

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



**Mémoire de Master**

**Présenté à l'université 08 mai 1945 Guelma**

**Faculté des sciences et de la technologie**

Département : **architecture**

Spécialité : **architecture**

**Option : architecture urbaine**

Présenté par : **Baroudi Sara**

---

---

**Thème : Requalification D'un Boulevard Urbain**

**Cas D'étude Boulevard Volontariat Guelma**

---

---

**Sous la direction de :Dr.Boutemedjet Anissa**

**Juille2021**

## Dédicace

*Je dédie ce modeste travail avec un grand amour, une  
profonde sincérité et immense fierté : A mes chers parents  
sources de tendresse, de noblesse, de patience et  
d'encouragements. Surtout ma chère mère, mes grands-  
parents, et toute ma famille. A mes copines : Narimen,  
Lilia, Nadjla, Jiji, Joujou, Nawel, Ilhem, Lidia, Selma,  
et Roumaïssa. Ainsi qu'un ami très proche et que je l'ai  
trouvé toujours près de moi Aymen.*

## Remerciement

*Je remercie Dieu le tout puissant pour m'avoir donné toute cette force et ce courage. Pour faire aboutir ce travail. En premier lieu, Je tiens à remercier mes encadreurs, Mme : Boutemedjet Anissa, et Mme : Salah Salah Hana pour avoir accepté de m'encadrer tout au long de ce travail, pour leurs patiences, leurs aides, leurs disponibilités et leurs conseils et suggestions qui ont beaucoup contribué à alimenter ma réflexion et aidé à atteindre mon objectif. Mes remerciements vont également aux membres du jury, pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre travail, et qui m'ont fait l'honneur d'accepter l'évaluation de ce travail. Mes remerciements vont enfin aux tous mes enseignants du département et tous les personnes qui ont contribué, par la mise à ma disposition des informations, à l'élaboration de ce travail. Il me reste à ne pas oublier de remercier tant de personnes, que je ne peux nommer, de peur d'en oublier ; que toutes sachent qu'elles sont bien présentes dans mon esprit et dans mon cœur.*

# **Sommaire**

<b>Titres</b>	<b>Page</b>
<b>Dédicace</b>	/
<b>Remerciement</b>	/
<b>Résumé</b>	/
<b>Sommaires</b>	<b>I</b>
<b>Listes des tableaux</b>	<b>VI</b>
<b>Listes des figures</b>	<b>VII</b>
<b>Listes des schémas</b>	<b>XIII</b>
<b>Introduction générale</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre 01 : le projet urbain</b>	
Introduction	8
<b>1.1. Définition</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Dimensions du projet urbain</b>	<b>9</b>
1.2.1. Spatiaux	9
1.2.2. Economique	9
1.2.3. Sociales	9
<b>1.3. Les interventions du projet urbain</b>	<b>9</b>
1.3.1. Aménagement	9
1.3.2. Réaménagement	10
1.3.3. Rénovation urbaine	10
1.3.4. Renouveau urbain	11
1.3.5. Réhabilitation urbaine	11
1.3.6. Restructuration urbaine	11
1.3.7. Restauration urbaine	12
<b>1.4. Les échelles du projet urbain</b>	<b>12</b>
<b>1.5. Les acteurs du projet urbain</b>	<b>12</b>
<b>1.6. Les acteurs d'un projet urbain générique</b>	<b>12</b>
Conclusion	13
<b>Chapitre 02 : définition des concepts</b>	
Introduction	15

<b>2.1. Définitions</b>	<b>15</b>
2.1.1. Définition 01	15
2.1.2. Définition 02	15
<b>2.2. Les enjeux de la requalification urbaine</b>	<b>15</b>
<b>2.3. Le rôle de la requalification urbaine</b>	<b>15</b>
<b>2.4. Définition d'affaires</b>	<b>16</b>
<b>2.5. Définition de Centre d'affaires</b>	<b>16</b>
<b>2.6. Les avantages d'un centre d'affaire</b>	<b>17</b>
Conclusion	17
<b>Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)</b>	
Introduction	19
<b>3.1. Exemple 01</b>	<b>19</b>
3.1.1. Requalification du boulevard pie-IX	19
3.1.2. Motivation de choix	19
3.1.3. Situation et présentation	19
3.1.3. Les problématiques	20
3.1.4. Les objectifs	20
3.1.5. Les grandes orientations d'aménagement du boulevard Pie IX	21
<b>3.2. Exemple 02</b>	<b>24</b>
3.2.1. Réaménagement du boulevard RENÉ- LÉVESQUE à QUÉBEC	24
3.2.2. Motivation de choix	24
3.2.3. Situation et présentation	24
3.2.4. Les grandes orientations d'aménagement urbain du boulevard	25
<b>3.3. Exemple 01</b>	<b>26</b>
3.3.1. Centre d'affaire les cascades d'Alger *Birkhadem*	26
3.3.2. Motivation de choix	26
3.3.4. Plan de masse	27
3.3.5. Environnement immédiat	28
3.3.6. Equipements avoisinants	28
3.3.7. Partie architecturale	29

3.3.8. Volume 01	29
3.3.9. Volume 2	30
<b>3.4. Volume 3</b>	<b>30</b>
3.4.1. Les façades	30
3.4.2. Matériaux et système constructif	31
3.4.3. Programme et configuration architecturale	32
3.4.4. Configuration architecturale	33
3.4.5. Etude spatiale-fonctionnel	35
3.4.6. Etude spatiale	37
<b>3.5. Exemple 02 : centre d'affaire CNIT Paris France</b>	<b>38</b>
3.5.1. Introduction et motivation de choix	38
3.5.2. Plan de situation	39
3.5.3. Plan de masse	39
3.5.4. Programme architecturale	40
3.5.5. Environnement immédiat de site	40
3.5.6. Environnement voisinant	42
3.5.7. Partie architecturale	42
3.5.8. Volumétrie	43
3.5.9. Les façades	43
<b>3.6. Programme architecturale</b>	<b>45</b>
3.6.1. Etude spatiale-fonctionnel	51
3.6.2. Etude fonctionnelle	51
3.6.3. Organigramme fonctionnel	51
3.6.4. Etude spatial	53
Conclusion	60
<b>Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude</b>	
<b>4.1. Situation géographique</b>	<b>63</b>
4.1.2. Relief	63
4.1.3. Montagnes	63
4.1.4. Historique de la ville	64

4.1.5. Etude climatique	66
4.1.6. Nombres d'habitants	68
4.1.7. Analyse de site	69
4.1.8. Introduction objectif	69
4.1.9. Situation	69
<b>4.2. Délimitation de terrain d'étude</b>	<b>70</b>
4.2.1. Evolution urbaine du boulevard volontariat	70
4.2.2. Axe de l'évolution urbaine de la ville	74
4.2.3. Relation boulevard volontariat/Guelma	74
4.2.4. Synthèse générale	84
4.2.5. Conclusion	86
4.2.6. Analyse de terrain	87
4.2.7 L'organisation du projet	89
<b>Conclusion générale</b>	<b>92</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>94</b>



**Résumé :**

**Travailler sur les boulevards urbains c'est porter la réflexion sur l'image de la ville et sur les complémentarités, les solidarités entre ses différentes fonctions des quartiers, sur les interactions entre la ville centre et la périphérie. Ces derniers constituent désormais un nouvel enjeu du renouvellement urbain.**

**Notre projet de requalification urbain consiste à faire une liaison entre le boulevard volontariat et le centre ville de Guelma en tant qu'entité spatiale, structurée, hiérarchisée, et cohérente pour concilier le confort de vie et le respect de l'environnement. Cela suppose des actions qui privilégient plutôt la maîtrise urbaine, la bonne gestion de la ville et une meilleure gouvernance. Elle implique la résolution des problématiques endogènes (amélioration du cadre de vie, satisfaction des besoins, renforcement des moyens de création d'emploi, animation commerciale et administratif, réhabilitation des repères identitaires des boulevards urbains).**

**Mots clés : requalification urbaine, Guelma, boulevard urbain, analyse urbaine, boulevard volontariat.**

## **Abstract :**

Working on urban boulevards means reflecting on the image of the city and on the complementarities, the solidarities between its different neighborhood functions, on the interactions between the city center and the periphery. These now constitute a new challenge for urban renewal. Our urban redevelopment project consists of creating a link between the voluntary boulevard and the city center of Guelma as a spatial, structured, hierarchical, and coherent entity to reconcile comfort of life and respect for the environment. This presupposes actions that instead favor urban control, good city management and better governance. It involves the resolution of endogenous issues (improvement of the living environment, satisfaction of needs, strengthening of means of job creation, commercial and administrative animation, and rehabilitation of the identity landmarks of urban boulevards).

**Keywords:** urban requalification, Guelma, urban boulevard, urban analysis, Voluntary Boulevard.

## ملخص:

إن العمل في الجادات الحضرية يعني التفكير في صورة المدينة وعلى أوجه التكامل والتضامن بين وظائف الجوار المختلفة وعلى التفاعلات بين وسط المدينة والأطراف. هذه تشكل الآن تحدياً جديداً للتجديد الحضري. يتكون مشروع إعادة التطوير الحضري الخاص بنا من إنشاء رابط بين الشارع التطوع ووسط مدينة قامة ككيان مكاني ومنظم وهرمي ومتماسك للتوفيق بين راحة الحياة واحترام البيئة. هذا يفترض إجراءات تفضل بدلاً من ذلك التحكم الحضري والإدارة الجيدة للمدينة والحوكمة الأفضل. يتضمن حل القضايا الداخلية (تحسين البيئة المعيشية ، تلبية الاحتياجات ، تعزيز وسائل خلق فرص العمل ، الرسوم المتحركة التجارية والإدارية ، إعادة تأهيل معالم هوية الجادات الحضرية).  
**الكلمات المفتاحية:** إعادة التأهيل العمراني ، قامة ، الجادة العمرانية ، التحليل الحضري ، شارع التطوع.

# **Listes des tableaux**

<b>N° de tableau</b>	<b>Titre de tableau</b>	<b>Page</b>
01	Programme surfacique et spatial du centre	32
02	Programme spatial quantitatif de CNIT	40
03	Programme spatial et surfacique de CNIT	45
04	Programme comparatif des exemples	54
05	Tableau de programmation	58
06	Programme retenu	59

# Listes des figures

<b>N° de figure</b>	<b>Titre de figure</b>	<b>Page</b>
01	Réaménagement d'un quartier	10
02	Ancien hôtel du post transforme en médiathèque	10
03	Réhabilitation de la Casbah	11
04	Action de restauration	12
05	Situation de la ville Montréal-Nord	19
06	Programme retenu	20
07	Composantes identitaires structurantes	21
08	Les objectifs de requalification de boulevard Pie IX	22
09	Plans des stations du SRB sur Pie IX	22
10	Les quatre stations de SRB	23
11	Composition de boulevard	23
12	Vue de boulevard	23
13	Boulevard Pie IX avant le réaménagement	23
14	Boulevard Pie IX après le réaménagement	24
15	Situations du boulevard René Levesque	25
16	Les objectifs de la requalification urbaine dans le boulevard René Levesque	26
17	Coupe sur le boulevard	26
18	Chemin piéton	27
19	Situation de BIRKHADEM	27
20	Plan de masse de projet	28
21	Carte d'accessibilité de projet	28
22	Carte d'équipements avoisinants	29
23	Les différents niveaux de projet	29
24	Volume de niveau sous-sol au niveau 2	30
25	Volume des étages	30
26	Volume des appartements haut standing	31
27	Façade principale de centre d'affaire	31
28	Passage d'arcades au niveau de RDC	31
29	Utilisation de l'ardoise dans les toitures	31
30	Système et matériaux utilisés dans la construction	32
31	Parking sous-sol	33
32	Plan d'hyper marché	33
33	Plan des étages intermédiaires	33

34	Plan des appartements	34
35	Organigramme fonctionnelle de RDC 1 <sup>er</sup> étage 2 <sup>ème</sup> étage	35
36	Organigramme fonctionnelle des étages intermédiaire et derniers étages	36
37	Organigramme spatial de projet	37
38	Les entités de projet	38
39	Centre d'affaire de la défense	38
40	Plan de masse	39
41	Forme de terrain	40
42	Tableau d'accessibilité au centre d'affaire	41
43	Environnement immédiat de la défense	41
44	Environnement voisinant de projet	42
45	Description des niveaux de projet	42
46	Volume et forme triangulaire du centre	43
47	Façade principale du centre	43
48	Description des étages du centre	44
49	Plan de niveau O	46
50	Plan de niveau A	47
51	Plan de niveau B	48
52	Plan de niveau C	49
53	Plan de niveau D	50
54	Organigramme fonctionnelle de niveau O	51
55	Organigramme fonctionnelle de niveau A	51
56	Organigramme fonctionnelle de niveau B	52
57	Organigramme fonctionnelle de niveau C	52
58	Organigramme fonctionnelle de niveau D	52
59	Organigramme spatial des étages	53
60	Carte de la ville de Guelma	63
61	Diagramme de température maximale	67
62	Diagramme de quantité de précipitation	67
63	Diagramme de vitesse de vent	68
64	Carte d'extension de la ville de Guelma	69
65	Carte de la ville de Guelma dans la période coloniale	70
66	Boulevard volontariat avant 1954	71
67	Boulevard volontariat période 1962-1977	72



68	Boulevard volontariat 1962 et aujourd'hui	73
69	Boulevard volontariat 1963 et 2006	73
70	Carte d'accessibilité au boulevard	75
71	Carte des points de repères et nœuds	76
72	Carte de circulation	77
73	Carte de stationnement	78
74	Carte des flux piétons et mécaniques	79
75	Carte de la nature juridique de boulevard	80
76	Carte de cadre bâti et non-bâti	81
78	Carte de nuisances sonores	82
79	Carte de pollutions visuelles	83
80	Carte des risques d'inondations	84
81	Scenario d'aménagement proposé au boulevard	86
82	Situation de terrain	87
83	Carte d'accessibilité	87
84	Carte d'enseillement et ventilation	88
85	Coupe transversale de terrain	88
86	Coupe longitudinale de terrain	89
87	Genèse de la forme	89

# Listes des schémas

<b>N° de schéma</b>	<b>Titre de schéma</b>	<b>Page</b>
01	Structures de la méthodologie de recherche	5
02	Structure de mémoire	6

# **INTRODUCTION GENERALE**

## Introduction générale

---

Les boulevards urbains sont des éléments principaux qui structurent les villes, autrement dit le boulevard est un axe important pour la structuration urbaine d'une ville. Au sens premier, le boulevard est une voie de communication reposant sur d'anciens remparts et permet de contourner une ville de l'extérieur. Ce dernier est un projet routier ancré dans un projet urbain, ou la qualité paysagère des abords de la route devient un aspect central de l'aménagement (Lessard, 2006). Dans un objectif d'aménagement favorisant l'infrastructure routière aux allures de route, à une infrastructure routière aux allures de boulevard urbain. Selon Marchand Patrick en 1998 : « le concept de boulevard urbain dépasse la simple insertion paysagère d'une voie supportant un trafic important pour l'intégrer véritablement dans le tissu urbain et permettre l'expression d'une voie locale riveraine »<sup>1</sup>. On peut tenir que la notion « historique » du boulevard a évolué au fil du temps, si bien qu'aujourd'hui, ces artères revêtent des formes très variées (entrées des villes, axes de liaisons entre différentes zones urbaines d'une même agglomération, voies d'accès à un quartier...)<sup>2</sup>.

A travers le boulevard urbain on tente de concilier les circulations de transit à la circulation locale, en intégrant la route au milieu traversé et en favorisant les déplacements des usagers autres que l'automobiliste. Dans une optique du partage de la voirie, qui se fait que par la cohabitation des publics et des usages et non par la séparation des fonctions. Le boulevard urbain est un véritable espace public, c'est une notion qui se compose de plusieurs éléments qui doivent être pris en compte tels que : le profil en travers, le traitement des abords de la voie, et la sécurité routière, ainsi que des éléments contribuant à la qualité paysagère de ce boulevard comme les œuvres d'art, la largeur des trottoirs, le mobilier urbain, la hauteur des bâtiments, le changement des pavages, la largeur du boulevard qui mène vers le parlement, l'éclairage et les vues panoramique vue de haut de la pente.

Par conséquent, le développement des villes a fait évoluer l'usage des boulevards ainsi que leur fonctionnement. Ils doivent ainsi combiner les fonctions de déplacements et d'espaces publics de qualité où les nuisances liées au trafic routier sont fortement réduites.

Le boulevard urbain, c'est d'abord un paysage caractéristique qui sujette à la requalification urbaine pour modifier les qualités physiques de ce milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation, c'est

---

<sup>1</sup>[https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiikbPuvo\\_xAhWRzoUKHZxCCscQFjAPegQICRAE&url=https%3A%2F%2Fdictionnaire.reverso.net%2Ffranais-definition%2Fboulevard%2Burbain&usg=AOvVaw3EMGfP6MKe8Fs3BWKTWvPa](https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiikbPuvo_xAhWRzoUKHZxCCscQFjAPegQICRAE&url=https%3A%2F%2Fdictionnaire.reverso.net%2Ffranais-definition%2Fboulevard%2Burbain&usg=AOvVaw3EMGfP6MKe8Fs3BWKTWvPa)

<sup>2</sup> L'émergence d'un espace plurifonctionnel : les boulevards urbains, Mis en ligne sur Cairn.info le 01/12/2008, Laurent Turcot Dans Histoire urbaine **2005/1 (n° 12)**, pages 89 à 111 <https://doi.org/10.3917/rhu.012.0089>.

## **Introduction générale**

---

donner une nouvelle vie et identifier les besoins liés aux mutations économiques, à l'accroissement de la population. La plus souvent une requalification s'accompagne d'un objectif de meilleur partage entre mode de déplacement à travers des interventions urbaines pour améliorer l'image de l'espace urbain en générale et le boulevard urbain plus précisément.

En effet l'opération de la requalification urbaine consiste à rendre le boulevard urbain un espace plus attirant et fréquentés par les citoyens de la ville.

### **Problématique :**

La dégradation des boulevards urbains d'une façon générale est le résultat de la négligence de ces derniers, ainsi que plusieurs facteurs intervenants dont le plus important sont les activités commerciales informelles appliquées dans ces zones, notamment notre cas d'étude le boulevard volontariat dans la ville de Guelma. Malgré sa position stratégique et son rôle actif dans l'économie de la ville sauf que son importance a diminué durant les dernières années et son rôle devient sans importance pour la ville.

