



UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA  
INSTITUT D'ARCHITECTURE & D'URBANISME  
Département d'architecture

Mémoire de Master II en Architecture

Titre de mémoire

## **BOULOUGHINE**

### **D'UN FAUBOURG BOURGEOIS À UN QUARTIER POPULAIRE**

**Lecture diachronique de l'évolution d'un tissu urbain tourmenté**

Elaboré par :

- M ABLA ABDELMALEK.
- M FERHAOUI BAGHDAD.

Encadrées par :

- Mme, NAIMI AIT AOUDIA MERIEM
- Mme, BOUKRATEM OUMELKHEIR

Jury d'évaluation :

- Président : Dr AIT SAADI MOHAMED HOCINE
- Examineur : Dr SAIDI MOHAMED

Année universitaire : 2019/2020.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## *Dédicaces et Remerciements*

*Je remercie Dieu, notre créateur tout-puissant pour m'avoir donné la force, la santé et le courage pour réaliser ce modeste travail, que je le dédie en premier lieu à l'âme de ma très chère mère d'où son souvenir me soutient pendant toute ma vie, et en deuxième lieu je le dédie à ma famille, et plus précisément à mon très chère père, ma belle-mère, mon beau-père, ma très chère femme et mes ravissants trois enfants cirine lyna yasmine, melissa et l'adorable abderrahmane, ma sœur, mes frères, sans oublier mes chères belles-sœurs et beaux-frères, mes nièces et neveux, mes très chères amis Kassama Noreldine, Abbas Tarek, khermouche Réda et Mellas Lotfi qui m'ont toujours soutenus et poussés à continuer mes études;*

*Je tiens à préciser que ce présent travail a pu voir le jour grâce à l'aide et le soutien de mes encadreurs Mme, NAIMI AIT AOUDIA MERIEM et son assistante Mme, BOUKRATEM OUMELKHEIR, mon binôme et collègue Ferhaoui Baghdad, sans oublier les collègues de travail, le groupe N°6 d'atelier d'architecture de la promotion 2019-2020 et toute personne contribuant dans ce travail ;*

*Mes dédicaces les plus profondes vont également aux membres du jury.*

*Abla Abdelmalek*

## *Dédicaces et Remerciements*

*Je remercie notre créateur Dieu le tout-puissant pour m'avoir donné la force, la santé et le courage pour réaliser ce modeste travail ;*

*Je dédie ce modeste travail à Mes parents qui m'ont mis au monde et guidé mes pas ;*

*A ma petite famille sur tout, ma femme Rokia, qui a souffert avec moi et enduré les difficultés de la vie, et à toute personne qui m'ont toujours soutenu et poussés à continuer mes études après tous ces années ;*

*A mes enfants Mohamed Seddik, Doha et Zakaria, Mon collègue de ce travail M Abla Abdelmalek ;*

*Je tiens, à exprimer ma reconnaissance envers mes encadreurs Mme, NAIMI AIT AOUDIA MERIEM et son assistante Mme, BOUKRATAM OUMELKHEIR pour m'avoir dirigée, aidée et soutenue afin de mener à bien ce modeste travail de recherche ;*

*A mes collègues de mon groupe N°6 d'atelier d'architecture de promotion 2019-2020, et A tous mes collègues au travail ;*

*A mon proche ami Mohammed Ben Bouhenni.*

*Baghdad Ferhaoui*

## *Dédicaces et Remerciements*

*En premier lieu. Nos remerciements vont tous d'abord à dieu tout puissant qui nous a permis de réaliser ce travail qui est l'aboutissement d'un grand sacrifice de coordinations entre la réalisation du travail de nos emplois, faire nos études et les besoins de nos familles ;*

*On tient aussi à adresser nos remerciements les plus profonds à nos familles, amis et collègues qui nous ont toujours soutenus et poussés à continuer nos études, en tête M Maache Akram.*

*Un remerciement spécial à nos encadreurs de recherche Docteur : NAIMI AIT ALOUDIA MERIEM et son assistant Docteur : BOUKRATEM OUMELKHEIR, tous le personnelles de l'institut d'architecture et d'urbanisme de Blida 1 et à tous les professionnels et amis travaillant dans le secteur de bâtiments qui ont bien voulu répondre à nos différentes questions sur le domaine dans le but de permettre la facilité de l'élaboration de ce travail.*

## **Résumé**

**Le quartier de Bouloughine est un faubourg de la ville d'Alger crée hors l'enceinte de la ville d'Alger pour des raisons d'extension à l'époque ottoman, ensuite militaire a l'époque coloniale, puis transférer comme un quartier résidentielle de lux pour abriter les riches et les chefs gradées des armés colonial, dans des maisons individuelles.**

**Le quartier (commune) de Bouloughine a la particularité de faubourg de lux, qui fais la continuité de la façade de la grande bais D'Alger, mais cette particularité était perdue lors de la période d'indépendance suit aux circonstances politiques, économiques, sociale et législatives qui vienne en retard, aux points que leur applications soit presque impossible. Ses circonstances ont causé une croissance anarchique dans notre commune, D'où on se retrouve face aux non cohérences entre l'intérieur de la commune (tissu urbain) à son extérieur (façade maritime).**

**Cette recherche est faite pour retrouver ces cohérences perdues dans contexte de durabilité Esthétique, Fonctionnelle Participatives, en planifiant, et le tout dans la mesure des lois existantes en vigueur**

**Mots clefs : faubourgs, reconstitutions, Alger.**

## **Summary**

**The Bouloughine district is a suburb of the city of Algiers created outside the city walls of Algiers for reasons of extension during the Ottoman era, then military during the colonial era, then transformed into a luxurious residential area for the rich and the high-ranking colonial army officers in individual houses.**

**The district (municipality) of Bouloughine has the particularity of a luxury suburb in the continuity of the facade of the great bay of Algiers but this particularity was lost during the period of independence following the political, economic, social and legislative circumstances which come in delay, to the point that their applications are almost impossible. These circumstances have caused anarchic growth in our municipality, where we are faced with inconsistencies between the interior of the municipality (urban morphology) and its exterior (maritime facade).**

**The purpose of this research is to find these lost coherences in a context of aesthetic sustainability, Functional, Participatory, by planning, and all in accordance with the existing laws.**

**Keywords: suburbs, reconstitutions, Algiers**

## ملخص

حي بولوغين هو ضاحية من ضواحي مدينة الجزائر، تم إنشاؤه خارج أسوار مدينة الجزائر لأسباب توسعية أثناء الحقبة العثمانية ، بعدها لأسباب عسكرية أثناء الحقبة الإستعمارية ، بعدها تم تحويله إلى حي سكني فاخر للأثرياء وقادة الجيش الاستعماري، من خلال المنازل الفردية.

حي (بلدية) بولوغين لها صفة ضاحية فاخرة، التي تمثل إمتداد للواجهة البحرية لخليج الجزائر الكبير ، لكن هذه الصفة فقدتها هذا الحي أثناء فترة الإستقلال، نظرا للظروف السياسية ، الإقتصادية ، الإجتماعية ، التشريعات التي نصت متأخرة ، إلى حد أنها يصعب تطبيقها ، هذه الظروف نتج عنا توسع عشوائي للبلدية ، حتى وصل الحد لعم توافق داخل البلدية (نسيج عمراني) مع خارجها (الواجهة البحرية).

هذا البحث أنجز لإسترجاع التوافق المفقود في إطار الديمومة الجمالية ، العملية التضامنية ، بالتخطيط ، و هذا كله في إطار القوانين سارية المفعول .

الكلمات المفتاحية: ضواحي ، إعادة التركيب، الجزائر العاصمة.

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>CHAPITRE : INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>1</b>
<b>I.1</b>	<b>Introduction :</b>	<b>2</b>
<b>I.2</b>	<b>Problématique</b>	<b>2</b>
<b>I.3</b>	<b>Hypothèses:</b>	<b>3</b>
<b>I.4</b>	<b>Objectifs:</b>	<b>3</b>
<b>I.5</b>	<b>Méthodologies:</b>	<b>3</b>
<b>I.6</b>	<b>Structure du mémoire:</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>CHPITRE : L'ETAT DE L'ART</b>	<b>5</b>
<b>II.1</b>	<b>Introduction :</b>	<b>6</b>
<b>II.2</b>	<b>Présentation des faubourgs :</b>	<b>6</b>
II.2.1	Définition des faubourgs :	6
II.2.2	Les faubourgs dans la croissance de Paris :	7
II.2.3	La différenciation entre un faubourg et un village :	8
II.2.4	Le cadre bâti des faubourgs :	9
<b>II.3</b>	<b>Concept de faubourg :</b>	<b>11</b>
II.3.1	Aperçu sur le tissu mixte des faubourgs :	11
II.3.2	L'architecture de faubourg	12
<b>II.4</b>	<b>Mode d'utilisation des sols :</b>	<b>12</b>
II.4.1	Traces urbains :	13
II.4.2	Parcellaire	14
II.4.3	La régularité :	17
<b>II.5</b>	<b>Lotissement</b>	<b>18</b>
II.5.1	Définitions :	18
II.5.2	Définition d'un lotissement communal	19
II.5.3	Les principales motivations des communes qui ont recours à un ou plusieurs lotissements communaux :	20
II.5.4	Différents types de Lotissements :	20

<b>II.6 Exemples de faubourgs :</b>	<b>20</b>
II.6.1 Exemple 01 : Requalification du faubourg de Bel –Air à Oran	21
II.6.2 Exemple 02 : L'évolution de la forme l'ilot et de quartier faubourg en Europe entre 1830 et 1975	30
II.6.3 Synthèse et conclusion du chapitre	36
<b>II.7 Synthèse et conclusion du chapitre :</b>	<b>37</b>
<b>III. CHAPITRE : LE CAS D'ETUDE</b>	<b>38</b>
<b>III.1 Introduction :</b>	<b>39</b>
<b>III.2 Présentations de la commune de Bouloughine</b>	<b>39</b>
III.2.1 Toponymie	39
III.2.2 Situation de la commune de Bouloughine par rapport à Alger	39
III.2.3 Vocation de la commune de Bouloughine :	40
III.2.4 Accessibilités à la commune de Bouloughine :	40
III.2.5 Caractéristiques physiques et naturelles avant l'urbanisation :	41
<b>III.3 Lecture diachronique du site de Bouloughine</b>	<b>43</b>
III.3.1 Epoque précoloniale (avant 1830)	43
III.3.2 Epoque coloniale (de 1830 à 1962) :	45
III.3.3 Epoque après la colonisation de 1962 à nos jours : (voir plan N°05)	63
<b>III.4 Recommandations</b>	<b>67</b>
<b>III.5 Conclusion :</b>	<b>68</b>
<b>IV. CONCLUSION GENERALES</b>	<b>69</b>
<b>V. BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>71</b>
<b>VI. LISTE DES ILLUSTRATIONS :</b>	<b>72</b>

# **I. CHAPITRE : Introduction générale**

## I.1 Introduction :

Notre cas d'étude se converge vers la ville d'Alger, qui est la plus grande agglomération d'Algérie, d'où nous avons choisi la commune de Bouloughine. Celle-ci n'a pas cessé d'évolué à travers le temps depuis sa création comme faubourg d'Alger qualifier en tant que quartier de luxe à l'époque coloniale à nos jour.

La commune de Bouloughine n'a pas bénéficié de l'intervention de l'état depuis l'indépendance, laissant les citoyens décider de sa croissance. L'unique aide étatique se limitait à reloger sa population pauvre dans les nouvelles cites périphériques dans le cadre d'aide sociale ou l'élimination des logements précaires. Ainsi on s'est contenté de la démolition des constructions coloniales ou informelles soit disant précaires, pour récupérer les terrains vides ... ?!. Le maire de la commune de Bouloughine et son service technique déclarent que leur commune n'a pas bénéficié d'études ou de projets dans le cadre de l'exploitation de ces terrains vides

La commune Bouloughine n'a pas connu une réévaluation du tissu urbain existant, les extensions apparaissent suite à des initiatives privées souvent illicites. Quand on a posé la question au maire et son service technique «**est-ce que votre commune est intégrée dans le projet de la grande Alger blanche?**», ils mettent en avant le faite que leur zone n'est pas cadastrée à nos jours. Ce qui constitue un obstacle à une opération de requalification de leur commune, et ceci on l'a confirmé auprès du service du cadastre d'Alger.

Malgré la situation géographique de la commune de Bouloughine proche de l'ancienne ville d'Alger, formant la suite de son littoral nommée « **la grande baie d'Alger**», en lui offrant une continuité magnifique de son front de mer, son destin urbain est négligé.

## I.2 Problématique

Cette agglomération est bâtie avec une profondeur moyenne en largeur de 1000m sur une plaine de hauteur sur la mer entre 10m a 50m au-dessus de la mer en dégradée en allant vers l'intérieur des terres, pour céder la vue à une montagne verte avec ses arbres, ceci apparait comme une formation côtière, prenant la basilique Notre Dame d' Afrique comme chapeau, formant un rivage naturel magnifique, vu de loin, celui-ci offre lui offre une belle façade maritime qui honore la ville d'Alger.

Cependant cette belle façade figurant de loin cache une agglomération constatée dense, constituant un mélange de type de construction et leur façades, les unes appartiennent au style colonial dont la majorité sont dégradée, les autres ressemblent à des boites d'allumettes avec des façades contenant que des ouvertures. IL s'agit de l'extension illicite sur les espaces vides des parcelles, ce qui forme un tissu urbain hétérogène, dont l'occupation au sol des bâtisses est remarquablement en désaccord à leur superficie ou à leur forme, les espaces verts sont presque absents, engendrant une anarchie urbaine, comme un conglomérat de bâtisses de toutes catégories les unes à côté des autres.

Ce constat nous mène à poser les questions suivantes :

- La commune de Bouloughine a-t-elle été conçue ainsi !?
- Est-ce que le tissu urbain de la commune de Bouloughine a subi des modifications après l'indépendance ?

### **I.3 Hypothèses:**

Pour répondre aux questions soulevées dans la problématique, nous avons formulé deux hypothèses :

- Le tissu urbain du faubourg a connu des modifications durant l'époque coloniale afin de l'adapter aux contraintes du site et aux besoins socio-économique dans un contexte politique changeant.
- Le tissu urbain actuel du quartier de Bouloughine a connu une évolution anarchique qui a profondément altéré son paysage urbain hérité de la période pré indépendance.

### **I.4 Objectifs:**

- Comprendre la formation et la transformation de la ville et déterminer les facteurs influant l'évolution du quartier.
- Suggérer des recommandations répondant aux problèmes rencontrés par la commune.

### **I.5 Méthodologies:**

Pour atteindre nos objectifs, nous avons collecté les informations concrètes comme les anciennes cartes, les écrits ou photos. Parallèlement nous avons entamé une enquête, en questionnant sa population actuelle et précédente, et les autorités locales, d'où nous avons eu l'affirmation de leur regret de la non cohérence entre la vue d'extérieure et l'intérieur de la commune.

Par la suite nous avons procédé à **la reconstitution du quartier** depuis sa création à nos jours en décortiquant les raisons de l'évolution urbaine de la ville tenant en compte de la situation sociale, économique, et même politique de chaque période.

Cette reconstitution du quartier est faite sur la base de recherches documentaires, enquêtes sur terrain, observations et constatations sur terrain, collecte des données à partir des organismes et services compétents locaux, exploitation des cartes et photos, pour en déterminer une lecture diachronique de l'époque précoloniale (avant 1830), passant par l'époque coloniale (de 1830 à 1962) et enfin à l'époque après l'indépendance (de 1962 à 2020).

## **I.6 Structure du mémoire:**

Le mémoire se constitue de trois(03) chapitres et une conclusion générale à savoir:

### **Chapitre I : Introduction générale**

Ce chapitre expose la problématique du sujet, les hypothèses, les objectifs assignés à cette lecture, ainsi que la méthodologie adoptée.

### **Chapitre II : État de l'art**

Les faubourgs : Ce chapitre se focalise sur l'approfondissement du concept des faubourgs, leur mode d'utilisation du sol, leur apport à la notion du lotissement. Finalement, nous présentons l'analyse de deux exemples de faubourgs, afin de déterminer les traits communs qui relient les faubourgs d'Algérie.

### **Chapitre III : Cas d'étude**

Le site étudié concerne la commune de Bouloughine qui fut un Hafs du Dey à l'époque précoloniale (avant 1830), après un faubourg colonial d'Alger puis commune à l'époque coloniale (de 1830 à 1962), enfin une commune qui porte le nom du fondateur d'Alger. Dans ce chapitre, on procède à la reconstitution du site depuis sa création à nos jours pour en déterminer une lecture diachronique de ce site afin de comprendre son évolution.

**Une conclusion générale :** L'objectif de la conclusion générale c'est de confirmer/ou infirmer les hypothèses et de donner les perspectives de recherche.

## **II. CHPI TRE : L'Etat de l'art**

## **II.1 Introduction :**

Le présent chapitre a pour objet de comprendre la notion du faubourg, ses principales qualifications dans le mode d'urbanisation des territoires. Il s'agit aussi de saisir les structures spatiales et morphologiques qui sont à l'origine de leur création. L'intégration des éléments intervenant dans la lecture des tissus urbains constitue aussi une part du chapitre à l'effet de soulever les traits propres au faubourg. La consolidation des informations s'effectue dans l'examen de quelques exemples.

## **II.2 Présentation des faubourgs :**

### **II.2.1 Définition des faubourgs :**

Le terme faubourg, étymologiquement vient de faux bourg, prend deux formes de définition selon Larousse, une première qui est une partie de ville située en dehors de l'enceinte et la deuxième qui le conçoit comme quartier situé à la périphérie d'une ville.

*(Dictionnaire Larousse.fr)*

« Le mot « faubourg », attesté dès le XII<sup>e</sup> siècle, a longtemps servi à qualifier le ou les territoires qui se développaient aux portes des villes. « Un faubourg, c'est la zone habitée qui se trouve « hors le bourg », c'est-à-dire hors, à l'extérieur, de la ville ancienne, souvent ville fortifiée. »

*Livre Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet d'Alain Faure*

Il s'agit d'une qualification spatiale qui porte sur les intégrations ou les croissances des ramaux, d'une partie extérieure ou autres qui présentent des continuités et des possibilités d'annexion aux villes.

Nous pouvons dire que le faubourg est un phénomène urbain qui a connu une évolution par le temps de par ses traits et de son mode d'utilisation des sols dans le processus de développement des villes existantes

« En tout cas, pour beaucoup d'auteurs, « faubourg » est le mot qui convient pour exprimer le processus d'expansion des villes » Livre Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet d'Alain Faure

## II.2.2 Les faubourgs dans la croissance de Paris :

La naissance des premiers faubourgs en France et particulièrement à Paris au douzième siècle revient au roi Philippe-Auguste par l'annexion de certaines dépendances qui se trouvent aux alentours telles que seigneuries. L'agrandissement de Paris s'est réalisé par l'édification d'une nouvelle, enceinte dotée de parties entrantes composée de onze portes. Ces dernières ont permis l'établissement des premiers faubourgs en fonction des échanges commerciaux qui s'y déploierent.

« C'est le cas, par exemple, du **faubourg Saint-Germain** qui s'urbanise en continuité du **bourg parisien de Saint-Germain-des-Prés.** »

Source : *La petite histoire des faubourgs parisiens* <https://www.pariszigzag.fr/>

Une deuxième nécessité d'agrandissement de Paris en 1356, a porté sur l'intégration des faubourgs formés. Une deuxième couronne de faubourgs se développèrent aux alentours aux portes de la nouvelle enceinte bâti.

« Parmi eux, on trouve les faubourgs **Saint-Antoine, Saint-Honoré, Saint-Denis, Saint-Martin, du Temple ou encore Montmartre.** »

Source : *La petite histoire des faubourgs parisiens* <https://www.pariszigzag.fr/>



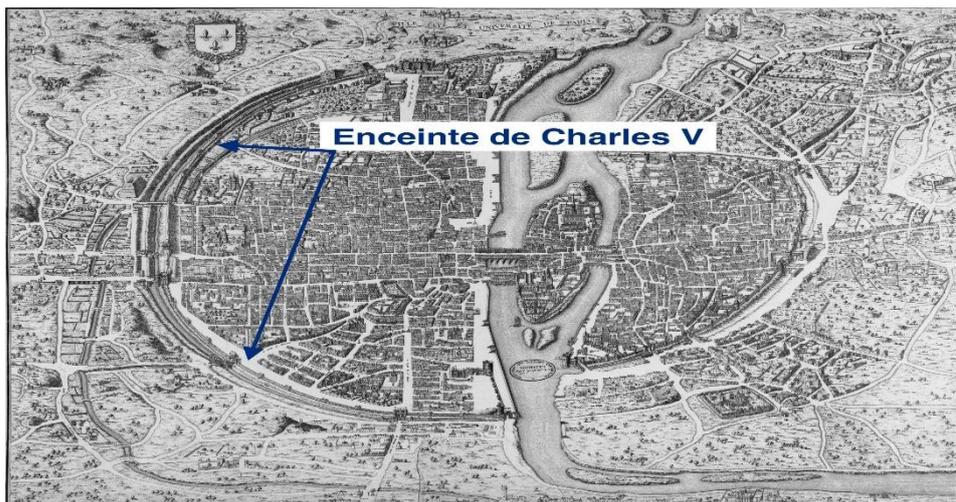
**Figure 01 : Plan de Paris à la fin du XIVe siècle**

Source : *La petite histoire des faubourgs parisiens* <https://www.pariszigzag.fr/>

La croissance des faubourgs aux alentours de Paris a imposé leur annexion à la ville en détruisant définitivement l'esprit de fortifier par la réalisation de grands Boulevards.

« Pour la première fois depuis l'Antiquité, Paris n'est plus ceinturée par aucun mur. La distinction entre bourg et faubourg ne tient alors plus qu'à un fil. Qu'est-ce qui différencie désormais le bourg de Saint-Germain du faubourg Saint-Germain ? Plus grand-chose et, en tout cas, pas un mur ! C'est pourquoi l'on décide, **en décembre 1701**, d'intégrer ces quartiers périphériques à Paris. Par nostalgie ou facilité, les noms des faubourgs seront néanmoins conservés. »

Source : La petite histoire des faubourgs parisiens <https://www.pariszigzag.fr/>



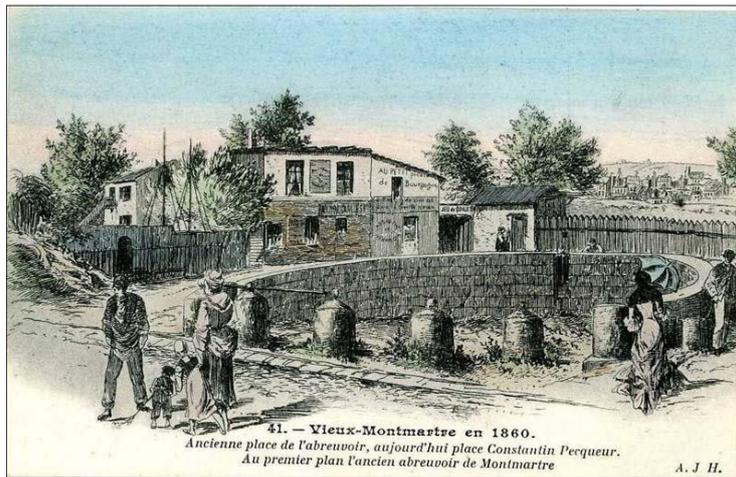
**Figure 02 : L'enceinte de Charles V, bientôt remplacée par les Grands Boulevards, sur le plan Saint-Victor (vers 1550)**

Source : La petite histoire des faubourgs parisiens <https://www.pariszigzag.fr/>

### **II.2.3 La différenciation entre un faubourg et un village :**

Les faubourgs se distinguent des villages bien qu'elles aient en commun d'être des entités géographiques habitées et qu'elles servent aux villes pour leurs expansions. Les villages sont plus éloignés de la ville, caractérisés par une structure organique purement rurale, mettant en valeur l'identité et l'histoire propre du mode de vie des habitants avec leur environnement.

