
			Piscine du complexe		1	
			Piscine naurelle		1	
			Picine artificiel de la madrague		1	
			Aire de jeux		1	

4.4.8. Schéma d'organisation du complexe touristique :

- **L'hôtel :** le plan de l'hôtel est organisé autour de deux patios, et la circulation horizontale est aménagée autour de ces derniers.



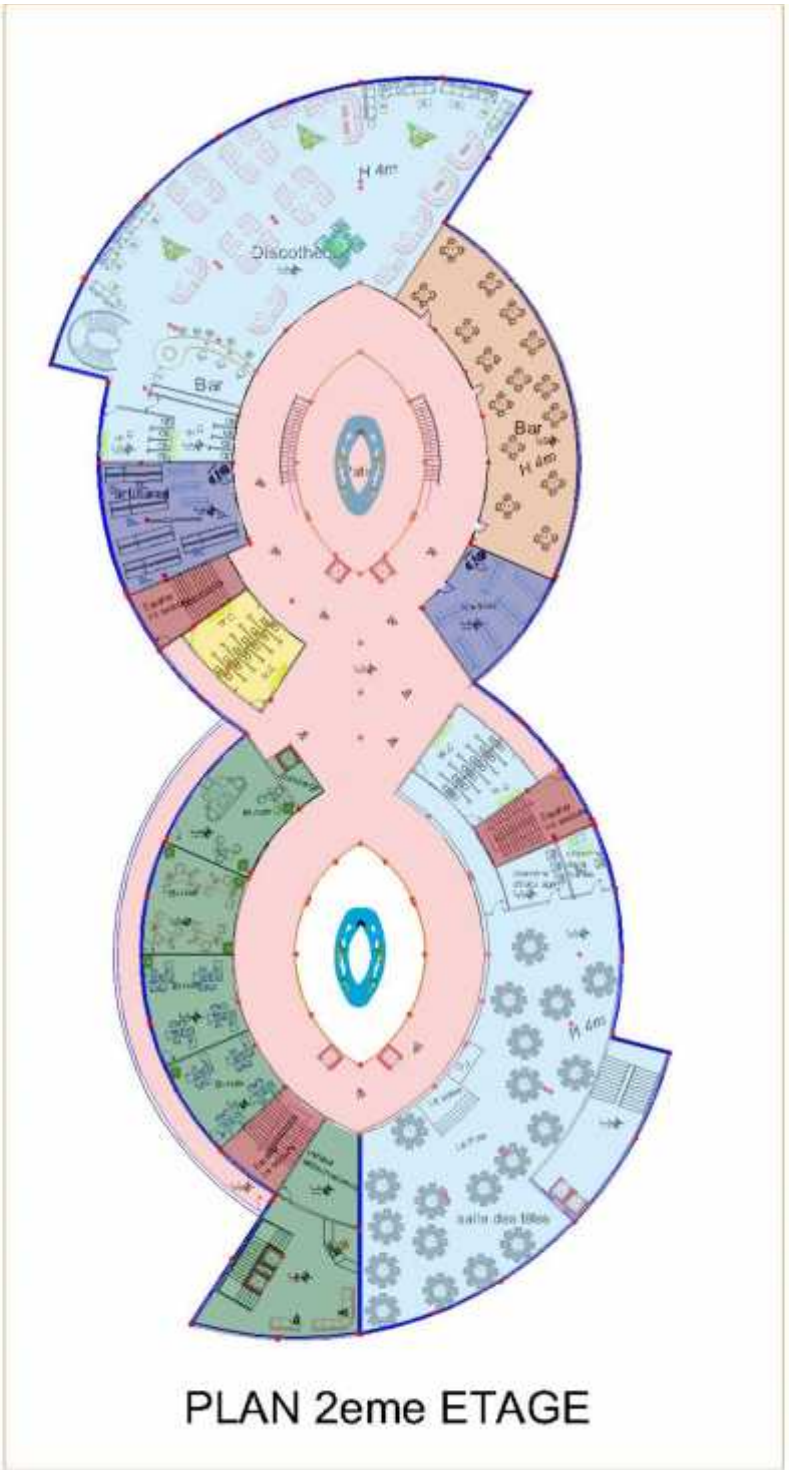




PLAN 1er ETAGE

la légende :