Dans ce contexte on distingue différents facteurs qui ont conduit à sa dégradation les plus importants sont : les différents nuisances et pollutions existants dans cette zone qui dues principalement aux activités commerciales exercées par les commerçants et l'organisation anarchique du marché de fruits et légumes dans le boulevard. D'autre point important qui animent ces pollutions est l'emplacement des déchets sur le long du terre plein du boulevard liée initialement aux locaux commerciaux et le marché de fruits et légumes sur les deux rives du boulevard. S'ajoutent à les différents pollutions un grand mélange de circulation mécanique (bus, voitures) et piétonnes et aussi les multiples stationnements anarchique et aléatoire des taxis et bus. Le facteur naturel et la nature morphologique du terrain joue un grand rôle dans la dégradation du boulevard à cause des risques d'inondations surtout durée la saison d'hiver. Ce qui est le plus marquant dans ce boulevard c'est le désordre très apparents des structures et leurs fonctionnements.

Aujourd'hui tous ces facteurs ont laissés des impacts très négatifs au niveau de la zone et ont dégradés sa valeur économique et urbaine par rapport la ville et sont laissent le boulevard en état catastrophique, mal organisé et sale, ainsi qu'un site qui connu des grands problèmes de circulation, de stationnement, des commerces informels, le manque des espaces verts...etc. Tous ces éléments nous dirige à formuler plusieurs questions dont le plus essentiel est : **par quelles moyens peut on revaloriser et requalifier le boulevard volontariat à l'échelle de la ville de Guelma ?**

## **Introduction générale**

---

### **Hypothèse :**

- Peut être l'ensemble des interventions de la requalification urbaine qu'on va appliquer ainsi que l'implantation d'un équipement (un centre d'affaire) qui va être un point de repère et une construction symbolique qui améliore l'image du boulevard et qui regroupe tous les activités exercé dans la zone ainsi que la liaison des deux secteurs commerciale et administratif au niveau de la zone vont être les moyens les plus efficace et convenable pour la revalorisation et requalification du boulevard volontariat de Guelma.

### **Objectifs :**

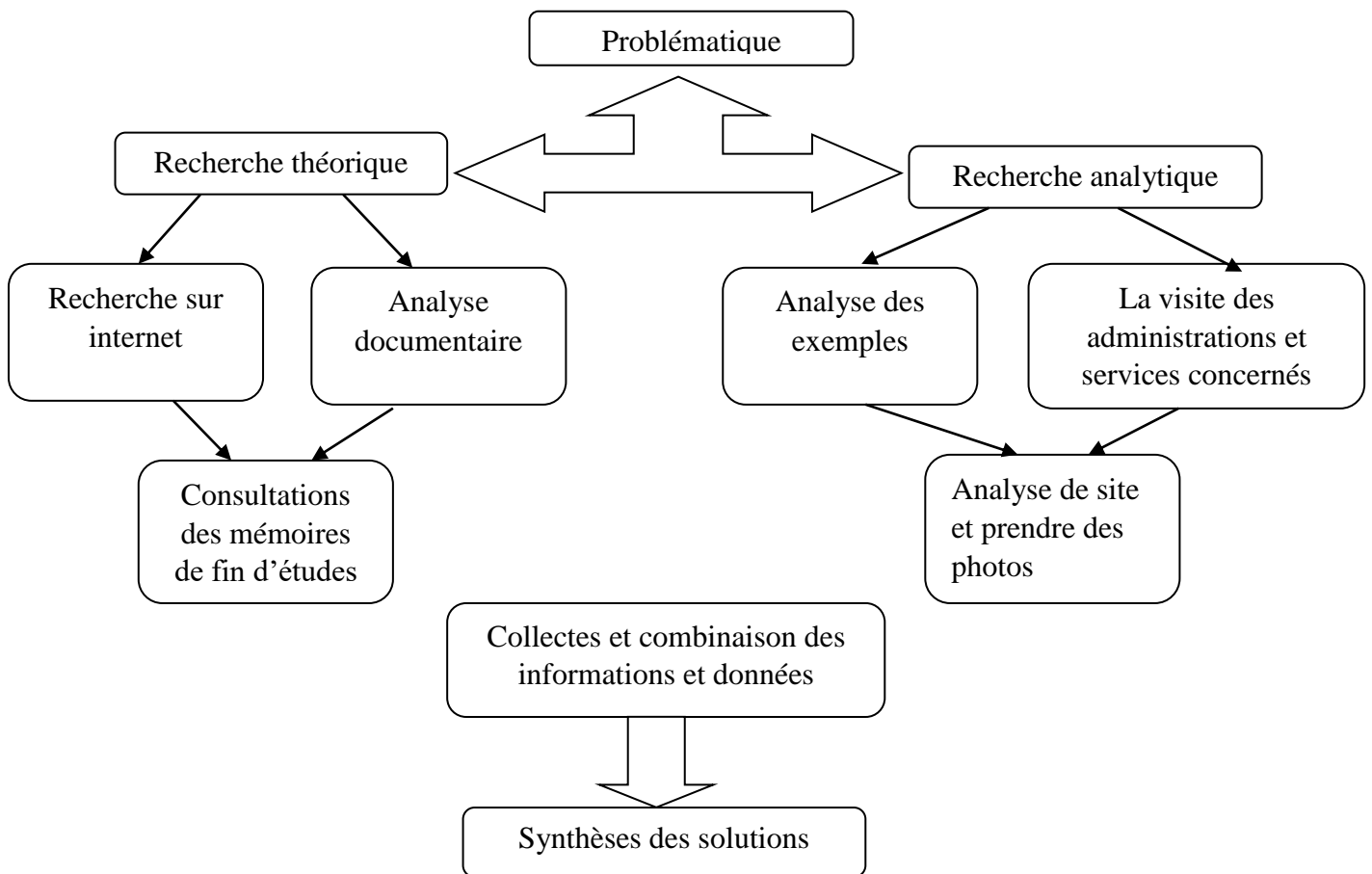
- Requalifier le boulevard volontariat pour valoriser son rôle et montrer son importance par rapport le centre ville de Guelma.
- Appliquer un ensemble des modifications et ajustements pour éliminer les ressources de dégradation du boulevard.

### **Méthodologie de la recherche :**

D'après la recherche théorique et conceptuelle qu'on a fait pour avoir une méthodologie qui base sur l'analyse urbaine et l'étude de la zone concernée on a déterminé les sources de dégradation du boulevard, ses points faibles et ses points forts pour trouver des solutions radicales pour requalifier et améliorer le boulevard volontariat et le rendre le point fort de ville de Guelma. On a fait plusieurs sorties au site pour mieux connaître les différents aspects physiques et fonctionnels de la zone. Ainsi que les types des bâtis et les équipements existants, la nature de terrain et aussi les points forts et les points faibles du boulevard. Ensuite on a pris des photos de site pour renforcer notre analyse diagnostique, et même on a visité le service technique de l'APC de Guelma pour collecter les informations concernées le site (historiques, géographiques, morphologie de terrain, techniques, économiques, et constructifs) à travers la discussion avec un architecte qui a fait des études spéciales sur le boulevard volontariat dans le but de la requalification urbaine de ce dernier et on a même fait des consultations des mémoires et documents qui traite le même sujet.

# Introduction générale

## Structure de la méthodologie de recherche :



**Schéma 1:** structure de méthodologie de recherche. Source auteur.

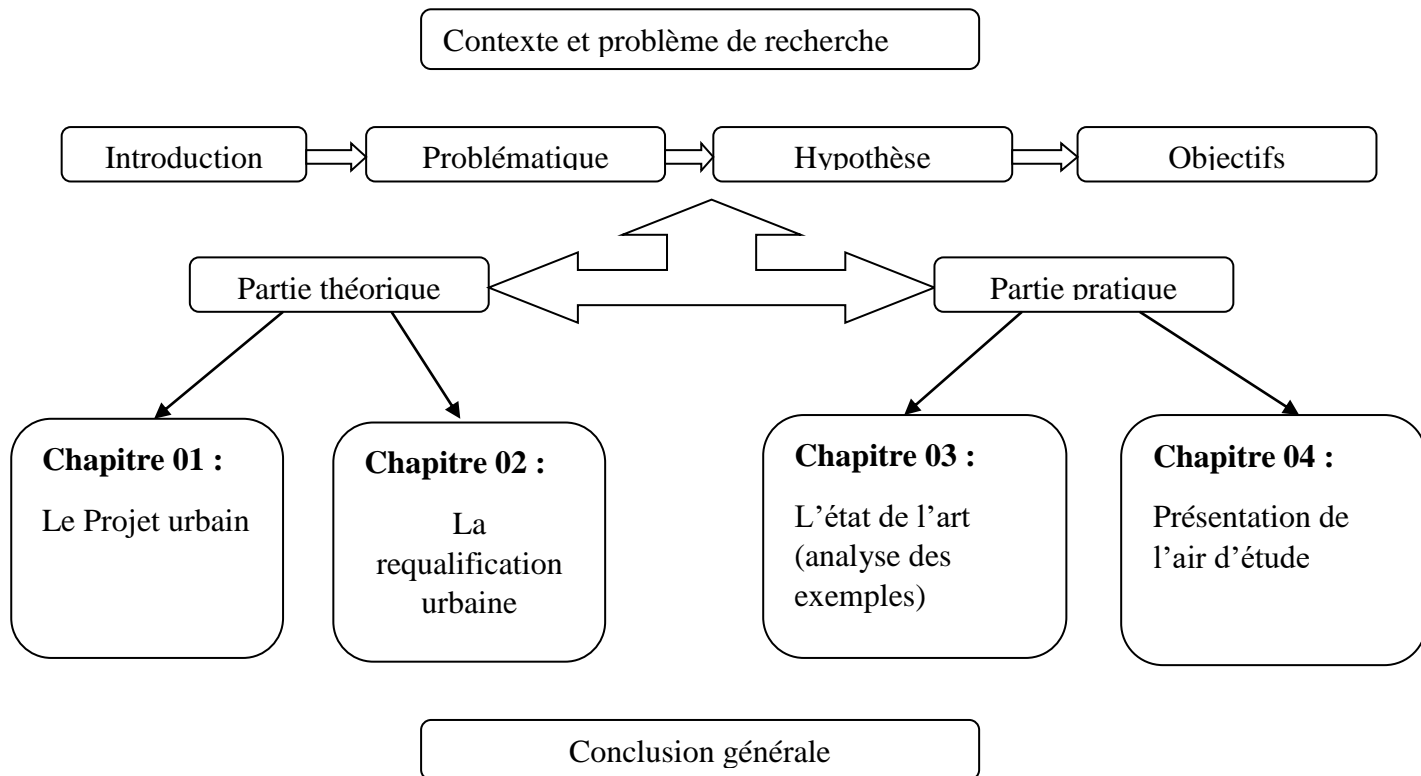


# Introduction générale

## Structure de la mémoire :

Notre mémoire est structurée en deux parties : partie théorique et partie analytique.

La première partie consiste à une étude analytique conceptuelle des différents concepts mentionnés dans la problématique et l'hypothèse. La deuxième partie consiste d'une étude analytique en précisant notre cas d'étude. En générale, cette étude est composée en quatre chapitres. La structure de notre mémoire peut se résumé dans le schéma suivant :



**Schéma 2:** structure de mémoire. Source auteur.

# **Chapitre 01 :**

# **le projet urbain**

# Chapitre 01 : le projet urbain

---

## **Introduction :**

La notion du projet urbain est celle qui est la plus rebattue aujourd'hui et elle est devenue totalement polysémique. Le terme né dans les années 1980 dans les milieux de l'architecture.

La question vaut d'être examinée au plan théorique, dans la mesure où la notion de projet est fortement mise en avant, associée à un qualificatif qui lui était auparavant étranger autant que celui d'architectural lui était familier. Il est alors intéressant de regarder comment cette autre démarche a été appliquée.<sup>3</sup>

Les questions urbaines se complexifient de plus en plus, car elles insèrent aujourd'hui tous les acteurs, convoquent toutes les ressources et deviennent davantage regardante sur l'avenir. L'urbaniste fonctionnaliste et avant lui, les utopies sociales ont figé les pratiques dans la « fabrique » de la ville à des modèles schématiques, répétitifs et « universalisant ». L'aménagement « accaparé » par les pouvoirs (politiques, financiers) est devenu un moyen d'asseoir des idéologies, des visions politiques et des modes de gouvernances, dans lesquels la majorité des acteurs de la ville est exclue.

Aujourd'hui, s'interroger sur la nature de la crise «urbaine » est légitimé par les « déconfitures » qui résultent des politiques urbaines dans lesquelles la part des usagers est très minces. La métropolisation en tant que phénomène « imparable », les questions environnementales et la panacée DD et les nouvelles technologies de l'information et de communication et les ressources qu'elles occasionnent, ne peuvent être ignorées des opérations d'aménagement ... tant leur importance se fait insistante.

Le projet urbain, aussi tardive comme notion ou comme réflexion est venue pour mettre à distance égale les technocrates, les politiques et les techniciens... l'objet « ville » est une vision d'avenir, l'ensemble des acteurs sont appelés à participer à sa construction, parce qu'ils vont la vivre et surtout ils vont la léguer en héritage aux générations... et cette responsabilité est partagée.<sup>4</sup>

## **1.1.Définition :**

Ya-t-il une définition valable du « projet urbain » ? Difficile à répondre du moment que ce concept a un sens de plus en plus insaisissable. En parlant de cette ambiguïté, Marcel.

Roncayolo dira qu'en dépit de cette dénomination de projet et urbain. La notion n'a jamais été totalement éclaircie, même si les points de vue ce sont affrontés. La confusion résulte de la dynamique caractérisant le projet urbain, il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir encore en

---

<sup>3</sup> Cours de la matière d'appuie 02, Master 02, Projet et contexte urbain, Dr. Hana SALAH-SALAH, 2020-2021.

<sup>4</sup>[https://www.academia.edu/4091259/Cours\\_Projet\\_urbain\\_Pour\\_les\\_%C3%A9tudiants\\_en\\_Master\\_1\\_acad%C3%A9mique\\_Urbanisme](https://www.academia.edu/4091259/Cours_Projet_urbain_Pour_les_%C3%A9tudiants_en_Master_1_acad%C3%A9mique_Urbanisme) . (PDF) Cours Projet urbain. Pour les étudiants en Master 1.

## **Chapitre 01 : le projet urbain**

---

cours d'informations et d'expérimentation, et ce d'autant que des nuances existent selon les pays, les écoles et les ateliers qui le pratiquent par le monde.<sup>5</sup>

### **1.2. Dimensions du projet urbain :**

#### **1.2.1. Spatiaux :**

Un aspect urbain, territorial, ou symbolique, ses objectifs sont :

- utiliser l'espace avec économie tenant compte des enjeux environnementaux,
- prioriser la régénération urbaine en fabriquant la ville sur la ville,
- définir une occupation du sol garantissant une cohérence urbaine et territoriale,
- créer un maillage qui respecte la logique du tracé existant.
- améliorer l'image des paysages urbains et du territoire.

#### **1.2.2. Economique :**

Les dimensions économiques sont :

- promouvoir le partenariat public-privé.
- intégrer les démarches de management et de marketing urbain.
- encourager l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois.
- opter pour le commerce de proximité pour créer un esprit de quartier.
- attirer les investissements privés pour le logement.
- inciter la mixité des activités.

#### **1.2.3. Sociales :**

Les dimensions sociales sont :

Garantir une mixité sociale, en optant pour une mixité fonctionnelle.

- assurer l'accès aux équipements et services publics pour le plus grand nombre.
- impliquer les habitants dans la démarche du projet.
- favoriser la convivialité en aménageant des espaces publics de qualité.

### **1.3. Les interventions du projet urbain :**

#### **1.3.1. Aménagement :**

Désigne une action publique de doter un espace urbain, des bâtiments, infrastructures à son bon fonctionnement. Il permet d'orienter, d'influer sur la répartition des infrastructures et les équipements dans un espace donné et en tenant de choix politiques globaux.

---

<sup>5</sup> Mémoire renouvellement urbain d'un centre ancien en déclin, présenté par Mr, SAFRI Saïd

## Chapitre 01 : le projet urbain

### 1.3.2. Réaménagement :

Le réaménagement est une action qui consiste à redistribuer aussi bien les espaces intérieurs que ceux extérieurs en gardant la fonction initiale.



**Figure 1:** Réaménagement d'un quartier. Source Cours de la matière d'appui 02, Master 02, Projet et contexte urbain, Dr. Hana SALAH-SALAH, 2020-2021.

### 1.3.3. Rénovation urbaine :

La rénovation urbaine est une opération lourde sur le bâti, qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics allant jusqu'à la démolition de partie et ou l'ensemble de l'espace en question.

Les grandes opérations de rénovation urbaine ont aujourd'hui tendance à prendre la forme de reconversion ou de remodelage d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres des villes.



**Figure 2:** Ancien hôtel du post transforme en médiathèque. Source (introduction à l'urbanisme opérationnel p : 304).

## Chapitre 01 : le projet urbain

---

### 1.3.4. Renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers existants.

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même.

Contrairement à la rénovation urbaine, celui-ci privilégie une approche globale du quartier, et non pas une intervention principalement axée sur le bâti.

### 1.3.5. Réhabilitation urbaine :

La réhabilitation, consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation.

Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné.

Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.



**Figure 3:** Réhabilitation de la KASBAH. Source : introduction à l'urbanisme opérationnel p: 130.

### 1.3.6. Restructuration urbaine :

Consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de restructuration, appliquer sur le terrain. Menée sur la base des études foncières, socioéconomique, de recensement et de vérification ayants droit, la restructuration de la mise en place d'infrastructure de base (voiries, eau, assainissements, électricité) et de la reconstruction des maisons à déplacer par ce que comprise dans la servitude des voiries dégager et des zones d'équipements collectifs ciblées.

## Chapitre 01 : le projet urbain

### 1.3.7. Restauration urbaine :

Action qui tend à agir sur un édifice ou un ensemble d'édifices dans le respect des valeurs d'usages originelles, des caractéristiques architecturales initiales et on utilisant les matériaux d'origine même pour les parties non apparents.<sup>6</sup>



Figure 4: Action de restauration. Source (élément d'introduction à l'urbanisme p : 130).

### 1.4. Les échelles du projet urbain :

On peut indiquer les échelles du projet urbain comme suit :

- **Projet urbain :** l'échelle de la ville ; l'échelle du quartier.
- **Projet architecturale :** l'échelle de la parcelle.

### 1.5 Les acteurs du projet urbain :

Même si le « vocable » apparaît comme impropre dans des opérations aussi sérieuses que les projets impliquant une société (ou l'humanité), il s'agit, ici de qualifier des intervenants concernés par la réussite (ou l'échec) du produit et son impact.

Est considéré comme acteur du projet, tout individu ou personne morale susceptible d'agir dans le champ du projet considéré.