Alors que les faubourgs sont de nouvelles créations liées et connectées à la ville à laquelle ils sont annexés.



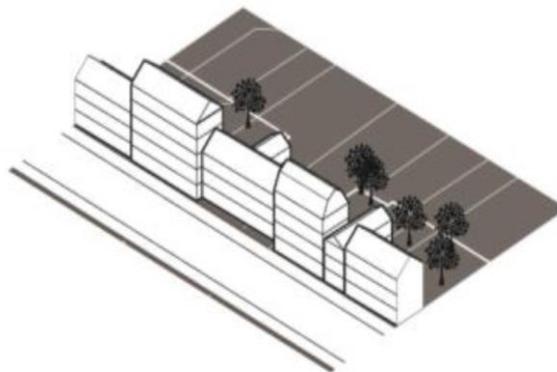
**Figure 03 : village : Vieux-Montmartre annexe a Paris en 1860, une propre histoire et un propre urbanisme.**

*Source : La petite histoire des faubourgs parisiens <https://www.pariszigzag.fr/>*

## II.2.4 Le cadre bâti des faubourgs :

Les faubourgs sont se constituent actuellement en centres moyennement anciens reflétant un type d'urbanisation traditionnelle à le bâti datant reste majoritairement d'avant 1950, est caractérisée par l'alignement et la continuité de ces façades. Les constructions sont mitoyennes et accolées aux limites séparatifs.

La hauteur des constructions qui bordent la rue variable entre R+3 et R+5

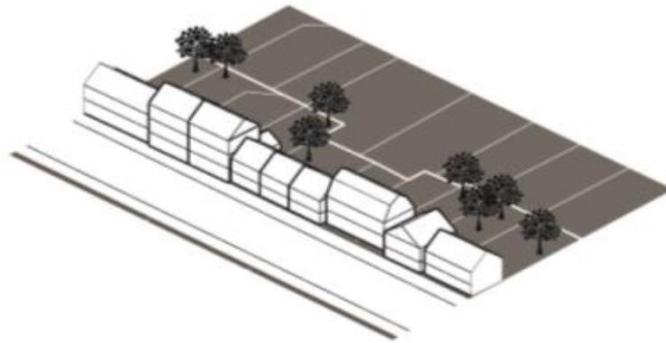


Le faubourg est marqué par une présence de différentes fonctions entre habitat et activités.

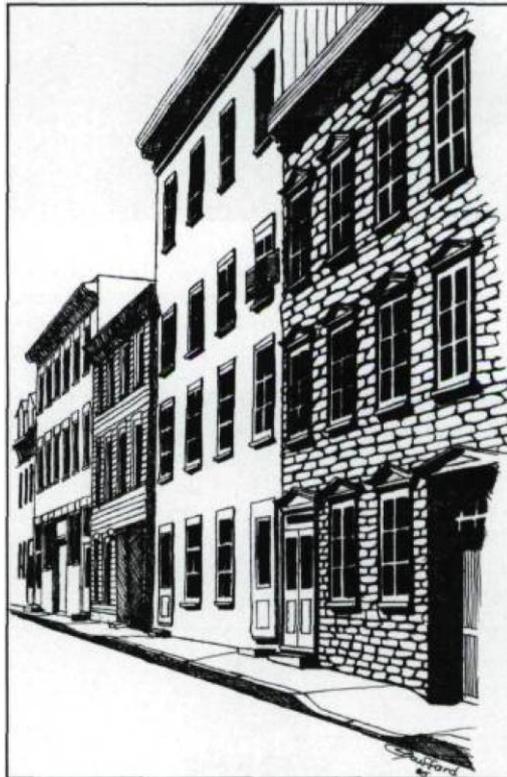
Le tissu bâti ancien et bas correspond à l'urbanisation traditionnelle des bourgs et de certains villages caractérisée par :

- Un cadre bâti majoritairement ancien (construit avant 1950), aligné, continu (mitoyen et accolé aux limites séparatives), dont la hauteur des constructions est inférieure ou égale à 12 m (R+3), et composé pour partie ou entièrement d'immeubles collectifs.

- Une mixité fonctionnelle à géométrie variable, soit majoritairement en habitat, en activité, soit mixte ou sans dominante.

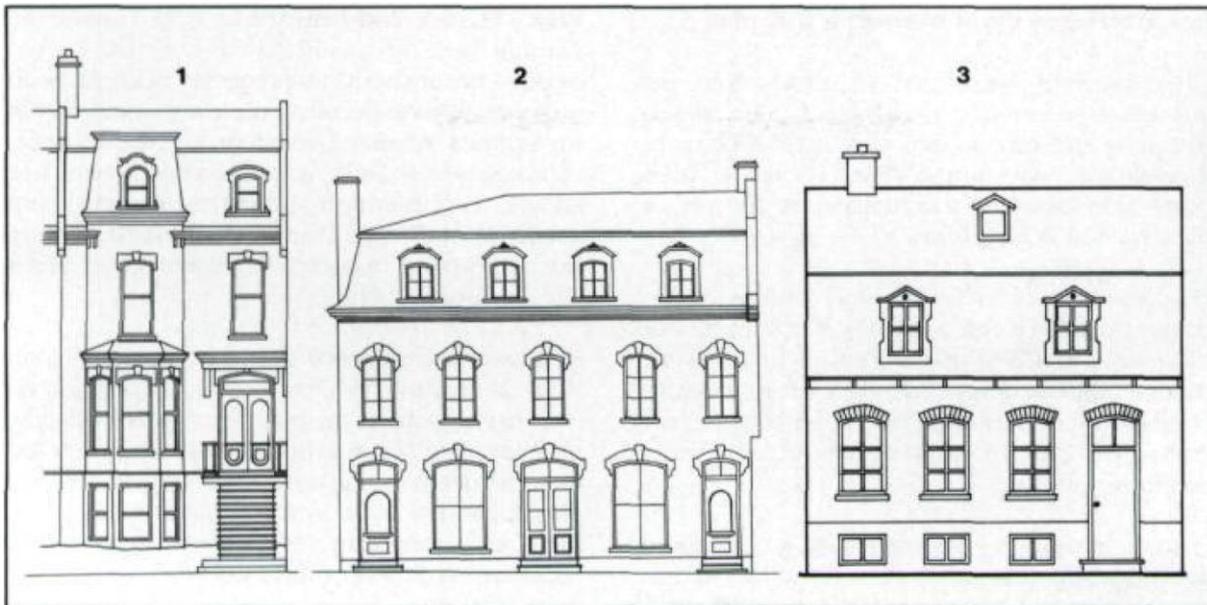


*Source : Les Tissus Urbains Franciliens, Note Méthodologique « institutparisregion.fr » octobre 2019*



**Figure 04 : Un paysage typique du faubourg. Alignement de maisons construites ou transformées entre 1890 et 1920 sur la rue Richelieu, entre la rue Saint-Augustin et la côte Sainte-Genève. (Dessin: Sylvie Bouffard 1985).**

*La source : revue « regards sur l'architecture du faubourg » du Gino Gariépy*



**Figure 05 : Trois classes de maisons d'architecture Second Empire sont introduites dans le quartier.**

**1) maison mitoyenne avec terrasse, rue Saint-Jean (Dessin: Vincent Poupart).**

**2) maison double avec magasin, rue d'Aiguillon. (Dessin: Vincent Poupart).**

**3) maison mitoyenne, rue Saint-Gabriel. (Dessin: Gino Gariépy).**

*La source : revue « regards sur l'architecture du faubourg » du Gino Gariépy*

## **II.3 Concept de faubourg :**

### **II.3.1 Aperçu sur le tissu mixte des faubourgs :**

Le faubourg constitue pour la ville le lieu de vocalisation des activités non désirés, telle que les activités nuisibles ou non hygiéniques. L'évolution du tissu urbain du faubourg connaît un mode d'occupation lié à une logique.

L'implantation de lotissement de maisons individuelles pour des ménages à revenus moyens qui ne trouvent plus à se loger dans les villes-centre à cause du prix élevés de l'immobilier.

Les faubourgs accueillent donc une plus grande diversité d'activités humaines qu'il n'y paraît au premier abord et présentent un paysage urbain d'une grande complexité à cause de la juxtaposition d'ensembles construits.

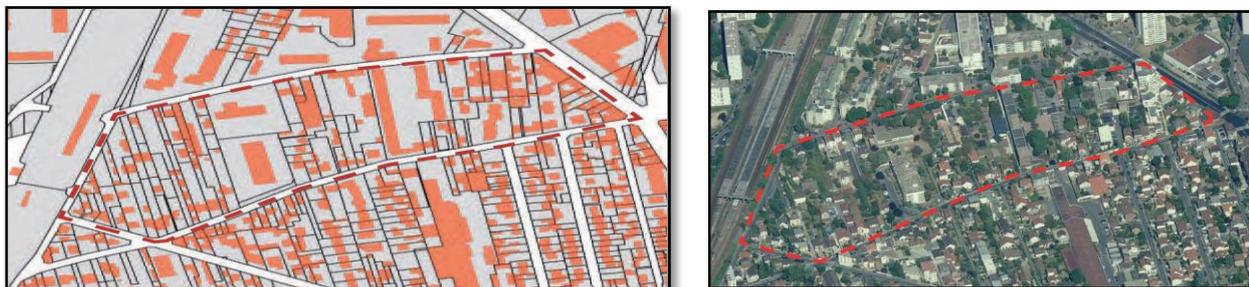
Le tissu mixte du faubourg est caractérisé par un type dans la surface importante avec un tracé différent des parcelles favorisant mixité d'occupation.

L'îlot de tissu mixte de faubourg est caractérisé par une surface

L'îlot regroupe du pavillonnaire parfois de qualité, de petits individuels de faible hauteur, des petites emprises d'activités, des équipements, du logement collectif....

« Ce tissu mixte offre souvent d'importantes possibilités de renouvellement sur des emprises sous occupées ou dégradées de logement et d'activités. Compte tenu de leur superficie, l'intensification et le renouvellement de ce type d'îlot pose la question du redécoupage et de la création de nouvelles voiries afin d'en désenclaver le cœur »

*Source : Etude Du Potentiel De Densification Autour De Gares Des Hauts-De-Seine*



**Figure N°06 : Le tissu mixte du faubourg + photo aérienne**  
*Etude Du Potentiel De Densification Autour De Gares Des Hauts-De-Seine*

### II.3.2 L'architecture de faubourg

- Les maisons sont alignées sur la rue avec à l'arrière des petits jardins ou des cours. On accède à certains bâtiments par de nombreux porches qui parsèment le quartier.
- Les maisons sont de petite taille, même si quelques belles demeures sont présentes dans le quartier.
- Les toits à deux pentes sont habillés d'ardoises ou de tuiles.
- Les matériaux sont assez disparates : pierre enduite, habillée de briques ou laissée apparente.



*Formes Urbaines Résidentielles de Caen Caen-Métropole*  
*« Novembre 2010 »*

### II.4 Mode d'utilisation des sols :

L'usage définit des « ensembles fonctionnels » dans la ville (espaces industriels, tertiaires, de loisirs ou résidentiels). Il détermine un parcellaire et des formes adaptées particulières ainsi que leurs évolutions ; mais il existe d'innombrables exemples de déconnexions entre forme et usage dues au caractère plus instable de cet élément, qui sans être purement morphologique est un élément essentiel pour la définition des formes.

Histoire Et Théories Urbaines FORMES URBAINES

## II.4.1 Traces urbains :

### Le tracés urbain, tissu et découpage

Le tissu urbain résidentiel est produit par un ensemble d'impasses courtes ou longues qui déclinent à peu près toutes les figures possibles du tracé des voies : systèmes en peigne, en arête de poisson, en boucle et en arborescence.

Les impasses, qui sont des unités autonomes de distribution du parcellaire, peuvent se rejoindre et faciliter les communications entre les différentes entités de tissu urbain qu'elles définissent, l'ensemble des voies n'en demeure pas moins une addition d'impasses dont on ne peut comprendre les logiques qu'en individualisant les figures (voir le cas de 'Amara p. 143).

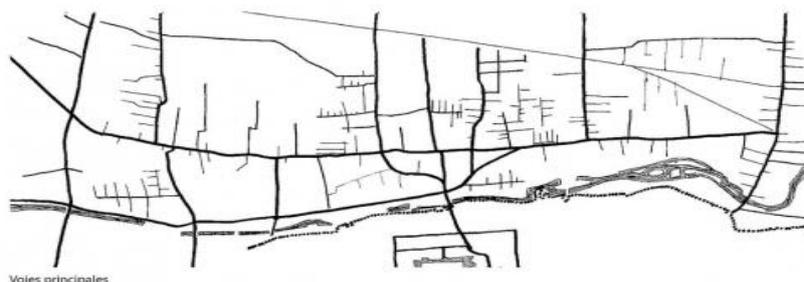
Toute notion d'îlot n'a ici aucun sens, même s'il est possible d'identifier des ensembles de parcelles entourées par des rues, celles-ci ne sont en fait, que des impasses entretenant des relations de contiguïté.

La complexité du tissu urbain n'est alors peut-être qu'apparente, si l'on veut bien utiliser les bons outils d'analyse.

La géométrie du parcellaire obéit globalement à deux directions orthogonales, nord-sud et est-ouest, qui sont celles de la ville intra-muros et celles des jardins de la Ghouta au nord de la ville.

Les voies de lotissement, les impasses et les voies nord-sud sont dans la même géométrie que celle du parcellaire tandis que le tracé des grandes voies influence les directions du parcellaire qui s'infléchit à leur contact. Les parcelles sont alors perpendiculaires à ces voies, c'est le cas dans la partie ouest de Souk Sarouja, le long de l'avenue Malik Fayçal et au niveau du trident de Bab al-Amara.

Concernant la forme et les dimensions des parcelles on peut noter que Sarouja possède des grandes, des moyennes et des petites parcelles alors qu'à 'Uqayba les parcelles sont plutôt petites ou moyennes. Dans les deux quartiers la forme des parcelles est complexe, parcelles aux contours crénelées indiquant l'ancienneté du tissu urbain.



**Figure N° 05 : Étude du tissu urbain : le parcellaire, 1930**

*Livre faubourg de damas P77-80*

## **II.4.2 Parcellaire**

### **II.4.2.1 Définition de la parcelle :**

La parcelle comme élément fondamentale de la structure urbaine :

« La parcelle matérialise sur le sol la propriété fessière, ses limites peuvent être plus au moins matérialisée grâce à des clôtures de toutes sortes, surtout en milieu urbain ».

Unesco, Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels, p10

« La parcelle est généralement un espace privé. Certaines parcelles sont toutefois affectées à un usage public (bâtiments administratifs, écoles, équipements, divers.....) »

Unesco, Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels, p10

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

Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement

### **II.4.2.2 Le parcellaire :**

C'est le résultat du découpage du sol en lots et en parcelles. Il porte la marque d'une histoire souvent complexe dont l'origine est le partage agricole, mais suivi de remaniements d'autant plus nombreux qu'on se situe dans une partie anciennement urbanisée.

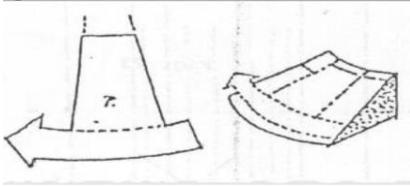
Histoire Et Théories Urbaines FORMES URBAINES

### **II.4.2.3 Le découpage parcellaire :**

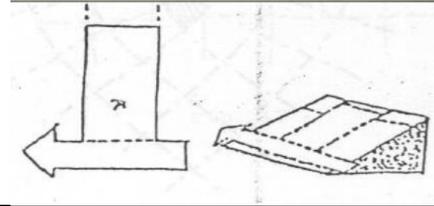
Le découpage parcellaire obéit à la loi de la régularité, qui est très utilisée par les ingénieurs de génies militaires. Un outil géométrique permet de répartir également chaque colon sur le territoire. Les parcelles sont sous plusieurs formes à savoir : rectangle, carrée, triangle ou trapèze, ces deux derniers sont produits surtout lorsque la forme de l'îlot est triangulaire. Alors que la taille est relative à la nature de l'utilisation affectée (résidence, équipement )

#### II.4.2.4 Typologie est la combinaison des formes de parcelles

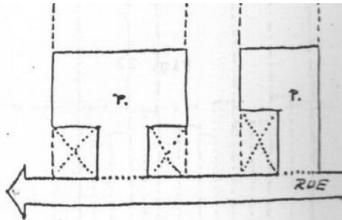
Peut être également la **courbure de la rue** qui provoque cette déformation  
**Interdépendance** entre trame viaire et trame parcellaire



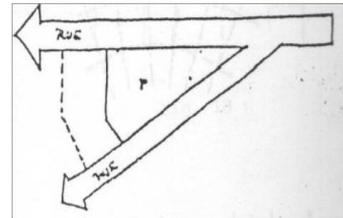
La parcelle trapézoïdale  
 La forme trapézoïdale est généralement l'**adaptation de la forme rectangulaire aux courbes** de niveau qui provoque soit son élargissement soit son rétrécissement.



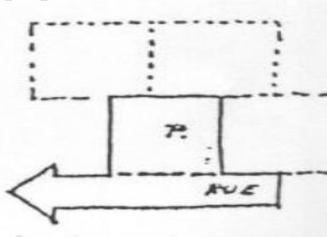
La parcelle est en L ou en T  
 Il s'agit d'un **parcellaire crénelé** où l'on **soustrait des portions** de la parcelle d'origine (héritage, expropriation pour équipements publics)  
 Des **décrochements** par rapport à la parcelle



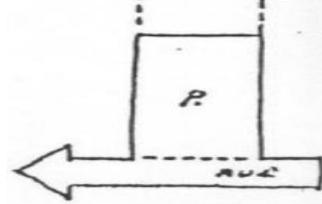
La parcelle prend une forme triangulaire lorsqu'elle se situe sur le **croisement de deux rues ayant une intersection non orthogonale** ou lorsqu'il y a un rétrécissement de la trame Indépendance géométrique de la trame parcellaire vis-à-vis de la trame viaire



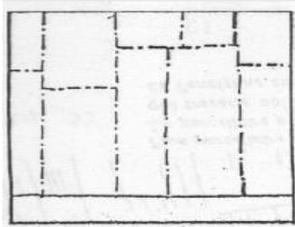
**Parcelles trapues**  
 La forme rectangulaire tend vers le **carré** (dans les médinas: maison à patio, équipements, villas, tours)



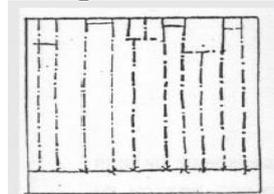
**Parcelle Lanière**  
 C'est un rectangle allongé en profondeur (multiplier les fronts sur la rue, densité importante)

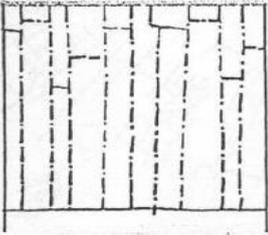
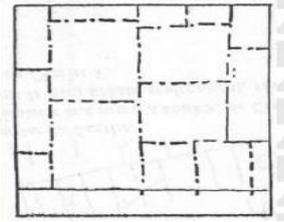
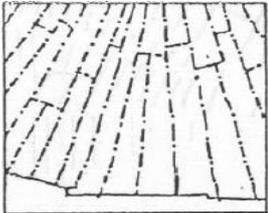
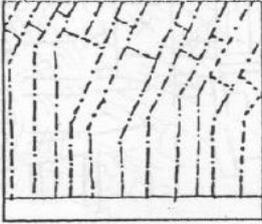
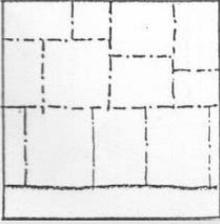
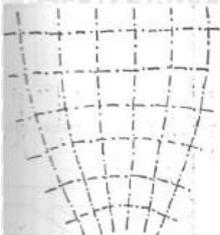
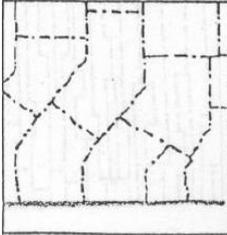
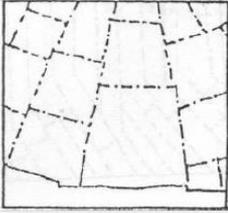
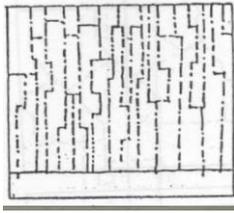
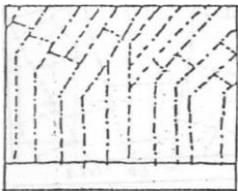


**Parcellaire allongé et rectangulaire**



**Parcellaire très allongé et en lanières (bande)**



<p>Parcelles Laniérées</p> 	<p>Parcelle trapu (rare)</p> 
<p>Parcelle laniérée désaxé</p> 	<p>Parcelle laniérée non déformée</p> 
<p>Parcelle trapu</p> 	<p>Parcelle laniérée en éventail</p> 
<p>Parcelle trapu non déformée</p> 	<p>Parcelle trapu désaxé</p> 
<p>Parcelle trapu en éventail</p> 	<p>Parcelle en lanières non déformés, crénelé</p> 
<p>Parcelle en lanières non désaxé, non crénelé</p> 	

### II.4.3 La régularité :

La régularité recouvre à la fois la notion de symétrie, d'orthogonalité et d'égalité.

#### II.4.3.1 La régularité comme efficacité :

L'efficacité se présente en trois aspects :

- Géométrique,
- Comptable,
- Simplicité Sur l'efficacité géométrique,

Pour mieux gérer les projets, l'ingénieur doit vérifier à tout moment plusieurs facteurs à savoir :

- La surface occupée par chaque construction,
- Le linéaire de mur d'enceinte,
- Le nombre de logement, et même le nombre des arbres à planter

Malverti. X et Picard.A ont dit :

*« Seul un plan de ville régulier permet en cours de réalisation de modifier la position de chaque édifice sans perturber le tracé d'ensemble, et d'obtenir la meilleure implantation répondant aux besoins des différents acteurs »*

*Malverti Xavier et Picard Aleth , les tracés des villes et le savoir des ingénieurs du génie : Algérie entre 1830- 1870,sans date. P : 9*

Pour mieux gérer les projets, l'ingénieur doit vérifier à tout moment plusieurs facteurs à savoir : la surface occupée par chaque construction, le linéaire de mur d'enceinte, le nombre de logement, et même le nombre des arbres à planter ..... C'est l'efficacité comptable car le tracé irrégulier ne facilite pas tous ces éléments cités ci-dessus

En troisième niveau, la régularité comme efficacité de simplicité rend les plans compréhensibles, donc la transmission facile des projets d'un ingénieur à un autre.