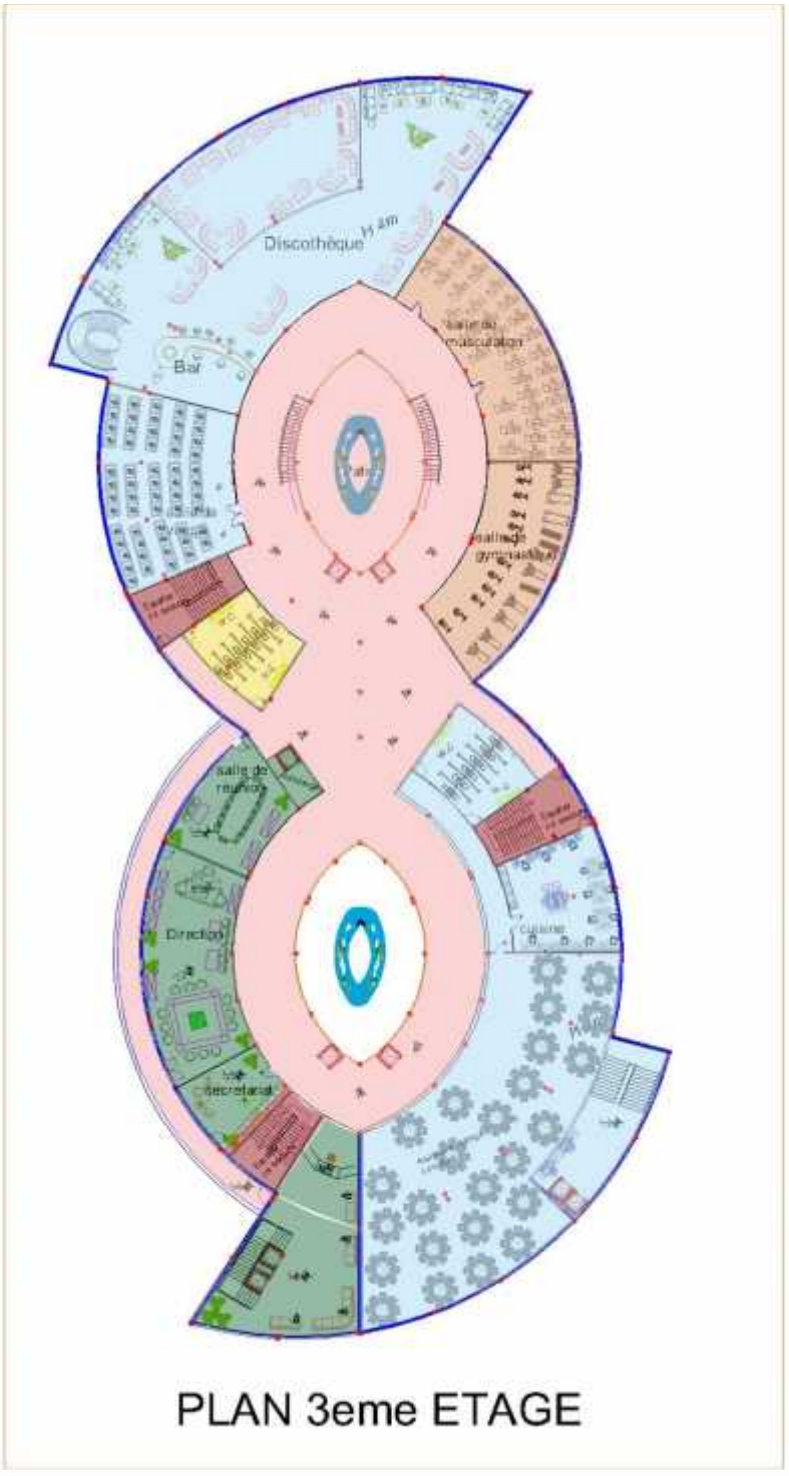
service	commerce	circulation horizontale
détente et loisir	sanitaire	circulation verticale
consommation		