### 1.6 Les acteurs d'un projet urbain générique :

Le montage d'un projet urbain s'appuie sur :

- Une commande politique (autorité).
- Des ressources financières, (opérateurs publics et privés).
- Des compétences techniques et scientifiques (scientifiques, médiateurs, management, métiers...).
- Les usagers (gestionnaires).
- Utilisateurs (consommateurs).<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Cours de la matière d'appuie 02, Master 02, Projet et contexte urbain, Dr. Hana SALAH-SALAH, 2020-2021.

<sup>7</sup>[https://www.researchgate.net/publication/346100221\\_PROJET\\_URBAIN\\_Definitions\\_Acteurs\\_strategie\\_Destines\\_au\\_x\\_Etudiants\\_es\\_en\\_URBANISME\\_MASTER\\_1\\_academique](https://www.researchgate.net/publication/346100221_PROJET_URBAIN_Definitions_Acteurs_strategie_Destines_au_x_Etudiants_es_en_URBANISME_MASTER_1_academique) .Cours Projet urbain définitions, acteurs, stratégie

## Chapitre 01 : le projet urbain

---

### Conclusion :

Le projet urbain est un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Il représente une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville<sup>8</sup> car il n'est pas un projet purement technique, il est un projet politique et culturel, il participe à une pensée urbaine en formation, pensée fragmentaire et non totalisante.<sup>9</sup>

---

destinés aux étudiants (es) en URBANISME MASTER01 académique PDF, Auteur : Bouchareb Abdelouahab, Université de Constantine, Novembre 2020.

<sup>8</sup> <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-63199739>. Le projet urbain – SlideShare.

<sup>9</sup> <https://fr.calameo.com/books/0008998693935c1d07024> . Le projet urbain – Calaméo.



# **Chapitre 02 : définition des concepts**

## **Chapitre 02 : définition des concepts**

---

### **Introduction :**

Le changement de fonctionnement ou de vocation d'un lieu qui s'opère par un changement d'activité ou de forme, afin de faire jouer à un quartier, le rôle qu'on souhaite le voir jouer dans la ville. Bien qu'elle puisse les englober, la requalification se distingue de l'opération esthétique ou économique, puisqu'elle implique un changement important. La transformation d'une zone industrielle en un quartier résidentiel, ou la densification d'un secteur de maisons individuelle sont deux exemples de requalification.<sup>10</sup>

### **2.1 Définitions :**

#### **2.1.1 Définition 01 :**

Action de requalifier, c'est-à-dire de modifier le motif pour lequel un individu a été inculpé dans le domaine judiciaire.<sup>11</sup>

#### **2.1.2 Définition 02 :**

La requalification urbaine, quant à elle, consiste à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Généralement, elle s'accompagne de la consolidation du milieu visé, de la création de nouveaux espaces publics- incluant l'ouverture de nouvelles rues- et de projets de construction favorisant la diversification des activités.<sup>12</sup>

### **2.2 Les enjeux de la requalification urbaine :**

- Améliorer l'intégration au tissu urbain de ces quartiers par la réalisation d'infrastructures de base (voirie, drainage, éclairage public).
- Améliorer le niveau d'équipement des quartiers en matière d'équipements collectifs, culturels et sportifs et des espaces verts.<sup>13</sup>

### **2.3 Le rôle de la requalification urbaine :**

Le phénomène de requalification urbaine sous-entend que la réappropriation des lieux se produise de manière effective et globale forte, trop forte parfois pour permettre à la ville de se réinventer et de se renouveler.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> <http://collectivitesviables.org/sujets/requalification.aspx> .Requalification – collectivités viables.

<sup>11</sup> <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/requalification/> .

<sup>12</sup> <http://collectivitesviables.org/sujets/requalification.aspx> .Requalification – collectivités viables.

<sup>13</sup> Google.

<sup>14</sup> Google.

## **Conclusion :**

La requalification urbaine est une opération qui permet de modifier l'espace urbain et ses éléments constructifs dans le but de l'amélioration et valorisation de l'image de la ville et le rendre un espace plus attractive et serviable.

### **2.4. Définition d'affaires:**

C'est un ensemble d'activités économiques et financières ayant pour objet les échanges, l'achat et le vente c'est aussi l'ensemble des questions et activités ayant trait à la gestion des intérêts de l'état et le public.<sup>15</sup>

### **2.5. Définition de Centre d'affaires:**

Les centres d'affaires par définition systématique:

- Centre, c'est-à-dire des lieux qui regroupent et attractant les différents opérateurs économiques, donc c'est le cadre physique
- Affaires, c'est-à-dire la raison pour laquelle les opérateurs se sont regroupés, c'est le cadre contextuel
- C'est un équipement qui prend en charge les activités et les fonctions des secteurs tertiaires, il constitue un lieu d'échange, de communication, et de concertation des opérateurs économiques
- D'autre part, il offre des surfaces importantes de bureaux abritant des sièges de sociétés locales, nationales ou étrangères, dans le but de satisfaire de besoins en matières de représentation dans la perspective d'assurer la rentabilité économique.<sup>16</sup>

### **Aperçu historique des centres d'affaires :**

Les tous premiers centres d'affaires se sont consacrés aux «bureaux services» s'adressant à des filiales d'entreprise et à partir des années 80 avec le développement, découvrant la création d'entreprise, le capital risque beaucoup de réseaux de centres d'affaires ont vu le jour.<sup>17</sup>

### **Le rôle des centres d'affaires :**

Les centres d'affaires ont un but précis qui est de fidéliser la réalisation des projets et d'offrir les services nécessaires aux investisseurs et pour réaliser ceci elle exerce plusieurs activités

---

<sup>15</sup> Mémoire Master 02 en architecture, thème : le tourisme d'affaire, projet : centre d'affaire, réalisé par : Benamar Ammar et Gueninech sidi Mohamed, présenté à l'université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen, année : 2011-2012, <http://dSPACE.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4277/1/memoire%20klineche.pdf>.

<sup>16</sup> Mémoire fin d'étude en architecture, thème : le tourisme d'affaire, projet : centre d'affaire, réalisé par : Benamar Ammar et Gueninech sidi Mohamed, présenté à l'université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen, année : 2011-2012, <http://dSPACE.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4277/1/memoire%20klineche.pdf>.

<sup>17</sup> <https://d1n7iqsz6ob2ad.cloudfront.net/document/pdf/532b4b5d32af9.pdf> , la différence entre le centre d'affaire et le centre commercial, année 2007-2008.

et fonctions:-Renseigner les promoteurs sur les procédures de création de leurs projets.-Organiser aux profits des investisseurs des séminaires dans le but de les informer sur les avantages de l'implantation dans la région.-Les accompagner dans les multiples étapes de démarrage et un suivi continu dans la réalisation de leurs projets.-Mettre à leur disposition des bureaux équipés de moyens de communication et leur assurer les services de base.<sup>18</sup>

## **2.6.Les avantages d'un centre d'affaire:**

Un centre d'affaire:

- Offre aux entreprises un espace libre, donc leur permet de diminuer les couts d'investissements dans l'immobilier, mobilier, équipements de bureaux etc.
- Offre aux entreprises une image valorisante.

Permet d'assurer aux clients une présence commerciale et une adresse au sein d'organisme.

- Offre un lieu de convivialité qui favorise les échanges de biens et de services.
- Offre un pole d'attraction pour le travail.
- Présente une grande flexibilité.

Présente la particularité d'accomplir toute les transactions sur le même lieu.<sup>19</sup>

### **Les usagers :**

Un centre d'affaires est sollicité par deux types d'usagers :

- L'un permanent concernant les travailleurs des différentes activités que comporte le centre telles que, représentation d'entreprises, activités publiques, gestion et maintenance.
- L'autre occasionnel celui-ci concerne, les hommes d'affaires qui auront à fréquenter ce centre, les usagers des différents services pouvant être des représentants d'entreprises, des parties politiques ou éventuellement le public de transit.<sup>20</sup>

### **Conclusion :**

Le centre d'affaires permet aux créateurs de projets commerciaux de disposer de tout potentiel, à moindre coût. Dans une situation économique aussi mouvante le centre d'affaires s'avère être la solution car c'est une base de lancement idéale pour tous les projets.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> <https://d1n7iqsz6ob2ad.cloudfront.net/document/pdf/532b4b5d32af9.pdf> , la différence entre le centre d'affaire et le centre commercial, année 2007-2008.

<sup>19</sup> Mémoire fin d'étude en architecture, thème : le tourisme d'affaire, projet : centre d'affaire, réalisé par : Benamar Ammar et Gueninech sidi Mohamed, présenté à l'université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen, année : 2011-2012, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4277/1/memoire%20klineche.pdf>.

<sup>20</sup> Mémoire fin d'étude en architecture, thème : le tourisme d'affaire, projet : centre d'affaire, réalisé par : Benamar Ammar et Gueninech sidi Mohamed, présenté à l'université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen, année : 2011-2012, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4277/1/memoire%20klineche.pdf>.

<sup>21</sup> <https://d1n7iqsz6ob2ad.cloudfront.net/document/pdf/532b4b5d32af9.pdf> , la différence entre le centre d'affaire et le centre commercial, année 2007-2008.

# **Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)**

## **Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)**

### **Introduction :**

Dans ce chapitre on va essayer de présenter quelques exemples des projets sur l'échelle nationale (territoriale) et mondiale (livresque) pour montrer les différentes conceptions architecturales et leur fonctionnement, ainsi que l'analyse des différentes expériences de la requalification urbaine et son mode d'interventions sur les boulevards urbains dans le but de détermination des points de similarités par rapport à notre cas d'étude ou l'analyse se base sur le contexte, les enjeux et les opérations appliqués ainsi que leur principe d'aménagement.

### **3.1. Exemple 01 :**

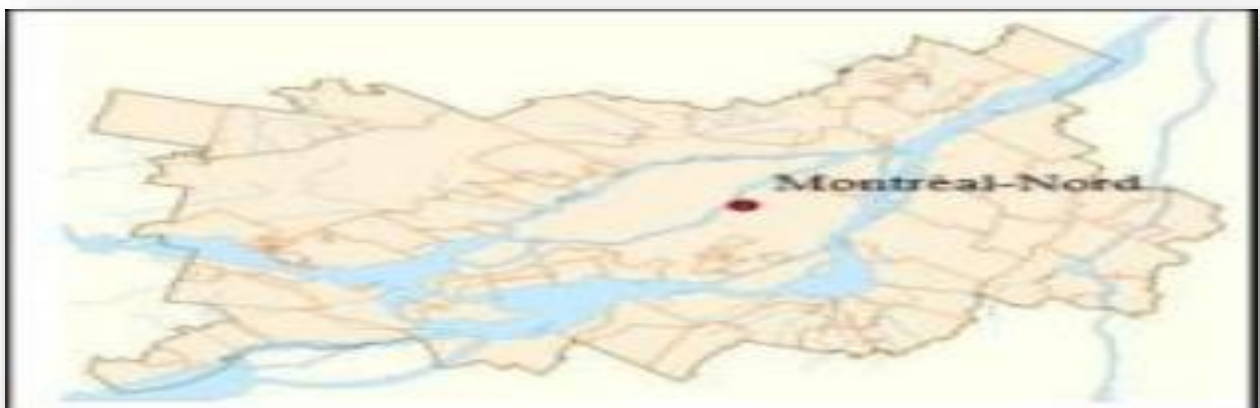
#### **3.1.1. Requalification du boulevard pie-IX<sup>22</sup> :**

#### **3.1.2. Motivation de choix :**

L'analyse de cet exemple à les mêmes objectifs qu'on cherche pour notre cas d'étude à travers la requalification urbaine du boulevard Pie IX.

#### **3.1.3 Situation et présentation:**

L'arrondissement de Montréal Nord est le 8ème arrondissement le plus peuplé de la Ville de Montréal. Le boulevard Pie IX est un axe nord sud structurant au sein de cet arrondissement. Le tracé du secteur d'étude se situe entre l'entrée de ville marquée par la rivière des Prairies et le boulevard Gouin au nord et la gare de train de l'Est au sud. La planification doit se réaliser sur une distance d'environ 500 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation.



**Figure 5:** Situation de la ville Montréal-Nord.

<sup>22</sup> Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/10346/1/Ms.Ar.Medjdoub%2BKhouani.pdf>.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.1.3. Les problématiques:

La lecture des éléments clés du secteur d'étude aura permis de relever les différentes problématiques quant à la configuration spatiale du lieu et l'occupation du sol :

- Décalage de la trame urbaine de part et d'autre de Pie IX: pas d'alignement de rues de part et d'autre.
- Lieu de stigmatisation de la fracture du tissu urbain (secteurs EST et ouest).

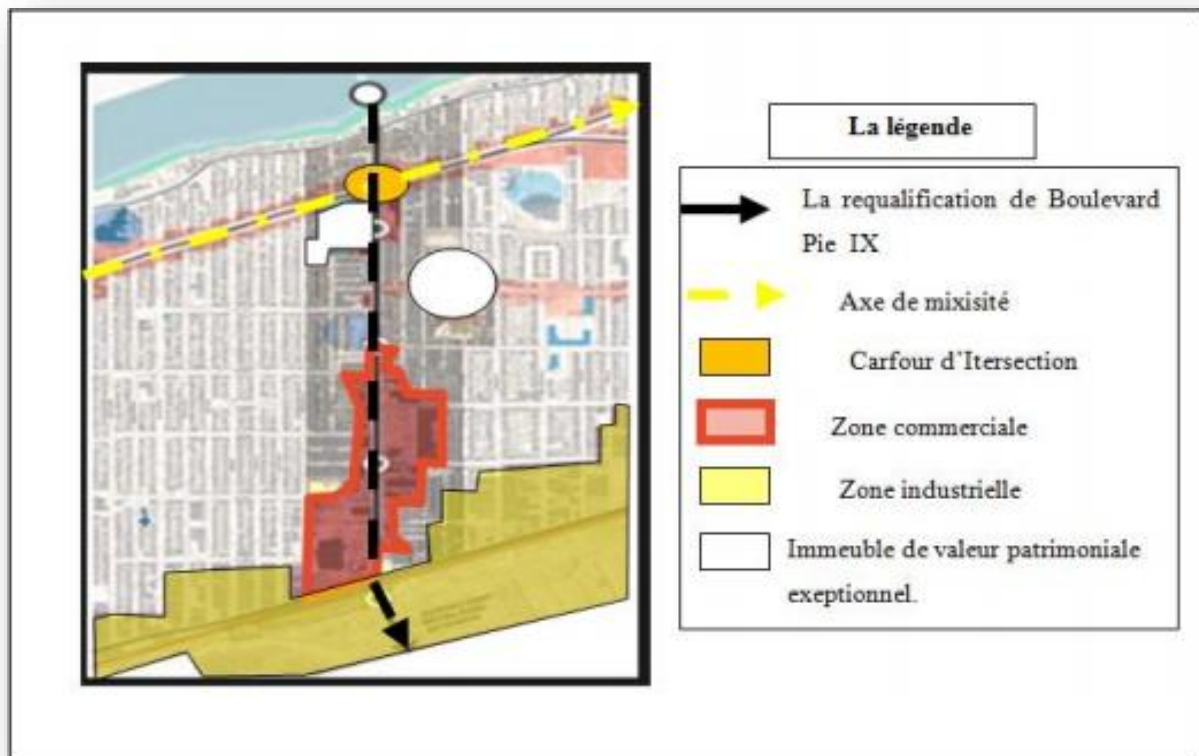


Figure 6: Composantes identitaires et structurantes.

### 3.1.4. Les objectifs:

La requalification urbaine du boulevard Pie IX est destinée principalement à :

- Concevoir des espaces publics accessibles et sécuritaires.
- Créer un milieu de vie dynamique.
- Positionner l'artère comme porte d'entrée de la ville.
- Appliquer les principes de développement durable.
- Favoriser l'épanouissement d'une vie de quartier.
- Valoriser le transport collectif.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

Créer un effet de levier pour assurer un développement économique.



Figure 7: les objectifs de requalification du boulevard Pie IX.

### 3.1.5. Les grandes orientations d'aménagement du boulevard Pie IX:

La requalification du boulevard Pie-IX dans Montréal Nord prendra appui sur l'implantation du service rapide par bus (SRB) sur cet axe.

Pour orchestrer une requalification complète du boulevard Pie-IX L'approche du TOD (Transit-oriented développement ou aménagement axé sur les transports en commun) s'appliquera à quatre pôles de développement prenant appui sur les quatre stations de SRB :

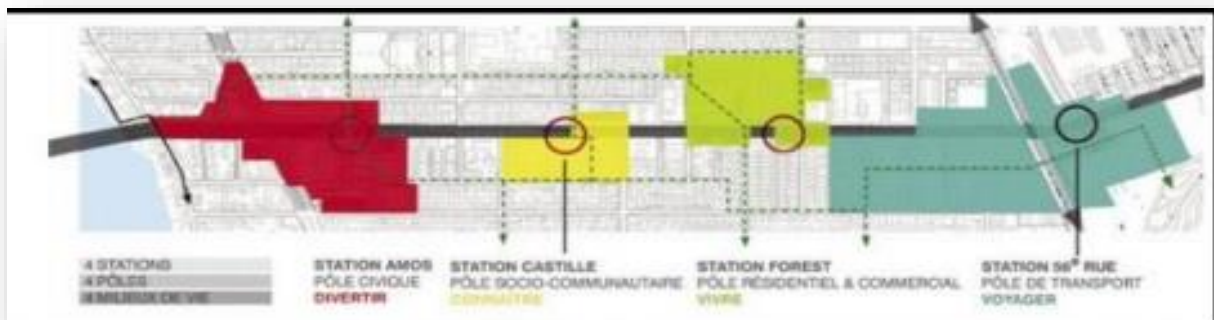
- Pour se divertir : station Amos (parc Pilon, futur complexe sportif et communautaire, etc.)
- Pour apprendre : station Castille (trois écoles).
- Pour vivre : station Forest (magasins, restaurants, etc.)
- Pour voyager : station 56e Rue (gare intermodale, SRB et piste cyclable).





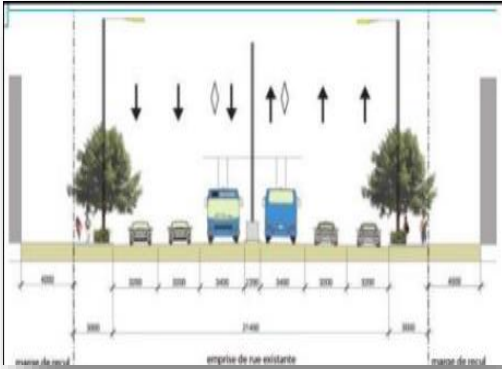
**Figure 8:** Plan des stations du SRB sur Pie IX.