#### II.4.3.2 La régularité comme une éthique et comportement :

La régularité comme principe se répète dans toutes les régions à planifier malgré le site ne lui permet pas, si le site est irrégulier il faut dissimuler par des artifices géométriques.

Le capitaine Garnier confirme ça dans ces paroles : *« Si aucune raison ne s'y oppose, on adopte une symétrie et une régularité indiquant qu'une idée d'ensemble a présidé à la création de l'établissement. On aligne les façades en créant des cours réguliers même si le terrain est irrégulier, ce qui a lieu le plus souvent. Les angles aigus sont placés dans les arrières cours où l'on place les bâtiments accessoires »*

*Malverti Xavier et Picard Aleth , les tracés des villes et le savoir des ingénieurs du génie : Algérie entre 1830- 1870,sans date. P : 8*

### **II.4.3.3 La régularité comme souci d'économie :**

*« Les officiers du génie sont soucieux des finances publiques comme des dépenses privés. Ils sont sensibles aux capacités financières des populations civiles et à leurs besoins en espace »  
Malverti Xavier et Picard Aleth , les tracés des villes et le savoir  
des ingénieurs du génie : Algérie entre 1830- 1870,sans date. P : 10*

## **II.5 Lotissement**

### **II.5.1 Définitions :**

Le lotissement est une opération foncière. Lotir un terrain, c'est le découper en lots puis procéder à la vente des lots. La formule a connu ses premières applications dans les centres urbains : à Paris, toutes les grandes opérations immobilières, depuis le XVIIe siècle jusqu'à l'époque d'Haussmann et au-delà, se sont faites par lotissements, avec constructions d'immeubles en hauteur le long de voies tracées à cette occasion. C'est sous la forme pavillonnaire que le lotissement s'est développé ensuite, dans les faubourgs, puis dans les banlieues, si bien que le lien entre lotissement et habitat individuel s'établit aujourd'hui de façon quasi automatique. Le lotissement pavillonnaire a longtemps été le mode principal de colonisation de la campagne par la ville. Comme le montrent les travaux récents sur la formation des populations de la banlieue parisienne<sup>3</sup>, ce type d'implantation, dissocié du développement industriel, ou le précédant largement, a correspondu très souvent à la première étape de l'arrivée des populations urbaines sur les franges rurales.

*Livre LE LOTISSEMENT, IMPLANT URBAIN  
EN MILIEU RURAL*

Division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments, ayant pour objet, sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre des parcelles constructibles. Cependant, les opérations qui ressortissent à une autre procédure (afu autorisée, zac, restauration immobilière, résorption de l'habitat insalubre, etc.) sont exclues du champ du lotissement.

*Dictionnaire de l'urbanisme et de  
l'aménagement*

Le lotissement est, avec la zone d'aménagement concerté, l'une des principales procédures d'aménagement régies par le code de l'urbanisme.

Le lotissement est une opération tendant à produire, par leur viabilisation, des terrains (lots) à bâtir. Il est principalement d'initiative privée, mais peut également être initié par une personne publique sur une dépendance de son domaine privé.

C'est une technique ancienne de développement urbain, expression d'une prérogative naturelle du droit de propriété.

*<https://politiquedulogement.com/>*

Selon le Code de l'Urbanisme, un lotissement est "la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis".

La création d'un lotissement est une opération d'aménagement de parcelles à des fins de revente pour la construction, et implique les services d'un promoteur privé ou aménageur-lotisseur.

Une commune ne peut pas mettre en lotissement l'une de ses parcelles pour la mettre en vente et en tirer bénéfice : elle n'a pas vocation à assumer le rôle de constructeur ou promoteur.

### II.5.2 Définition d'un lotissement communal

La commune peut bénéficier du savoir-faire d'un promoteur ou d'un aménageur-lotisseur pour mener à terme cette opération, toutefois, elle en garde la maîtrise d'ouvrage. Une fois le lotissement communal achevé, les équipements, les réseaux et la voirie restent la propriété de la commune, qui en assure la gestion.

La création d'un lotissement communal est un outil de planification urbaine et d'aménagement du territoire : il permet d'encadrer son urbanisation à court, moyen et long terme.

En disposant d'un lotissement communal, la commune conserve une certaine maîtrise du développement de son territoire en pesant sur les prix immobiliers et les surfaces disponibles.

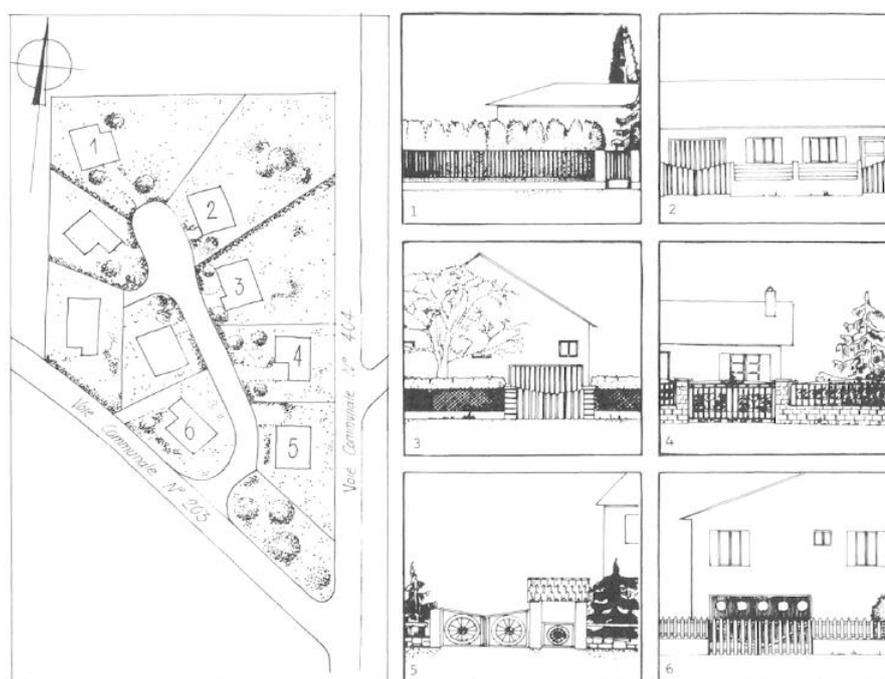


Figure 10 : Saint-Germain sur l'Arbresle. Le clos : lotissement créé en 1977.

### **II.5.3 Les principales motivations des communes qui ont recours à un ou plusieurs lotissements communaux :**

- **lutter contre la désertification** en proposant aux administrés ou aux nouveaux arrivants des logements à prix attractifs;
- **lutter contre la spéculation immobilière** sur les communes très touristiques ou prisées, en permettant à des familles d'avoir accès à la propriété grâce à l'attractivité des prix des parcelles mises en vente.

*<https://www.flint-immobilier.com/>*

### **II.5.4 Différents types de Lotissements :**

- **Lotissement privé** : il s'agit de tout lotissement initié par un propriétaire, inscrit au livre foncier et soumis à l'Administration.

- **Lotissement villageois** : il s'agit de tout lotissement initié par une Communauté villageoise et soumis à l'administration.

- **Lotissement administratif** : il s'agit de tout lotissement initié par l'Administration (le Ministre en charge de l'Urbanisme, le Sous-préfet ou le Maire d'une localité).

*<http://yahaut.e-monsite.com/pages/amenagements>*

### **II.6 Exemples de faubourgs :**

Afin de comprendre l'histoire des faubourgs et comment évoluée comme des zone d'activités à l'entrée des villes à des parties très importantes des villes après de requalifications et réhabilitation pour une correcte intégration basé sur des bonnes études.

Nous avons choisi d'analyser deux exemples, le premier est situé au centre-ville d'Oran, malgré leur important situation reste enclavé est isolé par apport au centre-ville d'Oran ou les quartiers adjacent en plus les barrières physique (chemin de fer et le voie rapide au nord du quartier), le deuxième exemple illustré concernant l'évolution de la forme d'ilot et de quartier faubourgs au niveau de la ville de Toulouse. Cette analyse touche la densité bâtie, nombre de logements à l'hectare, le composant architectural et urbain de l'ilot et de quartier.

L'analyse de ces exemple nos idée de comprendre comment le tissu urbain, l'ilot, le parcellaire, le tracé des voies structurelles et la direction de la trame, comment évolués et les types existants.

## II.6.1 Exemple 01 : Requalification du faubourg de Bel –Air à Oran

### II.6.1.1 Présentation du quartier :

Le quartier Bel Air, un des anciens faubourgs de la ville d'Oran, situé au centre-ville, malgré sa position stratégique par rapport au centre-ville, il reste enclavé pour les quartiers adjacents et ses potentialités négligées ou difficiles à utilisés, ce qui a permis à la perte de son identité urbaine.

Il est clair, que fait le prestigieux centre-ville d'Oran au début du 20<sup>ème</sup> siècle, berceau de plusieurs civilisations (espagnoles, turcs puis français) offre aujourd'hui une image triste de ruine urbaine.

L'extension de la ville d'Oran vers le quartier Bel Air (Faubourg) a engendré beaucoup de problèmes et lui a rendu pleine de ruptures.

- La rupture des barrières physiques.
- L'état de ruine de bâti.
- La négligence des espaces publics.
- L'existence des terrains vagues.

#### II.6.1.1.1 Les limites du quartier :

Le quartier est limité au nord et est par les deux barrières physiques

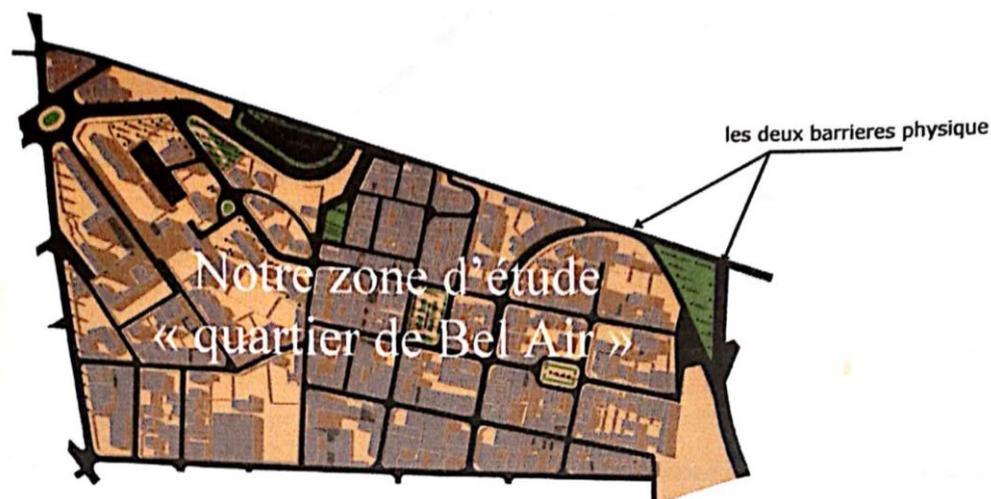


Figure 11 : les limites du quartier Bel Air

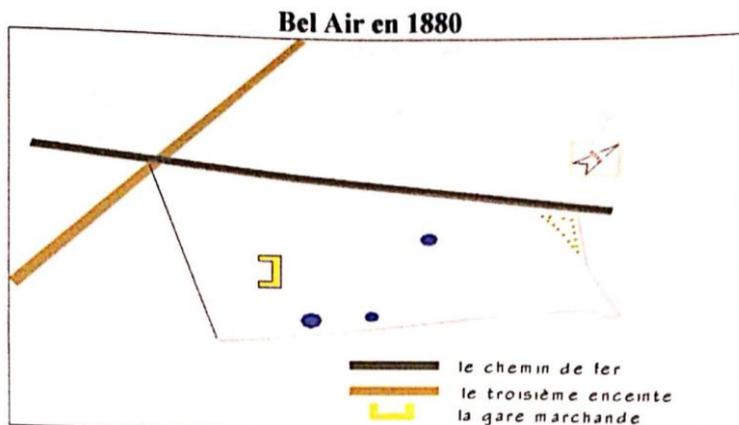
#### II.6.1.1.2 Evolution historique du quartier :

Au milieu des années 1860, la ville d'Oran a connu une évolution de son tissu urbain vers le sud et l'est avec la création des pôles importants :

- La création de la troisième enceinte, le chemin de fer, le quartier a été limité par deux barrières physiques

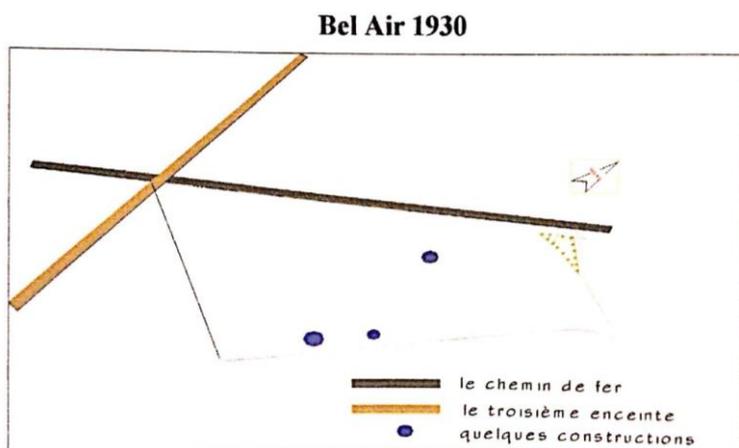
- La présence de quelques constructions, caves et hangars.

Dans les années 1860, la construction de la gare marchande et de nombreuses constructions d'habitation (maisons de maître) et d'industries, jusqu'à cette période aucun plan n'a été élaboré pour le site.



**Figure 12 : Bel Air en 1880**

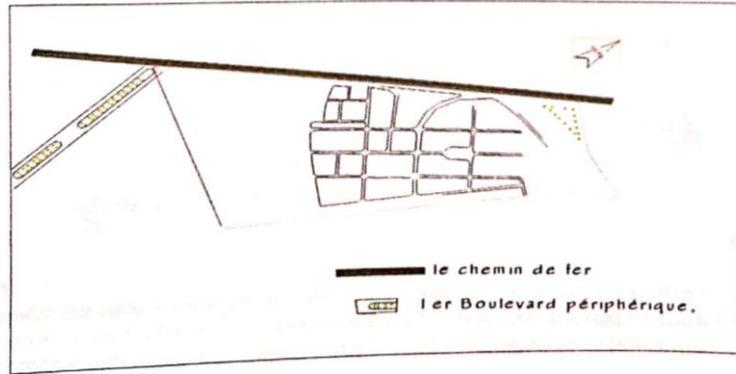
Dans les années 1930, la destruction de la troisième enceinte et la création de la première boulevard périphérique, dont le but est d'assurer la liaison entre ce quartier et le centre-ville.



**Figure 13 : Bel Air en 1930**

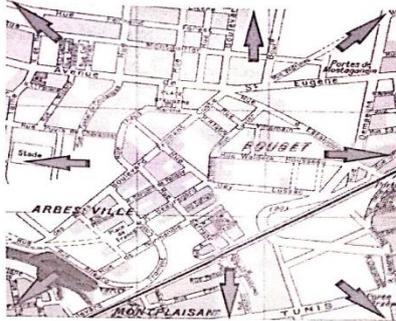
En 1970, la réalisation d'un viaduc partant de Saint Charles sous la rue Bruix jusqu'à la place Hoche et enfin le cheminement du terrain qui descend vers le pont.

**Bel Air 1970**



**Figure 14 : Bel Air en 1970**

**Bel-air en 1950**



**Figure 15 : Bel Air en 1950**

**Bel Air aujourd'hui :**



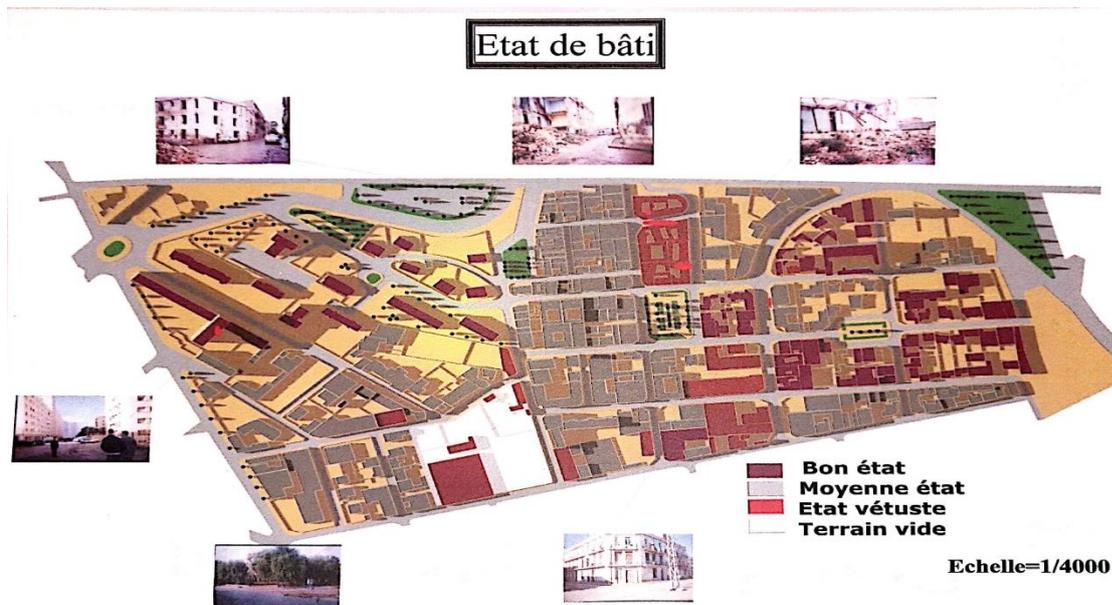
**Echelle 1/10000**

**Figure 16 : Bel Air en aujourd'hui « 2007 »**

## II.6.1.2 Analyse urbaine :

### II.6.1.2.1 Etat des lieux :

#### II.6.1.2.1.1 Etat de bâti :

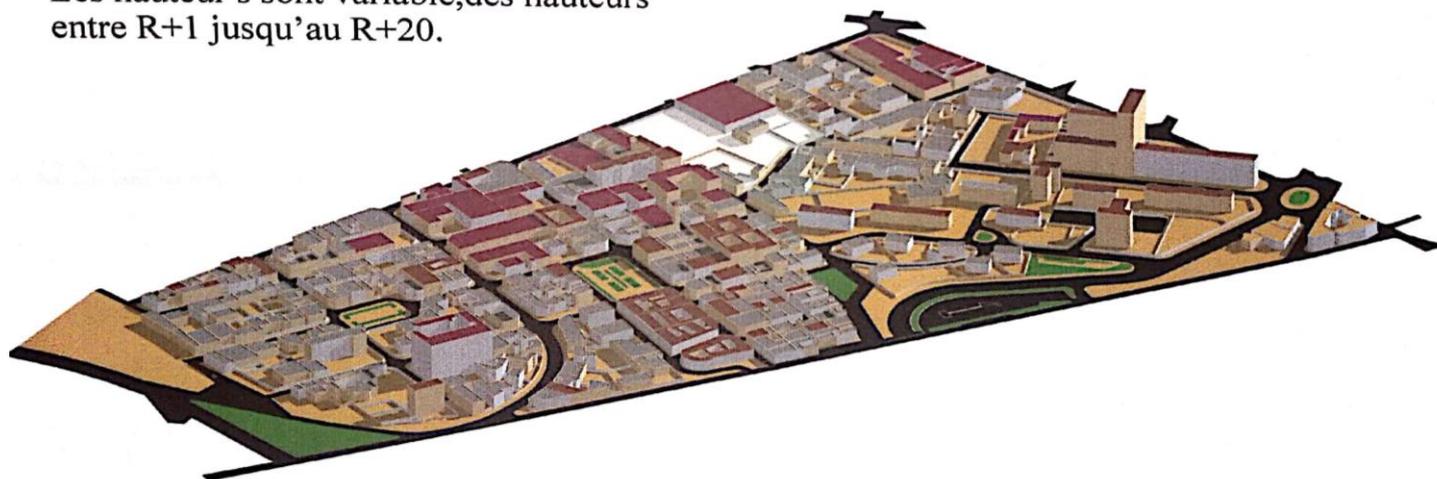


**Figure 17 : Etat de Bâti du Quartier Bel Air**

#### II.6.1.2.1.2 Etat des hauteurs :

### ETAT DES HAUTEURS

Les hauteurs sont variables, des hauteurs entre R+1 jusqu'au R+20.