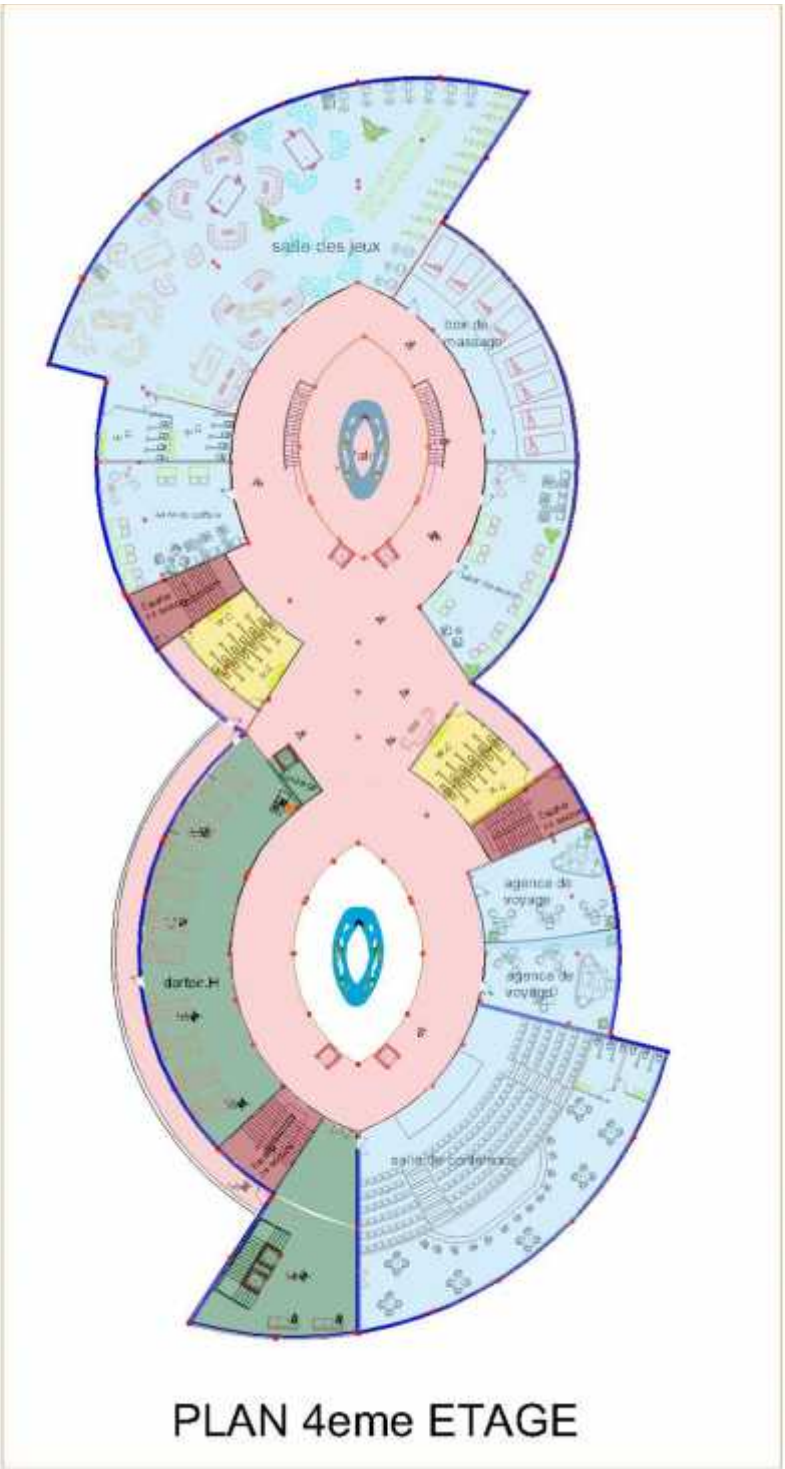


PLAN 2eme ETAGE

la légende :

service	commerce	circulation horizontale
détente et loisir	sanitaire	circulation verticale
consommation		