- Mettre en place de nouveaux trottoirs élargis à trois mètres.
- Le maintien d'uniquement deux voies de circulation dans chaque direction.
- Circuits parallèles pour cyclistes et piétons qui offrent une solution de rechange à Pie-IX.



**Figure 9:** Les quatre stations de SRB.

- Organisation des déplacements actifs pour favoriser les liens avec les commerces de proximité et les lieux publics avec aires de repos et terrasses.
- L'Aménagement durable d'une place publique.
- amélioration de la qualité visuelle et esthétique du boulevard Pie-IX.
- Mobilier urbain durable et écologique.



**Figure 10:** Composition de boulevard.



**Figure 11:** vue de boulevard.

### Avant :



**Figure 12:** Boulevard Pie XI avant le réaménagement.

### Après :



**Figure 13:** Boulevard Pie XI après le réaménagement.

## **Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)**

### **Conclusion :**

L'ensemble des opérations appliquées au niveau du boulevard Pie XI visent à améliorer l'image urbaine de ce dernier ainsi que ses services pour l'individu et la société.

### **3.2. Exemple 02:**

#### **3.2.1. Réaménagement du boulevard RENÉ- LÉVESQUE à QUÉBEC<sup>23</sup>:**

#### **3.2.2. Motivation de choix :**

L'exemple traite des objectifs très importants pour l'amélioration du boulevard René Levesque surtout pour les piétons et leur confort à travers sa requalification urbaine.

#### **3.2.3. Situation et présentation :**

Le boulevard René-Lévesque est une des artères principales du centre-ville de Québec. Il traverse en partie la colline de Québec d'ouest en est. Débutant dans la Cité-Universitaire, il traverse une zone résidentielle avant de se terminer au cœur de la colline parlementaire.



**Figure 14:** Situation du boulevard René Levesque.

#### **3.2.3. Les objectifs :**

La requalification urbaine du boulevard René Levesque a pour objectifs :

- Contrôler la vitesse.
- Éliminer le caractère autoroutier du boulevard René Levesque.
- Augmenter la sensation de sécurité des piétons et des cyclistes tout en donnant une autre ambiance au boulevard.

<sup>23</sup> Mémoire Master 02 en architecture, thème : entrée de ville, le boulevard héritier, vecteur principal, de la requalification de l'entrée Sud-ouest de la ville de Sidi Bel Abbés, présenté par: MEDJDOUB Mouna et KHOUANI Wassila, Université Abou Bekr Belkaid de Tlemcen, année : 2016-2017, <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/10346/1/Ms.Ar.Medjdoub%2BKhouani.pdf>.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

- Favoriser une meilleure intégration au milieu environnant tout en maintenant des conditions de déplacement acceptables.

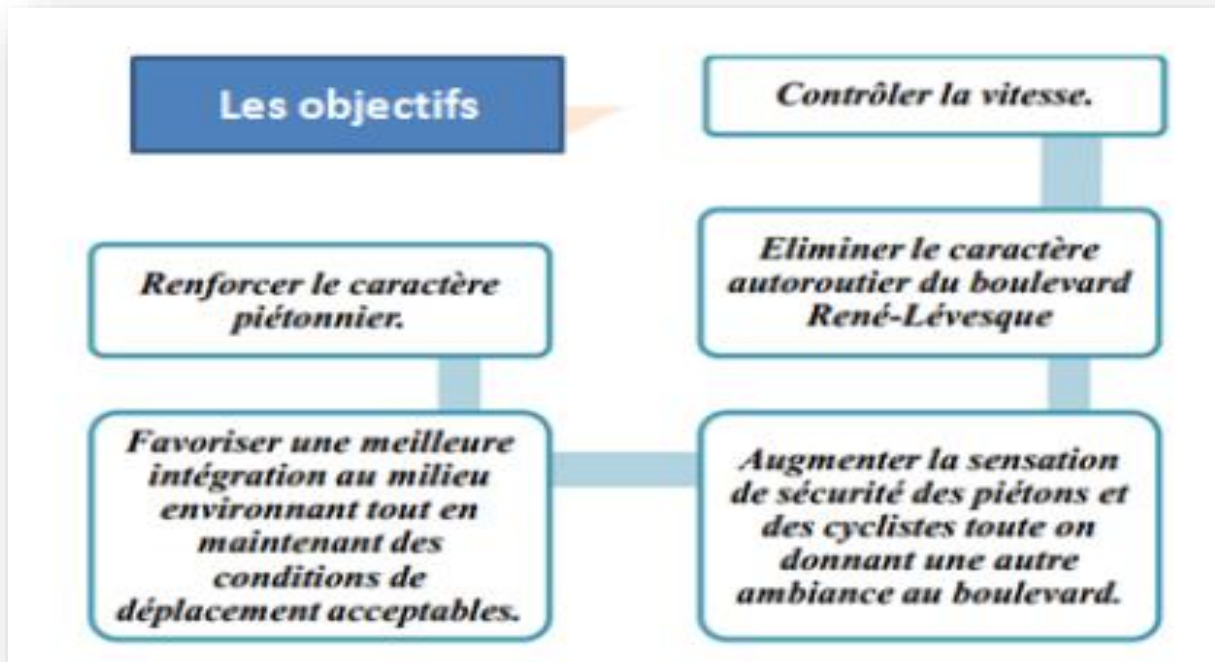


Figure 15: les objectifs de la requalification urbaine dans le boulevard René Levesque.

### 3.2.4. Les grandes orientations d'aménagement urbain du boulevard :

- L'aménagement d'un parc linéaire d'importance avec plantations et mobiliers urbains.
- Un rétrécissement de l'emprise en conservant les six voies de circulation initiales, soit 4 voies pour la circulation régulière et 2 voies réservées au transport en commun.
- L'ajout de phases exclusives pour les piétons aux intersections signalisées et la synchronisation des feux de circulation contrôlant ainsi les vitesses de circulation sur le boulevard.
- L'aménagement d'espaces de stationnement sur rue, des côtés nord et sud du boulevard, en dehors des heures d'opération des voies réservées au transport en commun.
- L'aménagement d'une zone protégée pour les piétons et les cyclistes.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)



**Figure 16:** Coupe sur le boulevard.



**Figure 17:** Chemin piétonne.

### **Conclusion :**

La sécurité piétonne est un élément essentiel que la requalification urbaine s'efforce d'atteindre et on distingue ça à travers les interventions de requalification urbaine appliquées dans cet exemple.

### **Conclusion générale :**

A travers cette analyse thématique de ces exemples on a pris des objectifs et principes très essentiels pour nous aider à les appliquer dans notre intervention sur le boulevard urbain et pour établir notre programme d'aménagement.

### **3.3. Exemple 01 :**

#### **3.3.1. Centre d'affaire les cascades d'Alger \*Birkhadem\* :**

#### **3.3.2. Motivation de choix :**

Le centre d'affaire les cascades d'Alger « Birkhadem » représente un point de repaire très important dans la zone et un équipement posé par ses multiples fonctions ainsi qu'un architectural très attirante dans une grande ville.

#### **3.3.3. Situation:**

Birkhadem est situé au sud du centre de la capitale en virent 7Km au coté Est kouba au sud birtouta.



Figure 18: Situation de Birkhadem.

### 3.3.4. Plan de masse:

**Le terrain:** le terrain est de forme triangulaire placé à l'intersection des deux routes nationales (chemin de Wilaya n111 et route de Birkhadem).

**Parking:** situé au sous-sol du projet plus un autre située à l'extérieur pour les personnels.

**Les espaces verts:** des grands non aménagés situées au nord de l'immeuble.



Figure 19: Plan de masse de projet.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.3.5. Environnement immédiat:

#### Accessibilité:

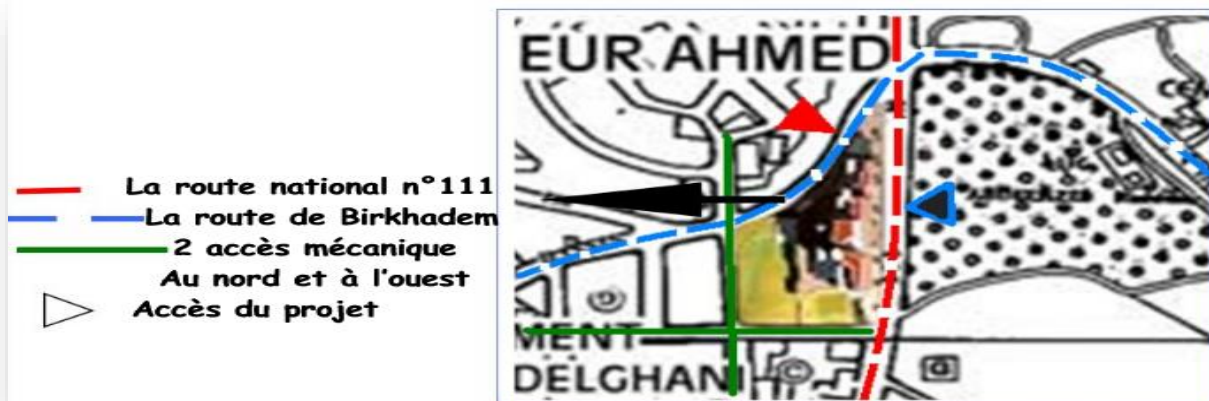


Figure 20: Carte d'accessibilité de projet.

#### Commentaire :

Le projet est accessible par trois cotés : la route national n° 111, la route de Birkhadem et deux accès mécaniques au Nord et à l'Ouest, ainsi que l'accès du projet.

### 3.3.6. Equipements avoisinants:



Figure 21: Carte d'équipements avoisinants.

#### Commentaire :

Les équipements avoisinants du projet sont les équipements éducatifs tels que : le CEM et le Lycée, les lotissements, la mosquée, le centre commercial et l'espace public.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

### 3.3.7. Partie architecturale:

**Sous sol:** parking.

Les trois premiers étages : hyper marché et restaurant.

**Étage intermédiaires:** bureaux et boxes de travail.



**Figure 22:** les différents niveaux du projet.

### 3.3.8. Volume 01:

#### **Du sous-sol au niveau 2:**

Pour cette forme ils ont choisie la forme trapézoïdale compacte (monobloc) pour libérer les espaces qui vont accueillir les foules.



**Figure 23:** Volume du niveau sous-sol au niveau 2.



## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

### 3.3.9. Volume 2:

L'ouvrage est constitué de quatre corps de bâtiments d'inégale hauteur donnent un agréable effet de volume en cascade.

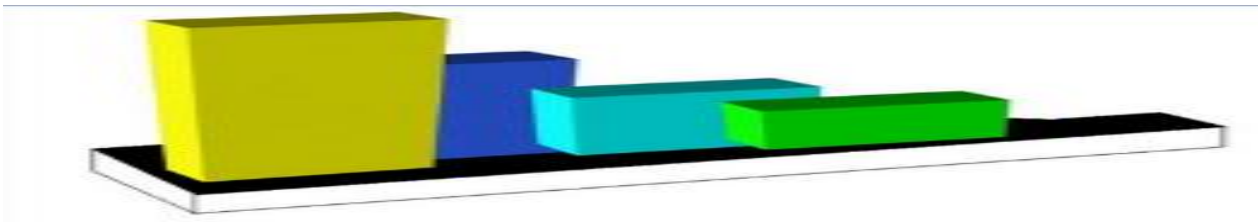


Figure 24: Volume d'étages.

### 3.4. Volume 3:

On a quatre volumes en forme de toit symbolisant un toit de maison qui englobe les appartements haut standing coiffons l'ensemble et qui font un tout volumétrique homogène.

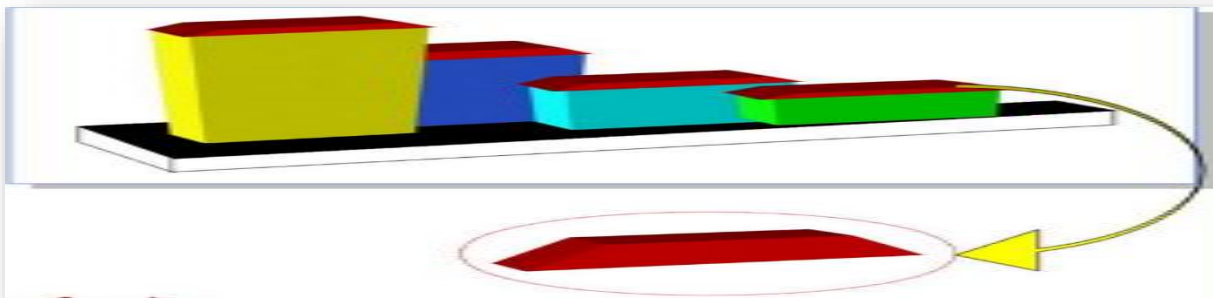


Figure 25: Volume des appartements haut standing.

#### 3.4.1. Les façades:

- Les façades sont traitées d'une façon architecturale adaptée d'éviter l'effet écran.
- La façade est traitée de murs rideaux pour ceux éclairés.
- Pour les murs pleins sont traités avec un crépi rustique type (soltaplast).
- Les murs éclairés sont équipés d'un verre (st globin) pour donner la notion de la transparence au niveau des bureaux offrant des lieux de travail confortable.
- Une porte monumentale au milieu de la façade principale fait office d'accès à cette superstructure.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)



Figure 26: Façade principale de centre d'affaire.

- Au niveau de RDC de la façade un passage qui renforce la relation ville/projet d'un côté et projeté le style traditionnel d'un autre.



Figure 27: Passage d'arcades au niveau de RDC

Figure 28: Utilisation de l'ardoise dans les Toitures.

- L'utilisation de l'ardoise pour la toiture vient de renforcer le caractère original du projet pour faire une suite homogène.

### 3.4.2. Matériaux et système constructif :

Pour le système constructif l'architecte a choisi une utilisation du système traditionnel (poteaux/poutre).

Et pour les matériaux de construction utilisée ils ont choisis le béton armé, le verre, l'ardoise, ainsi que les aciers, des matériaux traditionnels et moderne associé avec un maximum de soin dans une esthétique simple et harmonieuse.



Figure 29: Système et matériaux utilisés dans la construction.

### 3.4.3. Programme et configuration architecturale:

#### Programme architecturale:

Espace	Etage	Surface (m <sup>2</sup> )
parking	Sous sol	15000
Locaux technique	Sous sol	625
Centre commerciale	RDC	12570
Cafétéria et restaurant	RDC	825
Commerce	1 <sup>er</sup> étage/ 2 <sup>ème</sup> étage	12750
Restaurant et cafétéria	1 <sup>er</sup> étage/ 2 <sup>ème</sup> étage	11945
Bureaux paysager	Etage intermédiaire	825
Espace sanitaire	Chaque étage	65
Hébergement	Les derniers étages	/
Espace sanitaire	Chaque étage	65

Tableau 1: programme surfacique et spatial du centre.

### 3.4.4. Configuration architecturale:

Le parking sous-sol:

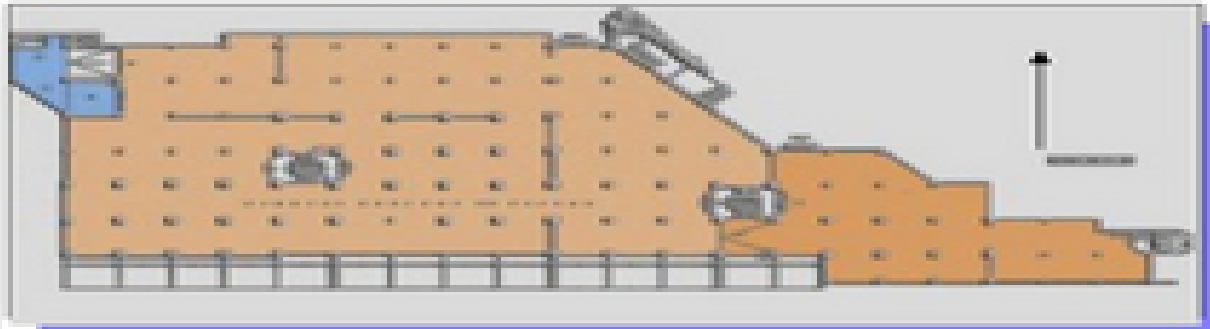


Figure 30: Parking sous-sol.

L'hyper marché sur trois niveaux avec escalator :

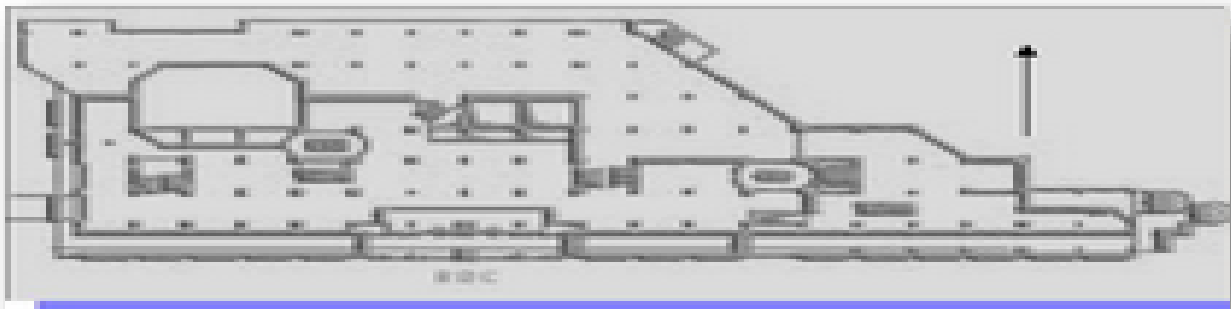


Figure 31: plan d'hyper marché.

Les niveaux paysagers étages intermédiaires:

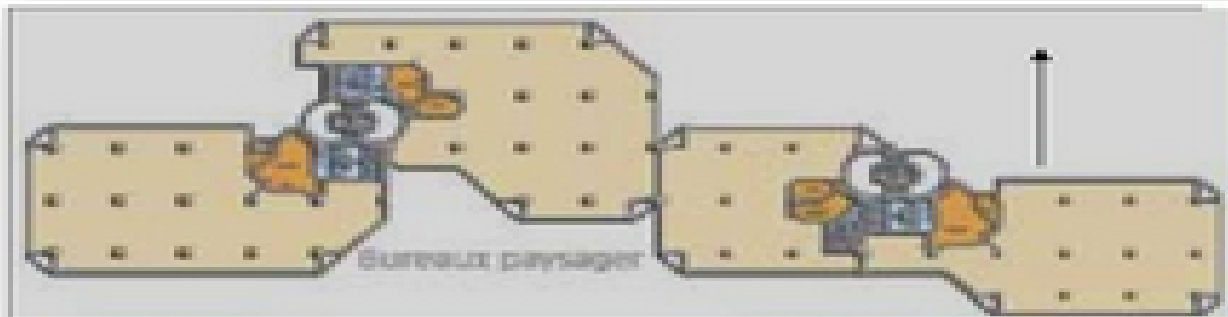


Figure 32: Plans d'étages intermédiaires.