**Figure 18 : Etat des hauteurs du Quartier Bel Air**

II.6.1.2.1.3 Etat de construction :



Figure 19 : Etat de construction du Quartier Bel Air

II.6.1.2.1.4 Façade urbaine :

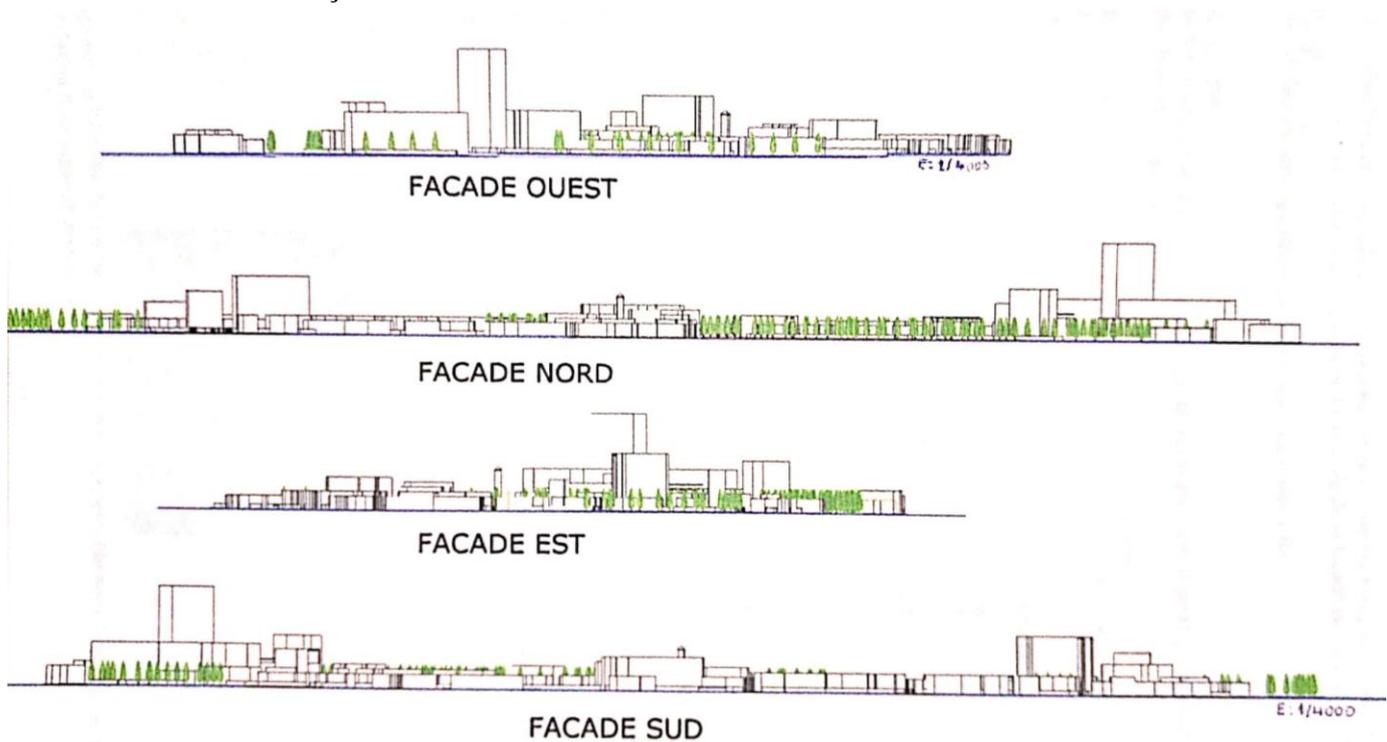


Figure 20 : Façade urbaine du Quartier Bel Air

II.6.1.2.1.5 Les éléments de paysage urbain :

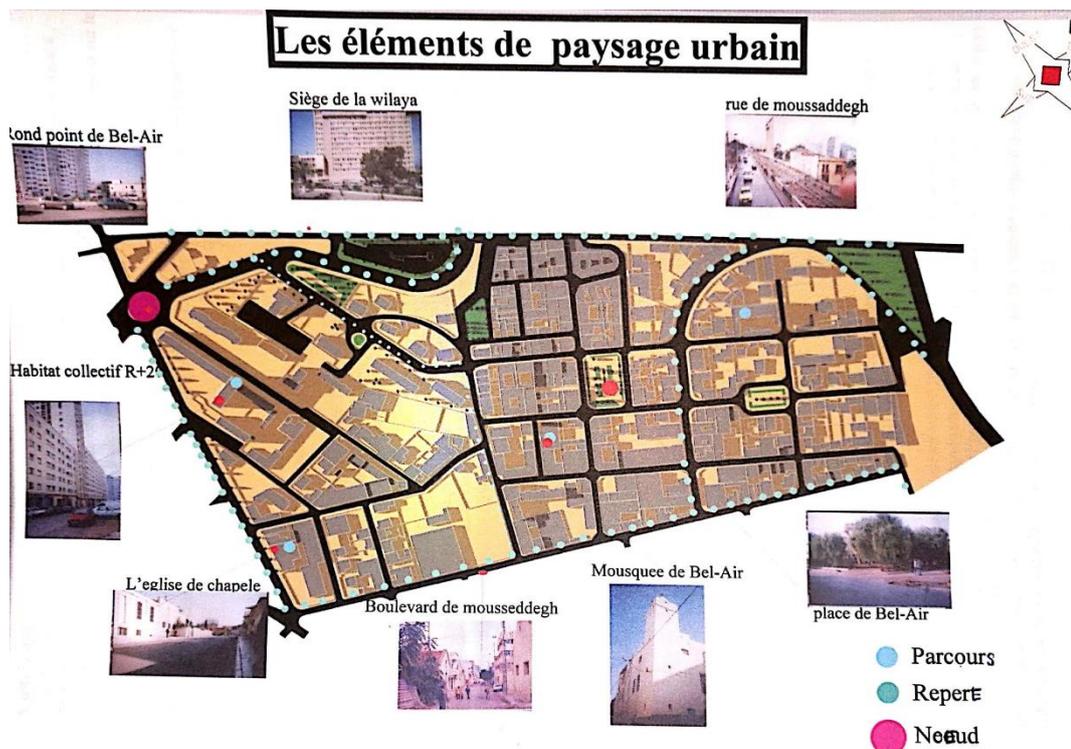


Figure N° 21 : Les éléments de paysage urbain du Quartier Bel Air

II.6.1.3 Analyse fonctionnelle :

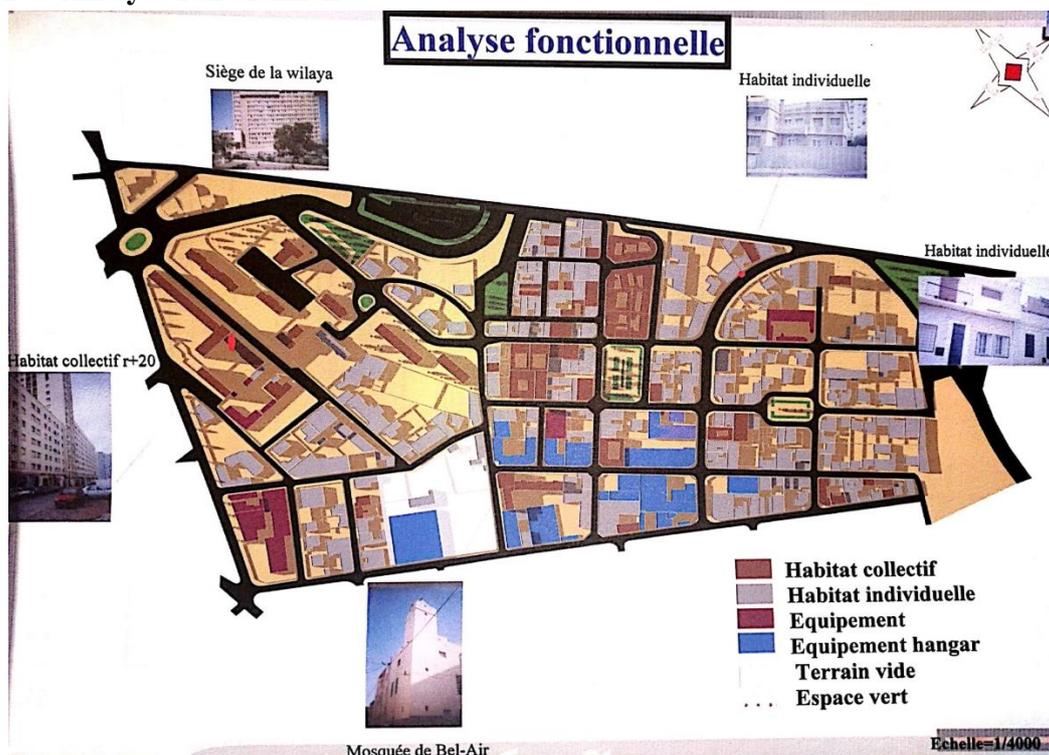
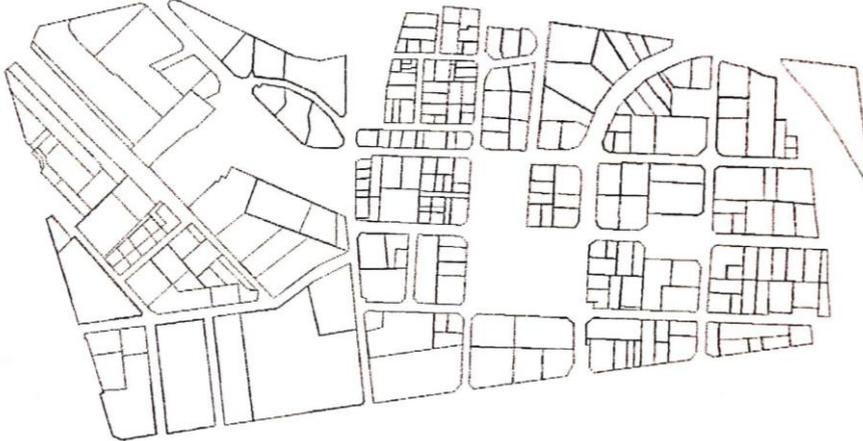


Figure 22 : Analyse fonctionnelle du Quartier Bel Air

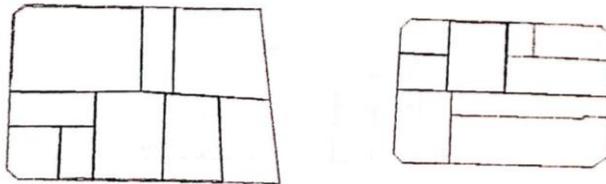
## II.6.1.4 Analyse morphologique :

### II.6.1.4.1 Système parcellaire :



#### II.6.1.4.1.1 Aspect topologique :

##### a- Les directions :

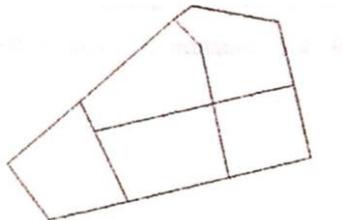


**Parcelles non hiérarchisés**

La dominance de ce type des parcelles, les lignes forment des limites séparatrices  
Ce type de parcelle est existant dans les villes coloniales

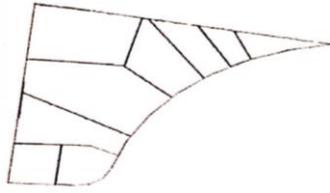
- L'existence d'une trame irrégulière surtout au niveau des grands îlots, la trame régulière reste au niveau des îlots d'habitation.
- La présence de parcelles crénelées dans des parcellaire de grandes tailles.

##### b- Déformation :

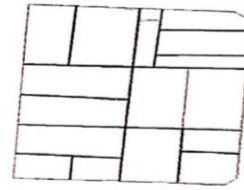


La déformation de ces parcellaire à cause de la pente de terrain (terrain accidenté)

### A- Aspect géométrique :

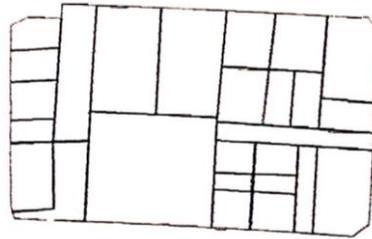


**Forme irrégulière**



**Forme régulière**

### B- Aspect dimensionnel :



**Parcelles a l'état actuel**

L'état actuel de la dimension des parcelles est le résultat de l'évolution suivant :

**C-** A l'époque coloniale, les parcelles étaient grandes.

**D-** L'évolution de ces parcelles après l'Indépendance nous a donné les petites parcelles.

**E-** La dominante les parcellaires grandes et irrégulière.

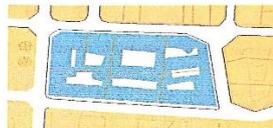
### F- Aspect numérique :

#### a) Les ilots :

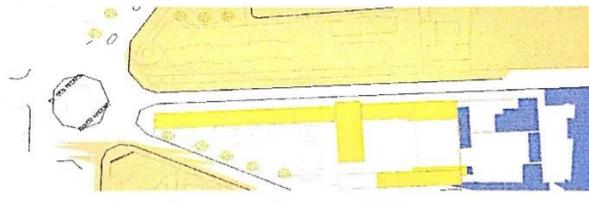
Les ilots en générale sont d'une superficie importante, les ilots de superficie moins importante sont les ceux contenant des habitations individuelles.

#### b) Les types des ilots :

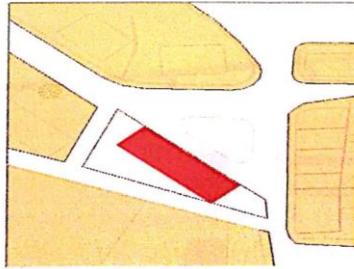
##### Ilot haussmannien :



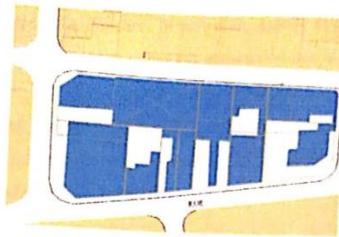
##### Ilot combiné :



**Ilot distingué :**



**Ilot faubourg :**



*Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Architect présenté par : Mr Ferhaoui Baghdad, Mr Boukernafa Med et Mr Semghouni Hamza de l'année universitaire 2006-2007.*

#### **II.6.1.5 Conclusion de l'analyse de l'exemple 01 :**

- G-** Le quartier comporte des grandes parcelles, ce sont déformés ayant des autres mal subdivisées qui se manifeste à l'époque coloniale et qu'il se caractérisent par été de dégradation, terrain vide, provoquant des problèmes morphologiques et fonctionnels.
- H-** Petit parcelles évolué après l'indépendance.
- I-** Présence de parcelles crénelées à cause de trame irrégulière.
- J-** Absence d'une logique de découpage parcellaire.

## II.6.2 Exemple 02 : L'évolution de la forme l'îlot et de quartier faubourg en Europe entre 1830 et 1975

### A- L'îlot

Densité bâtie 1.16

Nombre de logements à l'hectare 94

Répartition des emprises (en %)

Composante architecturale et urbaine :

**Îlot** de faubourg implanté le long d'une voie ancienne (RN20).

Parcellaire étroit en lanière. Bâti continu édifié à l'alignement des voies publiques.

**Architecture composite** d'immeubles académiques et de maisons populaires d'inspiration régionale.

**Mixité des fonctions** typique d'un faubourg, avec rez-de-chaussée dédiés au commerce le long de l'avenue des Minimes.

**Hauteurs** variant entre 2 et 4 niveaux (R+1 à R+3).

**Plusieurs jardins** d'agrément en coeur d'îlot.

**Niveau d'offre des transports en commun** Fréquence < 8 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)



### B- Quartier

- Densité bâtie 0,66
- Nombre de logements à l'hectare 51
- Densité de population 82
- Composition **urbaine**

**Faubourg** développé dès le XVIe siècle. Suite d'îlots compacts le long de l'avenue des Minimes dans le prolongement du centre-ville et complètement urbanisé au début du XXe siècle.

**Quartier** à l'ordonnance relativement géométrique et parcellaire régulier formant un tissu pour partie homogène, pour partie distendu et hétérogène en s'éloignant du centre.

**Bâti** se renouvelant lentement, quelques immeubles des années 50 à 70 sur grandes parcelles créant des discontinuités dans le tissu urbain.

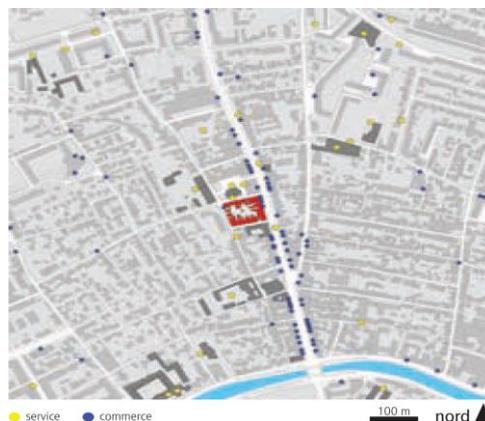
#### Dominantes

Taille du logement : **T2, T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,6**

Part du logement social public : **1,3 %**.



## II.6.2.1 Faubourg Les Minimes Toulouse 1830 – 1920 :

### II.6.2.2 Faubourg de Guilheméry Toulouse 1830 – 1920

#### L'îlot

Densité bâtie 1.1

Nombre de logements à l'hectare 124

#### Composante architecturale et urbaine

**Îlot** au parcellaire étroit en lanière, bâti édifié à l'alignement des voies publiques.

**Architecture composite** de petits immeubles et maisons traditionnelles caractéristique des faubourgs du XIXe siècle.

**Mixité des fonctions** avec dominante habitat. Commerces le long de l'avenue Camille-Pujol.

**Hauteurs** variant entre 1 et 4 niveaux (R0 à R+3).

**Jardins d'agrément** et constructions hétérogènes en cœur d'îlot.

#### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 15 minutes

#### 1- Quartier :

#### Composition urbaine

**Faubourg** de la fin du XIXe siècle, constitué sur une trame ancienne rurale au-delà du canal et englobant quelques villas de villégiature préexistantes.

**Ordonnance relativement géométrique** issue d'un parcellaire étroit d'origine maraîchère. Nombreux espaces arborés dans les îlots privés.

**Bâti** stable peu renouvelé.

#### Dominantes

Taille du logement : **T3**

Statut d'occupation : **mixte**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,6**

Part du logement social public : **0,5 %**.

#### 1.1.1. Faubourg des Minimes

#### L'îlot

Densité bâtie 0.37

Nombre de logements à l'hectare 25

#### Composante architecturale et urbaine

**Lotissement** au parcellaire rectangulaire et étroit. Bâti discontinu occupant la quasi totalité de la parcelle. Alignement des clôtures sur rue, léger retrait des constructions avec jardinets.

**Architecture pavillonnaire** des années 30 relativement homogène, sans référence ni qualité particulière.

**Aucune** mixité des fonctions.

**Hauteurs** variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

**Nombreux jardins** d'agrément, en cœur de parcelle, avec quelques constructions.

Niveau d'offre des transports en commun Fréquence > 15 minutes



### Le quartier :

Densité bâtie 0,35

Nombre de logements à l'hectare 22

Densité de population 43

#### Composition urbaine

**Quartier** d'urbanisation pavillonnaire à proximité du faubourg des Minimes constitué progressivement entre 1920 et 1950.

**Sur un fond de structure rurale** se juxtaposent lotissements, maisons individuelles et immeubles des années 70 à 19 sur grandes parcelles créant des discontinuités dans le tissu urbain.

**Bâti** en cours d'évolution.

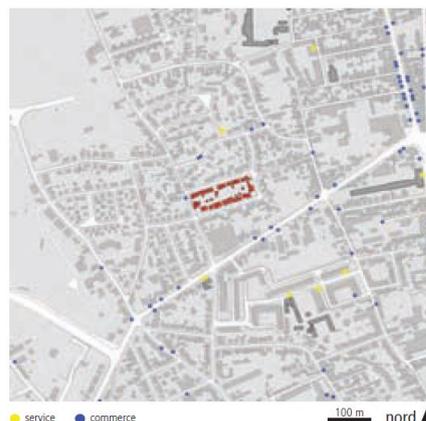
#### Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **14 %**



### II.6.2.3 Faubourg de Cité Madrid Toulouse 1920 – 1950 :

#### 1- L'ilot

Densité bâtie 0.80

Nombre de logements à l'hectare 99

#### Composante architecturale et urbaine

**Cité ouvrière** composée selon un plan rationnel avec une implantation symétrique des immeubles le long d'un mail.

**Architecture pavillonnaire** d'esprit cité jardin, mais détachée des références locales. Plans dessinés dans les années 30 par l'architecte Jean Montariol.

**Aucune** mixité des fonctions.

**Hauteurs** variant entre 3 et 4 niveaux (R+2 et R+3).

**Espace public sobrement traité.** Présence d'alignement d'arbres et de places publiques minérales..

#### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 8 minutes

#### 2- Le quartier :

Densité bâtie 0,38

Nombre de logements à l'hectare 30

Densité de population 57

#### Composition urbaine

**Faubourg des Sept-Deniers** urbanisé à la fin du XIXe siècle le long de la route de Blagnac.

**Urbanisation hétérogène** sur fond de structure rurale, composée d'habitat pavillonnaire et de quelques immeubles collectifs.

La cité Madrid offre un espace public dessiné sur la base d'un plan-masse volontaire..

**Bâti** en renouvellement partiel dans sa partie nord.

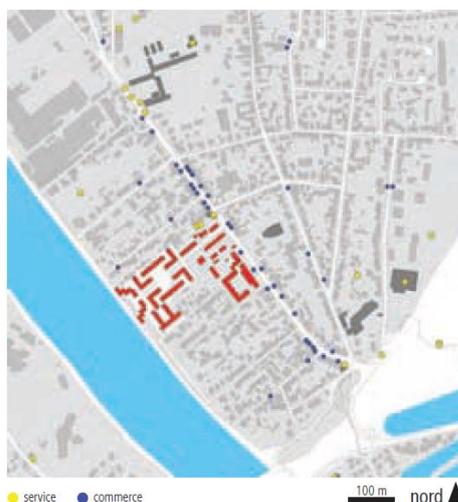
#### Dominantes

Taille du logement : **T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1.9**

Part du logement social public : **35.3 %**



## II.6.2.4 Prolongement d'un Faubourg de La Faourette Toulouse 1950 – 1975 :

### 1- L'îlot

Densité bâtie 0.36

Nombre de logements à l'hectare 20

#### Composante architecturale et urbaine

**Îlot** pavillonnaire au parcellaire rectangulaire. Bâti édifié en retrait de la rue au coeur d'un jardin...

**Architecture typique** des maisons individuelles des années 60 aux toitures-terrasses et aux façades blanches..

**Aucune** mixité des fonctions.

**Hauteurs** variant entre 1 et 2 niveaux (R0 et R+1).

**Pas d'espace public** hors voies, jardins individuels de petite dimension.

#### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence > 15 minutes

### 2- Le quartier :

Densité bâtie 0,49

Nombre de logements à l'hectare 34

Densité de population 68

#### Composition urbaine

**Quartier de transition** constitué dans les années 60 et 70, entre faubourgs et grands ensembles en limite du périphérique sur une trame de voirie ordonnée.

**Juxtaposition d'îlots** aux dimensions variées, dédiés aux lotissements ou aux opérations d'ensemble d'habitat collectif.

**Bâti** stable réhabilité voire ponctuellement renouvelé.

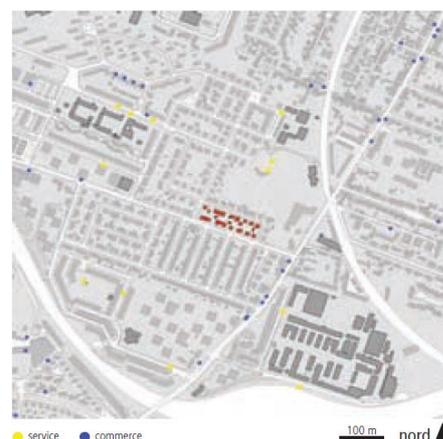
#### Dominantes

Taille du logement : **T4**

Statut d'occupation : **propriétaire**

Nombre moyen de personnes par logement : **2**

Part du logement social public : **7 %**



## II.6.2.5 Prolongement d'un Faubourg de Cité Daste Toulouse 1950 – 1975 :

### 1- L'îlot :

Densité bâtie 0.52

Nombre de logements à l'hectare 45

#### Composante architecturale et urbaine

**Cité** composée en 1953 selon un plan d'ensemble centré sur un jardin public et un ensemble de bâtiments alignés perpendiculairement à la Garonne. Elle marque la transition entre les cités jardins d'avant-guerre et les grands ensembles.

**Architecture moderne** de qualité aux lignes épurées et toitures terrasses, détachée des références locales.

**Aucune** mixité des fonctions.

**Hauteurs** variant entre 5 et 9 niveaux (R+4 et R+8).

**Jardin public** disposé au coeur de la cité jouant pleinement son rôle d'espace collectif.

#### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 8 minutes (desservi en 2007 par le métro ligne B)



## 2- Le quartier :

Densité bâtie 0,46

Nombre de logements à l'hectare 53

Densité de population 102

### Composition urbaine

**Empalot** est l'une des premières opérations d'habitat social d'après-guerre – dès les années 50 – dans la continuité du faubourg Saint-Michel.

**Quartier** rassemblant tours et barres en complément de la cité Daste. Il se greffe avec difficulté au tissu traditionnel de faubourg préexistant.

**Bâti** sujet d'un projet de réhabilitation dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV).

### Dominantes

Taille du logement : **T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,9**

Part du logement social public : **76,1 %**



## II.6.2.6 Faubourg de Jolimont Toulouse depuis 1975 :

### 1- L'îlot

Densité bâtie 1.77

Nombre de logements à l'hectare 224

### Composante architecturale et urbaine

**Îlot** composé de bâtiments en forme de «U» dans la perspective de l'axe Jean-Jaurès. Bâti massif discontinu édifié en retrait de l'espace public.