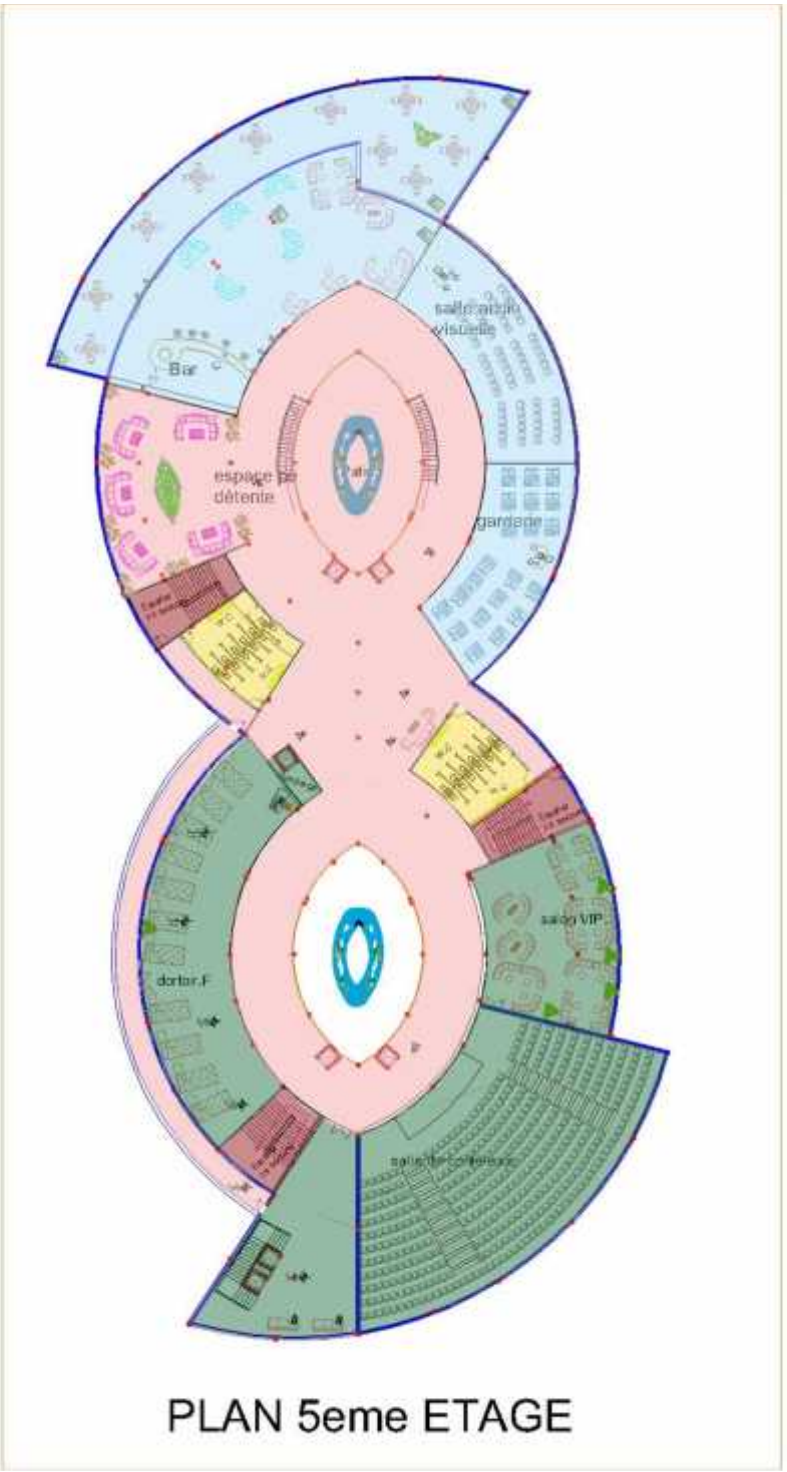

Discothèque
Bar
salle de musculation
salle de gymnastique
salle de réunion
Direction
secrétariat
cuisine
PLAN 3eme ETAGE
service
commerce
circulation horizontale
détente et loisir
sanitaire
circulation verticale
consommation



PLAN 4eme ETAGE

la légende :