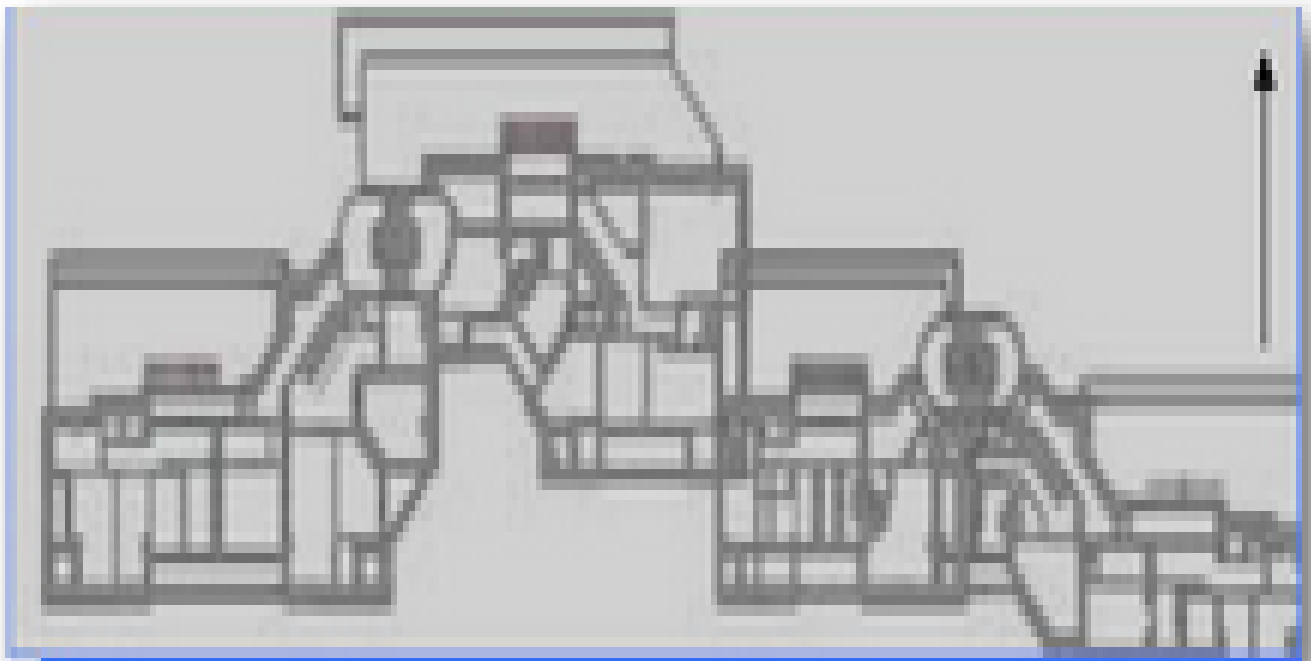
## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

Les appartements grand standing haut de l'immeuble :



**Figure 33:** Plan des appartements.



**Figure 34:** Plan des appartements.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.4.5. Etude spatial-fonctionnel:

#### Etude fonctionnelle:

#### Commentaire :

Le RDC, 1<sup>er</sup>, et 2<sup>ème</sup> étages du centre se compose d'un hall de circulation centralisé entouré par les services de détente et l'entrés pour facilite le déplacement.

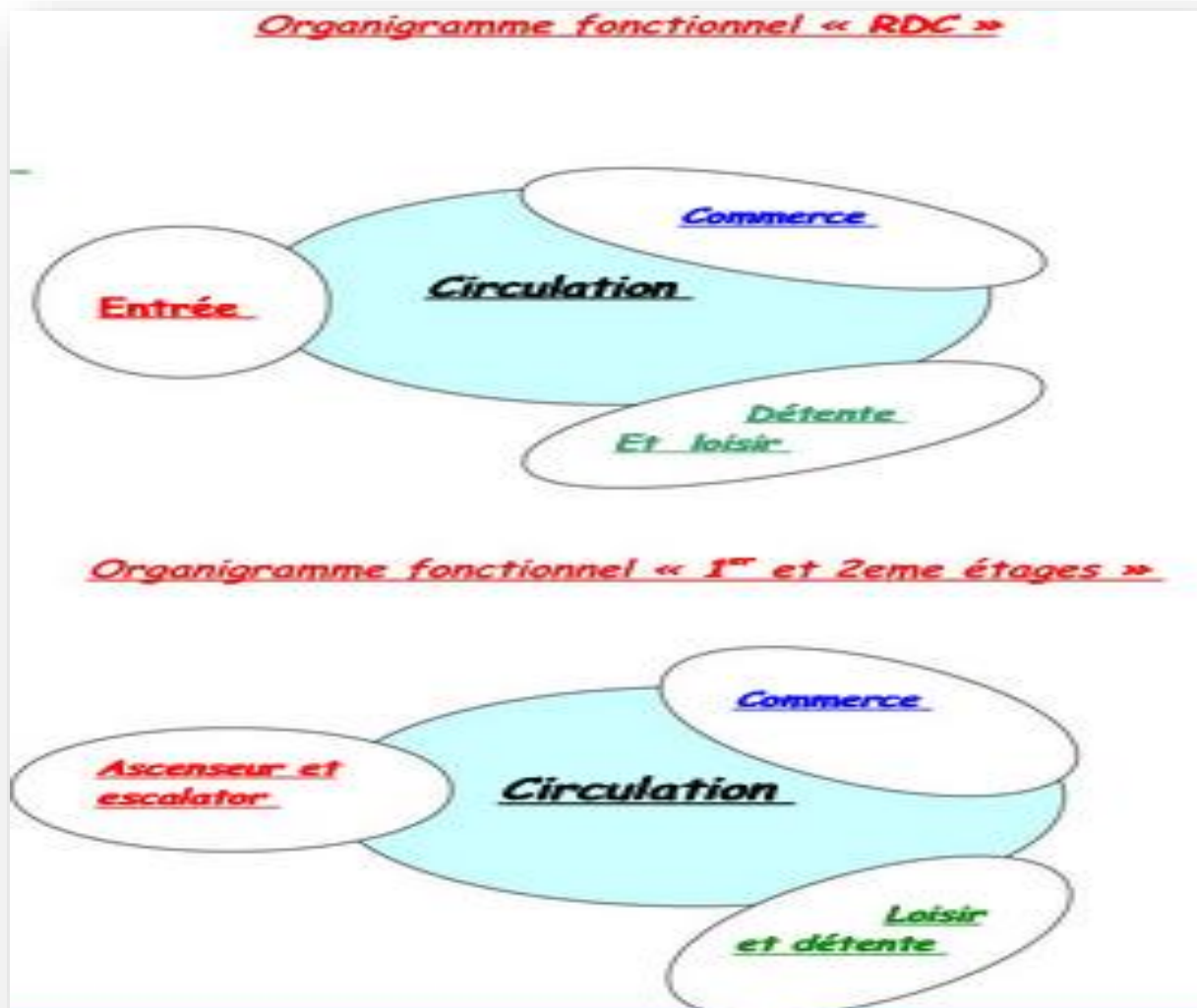
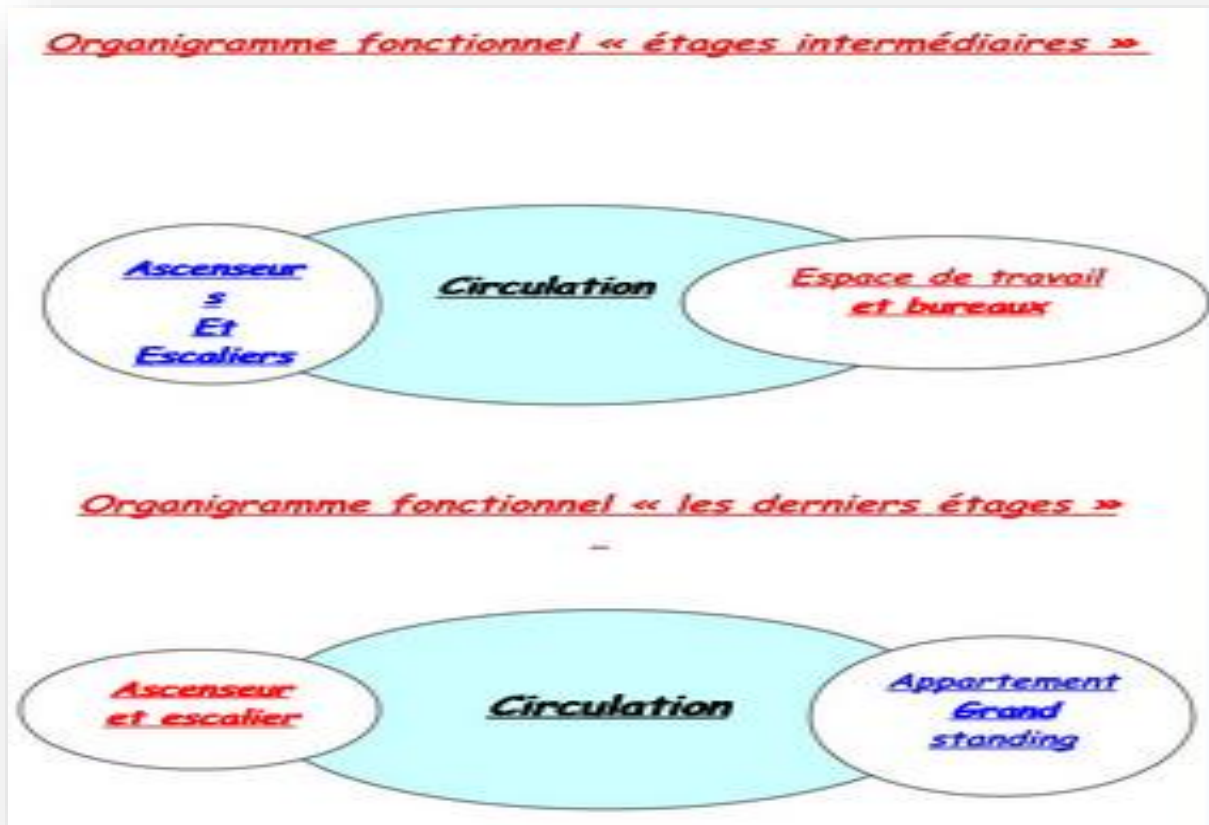


Figure 35: Organigramme fonctionnel de RDC, 1er étage, 2ème étage.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

L'organigramme des étages intermédiaires et les derniers et les derniers étages est fonctionnel car le hall de circulation a une forte relation avec les espaces qui l'entoure.



**Figure 36:** Organigramme fonctionnel des étages intermédiaires et derniers étages.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.4.6. Etude spatiale:

L'organigramme spatial du centre se compose de différents étages superposés :

Le sous sol : pour les parkings et les locaux techniques.

1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, étages intermédiaires : pour le commerce, la détente et loisir.

Les derniers étages sont des appartements hauts standing.

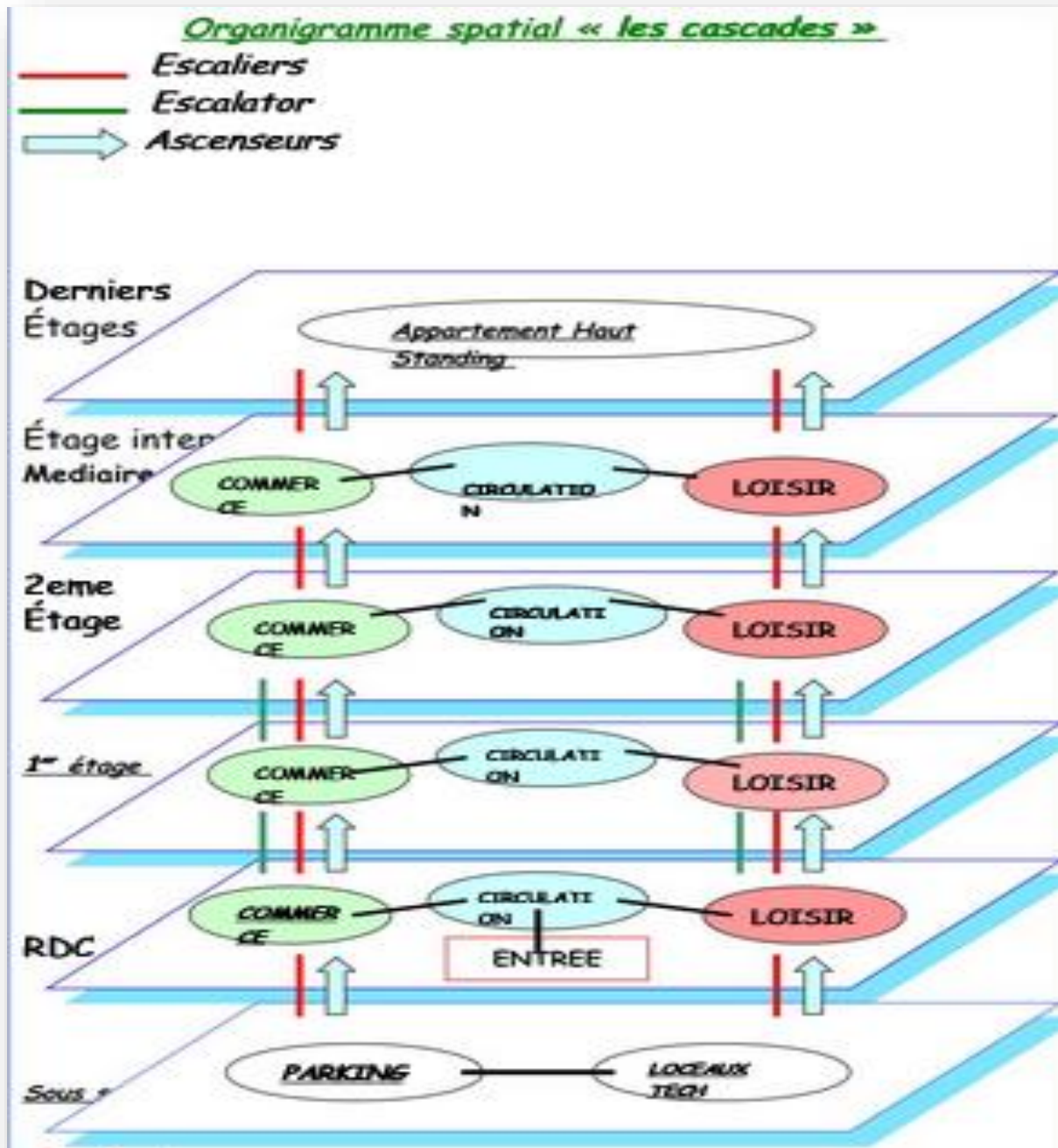


Figure 37: Organigramme spatial de projet.



## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Conclusion:

On peut retenir de ce projet la l'existence de trois principaux entité hiérarchisé du plus bruyant au plus calme et du plus grande surface a la plus réduit comme une pyramide.

En exprime le cadre massif et majestueux du projet à sa propre disposition a la capitale Alger. On voit que la relation du centre d'affaire avec la ville à travers la galerie assure une bonne articulation du projet avec l'extérieur de la ville.

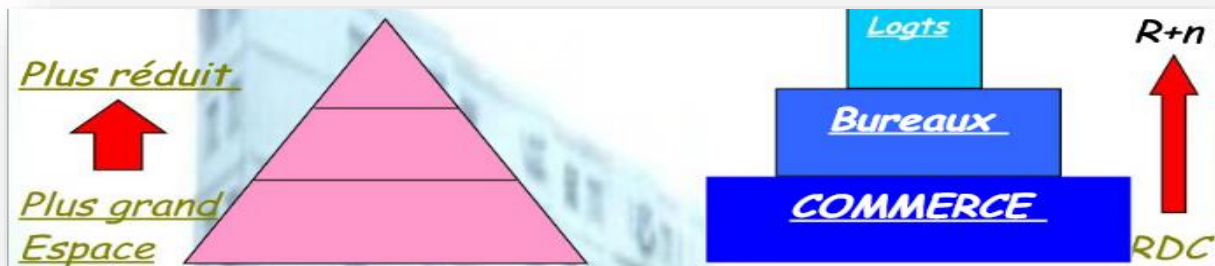


Figure 38: les entités de projet.

### 3.5. Exemple 02 : centre d'affaire CNIT Paris France :

#### 3.5.1. Introduction et motivation de choix :

Zehrfuss, CNIT de la Défense : le chantier du CNIT commence en 1956 et prend fin deux ans plus tard. Son architecture introduit en France le style international, qui se caractérise entre autres par le recours à des armateurs métalliques, à des matériaux nouveaux (béton) et par l'utilisation de formes rectilignes souvent asymétriques se qui nous attire pour le prendre comme un exemple d'analyse.



Figure 39: Centre d'affaire de la défense.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.5.2. Plan de situation:

Le CNIT est situé dans le quartier d'affaire de la défense à l'Ouest de Paris inauguré en 1958, et entièrement rénové en 1989. Paris la défense est un quartier d'affaire. Situé dans l'Ouest parisien

Le département des Hauts de Seine. Ce quartier constitue une véritable puissance économique. Il occupe 160 Hde terrain. Il est doté d'un complexe d'échange de transport en commun le Plus Important.

2,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux presque entièrement équipés avec 150 000 de salariés 1500 sociétés dans 14 des premières 20 entreprises mondiales. 300 chambres par un parc hôtelier constitué des hôtels de renommée internationale. 25 000 places de parking 70h réservés aux piétons dont le parc André Malraux et les jardins des l'arche 1/10 du quartier d'affaire consacré aux espaces verts.



Figure 40: Plan de masse.

### 3.5.3. Plan de masse:

#### La forme du terrain:

Pour la forme du terrain il occupe une surface triangulaire alignée par rapport à la route voisine

Les parkings situés au sous-sol du projet proche de niveau D comprend 25 000 places de stationnement.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

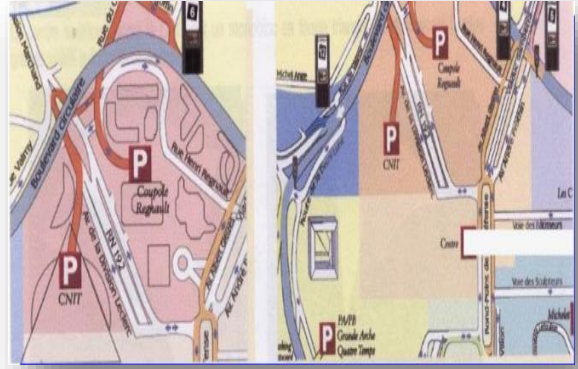


Figure 41: Forme de terrain.