**Architecture résidentielle** typique des années 80 avec loggias et balcons ouverts sur des espaces collectifs paysagers.

**Mixité des fonctions** limitée à des activités tertiaires.

**Hauteurs** variant entre 6 et 7 niveaux (R+5 et R+6).

**Espaces publics** paysagers internes ouverts à tous. Présence de tâtonnements de surface en nombre.

### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes



### a. Quartier

Densité bâtie 0,91

Nombre de logements à l'hectare 88

Densité de population 130

#### Composition urbaine

**Quartier en limite de faubourg**, résultant d'une urbanisation de lotissements, d'immeubles alignés sur une nouvelle percée de ville des années 60 et de cités d'habitat collectif.

**Quartier** caractérisé par un paysage d'immeubles de grande hauteur implantés de manière discontinue sur le sommet de la colline de Jolimont.

**Bâti** en cours d'évolution.

#### Dominantes

Taille du logement : **T2**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,5**

Part du logement social public : **5 %**



### II.6.2.7 Faubourg de Marengo Toulouse depuis 1975 :

#### 1- l'îlot

Densité bâtie 1.34

Nombre de logements à l'hectare 134

#### Composante architecturale et urbaine

**Îlot issu d'une recomposition foncière**, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Marengo. Bâti édifié en alignement continu.

**Architecture soignée**, alliant modernité des lignes et usage de matériau traditionnel, brique.

**Mixité des fonctions importante**, avec commerces en pied d'immeuble le long de l'avenue.

**Espaces communs soignés** ouverts sur la rue.

#### Niveau d'offre des transports en commun

Fréquence < 2 minutes



## 2- Quartier

Densité bâtie 0,88

Nombre de logements à l'hectare 66

Densité de population 101

### Composition urbaine

**Quartier Marengo édifié sous forme de ZAC publique** à partir de 1996 liant péricentre et faubourg Jolimont. Il achève un projet urbain de porte de ville, engagé au XVIIIe siècle, par un travail de renouvellement urbain.

**Composition axiale** autour d'un large boulevard urbain, une place et la médiathèque José-Cabanis.

**Bâti** en cours de renouvellement.

### Dominantes

Taille du logement : **T2, T3**

Statut d'occupation : **locataire**

Nombre moyen de personnes par logement : **1,5**

Part du logement social public : **6,1 %**



### II.6.2.8 Conclusion de l'exemple 02 :

En résumé, l'évolution du l'ilot et le quartier faubourg est connu plusieurs transformation et réduction du surface selon les besoins d'utilisation habitation/équipement, et en parallèle de l'évolution du quartier et ville existante vers la modernité, et après l'extension de la ville, les faubourgs sont intègre aux villes.

### II.6.3 Synthèse et conclusion du chapitre

Toutes ses notions de l'approfondissement et l'actualisation des connaissances, vont nous aider à mieux comprendre comment aborder notre patrimoine, plus particulièrement le tissu urbain, et leur transformation pendent la création de notre site d'intervention et leur architecture ancienne, par :

- Une étude topographique naturelle ;
- Etude de reconstitution urbanistique dans des différentes périodes marquantes tenant en compte la situation Sociale, Economique, et même politique ;
- Choisissez l'une des solutions les plus adéquates qui permettra de récupérer l'identité architecturale et urbanistique de notre quartier historique « Bouloghine Ex Sainte Eugène » ;
- Assuré la continuité de la belle image maritime de la capitale d'Algérie.
- Assuré la continuité de la façade urbaine de la baie d'Alger.
- Une bonne intégration du vide dans son milieu existant, par une bonne lecture historique.

L'étude diachronique approfondie de notre cas d'étude nos aidée de découverte et comprendre notre site d'intervention après déterminé les ruptures et les problèmes architecturales et urbanistique, avant de proposé des bonnes solutions.

## **II.7 Synthèse et conclusion du chapitre :**

Le chapitre s'est articulé autour de la compréhension de la notion des faubourgs ; des éléments intervenant dans le découpage des sols et de l'examen des cas de figures de faubourgs européens et algériens. Nous pouvons dire que le faubourg est une entité spatiale urbaine planifiée qui a servi à la ville ayant une influence territoriale ; et à laquelle elle s'est trouvée connectée pour remédier à ses besoins.

Cette étude induit à voir la ville issue du faubourg d'un point de vue particulier parce que son découpage des sols obéit à des règles qui lui sont propres. La lecture des règles et des principes auxquels obéit la formation des tissus urbains permet d'aborder les attitudes prises dans celui du faubourg du cas d'étude Boulogne. En effet il s'agit d'une lecture qui concerne les tissus anciens des centres de villes qui furent créés lors de l'occupation de l'Algérie par les français.

### **III. CHAPITRE : Le Cas d'étude**

### III.1 Introduction :

Dans ce chapitre, nous allons présenter la lecture diachronique du site de Bouloughine pour déterminer, la raison de la création du site, comment le site a évolué à travers le temps, la période où le site a connu une croissance anarchique, et les raisons de cette croissance anarchique ;

Nous allons tenter également d'expliquer à la fois les raisons de la création du site de Bouloughine, et de sa croissance anarchique post indépendance.

### III.2 Présentations de la commune de Bouloughine

#### III.2.1 Toponymie

Le nom complet de la commune est Bouloughine Ibn Ziri du nom du fondateur d'Alger. Cette commune fut appelée autrefois durant la colonisation française la commune de SAINT-EUGENE pour rendre hommage à l'administrateur civil de la ville d'Alger de 1839 à 1844, le Comte EUGENE GUYOT.

#### III.2.2 Situation de la commune de Bouloughine par rapport à Alger

Bouloughine est une commune de la Daira de Bab El Oued qui appartient à la Wilaya d'Alger. Elle représente la limite nord-est du cœur urbain d'Alger avec lequel elle est reliée par la commune voisine de Bab El Oued sur le versant nord-est du massif de Bouzaréah et Oued Koraiche d'où elle décline de 300 mètres du haut jusqu'au niveau de la mer sur 1 Km de largeur et de 3.5 Km de longueur, formant une corniche littorale longue de 3,9 km où elle abrite des zones rocheuses et quelques petites plages. Sur le côté ouest elle est limitée par la commune de Rais Hamidou.

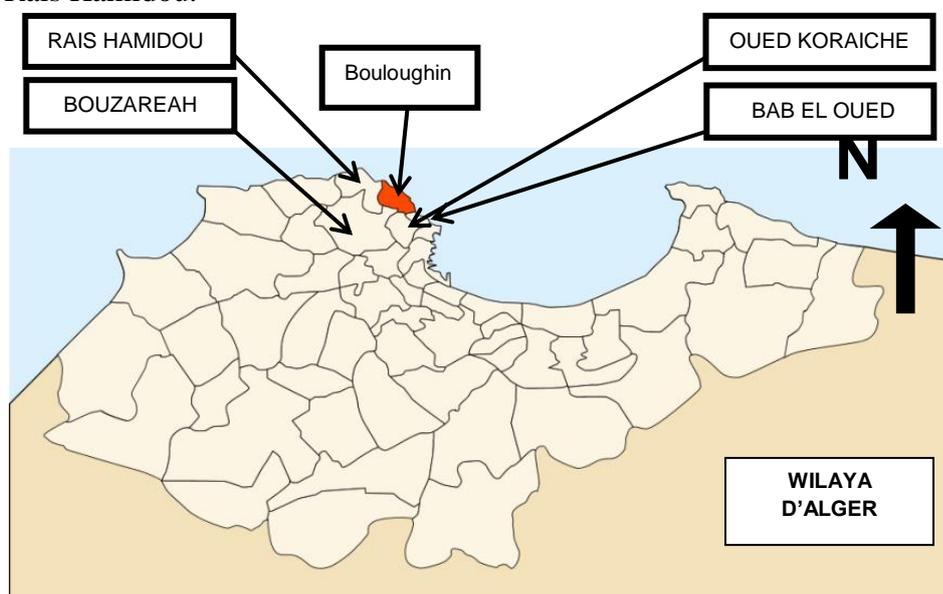


FIGURE N°23 : Situation de la commune dans la wilaya d'Alger

### III.2.3 Vocation de la commune de Bouloughine :

Bouloughine est une ville à vocation résidentielle, on n'y trouve ni agriculture, ni industrie mais seulement des commerces, des banques et des administrations tout le long de l'avenue Ziar Abdelkader.

Son habitat est partagé entre de petits immeubles à deux ou trois étages ainsi que d'innombrables maisonnettes et villas à l'architecture néo-mauresque ou néo-classique

Les monuments les plus connus sont la basilique Notre-Dame d'Afrique ainsi que les cimetières chrétien et juif.

### III.2.4 Accessibilités à la commune de Bouloughine :

La commune de Bouloughine est desservie par trois (03) principaux axes routiers démontrés dans FIGURE N°24:

\_ Le premier est l'avenue Ziar Abdelkader (ex- Avenue Maréchal Foch) qui constitue l'axe du centre-ville. Cette avenue existe déjà depuis l'époque phénicienne, et c'est elle qui relie Icosium (Alger actuellement) à Iol (Cherchell actuellement).

\_ Le deuxième est le Boulevard Emir Khaled (ex-Boulevard Pitolet) qui est la voie de la corniche appelée rocade nord ou la route d'Oran qui relie la ville d'Alger à l'Ouest (RN :11) fondé en 1928 ;

\_ Le troisième est la route de notre Dame d'Afrique qui relie Bouloughine, Bouzaréah et Oued Koraiche aménagée à partir de 1870.

Ces trois (03) principaux axes routiers sont reliés entre eux par des voies plus étroites pour desservir les espaces internes de la ville.

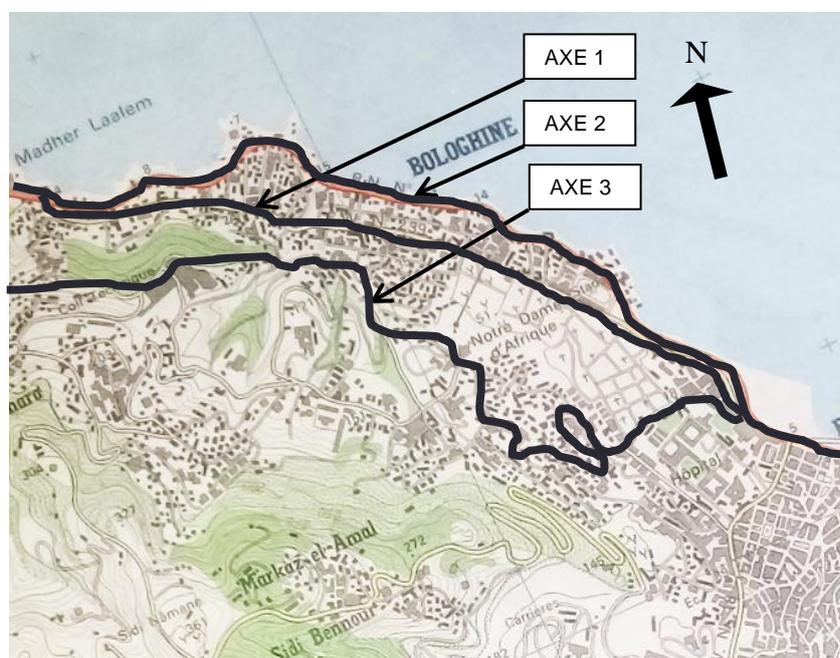


FIGURE N°24 :

Carte des axes d'accessibilité à la commune de Bouloughine

### III.2.5 Caractéristiques physiques et naturelles avant l'urbanisation :

Géographiquement le site de la commune de Bouloughine est proche de l'ancienne ville d'Alger, formant la suite de son littorale nommée « la grande baie d'Alger », en lui offrant une continuité magnifique de son front de mer.

Cette continuité du front de mer se constate par sa topographie naturelle rare, qui commence avec une bande de lande rocheuse de hauteur variant entre 10m à 15m au-dessus d'une isobathe profonde de la mer.

Sur le front de mer une plaine haute sur la mer entre 10m à 50m en gradin allant vers l'intérieur des terres avec une profondeur moyenne de 1000m sur une longueur de 3500m.

Ceci cède la vue à une montagne verte Djbel Sidi Bennour apparait comme une formation côtière, formant un rivage naturel magnifique vu de loin.

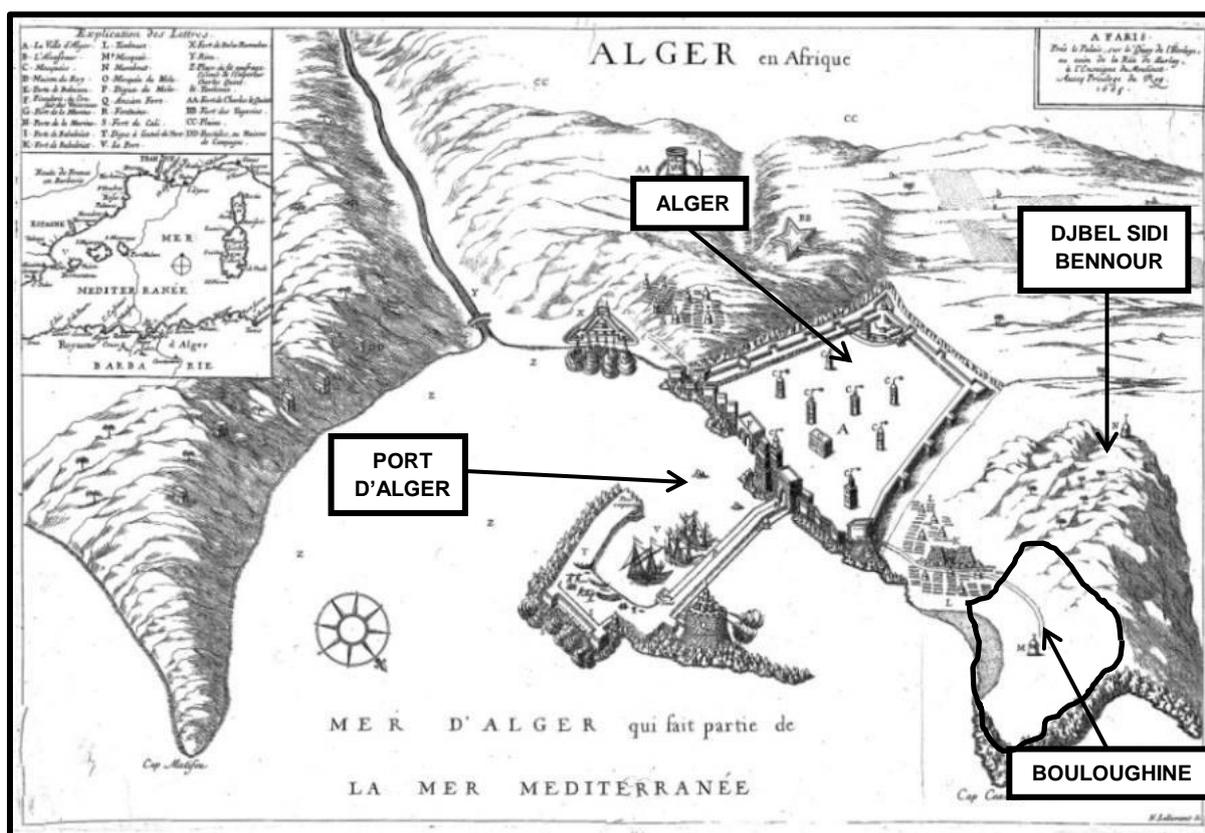
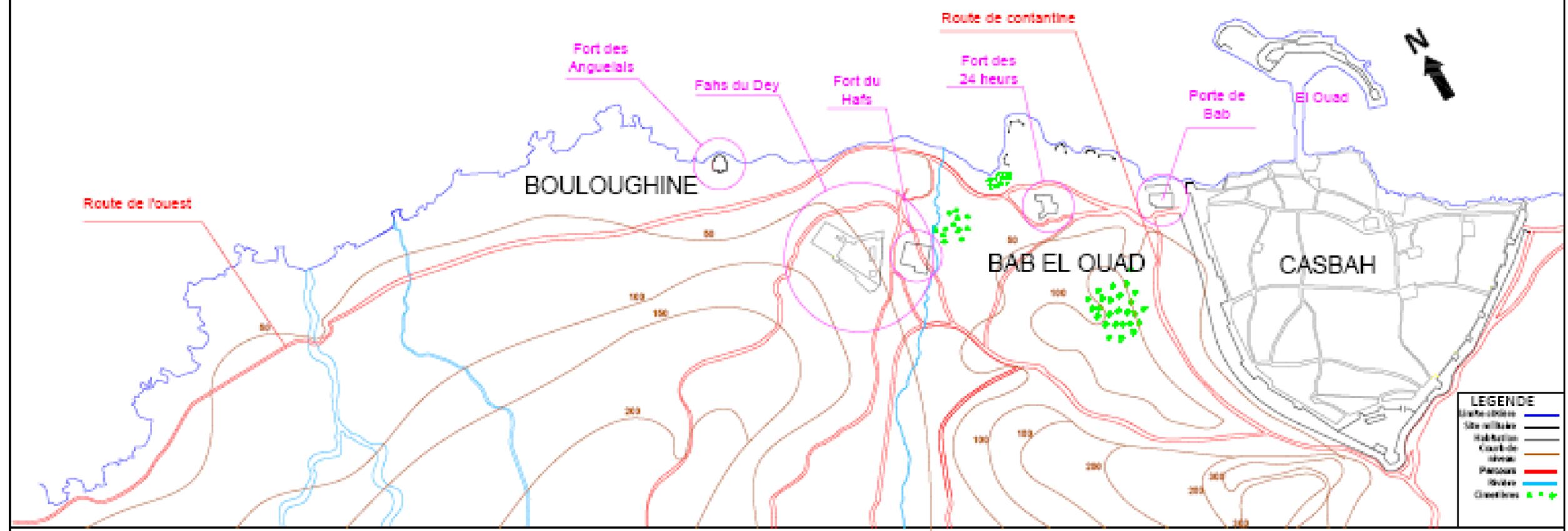


FIGURE N°25: Caractéristiques physiques et naturelles du site De Bouloughine avant l'urbanisation (en1665)

# PLAN N°01



Lecture diachronique: Processus de formation et de transformation de Bouloughine



Source : Auteur sur la base du PDAU D'Alger et ancien cartes et photos  
Figure : Plan de la casbah et sa périphérie Sud-Ouest avant 1830

### III.3 Lecture diachronique du site de Bouloughine

#### III.3.1 Epoque précoloniale (avant 1830)

D'après les anciennes cartes et photos, on remarque qu'on ne s'intéresse au site de Bouloughine qu'après 1800, et pour cela on a essayé de redessiner ce quartier avec son environnement à cette époque (voire **PLAN N°01**) pour en déterminer les raisons de sa création, en se référant à ses anciennes cartes et photos établies par des espions à cette époque, et prenant en compte la situation politique.

Suite à la lecture méticuleuse de ses anciennes cartes et photos établie avant 1800, on remarque qu'à cette époque, l'environnement peuplé de Bouloughine était Alger avec sa muraille et forts défensifs.

##### III.3.1.1 Pourquoi Alger est plus ancienne que Bouloughine :

Les influences méditerranéennes orientales notamment l'établissement des comptoirs phéniciens sur le littoral aboutisse à la création de la ville D'Alger Icosium, qui fut fondée au IV<sup>e</sup> siècle av. J-C comme comptoir phénicien en pays berbère. Si on dit comptoir phénicien on parle d'un port, et en face du rivage d'Alger dans la mer se situe une lande décrochée, entourée par une isobathe profonde, et le littorale de ce rivage est presque plat, soit cette topographie forme un port naturelle, donc c'est l'endroit idéal pour créer une ville à l'Antiquité.

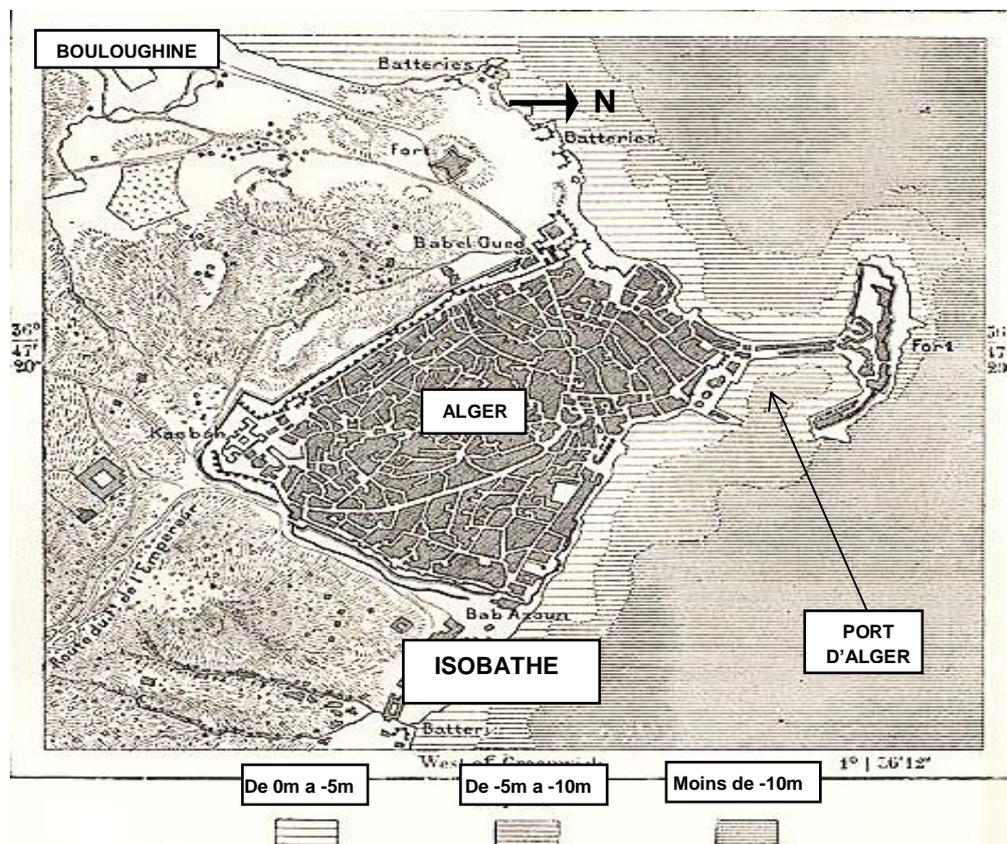


FIGURE N° 26

Littorale et  
Isobathe  
D'Alger

La ville d'Alger à l'époque punique, ou son urbain se développe ultérieurement comme petite bourgade romaine, est essor comme capitale de la Régence d'Alger sous le pouvoir ottoman à partir de 1516, et comme capitale de la nouvelle colonie française après la conquête de 1830, ceci s'explique par la qualité de son site portuaire, qui adossé au massif de Bouzaréah est abrité des vents dominants de l'ouest.

Donc le site d'Alger était plus intéressant que celui de Bouloughine pour édifier une ville.

Vu à la proximité du site de Bouloughine à Alger, ce site était dédié à l'agriculture et le loisir au profit de la ville d'Alger, vu sa topographie sous forme de plaine en dessus du niveau de la mer (VOIRE PLAN N°01 et FIGURE N°26). Ce n'est qu'après 1800 que le site fut urbanisé.