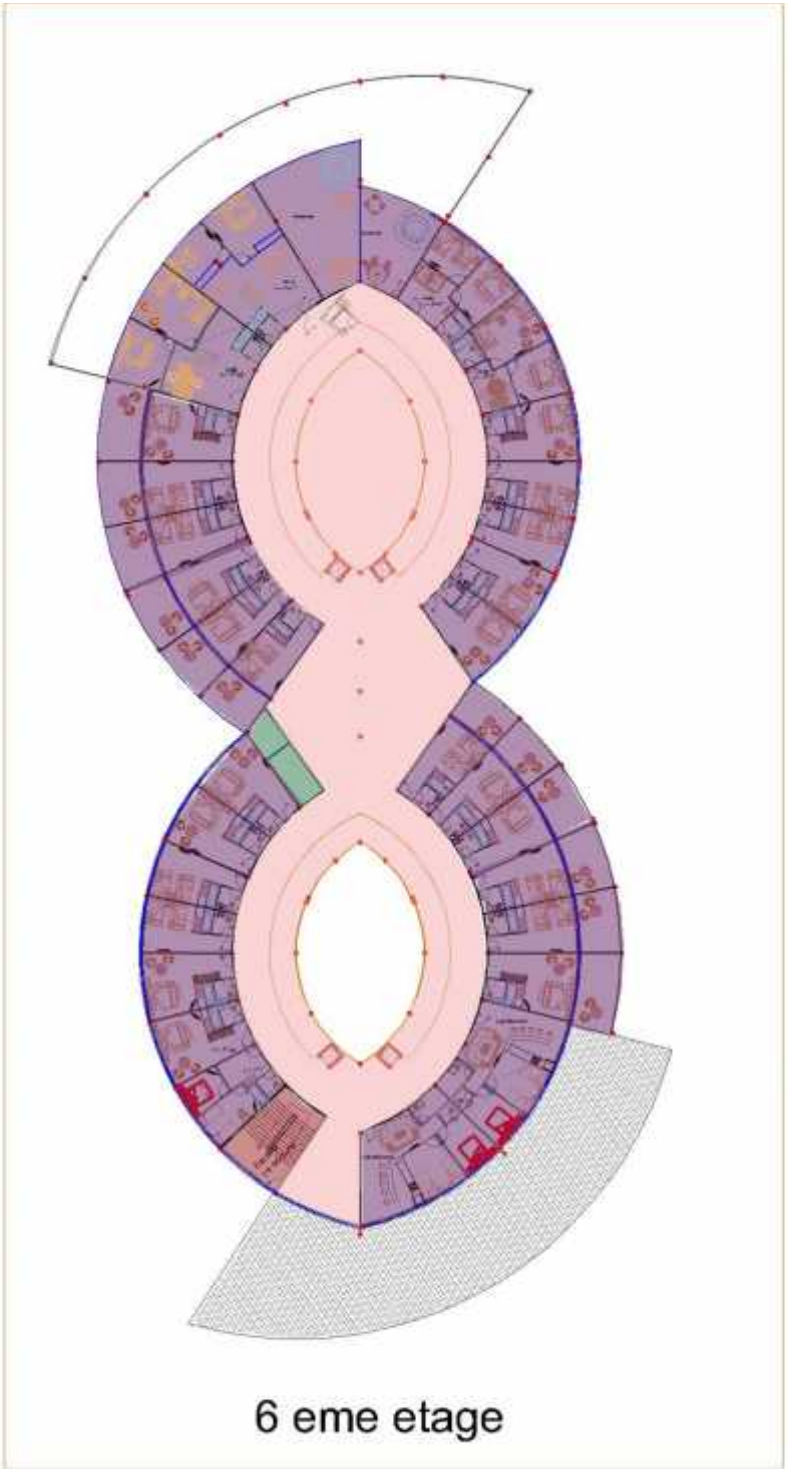
service	commerce	circulation horizontale
detente et loisir	sanitaire	circulation verticale
consommation		



PLAN 5eme ETAGE

la légende :

service	commerce	circulation horizontale
détente et loisir	sanitaire	circulation verticale
consommation		