### 3.5.4. Programme architecturale :

Espace	Places	Surface (m <sup>2</sup> )
Parking visiteurs CNIT	400 places	Sortie 06
Parking exposants et livraisons	250 places	Sortie 06
Parking centre CNIT	950 places	Sortie 04 : sorbe ; piétons à 100m
Parking coupole	2600 places	Sortie 06 sortie piétons à 150m

Tableau 2: programme spatial quantitatif de CNIT.

### 3.5.5. Environnement immédiat de site:

#### Accessibilité:

#### **Circulation piétonne:**

Pour les accès piétones, le grand boulevard qui englobe tous les quartiers ainsi que le CNIT

#### **Circulation mécanique:**

Ce quartier possède une circulation mécanique très dense à partir des différents moyens de transports (métro, gare, SNCF, et voie circulaire).

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

<i>type d'accès</i>	<i>lieu</i>	<i>Moyen de transport</i>
Accès piéton	<u>Carpeaux et Coupole</u>	
Accès mécanique	Gares parisiennes	Train
	Gare de <u>Lyon</u> :	RER A
	Gare Montparnasse :	Métro n°4
	Gare du nord :	Eurostar
	Défense - Grande arche	<u>métro</u> : n°1
	Aéroports parisiens	
	<u>Roissy -Chartes -ale</u>	<u>RER</u>
	Orly	RER ori al- RER B
	Autoroutes	A 1, A 86 et A6
	Voiture <u>depuis paris</u>	Bd périphérie
	Taxi	<u>Station</u> : l'hôtels Sofitel

Figure 42: Tableau d'accessibilité au centre d'affaire.



Figure 43: Environnement immédiat de la défense.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.5.6. Environnement voisinant:



Figure 44: Environnement voisinant de projet.

### 3.5.7. Partie architecturale :

#### Description de contenu:

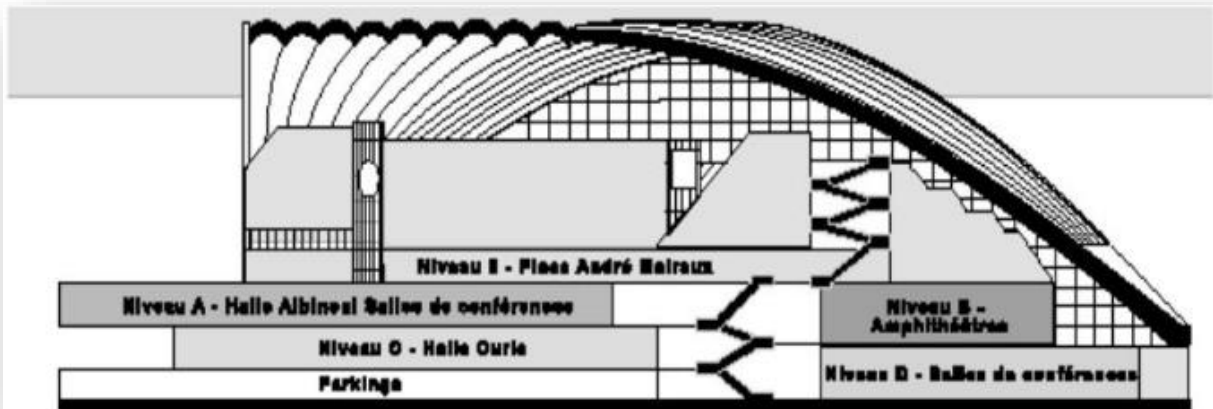


Figure 45: Description des niveaux de projet.

**Niveau O:** hôtel, accueil, centre de congrès et exposition.

**Niveau A:** halls, amphithéâtre, salles, espace polyvalent, foyer, bureaux, commissariat, vestiaire, centre de congrès et exposition.

**Niveau B:** jardin d'hiver, espace polyvalent, amphithéâtre.

**Niveau C:** vestiaire, commissariat, accueil, hall.

**Niveau D:** bureaux, vestiaires, amphithéâtre, commissariat, espace polyvalents

**Parking:** sous-sol

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.5.8. Volumétrie:

Le centre multifonctionnel le CNIT est un monobloc sa forme triangulaire définissant la plus grande voute autoportante du monde.

Pour cette forme ils ont choisis la forme triangulaire associée.

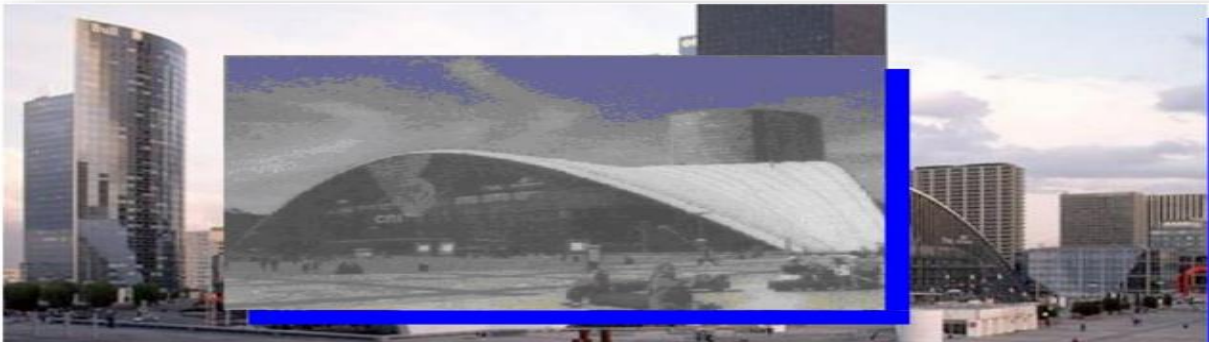
A la forme circulaire compacte (monobloc).



**Figure 46:** Volume et forme triangulaire du centre.

### 3.5.9. Les façades:

Les façades du CNIT sont en verre tenue par des profiles très minces en acier inoxydable.



**Figure 47:** Façade principale du centre.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

Pour les façades on remarque l'utilisation de la forme circulaire seulement, couverte d'un verre monocristal pour éviter l'effet écran, cette forme imposante va renforcer le caractère français et montré sa puissance économique.

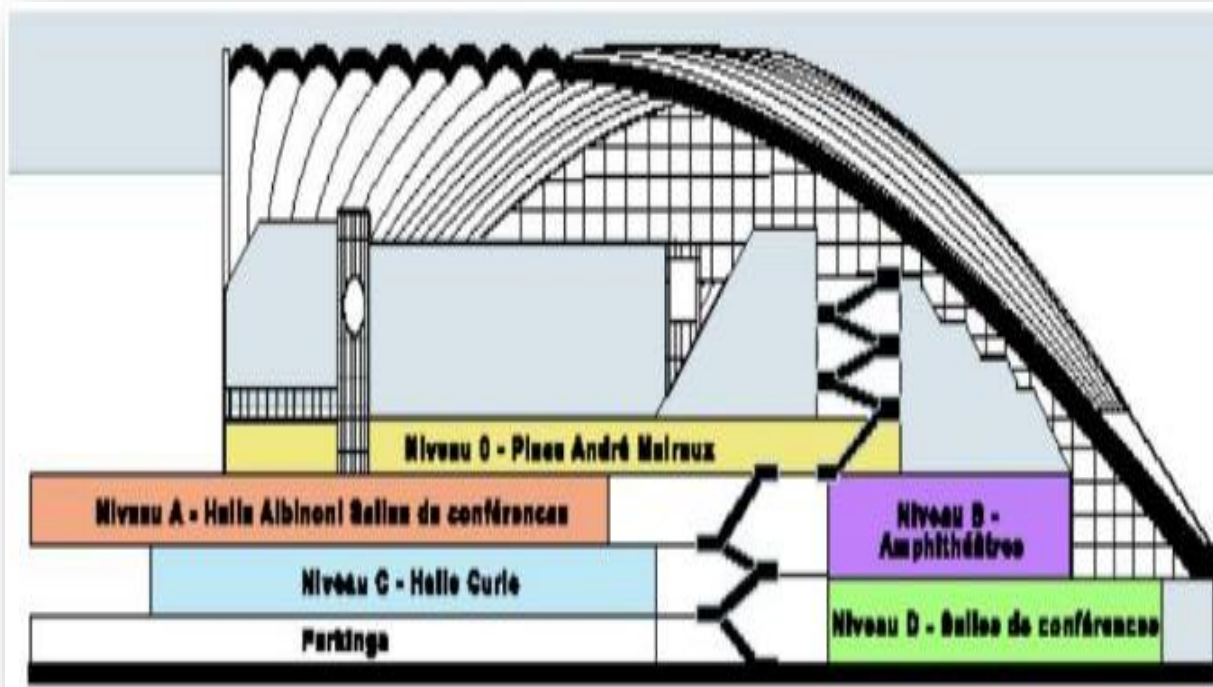


Figure 48: Description des étages de centre.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.6. Programme architecturale :

espace	activité	locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	confort
affaire	conférence	03salles	300	/
			175	
			120	
	Réunion	21 salles de réunions	110	/
	Fonction libérale	06salles/03salles	80	
		12salles/39bureaux	50	
			/	
Hébergement	détente/travail	chambres		/
commerce	commerce	24 locaux commerciaux		/
Détente et loisir	Loisir et détente	Hall	335	/
		Hall	400	
		Hall	400	
		Hall	500	/
		Salle	2877	
		Salle	5232	
		Salle	3867	/
		Salle	5155	

**Tableau 3:** Programme spatial et surfacique de CNIT.



## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Le niveau O : se compose d'un hall de circulation, un hôtel, et un centre de congrès et exposition.

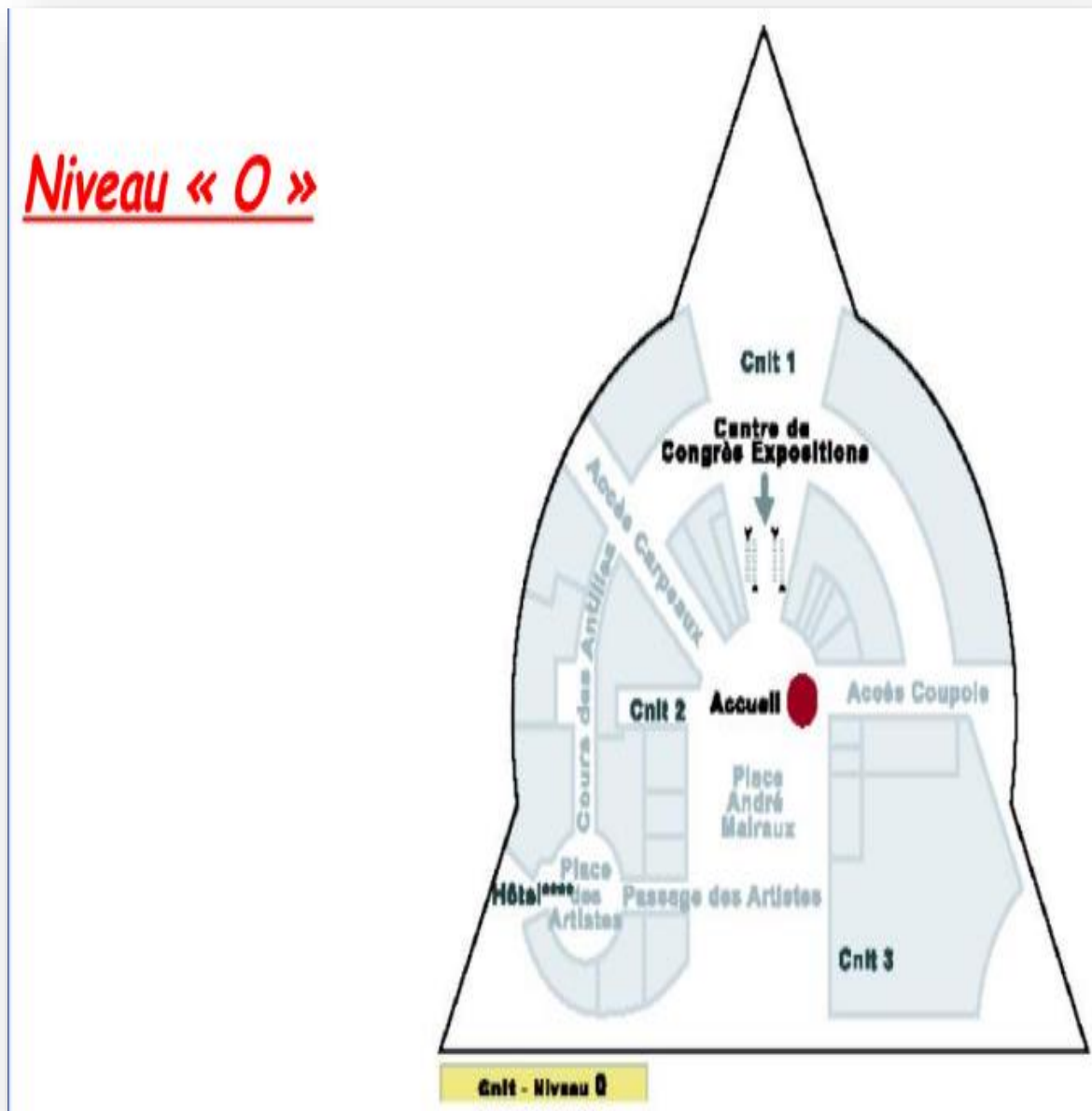


Figure 49: Plan de niveau O.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Le niveau A se compose de halls, amphithéâtre, salles, espace polyvalent, foyer, bureaux, commissariat, vestiaire, centre de congrès et exposition.

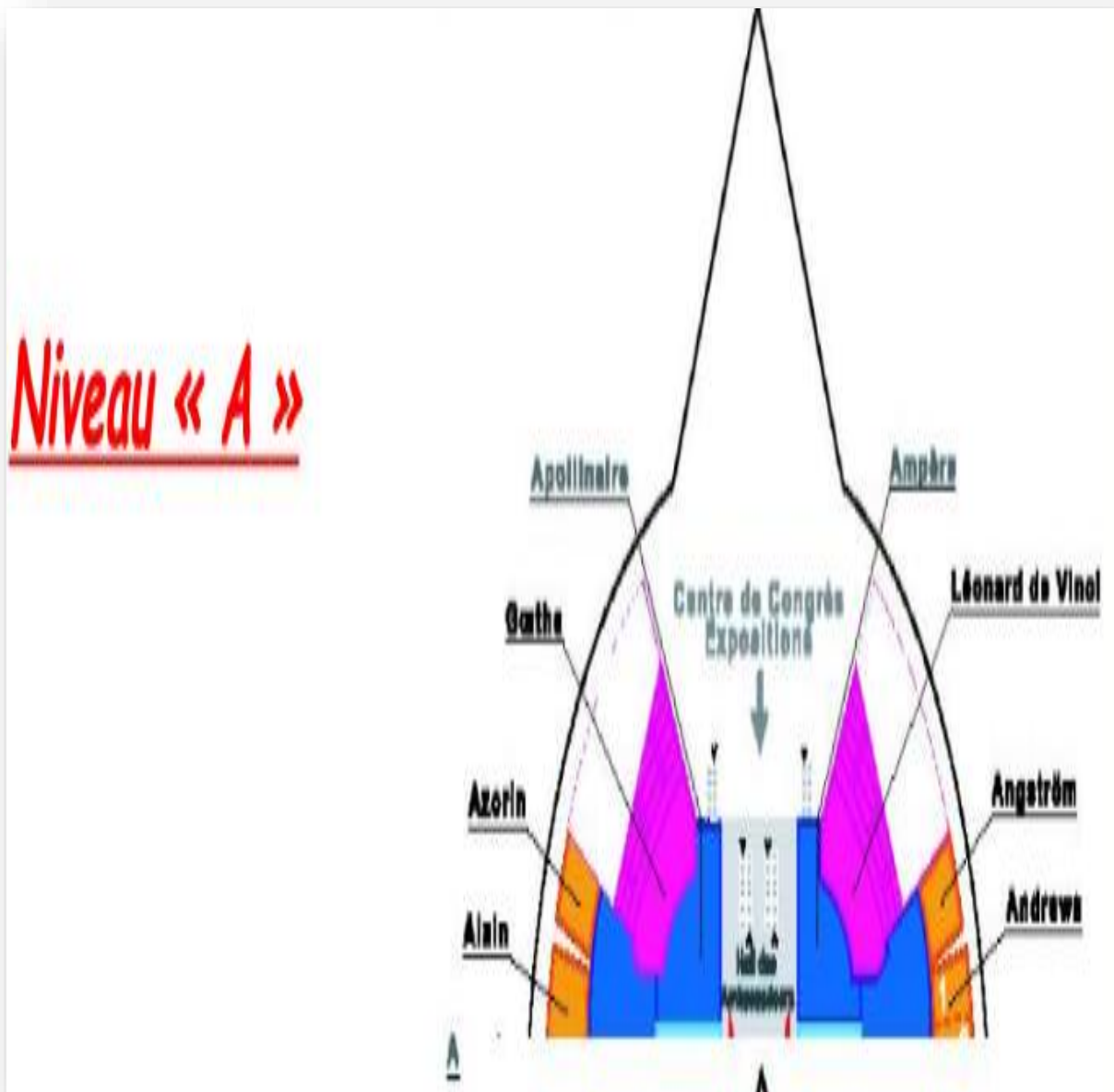


Figure 50: Plan de niveau A.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Niveau B se compose de : jardin d'hiver, espace polyvalent, amphithéâtre, et des patios.