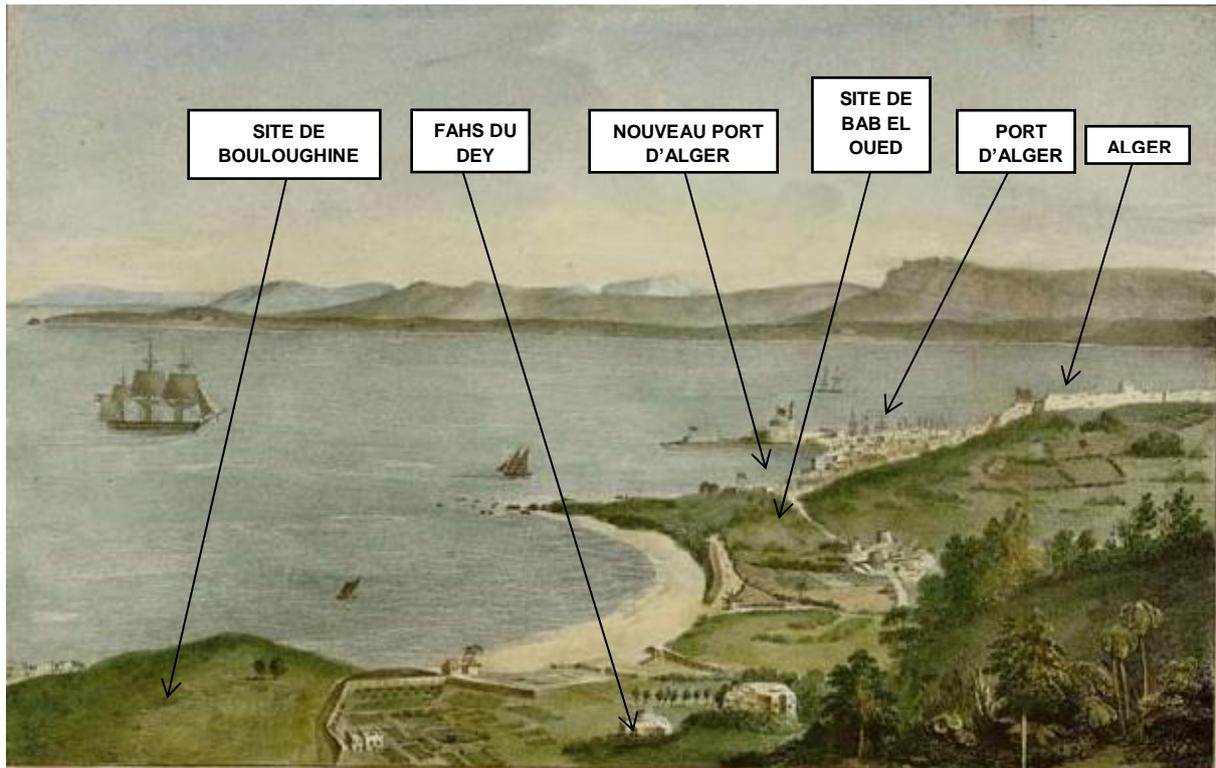
### III.3.1.2 Premier établissement officiel a Bouloughine

La ville d'Alger se développe a travers le temps jusqu'à telle point qu'elle atteint la saturation, (fut comparée a une pomme de pin à cause des maisons qui étaient tellement serrées les unes contre les autres, soit un urbanisme éminemment propice à développer les épidémies). (VOIRE FIGURE N°27)



FIGURE N°27: Urbanisme de la ville D'Alger en 1806

Alger avait besoin de s'élargir en dehors de ses rempart . Comme Bouloughine était un site vierge, le Dey s'intéressa, et construit son nouveau siège de résidence, Le Fahs et s'installa en 1806, il s'agit de la première grande construction officielle hors la ville. Celui-ci fut doté d'un très grand et beau jardin sous forme de fort au milieu des gourbis de fermiers, actuellement l'hôpital Lamine Dbarhine autrefois hôpital Maillot.



**FIGURE N° 28 : Le Fahs du Dey au bord de l'actuelle Bouloughine sur le côté Ouest d'Alger en 1830**

Le raison du choix du site réside au fait qu'il était sécurisé par des forts militaires construits autrefois en 1516 pour faire face à la conquête espagnole, (une Tour entourée par une fortification qui fait la continuité de la fortification de la ville). Cette fortification était équipée d'une infanterie défensive maritime et terrestre. Sur la façade maritime du site on a créé le nouveau port militaire et officiellement le stade Ferhani.

### **III.3.2 Epoque coloniale (de 1830 à 1962) :**

Alger connaît une grande prospérité qui menace les intérêts de La France, et pour lui mettre fin, cette dernière décide de conquérir Alger à partir du 25 mai 1830. Notre site est impacté pendant cette colonisation qui a duré de 1830 à 1962, quand peut la divisée en quatre (04) périodes comme suit :

- \_ La première période (de 1830 à 1845) : la période de l'occupation militaire du site de Bouloughine ;
- \_ La deuxième période (de 1846 à 1869) : la période de l'occupation civile du site de Bouloughine ;
- \_ La troisième période (de 1870 à 1938) : la période de la prospérité du site de Bouloughine comme commune ;
- \_ La quatrième période (de 1939 à 1962) : la période après la deuxième guerre mondiale jusqu'à l'indépendance.

### III.3.2.1 La première période (de 1830 à 1846) : la période de l'occupation militaire du site de Bouloughine (VOIRE PLAN N°02).

#### III.3.2.1.1 Colonisation d'Alger

Les troupes françaises démarrent de Toulon (France) le 25 mai 1830, est prene le contrôle du Hafs du Dey le 04 juillet 1830, terminant cette expédition le 05 juillet 1830 par la capitulation.

#### Situation politique et sécuritaire après l'expédition française :

Le gouvernement français n'a pas prévu une résistance acharnée lors de la capture d'Alger et même après, et pour cela il a pris des décisions d'urgence temporaire qui a morses l'urbanisation de notre site.

Le commandement français, a décidé de le renforcé sa présence sur le site en l'occupant par ses troupes pour faire face à la résistance algérienne qui cherchent a récupérer Alger.

Au bord de Bouloughine à Bab El Oued actuellement, il y'avait le Fahs du Dey reconverti après l'occupation en quartier général de l'armée française, dont une partie est aménagée en hôpital (l'hôpital maillot) pour soigner les soldats français blessés suite aux affrontements avec la résistants algériennes. Derrière le Fahs du Dey du cotée Ouest on a inauguré deux cimetières, le premier chrétien et l'autre juif (les deux cimetières actuels). Les algériennes ont été amenées à enterrer leurs morts dans un nouveau cimetière, le cimetière de sidi Mhamed actuellement.

En échange de la reconnaissance de la France de la souveraineté de l'Emir Abd El Kader sur les terres intérieures, ce dernier reconnaît Alger comme une colonie commerciale française (souveraineté sur le port d'Alger) en 1834, cet accord impacte l'urbanisation d'Alger comme suit :

- 1) La France a déclaré en 1834 le site de Bouloughine **comme site militaire pour défendre ces intérêts commerciaux ;**
- 2) La France occupe la périphérie du port d'Alger et le reconstruit par immeuble a plusieurs étages pour exploitée mieux le terrain et pour changer la façade panoramique maritime de la ville (**Le cartier de Bab El Oued est on construction**) ;
- 3) Les français a ménagé également l'extension du port d'Alger ;

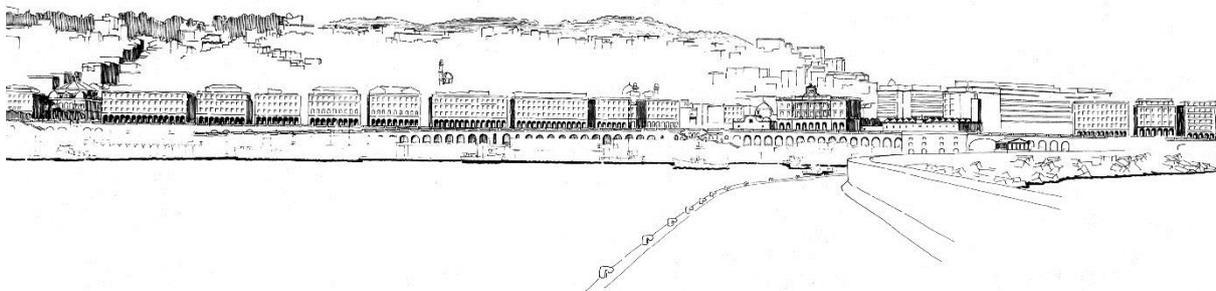


Figure N° 29 : La nouvelle façade panoramique maritime conçue de la ville d'Alger (port D'Alger et Bab El Oued) en 1846

4) Les anciens cimetières juifs et chrétiens furent déplacés à l'ouest de l'ancien Hafs du Dey pour réutiliser leurs terrains comme extension à leur nouveau quartier général d'armée (Centre de recrutement actuelle), et sa façade maritime s'étende sur la mer par l'enrochement de son rivage pour l'utiliser comme une grande place d'arme.

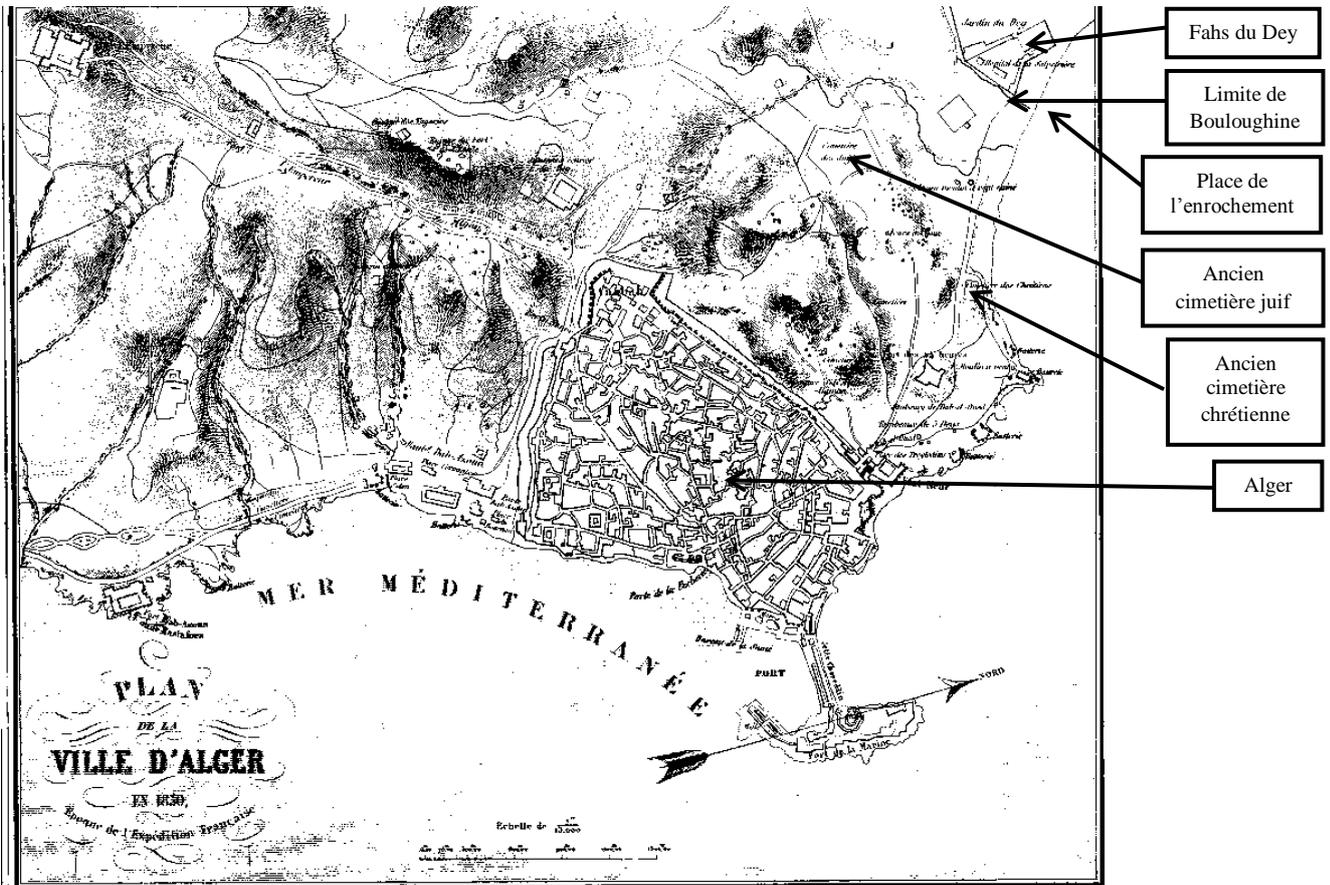


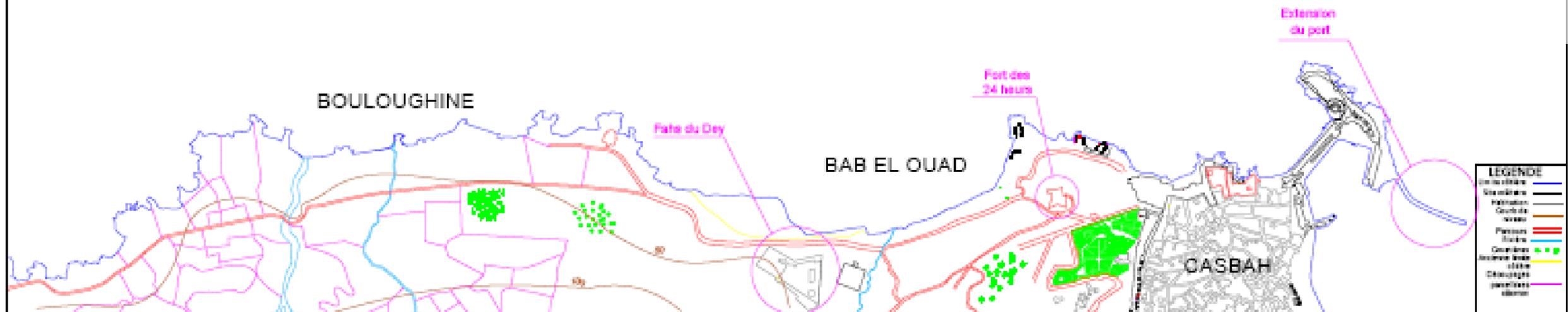
Figure N° 30 La ville d'alger et ses foubourgs Ouest en 1830

**Mais toujours le site de Bouloughine et une zone militaire et agricole vierge (voir carte N°08)**

# PLAN N°02



Lecture diachronique: Processus de formation et de transformation de Bouloughine



Source : Auteur sur la base du PDAU D'Alger et ancien cartes et photos  
Figure :Plan de la casbah et sa périphérie Oust de 1830à 1846

### **III.3.2.2 La deuxième période (de 1846 à 1870) : la période de l'occupation civile du site de Bouloughine. (VOIRE PLAN N°03)**

Après 13 ans de résistance, les troupes de L'Emir Abd El-Kader s'affaiblissent, et sa révolution est poussée vers le sud, où elle s'éteint en 1847 suite à la reddition de L'Emir Abd El-Kader.

A partir de 1845, la situation sécuritaire devient stable, ce qui permettait l'urbanisation pour l'installation des colons en Algérie.

#### **III.3.2.2.1 L'installation des colons à Bouloughine :**

Comme il a été expliqué précédemment, le site de Bouloughine fut d'abord une zone militaire rattachée administrativement au centre militaire à l'ancien Fahs du Dey.

Suite au début de la stabilité sécuritaire en Algérie en 1845, le nombre des colons commence à augmenter jour après jour, il se fait sentir alors le besoin d'extension de la ville d'Alger, notamment après la réclamation de la population riche pour acquérir des terrains pour construire des résidences individuelle proche de la ville qui reflètent leur richesse et en récompense à leur soutien financier à l'armée lors de sa lutte contre la révolution de L'Emir Abd El-Kader,

En même temps dans cette période, on commence à abandonner les fortifications suite à la révolution industrielle qui a permis de créer des armes défensives évoluées qui permettent de s'affranchir de la nécessité des fortifications des villes.

C'est pourquoi l'extension d'Alger avaient une seule opportunité, car les côtés Nord, Est et Sud ont déjà été entamés par l'urbanisation, et cette opportunité était l'Ouest dans le site de Bouloughine qui était affectée à l'armée auparavant l'ouest, au même temps exproprié déjà depuis 15ans.

Dans un premier temps. En 1846, on a établi un découpage parcellaire du site de Bouloughine en grandes parcelles de superficie moyen de 800M<sup>2</sup> au bénéfice des riches et des cadres de l'empire Français à Alger.

D'une autre part, le plan d'alignement de la ville d'Alger avec ses faubourgs crée et fermement demandé par les militaires depuis 1836 pour faciliter le control de ses dernier. Dans notre site cette demande est mise en pratique selon les études des architectes Guiauchain et Delaroche en 1848 sur la base du découpage parcellaire du site de Bouloughine de 1846

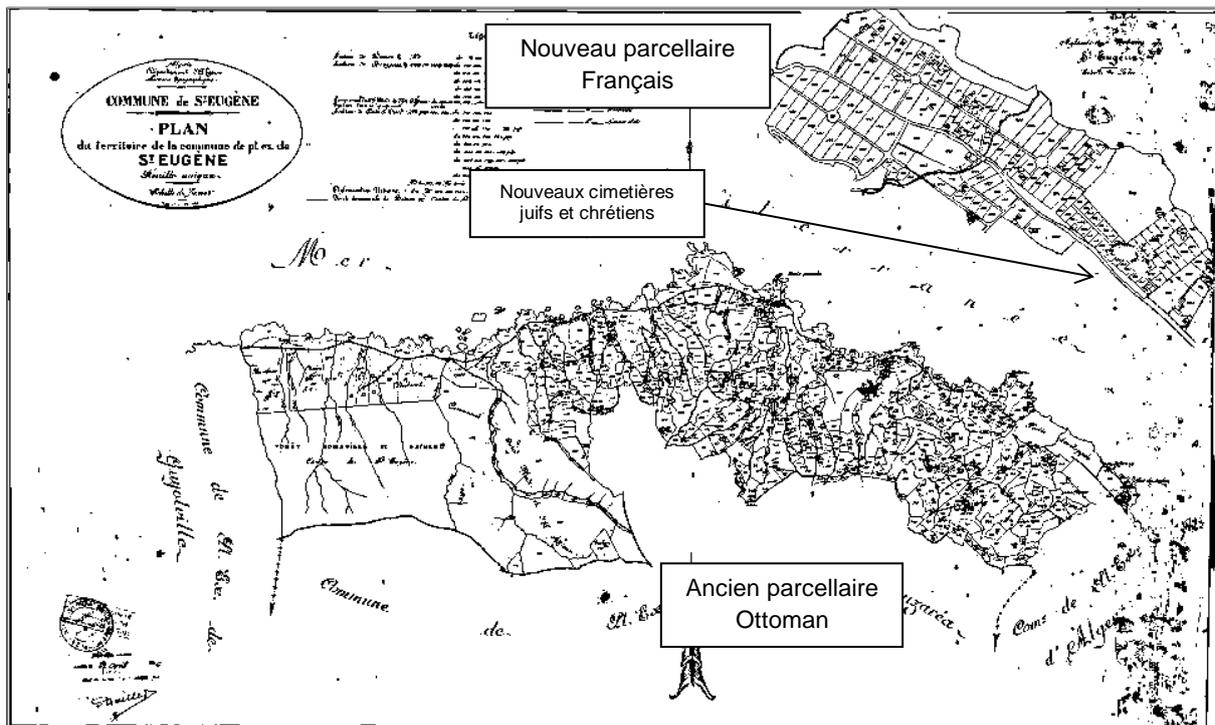


Figure N° 31 Découpage parcellaire du site de Bouloughine En 1846

Ce plan vise à unifier la vieille ville et la ville européenne par une façade unique visible depuis la mer, première vision univoque d'Alger.

### III.3.2.2 Le découpage parcellaire de Bouloughine

La proposition de découpage parcellaire de 1846 est approuvée en 1848 où la ville d'Alger obtient le statut de **préfecture du département d'Alger**, et même les lots de terrains sont attribués, et la construction de Bouloughine commence à voir le jour. Ce découpage est fait au bord de l'ancienne route romaine qui mène à l'Ouest d'Alger qui devient l'avenue Ziar Abdelkader (ex- Avenue Maréchal Foch), et qui constitue l'axe du centre-ville;

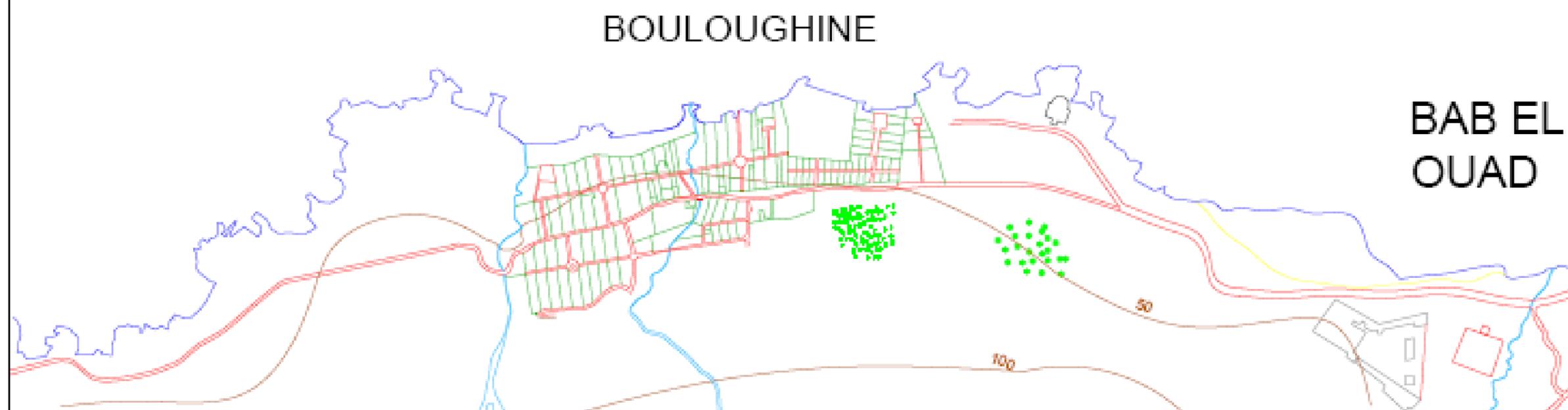
Napoléon III visitant Alger en 1860, va mettre un frein aux destructions de la casbah, et recommanda d'élargir la ville au lieu de reconstruire, donc il faut conquérir des nouveaux espaces pour faire des nouvelles constructions au bénéfice des colons au lieu de démolir et reconstruire ce que coûte cher et au même temps pour préserver des maisons pour les algériens recrutés comme main d'œuvre.