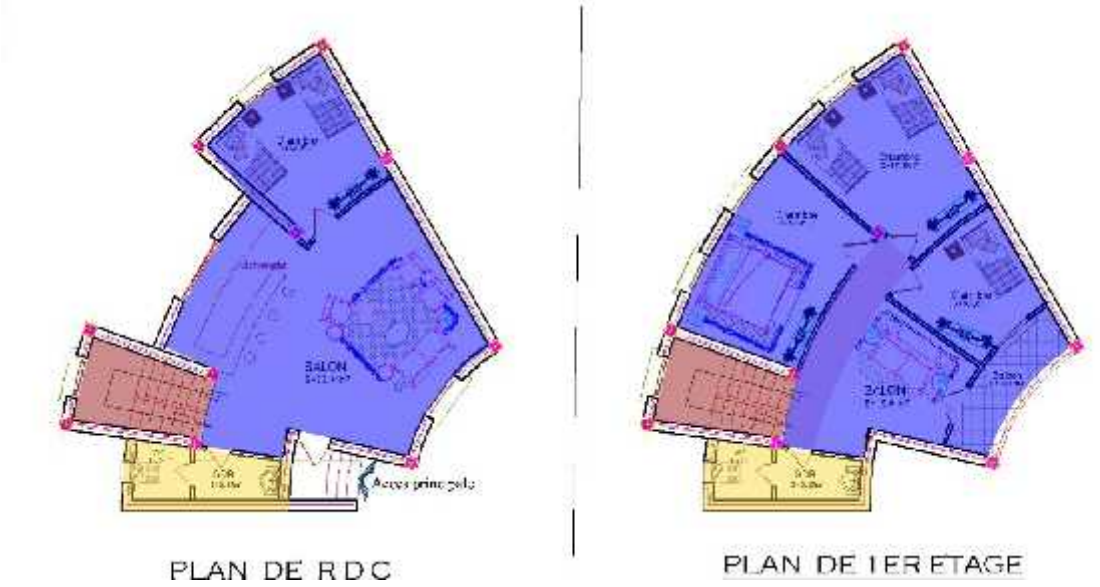


6 eme etage

la légende :

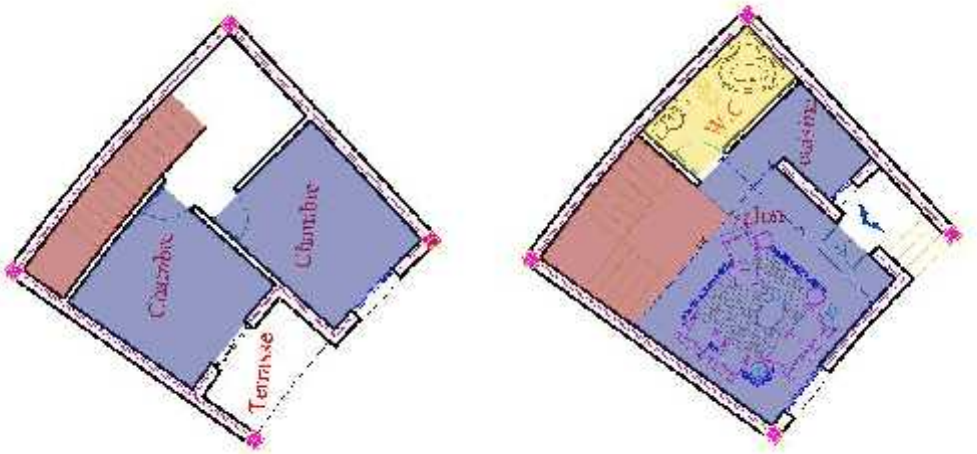
service	commerce	circulation horizontale
detente et loisir	sanitaire	circulation verticale
consommation		

- **Les bungalows :**



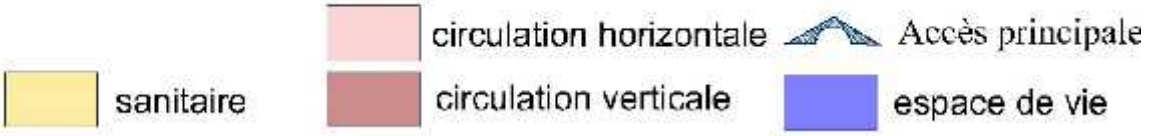
PLAN DE R D C | PLAN DE 1ER ETAGE

- **Les duplexes :**



PLAN DE R D C | PLAN DE 1ER ETAGE

la légende :



3.4.9. Echelle de la ville :

En général, les projets urbains sont des projets qui touchent une section de la ville mais leurs rayons d'actions peuvent l'atteindre totalement, et même dépasser ses frontières.
Le tourisme dans cette partie « la partie Ouest d'Ain Benian » prenait une voie anarchique, c'est pour cela notre projet (le complexe touristique) redonnera à cette partie de la ville sa réelle vocation touristique et la valorisera grâce à l'exploitation de ses potentialités naturelles comme la mer, et pour atteindre cet objectif on a offert des services d'hôtellerie, de loisir et de détente aux citadins, dans le but de rendre la ville d'Ain Benian un pôle d'attraction touristique.