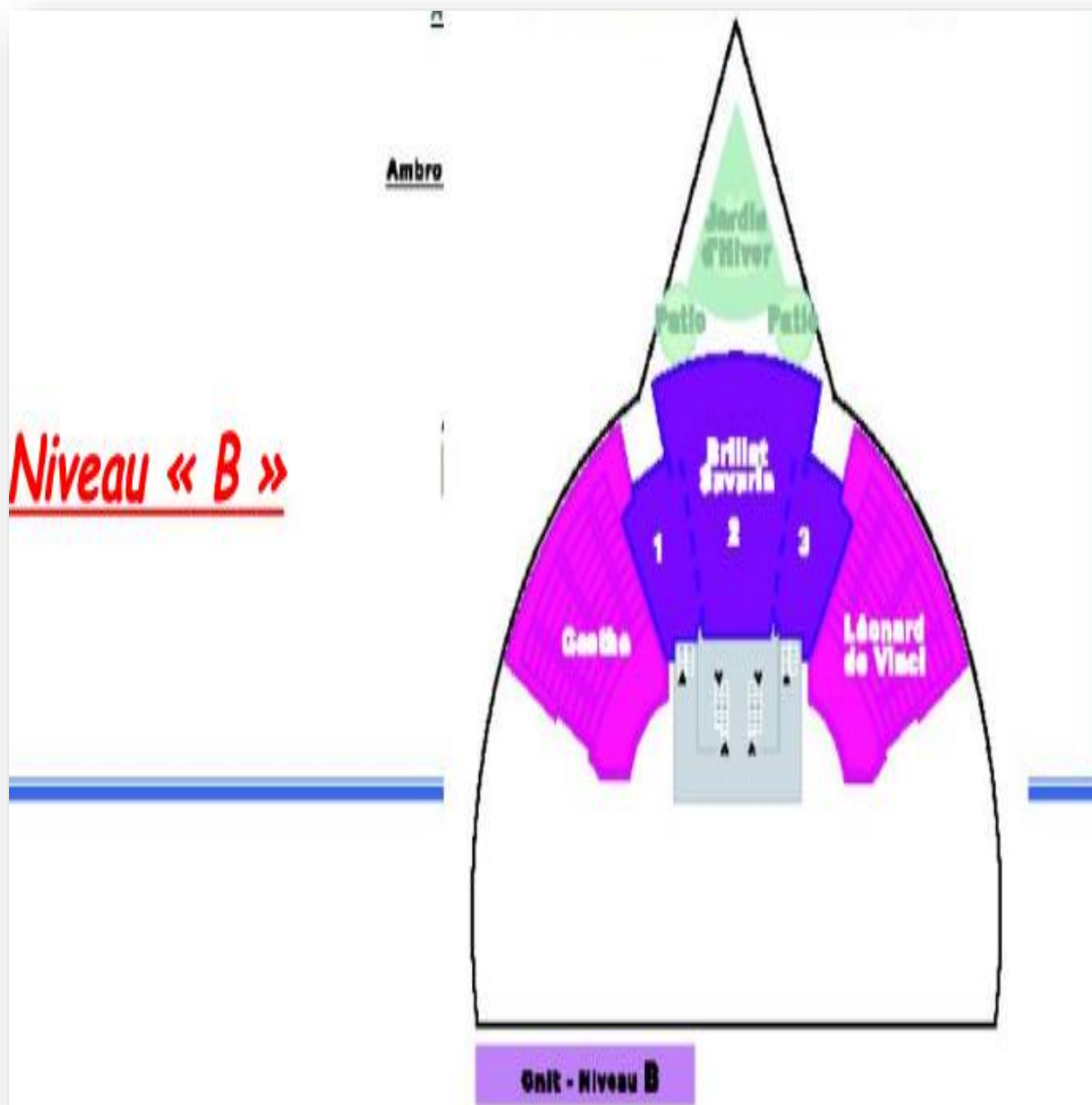


Figure 51: Plan de niveau B.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Niveau C se compose de vestiaire, commissariat, accueil, hall.

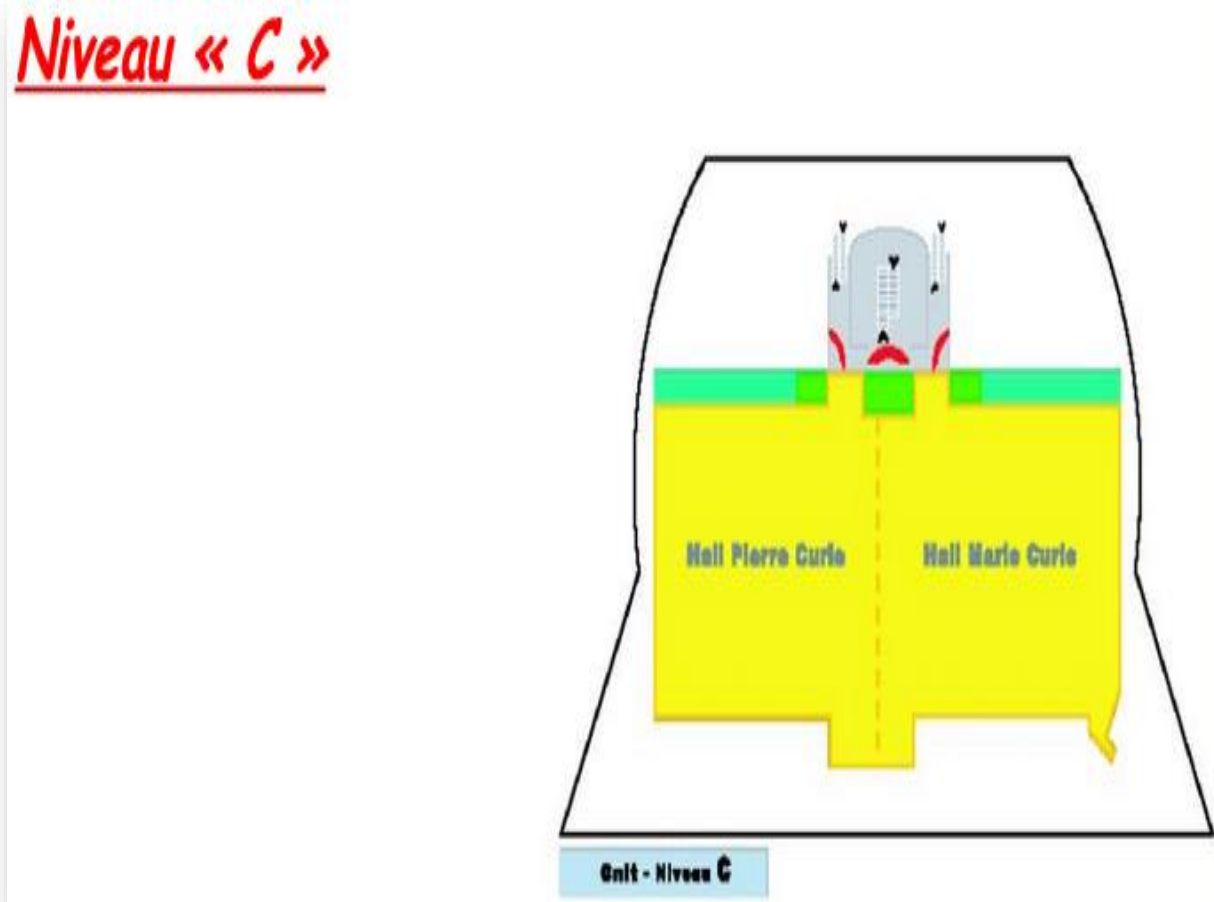


Figure 52: Plan de niveau C.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Niveau D se compose de bureaux, vestiaires, amphithéâtre, commissariat, espace polyvalents.

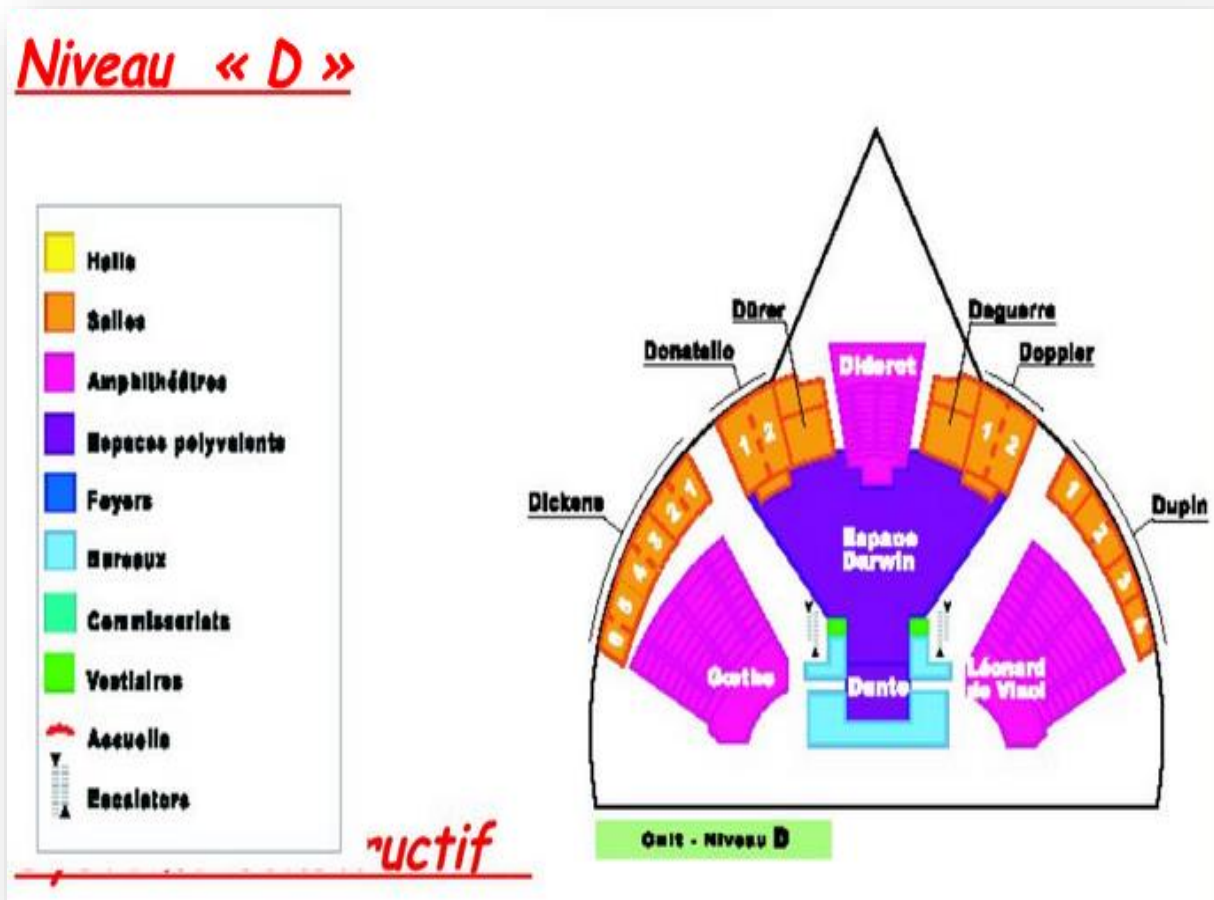


Figure 53: Plan de niveau D.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.6.1. Etude spatial-fonctionnel:

### 3.6.2. Etude fonctionnelle :

### 3.6.3. Organigramme fonctionnel :

#### Commentaire :

Le hall de circulation a une relation forte avec les services qui l'entourent au niveau O.

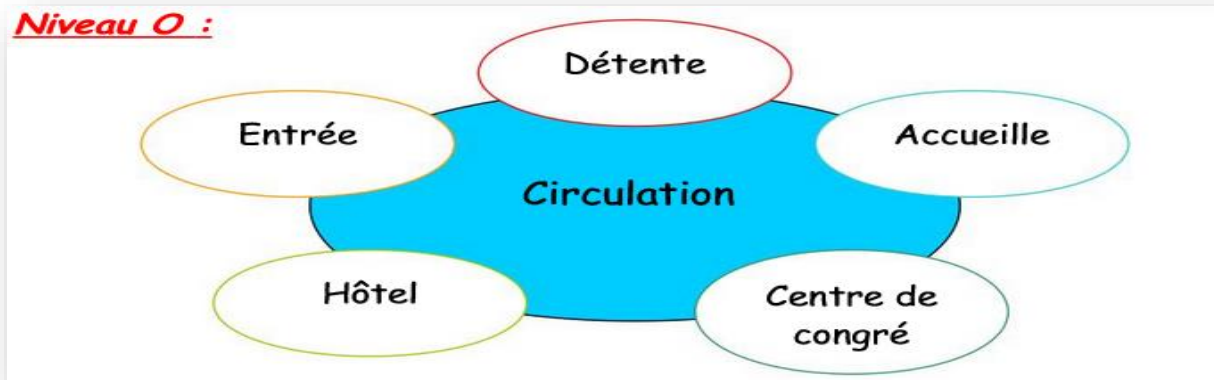


Figure 54: Organigramme fonctionnel de niveau O.

#### Commentaire :

Le hall de circulation centralisé et a une relation forte et un bon fonctionnement avec tous les espaces qui l'entourent.

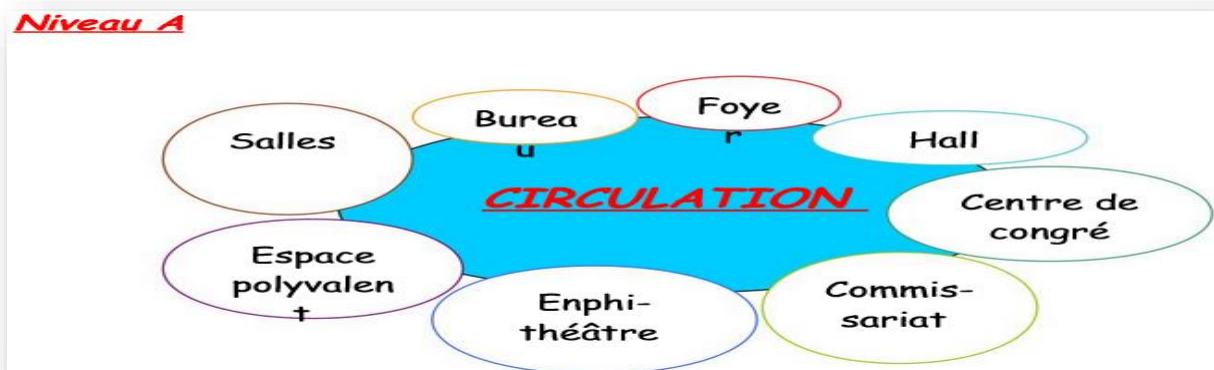


Figure 55: Organigramme fonctionnel de niveau A.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Commentaire :

Tous les niveaux de projet suivent le même principe de fonction des espaces : un hall de circulation autour des unités de service pour faciliter le déplacement.

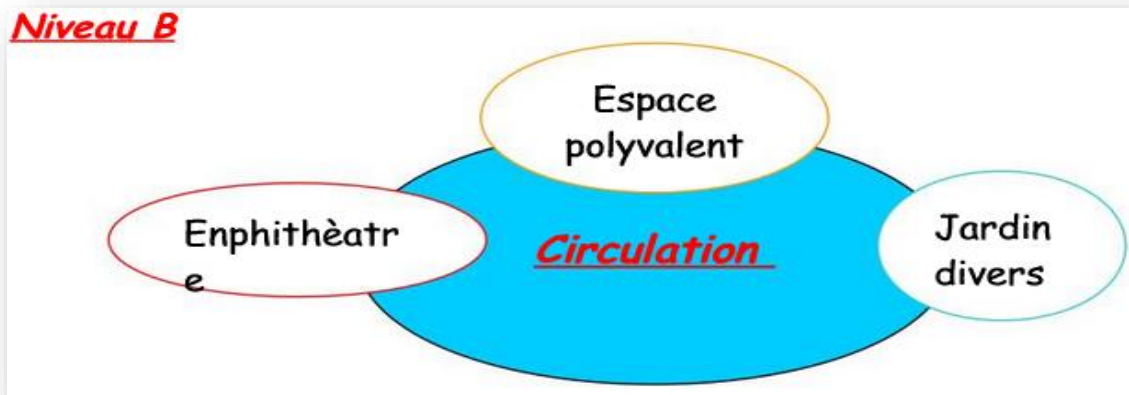


Figure 56: Organigramme fonctionnel de niveau B.

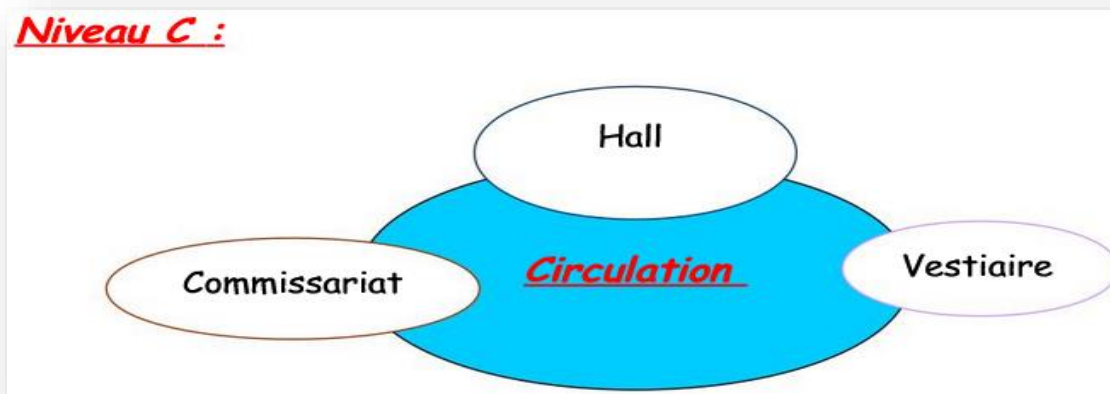


Figure 57: Organigramme fonctionnel de niveau C

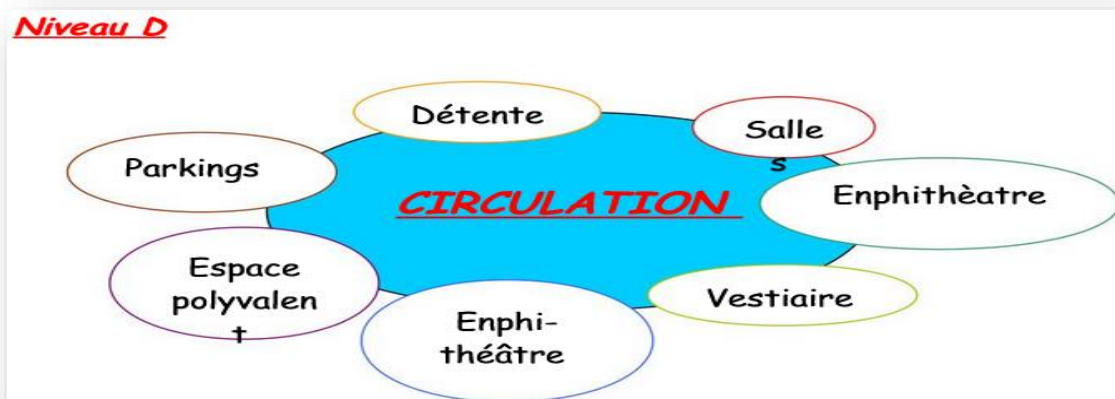


Figure 58: Organigramme fonctionnel de niveau D.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### 3.6.4. Etude spatial:

#### Commentaire :

Le CNIT est composé de cinq différents niveau superposés chaque niveau contient des services spécifiques de loisir et détente jusqu'aux les affaires avec un hall centralisé.