Cela a provoqué une autre extension en 1866 vers l'ouest du premier découpage parcellaire de 1846 (**VOIRE FIGURE N°31**);

# Plan N°03

200 m 200 m 200 m 200 m 200 m

Lecture diachronique: Processus de formation et de transformation de Bouloughine



Source : Auteur sur la base du PDAU D'Alger et ancien cartes et photos

Figure :Plan de Bouloughine de 1846à 1870

LEGENDE	
Limite côtière	—
Site militaire	—
Habitation	—
Courb de niveau	—
Vole carrossable	—
Rivière	—
Cimetière	•••
Ancienne limite côtière	—
Découpages parcellaires Français	—

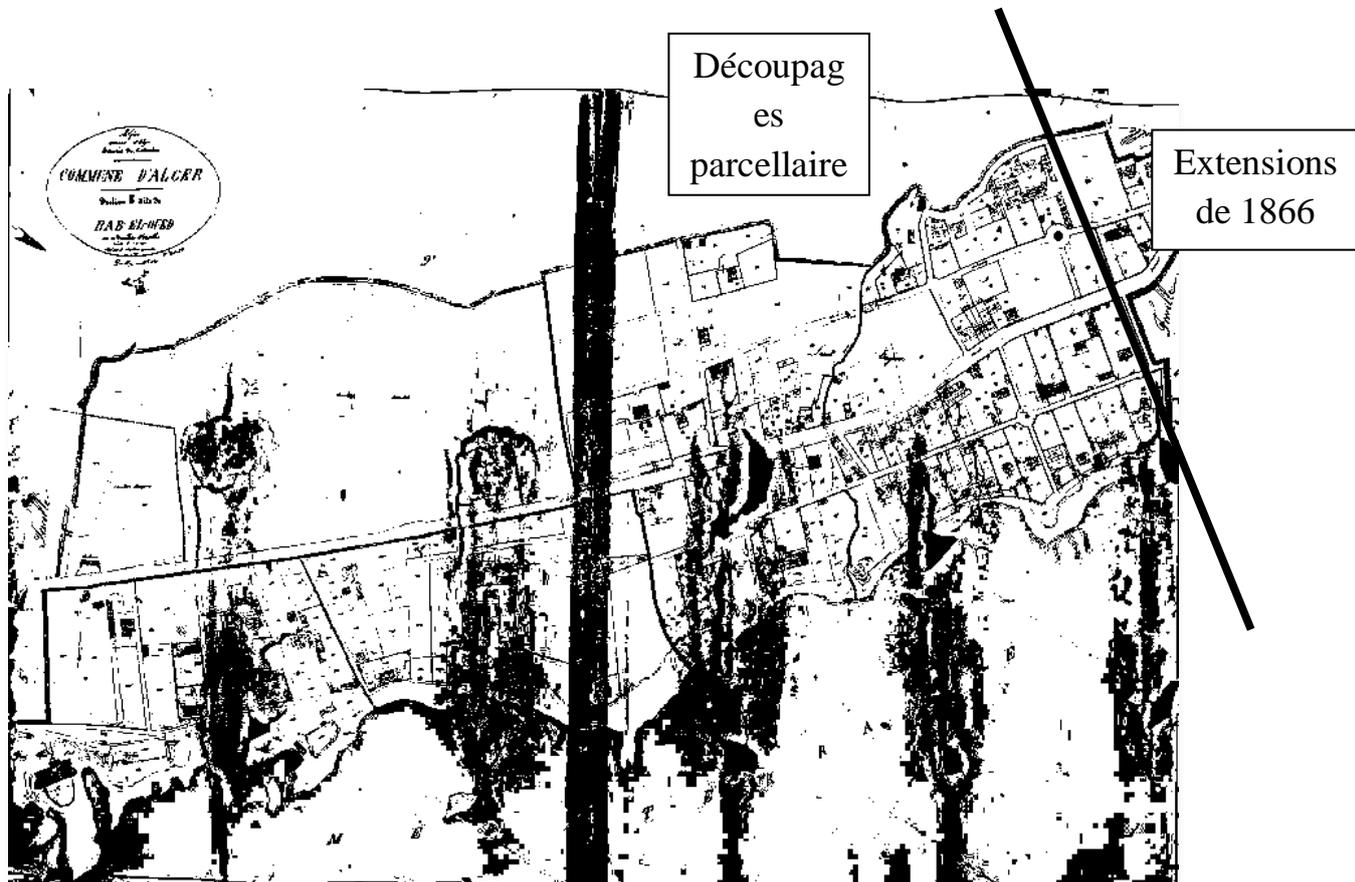


FIGURE N° 32 Etats des lieux du site de Bouloughine en 1866

### III.3.2.2.3 Création de la commune de SAINT EUGENE (Bouloughine)

(Voir plan N°04)

Dans les premiers temps de la conquête, le site de Bouloughine était administrativement rattaché au centre de Pointe Pescade (actuellement la commune de Rais Hamidou), dont M. Louis de VILLALBA était le premier maire en 1845.

Dans la seconde extension établie suite aux recommandations d'extension de l'empereur en 1866, l'ancienne agglomération SAINT EUGENE deviendra commune de plein exercice par arrêté du 14 septembre 1870.

La composition sociale de Bouloughine en 1870 se répartissait ainsi : 728 Français (Israélites compris), 318 Etrangers et 409 Musulmans soit un total de 1455 personnes.

### III.3.2.2.4 L'architecture et l'urbanisme du quartier

Pendant cette période, on respecte le parcellaire approuvé en 1848 qui comporte de grands lots de terrain au bord de l'ancienne route romaine qui mène à l'ouest de la ville d'Alger juste à l'ouest des cimetières chrétien et juif (à l'Ouest), ou furent construites des maisons dans le style néo-classique ou néo-mauresque avec une grande importance donnée au traitement des façades. Ces maisons comportent généralement des grands jardins.

Le tracé du parcellaire reste perceptible jusqu'à nos jours, il constitue la base de l'urbanisme de Bouloughine même après l'expansion spatiale. Les maisons construites se caractérisent par :

- \_ La géométrie du plan ;
- \_ La simplicité des volumes ;
- \_ L'harmonie des proportions ;
- \_ La prédilection pour la colonne et le fronton ;
- \_ Le décor sculpté limité, voire inexistant ;
- \_ L'usage d'ornements sculptés inspirés de l'antique : frises de grecques, de postes, rinceaux, festons, palmettes, etc... ;
- \_ La mise en valeur de la surface minérale de l'édifice soit, que le mur soit nu ou traité en bossage ;
- \_ Le raffinement de la distribution des volumes intérieurs ;
- \_ L'intégration de l'édifice dans un paysage ou un espace urbain, et la continuité des façades.

### **III.3.2.3 La troisième période (de 1870 à 1939) : la période de la prospérité du quartier de Bouloughine comme commune SAINT EUGENE (voire plan N°04) :**

Après avoir nommé SAINT EUGENE comme commune, les grands projets ne manqueront pas à la demande de sa population nouvelle qui se caractérise par la noblesse et la richesse composée essentiellement d'administrateurs supérieurs, des chefs militaires et une riche population ayant la nationalité française composée de français et juifs d'Algérie qui ont obtenu la nationalité française suite au décret Crémieux en 1870 . En 1889 c'est au tour des étrangers de bénéficier de mesures favorisant leur accès à la nationalité française.

Du fait de la catégorie sociale des habitants de Bouloughine l'enregistrement des projets se fait directement de France par rattachement des services administratifs aux ministères de Paris en 1881. Les travaux urbains seront pour la plupart réalisés par le service du génie.

La minorité juive et chrétienne habitait la partie ouest de la ville où on a construit le mausolée du Rabbanim d'Alger et la basilique Notre Dame d'Afrique (début de construction en 1880) pour ;

A l'Ouest des cimetières juif, et chrétien l'avenue Ziar Abdelkader (ex- Avenue Maréchal Foch) en allant vers l'ouest, on a construit la brigade de gendarmerie (actuellement en réfection) et la mairie qui la succède (la même de nos jours) en 1872 ;

# Plan N°04

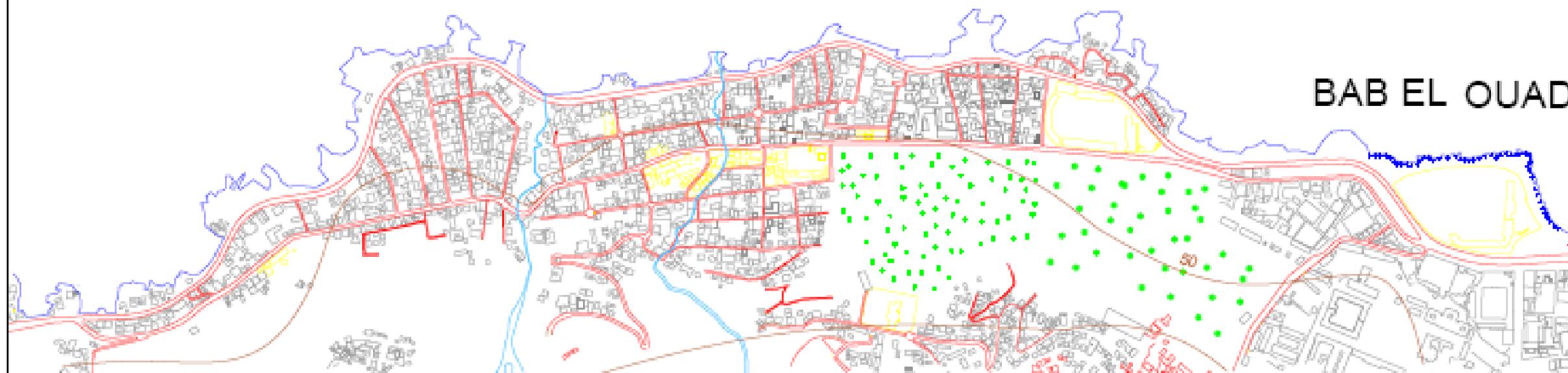


## Lecture diachronique: Processus de formation et de transformation de Bouloughine



### BOULOUGHINE

### BAB EL OUAD



Source : Auteur sur la base du PDAU D'Alger et ancien cartes et photos

Figure :Plan de Bouloughine de 1870à 1962

LEGENDE	
Habitation	—
Cours de niveau	—
Vois carrossable	—
Rivières	—
Cimetière	•••
Equipements	—

En 1877, on assiste à la création du bureau télégraphique (actuellement la poste et télécommunication) avec quelques habitations pour les employés de l'administration.

En 1883 une nouvelle amélioration du réseau de distribution des eaux est faite et fut la construction du siège de la banque française (actuellement la banque nationale d'Algérie) toujours dans le même endroit après le bureau télégraphique, en plus de quelques habitations pour les employés de l'administration. Just après en allant vers l'Ouest, il y a eu une mise en adjudication du groupe scolaire En 1886 pour lequel seront désignés M. Samary comme l'architecte et M. Lagrora comme l'entrepreneur.

En janvier 1892, la ligne des "Tramways à vapeur" reliant Castiglione (actuellement Bousmaine) à Ain-Taya est déclarée d'utilité publique, celle-ci marquera la commune par son passage ;

Le 5 novembre 1896, il fut la substitution de la traction électrique à la traction à vapeur pour la traversée d'Alger de la ligne des "tramways à vapeur" Saint-Eugène / Rovigo (actuellement un quartier à El Harrach) Pour cause de pollution.

En 1894 la construction du Premier grand réseau d'égouts ainsi que d'un réservoir d'eau de 1.200m<sup>3</sup> (châteaux d'eux de Bouzreah) ;

L'année 1895 verra le pavage en bois de l'avenue Malakoff ainsi que l'exploitation des eaux des Bains-Romains et celles de l'Oued Affroun (au-dessus de la forêt de Bâinem) .

En 1898 fut la création du poste de Commissaire de Police dans une ancienne habitation en face du groupe scolaire (la même actuellement) suite à l'occupation militaire pendant trois semaines, en raison des manifestations de tous les citoyens D'Alger qui troublent la capitale après un séisme fort.

Le 20 mai 1900 c'est la création d'une infirmerie municipale (la polyclinique actuellement), ainsi que l'acquisition de diverses parcelles de terrain sur le côté de mer du boulevard Pitolet (RN 11 actuellement) en construction.

La même année fut l'ouverture de la rue de Grammont (avenue Ali Ourak actuellement) qui mène à la basilique Notre Dame d'Afrique (début des travaux en 1858 terminée en 1872) avec des habitations sur le long de la route.

L'année 1905 connut des graves inondations qui obligent la construction d'un égout en ciment armé descendant par le ravin de Notre-Dame d'Afrique vers la mer .

Saint-Eugène compte en 1905, 4 785 habitants dont 749 musulmans.

En 1910 seront mis à l'étude les projets suivants qui ne voient le jour qu'après 1921 (fin de la première guerre mondiale) :

\_ La construction d'une école aux Bains-Romains ;

\_ L'éclairage au gaz de l'agglomération de la Pointe-Pescade ;

\_ La construction sur les hauteurs d'un réservoir de 10 000 m<sup>2</sup>.

En 1923 ce sera l'attribution, au Service du Génie, de terrains incultes situés face aux nouveaux cimetières et destinés à l'aménagement du stade Omar Hmadi actuellement.

Par arrêté municipal du 1er avril 1927, il est accordé l'expropriation d'une bande de terrain permettant l'accès à la mer pour l'élargissement de la route nationale n°11 qui s'inaugure en 1928 ;

L'année 1935 sera celle du nouveau stade municipal, d'une architecture audacieuse qui fera de lui l'un des plus élégants d'A.F.N (Afrique Nord du Football), et probablement de France,

Dans la même année, une salle des fêtes moderne le jouxtera ainsi qu'un club pour l'équipe locale. C'est sur ce stade que se tiendra, en 1939, le congrès Eucharistique.



Figure N° 33 Promontoire sur le boulevard Pitolet (avant l'élargissement de 1927) En 1900

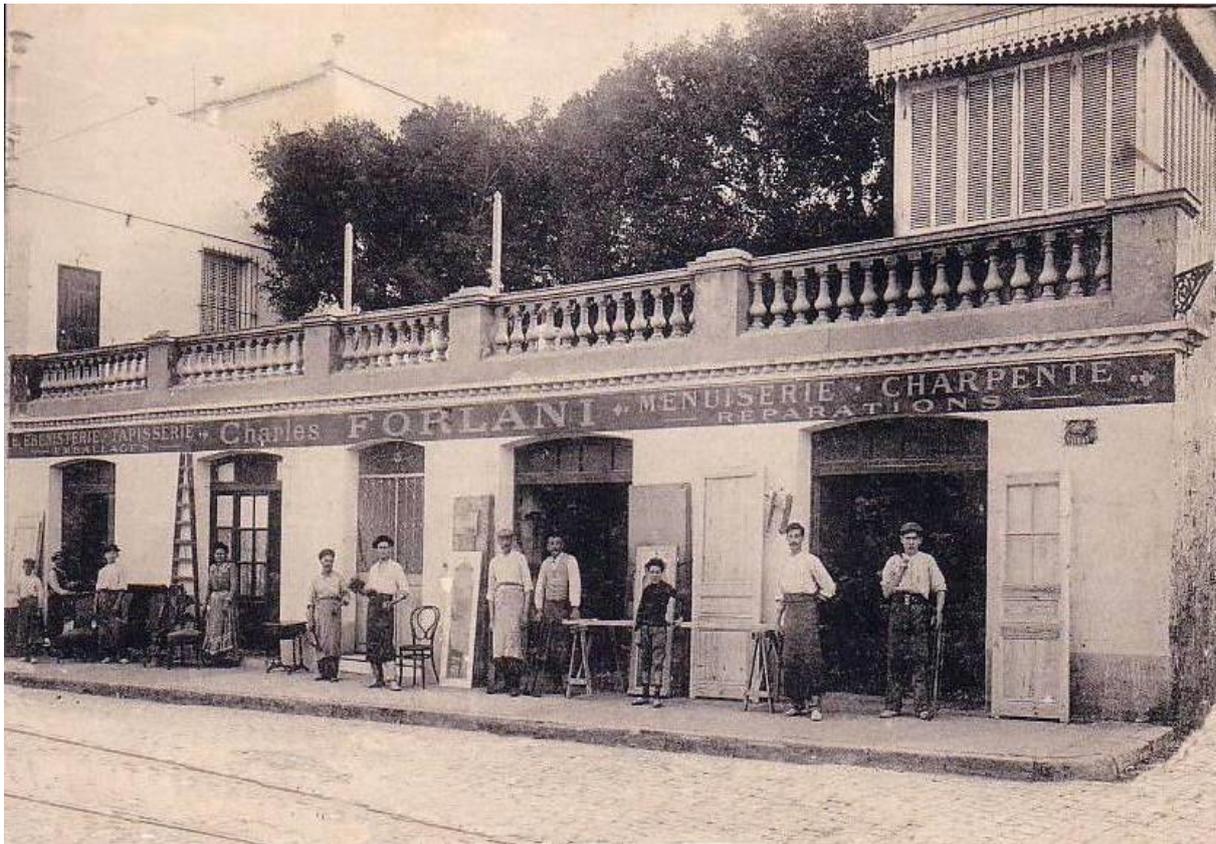


Figure N° 34 La menuiserie Charles Forlani en 1908 Saint-Eugène centre ville en 1900



Figure N° 35 L'Avenue Maréchal Foch en 1912



Figure N° 36 L'Avenue Maréchal Foch en 1912

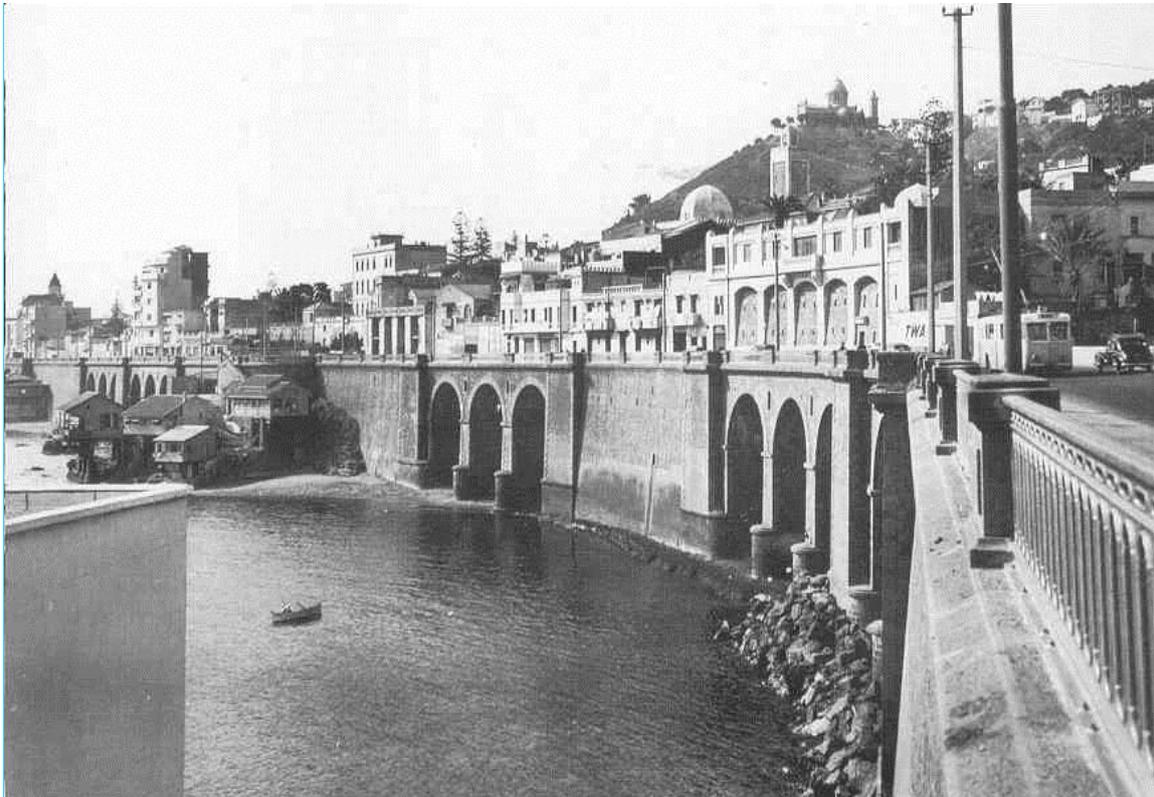


Figure N° 37 Le boulevard Pitolet en 1930



Figure N° 38 Le boulevard Pitolet en 1930



Figure N° 39 le stade Saint-Eugène (Omar Hmadi actuellement) en 1935



Figure N° 40 Photo aériennes de Saint-Eugène en 1939



Figure N° 41 Photo aériennes de Saint-Eugène en 1939



Figure N° 42 Photo du Front de mer de Saint-Eugène en 1939

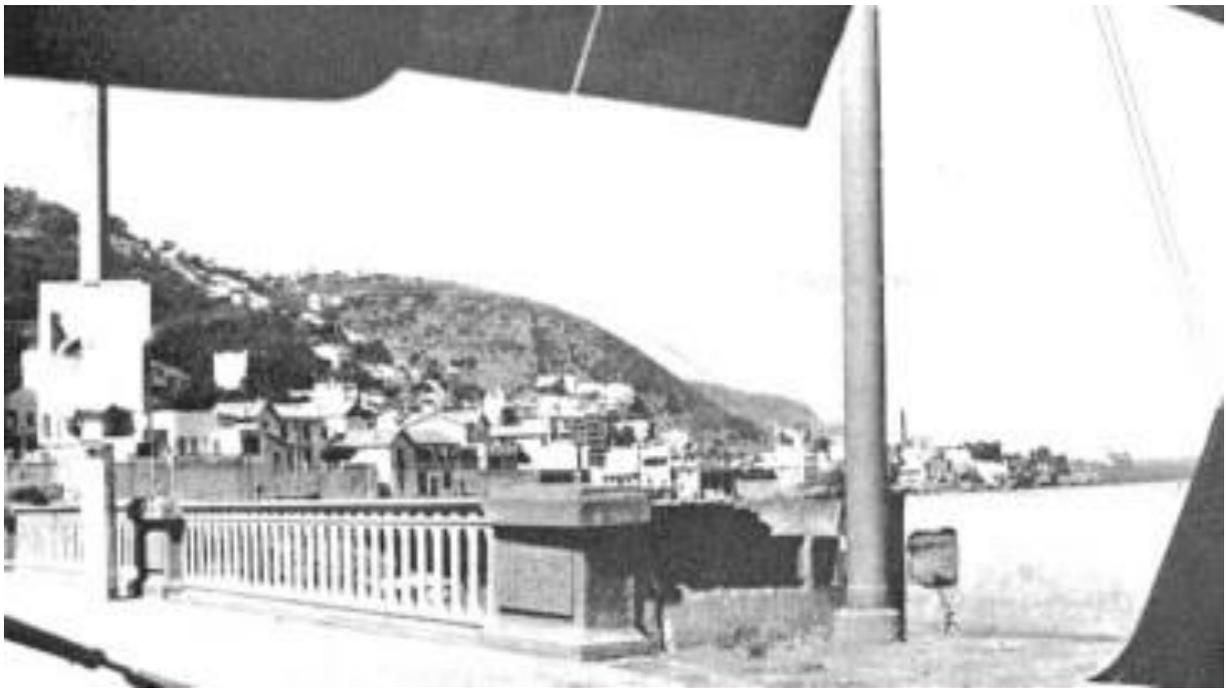


Figure N° 43 Photo du Front de mer de Saint-Eugène en 1939



Figure N° 44 Photo sur le vieux Saint-Eugène en 1939

#### **III.3.2.4 La quatrième période (de 1939 à 1962) : la période après la deuxième guerre mondiale :**

1939 c'est l'année du début de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, la France de ce temps s'intéresse uniquement à augmenter et améliorer son arsenal militaire, tous les projets sont reportés.