▶ Conclusion générale :

L'intervention urbaine ne se limite pas sur l'édification des bâtisses, la réalité est au-delà de ces bordures, notre parcours d'études et d'analyses avait pour objectif de traiter les anomalies de la ville depuis leurs origines et radicaux, on visait à y remédier efficacement et essayait d'agir loin des solutions superficielles. Afin de pouvoir y arriver on a procédé par un enchainement de méthodes et recherches qui ont abouti aux problématiques soulevées précédemment. En effet les questions liées aux zones littorales demeurent éventuelles et ouvrent le débat à de nombreuses possibilités.

le cas d'Ain el banian présentait énormément de soucis urbains et architecturaux, les interrogations établie tournaient autour des orientations possibles afin d'assurer la liaison de la ville avec son port et mer ainsi que la nécessité de rendre à cette ville littoral son cachet touristique moyennant ainsi une force économiques et un pôle d'attractivité, on s'est pas limité par les créations de conditions favorables à la création des tissus urbains mais on a plutôt inclut une vision prospective qui pourrait contribuer à son évolution, en maintenant l'idée de la continuité avec la baie d'Alger et la proposition d'un projet qui œuvre à refléter l'image futur de la capital métropole.

Faut souligner aussi qu'une partie majeure de notre réflexion s'est basée sur la consolidation du coté touristique en favorisant les ressources naturelles existantes et cela par la projection d'un complexe qui mettra en valeur ce secteur, on présume que l'animation de ce dernier va créer plusieurs pistes de développements économiques et pourra rénover différents aspects de la ville et libérer la voie à des pensés et projections plus innovatrices

On a estimé que Le renouvellement urbain comme étant une tentative de solutions potentielles peut être qualifié pour solutionner les ambigüités soulevées au niveau de la zone littorale, et la partie urbaine de la ville, avec l'introduction du projet urbain comme instrument privilégiant la mixité fonctionnelle et sociale et éliminant les doctrines sectorielles ces deux hypothèses assemblées et appliquées sur terrain selon les normes et suivant des décisions opérationnelles peuvent participer à la réforme de la ville du 21eme siècle, et être des alternatives aux systèmes et instruments actuels.

La bibliographie :

- Les ouvrages :
  - ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, 1998.
  - BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006), Enjeu et enseignement d'un programme de recherche*, PUCA, octobre 2008.
  - DEPRESIE B., JOUTARD P., BERTRAND D., VANONI D., *Renouveler la ville - Les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Édition Le Moniteur, Paris, 2008.
  - DEVILLIERS Christian, Le projet urbain in conférence Paris d'architectes, Pavillon de l'Arsenal, 1994.
  - LE GARREC Sylvaine, " Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout ", collection recherche de PUCA, 2006.

- Les articles :
  - BADARIOTTI D., « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », *HAL-SHS*, 22 décembre 2006.
  - http://www.lipskyrollet.com/content/projet/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE/FIVES_CAIL_BABCOCK_LILLE.pdf
  - HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.
  - ORHL, Renouvellement urbain, définitions origines enjeux, *Les cahiers de l'habitat et du logement Rhône Alpes*, n°6, 2003
  - 'Les cahiers de l'habitat et du logement (RHONE-ALPES)

- Document graphique :
  - CNEREU
  - PDAU D'Alger

- Sites web :

  - MEDDE : http://www.developpement-durable.gouv.fr
  - http://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain
  - Centre de ressources ENVIROBAT-MEDITERRANEE – B. PERICCHI – Juin 2007 - Tous droits réservés.

- Mémoire :

  - AUDIAR, *6 opérations de renouvellement urbain*, juin 2007.
  - CHABBI Karima, Essai d'exploitation de l'écotourisme dans la commune de Chtaibi, 2012.
  - N. Thomas, élément diagnostic sur le renouvellement urbain. 2012

- Thèse :

  - Melle HADJERSSI Fedoua, Melle. MADADI Fatima zohra, Pour un meilleur cadre urbain et fréquentation touristique de la ville d'Ain Benian, 2013.
  - Hadjaj Mouaadh, Touzout Redhouane Ahmed, Recomposition du front de mer d'Alger/musée maritime port de la madrague.

Tables des figures

Figure 1 : situation communale d'Ain Benian……13
Figure 2 : état finale du **projet Restructuration urbaine du site de l'Usine Fives-Cail-Babcock Lille, Fives.** ……20
Figure 3 : plan de masse de projet ……20
Figure 4 : promenade urbaine ……21
Figure 5 : vue sur espace de sport ……21
Figure 6 : voie à l'intérieur du projet ……21
Figure 7 : vu d'ensemble du projet, **Le projet de requalification de la zone de l'ancien marché agricole Bologne, quartier de la Bolognina Ouest** ……22
Figure 8 : plan de masse de projet ……22
Figure 9 : Simulations 3d du projet……23
Figure 10 : Vue aérienne du projet définitif……23
Figure 11 : vu d'ensemble du **Projet d'aménagement de la baie de Cocody, Cote d'ivoire**……24
Figure 12 : plan directeur……24
Figure 13: Simulations 3d du projet……25
Figure 14 : Simulations 3d du projet……25
Figure 15 : Simulations 3d du projet……25
Figure 16 : sablettes **Le Projet d'aménagement de la baie d'Alger** ……26
Figure 17 : plan de masse de projet (GLOBALE, et la perle d'ELHARRACH) ……26
Figure 18 : promenade maritime + la piscine……27
Figure 19 : la nouvelle médina d'Alger ……27
Figure 20 : la grande mosquée d'Alger ……27
Figure 21 : carte régionale ……29
Figure 22 : carte régionale ……29
Figure 23 : guyot ville : la naissance du premier village. ……31
Figure 24 : Eglise et Place de Guyot ville……31
Figure 25 : Guyot ville/premier village. ……31
Figure 26 : guyot ville : le premier village. ……31
Figure 27 : carte d'Ain Benian ……32
Figure 28 : Guyot ville : vue générale prise par la mer. ……32
Figure 29 : carte d'Ain Benian ……32
Figure 30 : carte d'Ain Benian ……33
Figure 31 : maison individuelle ……33
Figure 32 : vue aérienne d'Ain Benian ……33
Figure 33 : front de mer ……33
Figure 34 : carte de synthèse ……34
Figure 35 : les entités analysées ……35
Figure 36 : la carete d'ain benian ……36
Figure 37 : la place de la république ……36
Figure 38 : boulebard ……36
Figure 39 : boulevard du front de mer ……36

Figure 40 : la carte d'Ain benian …… 37
Figure 41 : guyot ville ……37
Figure 42 : boulevard…….. 37
Figure 43 : vue aerienne de la gare routiere ……..….37
Figure 44 : la crete d'Ain benian ……38
Figure 45 : la plage artificielle ……38
Figure 46 : percée ……...38
Figure 47 : Port eldjamila …….... 38
Figure 48 : la plage artificielle ……38
Figure 49 : la carte d'Ain benian ……..... 39
Figure 50 : situation du site ……...41
Figure 51 : carte d'accessibilité……41
Figure 52 : L'environnement immédiat……42
Figure 53 : ensoleillement et vents…….....43
Figure 54 : les gabarits……43
Figure 55 : l'état de fait ……...44
Figure 56 : tableua récapitulatif …… ……..45
Figure 57 : tableau récapitulatif de l'enquette …….. ……..46
Figure 58 : le site à l'état épure ……...…48
Figure 59 : le schéma d'actions ……...49
Figure 60 : schéma d'actions ……...52
Figure 61 : le plan d'aménagement ……53
Figure 62 : la coupe A-A……..54
Figure 63 : la coupe B-B……..55
Figure 64 : plan masse du complexe touristique……. ……56
Figure 65 : Le complexe touristique…….57
Figure 66 : la genèse du prpjet …… ……...57
Figure 67 : les bungalows ……58
Figure 68 : les duplexes ……...58
Figure 69 : le plan de masse ……....59
Figure 70 : l'oganigramme ……..61

Annexes

- **Le questionnaire de l'enquête :**

Question 1 : êtes-vous habitant d'Ain Benian ? Si non, quel est le but de votre visite ?

Question 2 : Quelle est votre profession ?

Question 3 : y'a-t-il un équipement de loisir dans votre quartier ?

Question 4 : Les espaces publics sont-ils bien entretenues ? Êtes-vous satisfaits de la qualité d'espaces offerts ?

Question 5 : Savez-vous qu'est-ce que ça veut dire Zone non aedificandi ?

Question 6 : Savez-vous que les constructions qui se trouvent au bord de la mer doit être démolies ?

Question 7 : Si vous êtes habitants, dans cette zone non aedificandi, avez-vous un permis de construire ? Savez-vous que l'état va tout démolir ?

Question 8 : Le terrain clôturé, il appartient à qui ?

Question 9 : Vous disposez d'un stade comme équipement sportif ? Êtes-vous satisfait ?

Nota : Un enregistrement vocal a été fait des réponses des habitants questionnés.

Dossier graphique