Comme Bouloughine abrite une population exceptionnelle, et suite à l'évènement mondial et ses influences d'instabilités économique et sécuritaire, le quartier Saint-Eugène fut fermée à tout étranger au quartier et le passage à l'ouest de la ville s'effectuera sur la nouvelle route qui fut nommée le Front de mer.

**A la fin de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, le quartier ne change pas**, la situation sécuritaire est la même. Le quartier de meure fermé pour protéger ses habitants suite aux évènements de mai 1945. Comme toutes les commodités nécessaires à cette époque existaient déjà, les autorités françaises se limitent à réfectionner l'existant, pour donner la priorité à la reconstruction de la France dont les villes sont sinistrées après-guerre.

En 1959, le recensement de la population donnera le chiffre de 24 895 habitants dont 12 409 européens, c'est agglomération de luxe ou on accède seulement par autorisation.

L'année 1959 verra la fin administrative de l'identité saint-Eugénoise puisque notre commune deviendra en mars, le 6e arrondissement du Grand-Alger .

Le 05 juillet 1962 l'Algérie obtienne l'Indépendance. Saint-Eugène abrite jusqu'à la veille de ce jour deux catégories de population :

- Les européens qui se composent :
  - Des administrateurs du gouvernement français ;
  - Des militaires dont la majorité ont des chefs;
  - Les pieds noirs ;
  - Les juifs algériens redevenus des citoyens français.
- Les arabes qui se composent d'algériens riches et des Harkis.

### **III.3.3 Epoque après la colonisation de 1962 à nos jours : (voir plan N°05)**

Par le terme «biens vacants» sont désignés tous ces biens immobiliers (immeubles, villas, appartements personnels et fermes) laissés par les colons français ayant quitté l'Algérie après l'Indépendance en juillet 1962.

A partir de cette date à Bouloughine, il ne reste que les algériens résidents du quartier à l'époque coloniale qui est une minorité, et tous les biens des autres annoncées bien vacants, mais quelque algériens les ont achetés avec des actes antidatée, devenant propriétaires de ses biens, et d'autres les conquièrent par infractions, profitant des circonstances d'instabilité du pays à cette époque.

L'Etat algérien a négligée ces infractions, car il avait d'autres priorités à cette époque. Suite à ces événements :

- La guerre des sables en 1963 ;
- La réforme révolutionnaire en 1965 ;
- La première guerre arabo-israélienne en 1967 ;
- L'embargo occidental après la nationalisation des hydrocarbures en 1971;
- La deuxième guerre arabo-israélienne en 1973.

Les biens qui n'avaient pas été «occupés» par les algériens ont été classés par l'Etat en tant que «biens vacants» et «biens de l'Etat». Leur gestion était confiée du temps du président Houari Boumediene à l'Office de gestion immobilière, L'OPGI qui les avaient distribués aux citoyens sous le système de la location, D'autres bâtisses ont été transférées vers les institutions de l'Etat et les entreprises publiques.

La situation reste telle qu'elle jusqu'à 1981. Sous la présidence de Chadli Bendjedid fut adoptée la loi 81/01 portant la cession des biens vacants, qui permettait aux citoyens qui le désiraient de devenir propriétaires de leurs logements avec paiement étalé sur plusieurs années.

Toutefois, certains de ces biens vacants étaient exclus de ce dispositif, Cette interdiction de cession concerne notamment les logements situés dans «des immeubles utilisés par le parti FLN, l'Etat, les collectivités locales et les entreprises, les établissements et organismes publics», «les logements nécessaires à l'exercice de fonction et ceux liés directement à l'exploitation des unités industrielles et minières», et «les locaux et immeubles classés comme monuments historiques».

C'est ainsi que les occupants irréguliers avant la loi 81/01 deviennent propriétaire de ce bien avec facilité de paiement au prix du Dinard symbolique, on tout ou moins deviennent des locataires de bien de l'état auprès de l'OPGI ;

Cette loi a eu comme conséquence en tissu urbain la modification anarchique, à la construction informelle dans les jardins individuelles, ou même des nouvelles maisons sont reconstruites après la démolition des anciennes sans aucune autorisations ;

La Loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale, qui définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de control de son utilisation ou elle se concluent **qu'après tout relogement, l'ancien bien redevient le bien de l'état ;**

La principale nouveauté qui devrait intervenir dans La loi de finances complémentaire de 2010 réside dans l'introduction d'un article **interdisant la vente des biens vacants et des biens de l'Etat à des particuliers**, «*Ces bien seront considérés comme patrimoine de l'Etat et resteront donc propriété de l'Etat*» .

La loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littorale dans l'article 12,13,14,30 interdit toute constructions sur le littorale;

Les pieds noirs réclamaient leurs biens en 1992, et les français les demandent officiellement par leur parlement et le ministère des affaires étrangères français. Une instruction fut adressée le 9 novembre 1992 par la wilaya d'Alger à ses wilayas déléguées, leur demandant un recensement des biens des pieds noirs dans la capitale ce qui a suscité plusieurs interrogations. Des oppositions règnent en se demandant quelle est la finalité d'une telle opération de recensement. Ces vieux dossiers deviennent une véritable épine dans les relations Algéro-françaises et La wilaya d'Alger vient en effet de le remuer.

En 1994 une plainte fut déposée devant le Comité des droits de l'homme de l'ONU. L'Algérie renvoya le plaignant à saisir ces juridictions sur la base des articles 12 et 13 des accords d'Evian qui stipulent que : « *l'Algérie assurera sans aucune discrimination une libre et paisible jouissance des droits patrimoniaux acquis sur son territoire avant l'autodétermination et nul ne sera privé de ces droits sans indemnité équitable préalablement fixée* ».

Suite aux inondations de 2001 et le tremblement de terre de 2003, on a récupéré les terrains des bâtisses démolies mais les parcelles restent vides, déclarées non constructible.

En 2004, La Cour pénale internationale à La Haye (Hollande-Méridionale, Pays-Bas) proclame l'Algérie vainqueur, mais les autorités algériennes décident de mettre tout documentation sur Bouloughine « *top secret* » jusqu'à nouvelles recommandations.

Les lois promulguées afin de mettre terme à l'anarchie dans nos ville viennent en retard, et même leur application est difficile à Bouloughine à cause de :

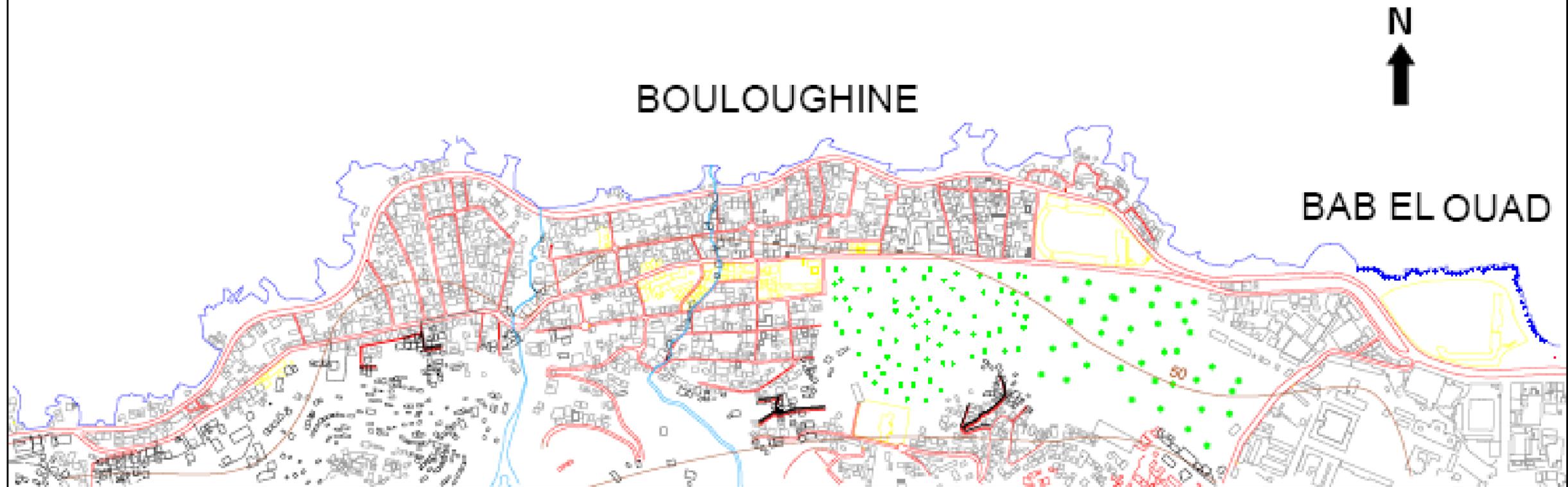
- La législation de ces lois vise seulement à régler un problème, et les autres sont cédés à la appréciation de l'administration en vigueur car à la fin de chaque article qui règlemente dans ces lois en trouve la mention (à l'exception prévue ci-dessus est précisée par voie réglementaire). Même la durée entre la législation ces lois est très longue
- En plus des circonstances qu'a vécu l'Algérie entre 1962 à 1973, le manque de législation, l'exode rural et l'explosion démographique ont contribué à la dégradation urbaine de la commune, car :
  - On a construit dans toutes les parcelles vides quelles que soit leurs natures, jardins des maisons, ravins, oueds...ets.
  - On a modifiés l'architecture intérieure de maison pour les séparé en plusieurs maisons, qui se rend nécessaire à la création des espace d'eaux nous norme qui sont la cause primaire de dégradations.
  - Démolition, pour reconstruction irrégulière ce qui a affecté le paysage urbain, et en premier lieu la façade urbaine.

Les questions qui s'imposent pour Bouloughine n'est pas cadastré à ce jour ? Pourquoi elle ne figure pas dans le projet de la grande baie d'Alger ? Et pourquoi enfin l'Etat pas intervenu pour freiner la dégradation de quartier ?

# CARTE N°05

200 m 200 m 200 m 200 m 200 m

## Lecture diachronique: Processus de formation et de transformation de Bouloughine



**Source :** Auteur sur la base du PDAU D'Alger et ancien cartes et photos

**Figure :** Plan de Bouloughine de 1962 à 2020

LEGENDE	
Habitation	—
Courb de niveau	—
Voie carrossable	—
Rivière	—
Cimetières	•••
Équipements	—
Nouvelles Habitations	—

### III.4 Recommandations

Depuis 1845 on a commencé à urbaniser Bouloughine, par un découpage parcellaire émis et respectée jusqu'à 1962 où l'Algérie a hérité un quartier luxe à l'époque. Suit aux circonstances politiques, sociales, et économiques, le résultat est là, on se retrouve avec un quartier dégradé dans tous les aspects comme l'a démontré notre reconstitution de son tissu urbain.

Le gouvernement algérien et les autorités locales d'Alger ont fait un choix de réhabiliter Alger, mais ce n'est pas le cas à Bouloughine, qui reste délaissée à l'abandon, et pour cela on recommande ce qui suit dans le cadre des lois en vigueur et alors notre point de vue qui stipule qu' **(Un Etat fort. C'est l'Etat qui réglemente par la législation des lois, mais pas par l'interdiction par la législation des lois):**

- Faire une expertise pour déterminer :
  - Les constructions qui menacent ruines.
  - Les constructions ayant une valeur esthétique ;
  - Les constructions lassées patrimoines
  - Construction après indépendance.
- Démolir les constructions menaçant ruine, et reloger ses habitants, tout en récupérant leurs assiettes pour des constructions utiles à la commune.
- L'Etat s'occupe de restaurer les façades des maisons ayant une valeur esthétique, et les études de réhabilitation intérieure, avec la subvention des travaux par la sommes de 700.000,00DA de la caisse CNL(montant aide de l'état). Les réfections à la charge du propriétaire).
- L'Etat s'occupe du restyle des façades des maisons construites après l'indépendance, et dans le cas de démolition, l'état procède à l'expropriation du terrain avec le remboursement du propriétaire a travers l'attribution d'un logement ou une parcelle de terrain ou remboursement comptant.
- L'Etat s'occupe de restaurer toutes les constructions qualifiés patrimoines, et les exproprier pour qu'ils deviennent le bien de l'Etat avec le remboursement des propriétaires soit avec l'attribution d'un logement ou une parcelle de terrain ou remboursement comptant.
- L'utilisation des parcelles de terrain récupérées suite à l'inondation, le séisme, ou les relogements pour construire des équipements à utilité publique face à l'explosion démographique qu'a connu la commune.
- L'interdiction absolue de toute construction pour habitation.

- Dresser un planning commercial pour limiter le nombre de quelque activité, pour arrêter l'extension commerciale spécialisée, pour une gestion et domination meilleure de la circulation automobile.

### III.5 Conclusion :

Bouloughine est une agglomération nouvelle par apport à la ville d'Alger, car elle a été créée en extension de cette dernière sur les anciennes voies existantes depuis l'ère romaine à l'époque ottomane comme le Hafs du Dey.

Ce site été le point faible défensif d'Alger, d'où la France en profite pour la capture terrestre d'Alger. Les troupes françaises s'installèrent dans ce cite jusqu'à l'extinction de la révolution de L'emir Abd Elkader.

Les premier temps de la stabilité sécuritaire, la France urbanise ce cite sur les ancienne voies existantes depuis l'ère romaine sur la base d'un découpage parcellaire émis en 1846 et approuvé en 1848 et en l'exécution des recommandations des militaires en 1836. Puis selon le nouveau découpage parcellaire émie en 1866 sur la base des recommandations de L'Empereur Napoléon III.

Ce faubourg de luxe se retrouve comme commune en pleine action en 1870. C'est la commune de Saint-Eugène.

Cette commune de luxe ne cesse d'évoluer jusqu'à 1939, ou' la deuxième guerre mondiale réquisitionne toutes les ressources économiques pour son financement, et l'urbanisation de la commune reste comme stagnée.

L'Algérie prend son indépendance en 1962, notre commune évolua une autre fois, mais sans législation, ce sont les citoyens qui prennent le relai, ils profitent de la situation du pays à l'époque avant 1973, le manque de législation. A cela s'ajoute l'exile rural et l'explosion démographique après 1973 défigure notre commune conçue comme Quartier de luxe.

Même après la promulgation de quelque lois qui viennent en retard notre commune souffre toujours de dysfonctionnements sur tous les plans.

**En résumé, le tissu urbain actuel de la commune de Bouloughine a connu une évolution anarchique qui a profondément altères son paysage urbain héritée de la période pré indépendance. Malgré les axes routiers fondamentaux restant opérationnels à nos jours ainsi que la majorité de son tissu urbain.**

## IV. Conclusion générales

Notre cas d'étude c'est convergée vers la ville d'Alger, qui est la plus grande agglomération d'Algérie, d'où nous avons choisi la commune de Bouloughine. Celle-ci n'a pas cessé d'évolué à travers le temps depuis sa création comme faubourg d'Alger qualifier en tant que quartier de luxe à l'époque coloniale à nos jour, d'où elle n'a pas bénéficié de l'intervention de l'état depuis l'indépendance, car elle n'a pas connu une réévaluation du tissu urbain existant, laissant les citoyens décider de sa croissance qu'apparaissaient suite à des initiatives privées souvent illicites, Ainsi on s'est contenté de la démolition des constructions coloniales ou informelles soit disant précaires, pour récupérer les terrains vides ... ?!

Le résultat est l'affirmation des autorités locales de leur regret de la non cohérence entre la vue d'extérieure et l'intérieur de la commune de Bouloughine qui est une agglomération bâtie sur une plaine au-dessus de la mer en dégradée en allant vers l'intérieur des terres, pour céder la vue à une montagne verte, ceci apparait comme une formation côtière, formant un rivage naturel magnifique, vu de loin, celui-ci offre lui offre une belle façade maritime qui honore la ville d'Alger, qui cache une agglomération constatée dense, constituant un mélange de type de construction et leur façades, les unes appartiennent au style colonial dont la majorité sont dégradée, les autres ressemblent à des boites d'allumettes avec des façades contenant que des ouvertures. Ce qui forme un tissu urbain hétérogène, dont l'occupation au sol des bâtisses est remarquablement en désaccord à leur superficie ou à leur forme, les espaces verts sont presque absents, engendrant une anarchie urbaine, comme un conglomérat de bâtisses de toutes catégories les unes à côté des autres.

Cette recherche débute autour de la compréhension de la notion des faubourgs, car notre cas d'étude en fait partie. Cette compréhension s'élabore comme suit :

- D'une façon générale, sois une entité spatiale urbaine planifiée qui a servi à la ville ayant une influence territoriale, et à laquelle elle s'est trouvé connecte pour remédier à ses besoins ;
- D'une façon particulière, par découpage des sols qui obéit à des règles qui lui sont propres. La lecture des règles et des principes auxquels obéit la formation des tissus urbains ;
- D'une façon exceptionnelle, par les attitudes prises dans celui du faubourg du cas d'étude Bouloughine. En effet il s'agit d'une lecture qui concerne les tissus anciens des centres de villes qui furent créés lors de l'occupation de l'Algérie par les français.

Nous avons collecté les informations concrètes comme les anciennes cartes, les écrits ou photos. Parallèlement nous avons entamé une enquête qui a affirmé le non cohérence entre la vue d'extérieure et l'intérieur de la commune. Par la suit nous avons procédé à la reconstitution du quartier depuis sa création à nos jours en décortiquant les raisons de l'évolution urbaine de la ville tenant en compte de la situation sociale, économique, et même politique de chaque période, ou le résultat se conclu comme suit :

- Bouloughine est une agglomération nouvelle par apport à la ville d'Alger (faubourg), car elle a été créée en extension de cette dernière sur les anciennes voies existantes depuis l'ère romaine à l'époque ottomane comme le Hafs du Dey.

- Les troupes françaises s'installèrent dans le Hafs du Dey jusqu'à l'extinction de la révolution de L'Emir Abd Elkader, puis ils urbanisent ce cite sur la base d'un découpage parcellaire émis en 1846 et approuvé en 1848 et en l'exécution des recommandations des militaires en 1836. Puis selon le nouveau découpage parcellaire émie en 1866 sur la base des recommandations de L'Empereur Napoléon III.

- Ce faubourg de luxe se retrouve comme commune en pleine action en 1870. C'est la commune de Saint-Eugène. Cette commune ne cesse pas d'évoluer jusqu'à 1939, ou la deuxième guerre mondiale réquisitionne toutes les ressources économiques pour son financement, et l'urbanisation de la commune reste comme stagnée.

- L'Algérie prend son indépendance en 1962, notre commune évolua une autre fois, mais sans législation, ce sont les citoyens qui prennent le relai, ils profitent de la situation du pays à l'époque avant 1973, le manque de législation. A cela s'ajoute l'exile rural et l'explosion démographique après 1973 défigure notre commune conçue comme Quartier de luxe.

- Même après la promulgation de quelque lois qui viennent en retard notre commune souffre toujours de dysfonctionnements sur tous les plans, car son tissu urbain actuel a connu une évolution anarchique qui a profondément altères son paysage urbain héritée de la période pré indépendance. Malgré les axes routiers fondamentaux restant opérationnels à nos jours ainsi que la majorité de son tissu urbain.

Suit a tous ses situations diachroniques et législatifs, on a essaies de suggérer des recommandations dans le cadre des lois en vigueur et alors notre point de vue qui stipule qu' (Un Etat fort. C'est l'Etat qui réglemente par la législation des lois, mais pas par l'interdiction par la législation des lois).

## V. Bibliographie

- ✚ Livre « *Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet* » d' Alain Faure
- ✚ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais>
- ✚ *La petite histoire des faubourgs parisiens* <https://www.pariszigzag.fr/>
- ✚ *Les Tissus Urbains Franciliens, Note Méthodologique* « [institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr) »
- ✚ *Etude Du Potentiel De Densification Autour De Gares Des Hauts-De-Seine*
- ✚ *Formes Urbaines Résidentielles de Caen Caen-Métropole* « *Novembre 2010* »
- ✚ *Histoire Et Théories Urbaines FORMES URBAINES*
- ✚ *Livre faubourg de damas P77-80*
- ✚ *Unesco, Méthode d'analyse morfologique des tissus urbains traditionnels*
- ✚ *Histoire Et Théories Urbaines FORMES URBAINES*
- ✚ *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*
- ✚ Livre « *Formes urbains : de l'ilot à la barre* » de Ph .Panerai
- ✚ Livre *tracés des villes et le savoir des ingénieurs du génie : Algérie entre 1830- 1870* de Malverti Xavier et Picard Aleth
- ✚ Livre « *LE LOTISSEMENT, IMPLANT URBAIN EN MILIEU RURAL* »
- ✚ <https://politiquedulogement.com/>
- ✚ <https://www.flint-immobilier.com/>
- ✚ <http://yahaut.e-monsite.com/pages/amenagements>
- ✚ *Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'Architect présenté par : Mr Ferhaoui Baghdad, Mr Boukernafa Med et Mr Semghouni Hamza de l'année universitaire 2006-2007.*
- ✚ *Plans des archives de la commune de bouloughine.*
- ✚ *Plans des archives de la wilaya d'Alger.*
- ✚ *Livre Algérie des premiers hommes.*
- ✚ *Commandement des forces de défense aériennes du territoire.*
- ✚ *L'administration de l'Algérie à l'apogée de la colonisation (1898-1945) réflexions en forme de bilan* de Jacques BOUVERESSE
- ✚ *Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1880 en Algérie* par Xavier Malverti, Aleth Picard.
- ✚ *Alger 1830-1930 ou une certaine idée de la construction de la France* par Jean-Jacques Jordi.
- ✚ « *QU'EST-CE QU'ALGER ?* » : *LE DÉBAT COLONIAL SOUS LA MONARCHIE DE JUILLET* par Hélène Blais.
- ✚ *Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962)* par Aleth Picard.
- ✚ *Site internet gallica plan d'Alger.*
- ✚ *Les Journaux officielles de la république algérienne.*

## **VI. Liste des illustrations :**

Figure 01 : Plan de Paris à la fin du XIVe siècle

Figure 02 : L'enceinte de Charles V, bientôt remplacée par les Grands Boulevards, sur le plan Saint-Victor (vers 1550)

Figure 03 : Vieux-Montmartre en 1860

Figure 04 : Le tissu mixte de faubourg + photo aérienne

Figure 05 : Étude du tissu urbain : le parcellaire, 1930

Figure 06 : Ilot triangulaire + photo aérienne

Figure 07 : Ilot rectangulaire

Figure 08 : Ilot de cité jardin

Figure 09 : cité jardin de suresnes

Figure 10 : Saint-Germain sur l'Arbresle. Le clos : lotissement créé en 1977.

Figure 11 : les limites du quartier Bel Air

Figure 12 : Bel Air en 1880

Figure 13 : Bel Air en 1930

Figure 14 : Bel Air en 1770

Figure 15 : Bel Air en 1950

Figure 16 : Bel Air en aujourd'hui « 2007 »

Figure 17 : Etat de Bâti du Quartier Bel Air

Figure 18 : Etat des hauteurs du Quartier Bel Air

Figure 19 : Etat de construction du Quartier Bel Air

Figure 20 : Façade urbaine du Quartier Bel Air

Figure 21 : Les éléments de paysage urbain du Quartier Bel Air

Figure 22 : Analyse fonctionnelle du Quartier Bel Air