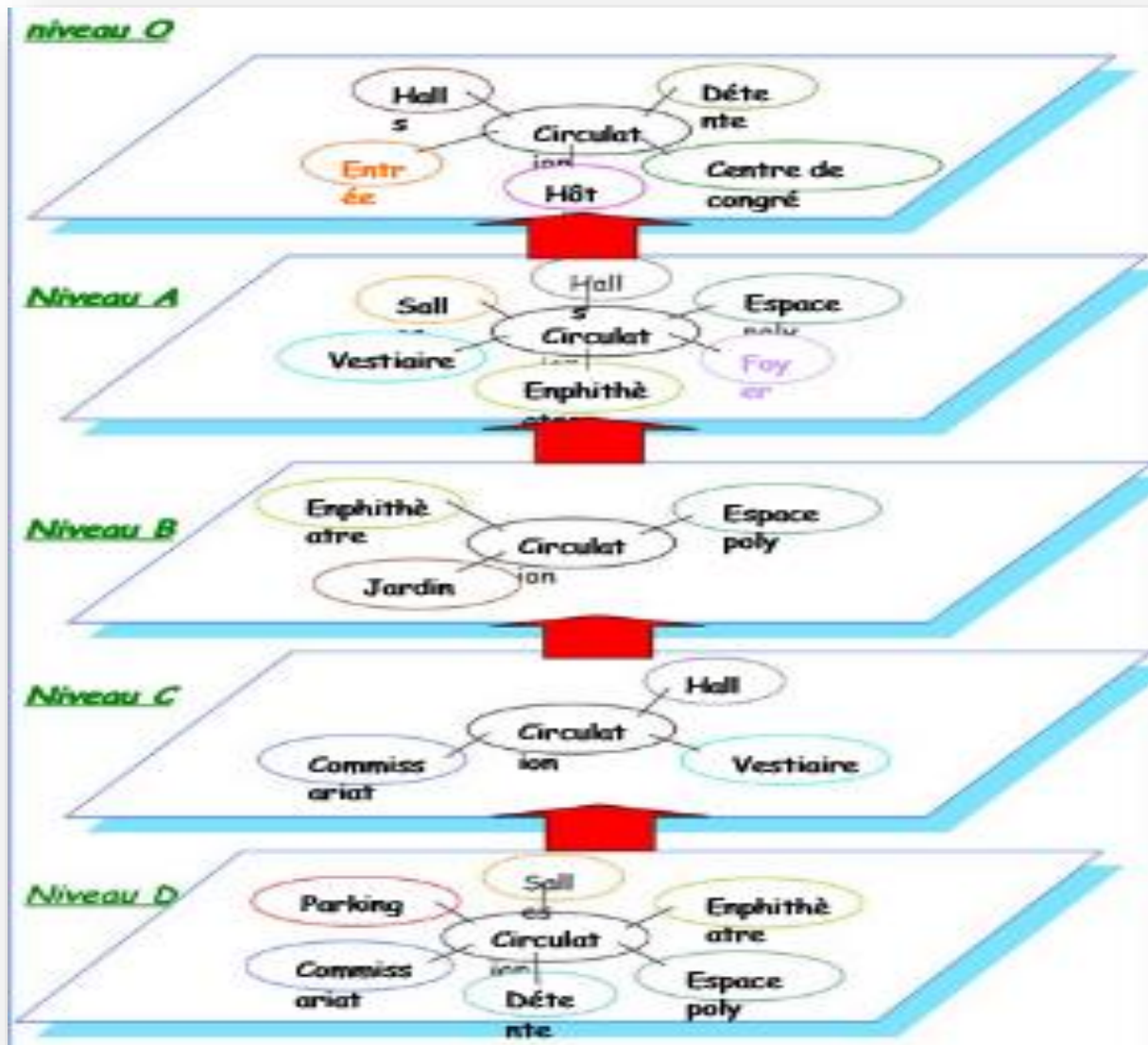


Figure 59: Organigramme spatial des étages.

#### Conclusion :

Ce centre d'affaires est carrément différent de tous les types de projets étudiés précédemment car son organisation spatiale et son but ont été fixés vers la réunion et la rencontre vis-à-vis de sa situation dans le quartier de la décence, ce dernier plein de bureaux et espaces commerciaux et hébergements, donc le CNIT va être destiné à grande majorité au rassemblement et sa ce voit clairement à travers sa forme ondulée, cette forme généralement utilisée dans les lieux de grandes rencontres.



## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Programme comparatif des exemples :

Espace	Exemple 01	Exemple 02
Parking	15000	/
Locaux technique	625	/
Centre commerciale	12570	/
Cafétéria et restaurant	825	/
commerce	11945	/
Café et restaurant	825	/
Bureaux paysagers	16000	1410
Hébergement	/	/
Espace sanitaire	65	65
Détente et loisir	/	18766

Tableau 4: Programme comparatif des exemples. Source auteur.

### Programme officiel :<sup>24</sup>

#### 1-Activités publics :

##### A-Commerciales :

1. boutiques.....34 x25 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 850 m<sup>2</sup>.

##### B - Consommations :

1. Restaurant :

Restaurants pour 100 couverts.

La salle de restauration est de 200m<sup>2</sup> + la cuisine est de 80à100m<sup>2</sup>.

Le nombre est de ..... 1 x 300m<sup>2</sup>.

Restaurant pour 50 couverts La salle de restauration est de 100m<sup>2</sup> + la cuisine est de 40à50m<sup>2</sup>.

Le nombre est de .....1 x 150m<sup>2</sup>.

2. cafétérias .....

2 cafétérias de 30 places 100 m<sup>2</sup>.

1 cafétéria de 15 places 50 m<sup>2</sup> 3.

<sup>24</sup> LIVRE NEUFERT/Friedr.Vieweg/8Eedition.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

Salons de thé .....

2 salons de thés de 20 places 80 m<sup>2</sup>.

1 salon de thé de 15 places 50 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 810 m<sup>2</sup>.

### C - Loisirs Et Détentes :

1. salles de Billard ..... 1 × 80m<sup>2</sup>.

2. Salles de sports ..... 1× 300 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 380 m<sup>2</sup>.

### D – Services Communs :

1. Salles de conférences :

Salles de conférences de 300 places .....1× 450m<sup>2</sup>.

Le ratio est de 1.5m<sup>2</sup>/pers.

Salles de commissions .....2 × 80m<sup>2</sup>.

2. salles de cinémas.

Cinémas de 100 places .....2× 200 m<sup>2</sup>.

3. salles d'expositions ..... 1 × 300 m<sup>2</sup>.

..... 1 × 150 m<sup>2</sup>.

4. Show Room ..... 1 × 300 m<sup>2</sup>.

5. salles de projection

Salle de projection de 60 places ..... 1 × 100 m<sup>2</sup>.

6. club de langues ..... 2 × 60 m<sup>2</sup>.

7. club de photographie .....1× 60 m<sup>2</sup>.

8. médiathèque .....1× 150 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 2190 m<sup>2</sup>.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

### E- Accueil :

Réception et information ..... 15 m<sup>2</sup>.

Local entretien .....2x 15m<sup>2</sup>.

Salle de surveillance ..... 1× 200m<sup>2</sup>

Surfaces totale : 245 m<sup>2</sup>.

### 2- la gestion et la logistique :

1. gestion du centre Bureau du directeur .....1 × 60 m<sup>2</sup>.

Bureau du secrétaire .....1 × 15 m<sup>2</sup>.

Bureau de comptabilité ..... 1 × 15 m<sup>2</sup>.

Bureau réception .....1 × 15 m<sup>2</sup>.

Bureau gestion ..... × 15 m<sup>2</sup>.

Bureau conseil financier .....2 × 15 m<sup>2</sup>.

Salle de réunion .....1 × 60 m<sup>2</sup>.

Bureau de conseil technique..... 1 × 15 m<sup>2</sup>.

Archives .....1 × 20 m<sup>2</sup>.

Stockage ..... 2 × 50 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 325 m<sup>2</sup>

#### a) agences

Agences bancaires ..... 3× 150 m<sup>2</sup>.

Agences publicitaires .....2 × 80 m<sup>2</sup>.

Agences voyages ..... 3 × 80 m<sup>2</sup>.

Agences d'assurances ..... 3 × 50 m<sup>2</sup>.

Agences postales ..... 1 × 50 m<sup>2</sup>.

Agences immobilières ..... 2 × 50 m<sup>2</sup>.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

---

### b) profession libérale :

Bureaux d'avocats ..... 2 × 40 m<sup>2</sup>.

Bureaux de notaires ..... 3 × 80 m<sup>2</sup>.

Bureaux comptables ..... 3 × 40 m<sup>2</sup>.

Bureaux import export ..... 2 × 50 m<sup>2</sup>.

Bureaux d'études ..... 3 × 100 m<sup>2</sup>.

Bureaux de location divers ..... 2 × 30 m<sup>2</sup>.

Surfaces totale : 2050 m<sup>2</sup>.

### 2-Bureaux des entreprises :

On prévoit des surfaces de planchers destinée aux divers les tailles d'entreprises : Au nombre de 80 divisées en :

#### Petites entreprises :

Inférieur à 10 personnes.

Surface nécessaire pour un employé 12 m<sup>2</sup>.

Pour 10 personnes 12 m<sup>2</sup> x 10 = 120 m<sup>2</sup>.

Surface totale : 6600 m<sup>2</sup>.

#### Moyennes entreprises :

Supérieur à 10 personnes.

Surface nécessaire pour un employé 12 m<sup>2</sup>.

On prévoie entre 140 à 240m<sup>2</sup> par entreprise.

Surface totale : 3360 m<sup>2</sup>.

#### Grandes entreprises :

Supérieur à 30 personnes.

On prévoie entre 300 à 500m<sup>2</sup> par entreprise et plus.

Surface totale : 3200 m<sup>2</sup>.

## **Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)**

Surface totale des bureaux 20010 m<sup>2</sup>.

Surfaces total des espaces : 28586 m<sup>2</sup>.

On ajoute 30% pour la circulation et les sanitaires.

Surfaces total avec circulation et les sanitaires : 5000m<sup>2</sup>.

### **3) Services techniques :**

Parking de 300 places de voitures .....1 × 8000 m<sup>2</sup>.

Dépôts ..... 2 × 150 m<sup>2</sup>.

### **Locaux techniques :**

Climatisations ..... 1 × 100 m<sup>2</sup>.

Chaudière ..... 1 × 50 m<sup>2</sup>.

Groupes ..... 1 × 30m<sup>2</sup>.

Maintenance ..... 3 × 150 m<sup>2</sup>.

Bâche à eau (emprise au sol)..... 1000m<sup>3</sup>.

### **Tableau de programmations :**

<b>espace</b>	<b>Exemple 01</b>	<b>Exemple 02</b>	<b>p. officiel</b>
Parking	+	/	+
Locaux technique	+	/	+
Centre commerciale	+	/	+
Cafétéria et restaurant	+	/	+
commerce	+	/	+
Café et restaurant	+	/	+
Bureaux paysagers	+	/	+
Hébergement	/	/	+
Espace sanitaire	+	+	+
Détente et loisir	/	+	+

**Tableau 5:** Tableau de programmation. Source auteur.

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

### Programme retenue :

Espace	Surface (m <sup>2</sup> )
Accueil et réception	15
Restaurant	200
Cuisine	80
Dépôt	25
Sanitaire	18
Cafétéria	100
Cuisine	50
Superette	100
magasins	100
Boutiques	50
Salle de surveillance	100
Local entretien	20
Salle de billard	80
Salle de sport	300
Club photographie	60
Salle de cinéma	200
Salle de conférence	400
Salle de commission	100
Salle d'exposition	200
Show room	200
Salle de projection	100
Bureaux d'avocats	50
Bureaux des notaires	50
Bureaux des comptables	50
Bureaux imports et exports	50
Bureaux d'études	100
Bureaux de location divers	30
Cabinet des médecins généraux	50
Cabinet des dentistes	50
Diabétologue	50
Radiologue	50

## Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)

Cabinet de gynécologue	50
laboratoire	40
pharmacie	40
Agences bancaires	50
Agences publicitaires	50
Agences des voyages	50
Agences d'assurances	50
Agences postales	50
Agences immobilières	50
Bureau de directeur	40
Bureau de secrétaire	15
Bureau de comptabilité	25
Bureau de gestion	25
Conseil financier	25
Salle de réunion	60
archives	40
Stockages	20
Bureau de conseil technique	25
Bureaux open space	25
Appartements F2	50
Appartements F3	60
Appartements F4	70
Appartements F5	80
Partie extérieur	/

Tableau 6: Programme retenue.

### **Conclusion générale :**

L'analyse des exemples de thème nous montre les différents modes d'interventions de la requalification urbaine aux niveaux du boulevard de René Lévesque et boulevard de Pie IX. On a déterminé les problématiques, les objectifs de la requalification, et les opérations à entreprendre.

Pour requalifier les boulevards et améliorer leurs diverses fonctions et services. Notamment l'analyse des exemples des projets, nous a pris le concept d'un centre d'affaire, le principe de son organisation spatial et fonctionnel (du bruit jusqu'à le calme), ainsi que ses différents unités et

### **Chapitre 03 : l'état de l'art (analyse des exemples)**

---

espaces. L'analyse nous permet aussi de définir le rôle des centres d'affaires et leur impacts par rapport leur situation et l'environnement immédiat qui l'entourent considérant qu'ils sont des points de repères à travers leur programmes, architecture, et leur forme dans leur site d'implantation et un pole d'attraction qui regroupe tous les activités (commerciales, et affaires). Donc un centre d'affaire c'est un équipement qui montre la capacité et la puissance économique de la ville, et ça ce qu'on a conclu par cette étude thématique pour l'intégrer dans notre cas d'étude.



# **Chapitre 04 :** **présentation de l'air** **d'étude**

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### 4. Présentation de la ville de Guelma :

#### 4.1. Situation géographique:

La ville de Guelma se trouve dans la partie Nord-est de l'Algérie et constitue, du point de vue géographique, un point de rencontre, voire un carrefour entre les pôles industriels du Nord (Annaba et Skikda) et les centres d'échanges au sud (Oum- el- Bouaghi et Tébessa), outre la proximité du territoire tunisien à l'est. Sur une superficie de 3.686,84Km<sup>2</sup>.



**Figure 60:** Carte de la ville de Guelma. Source : <https://slidetodoc.com/le-dveloppement-de-lactivit-touristique-dans-la-wilaya/>.

#### 4.1.2. Relief :

La géographie dans la wilaya se caractérise par un relief diversifié dont on retient une importante couverture forestière et le passage de Seybouse qui constitue le principal cours d'eau. Ce relief se décompose comme suit :

#### 4.1.3. Montagnes :

37,82% dont les principales sont :

- Mahouna (Ben Djerrah) : 1,411m d'Altitude.
- Houara (Ain ben Beida) : 1,292m d'Altitude.
- Taya (Bouhamdane) : 1,208m d'Altitude.
- Dbagh (hammam Dbagh) : 1,060m d'Altitude
- Pleine et plateaux : 27,22%.
- Collines et piémonts : 26,29%.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

---

➤ Autres : 8,67%.

### **4.1.4. Historique de la ville :**

Agro-pastorale par excellence, la région de Guelma est habitée depuis l'aube de l'humanité, comme l'attestent divers matériaux, inscriptions libyques et stèles funéraires mis au jour par les recherches archéologiques. Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours du 1<sup>er</sup> millénaire avant J.C au point que les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

Citadelle byzantine, et ruines romaines de Calama (criques, reste de citadelle, tombeaux, statues) : un musée d'un grand intérêt archéologique, est abrité dans le théâtre romain reconstitué en 1908 (par les français) sur les fondations.

Calama (Guelma) ville romaine est bâtie sur l'emplacement d'une cité berbère. Partie du célèbre possédais biographe de saint augustin. Vestiges romains importants dont le théâtre.

D'abord connu sous le nom de MALAKA, site punique important, puis nommé CALAMA, centre qui existait déjà avant la conquête romaine l'endroit était réputé pour sa position stratégique, ses ressources agricoles et thermales. Saint augustin et Donatus évoquent la prospérité de cette cité et, de cette période florissante subsiste un théâtre de 5000places construit au 20<sup>ème</sup> siècle avant JC et une forteresse byzantine.<sup>25</sup>

### **Présence ottomane (1515-1830) :**

La Ghelma des arabes n'est qu'un amas des ruines antiques sur lesquels de tristes et rares gourbis se disséminent ça et là entourés de leurs ordinaires immondices. Des chèvres faméliques et sauvages boutent une herbe rare.

Des enfants en haillons qui nous observent de loin prennent, affolés, la fuite en se cachant dans d'anciennes citernes romaines bâties la, il ya des siècles, quand cette ville était à l'apogée de sa gloire et de sa resplendissante.

### **Présence française :**

#### **Centre de colonisation :**

Ainsi, Guelma est une ville française construite par le génie militaire. Aucune ne trace de civilisation, de sédentarité des populations n'est apparente. Guelma n'est qu'un point d'eau pour les nomades de passage. La ville est fondée par le général Duvivier, près des ruines et décombres antiques sur lesquels des tentes et de rares gourbis disséminés, formaient le Ghelma des arabes.

---

<sup>25</sup> Wilaya Guelma, <https://www.dcwguelma.dz/fr/index.php/wilaya-guelma>.

## **Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude**

---

En 1844, un plan relatif aux travaux de décences et aux alignements de future ville est dressé. Le génie construit un pont sur le Seybouse et le tracé de la route (sous la direction du capitaine Valette).

Le 20 janvier 1845, création d'un centre européen de 250 familles, annexée au camp militaire dans le département de Constantine ; en 1851 commence l'administration civile.

### **Thermalisme :**

Guelma est réputée par pour sa position stratégique, ses ressources thermales (ruines des thermes romains). Eaux carbonatées, sodiques, légèrement ferrugineuses prescrites pour le traitement de la goutte, des rhumatismes, des affections respiratoires et circulatoires.<sup>26</sup>

### **Evolution urbaine de la ville :**

L'actuelle ville de Guelma a vécu une urbanisation accélérée. Ceci a été provoqué par des événements socio politiques particuliers générateurs d'exodes ruraux croissants, l'extension progressive, au départ du noyau colonial, a permis à la ville de garder certaine compacité dans sa composition urbaine, néanmoins, elle présentait déjà des indications de périphérie lâche.

Après l'indépendance, l'habitat collectif a fait son apparition sous forme d'une grande masse mitoyenne à l'habitat spontané de Oued Shkoune, disséminé au sud de la ville coloniale (cité du 08mars, cité Bara...etc.), isolé de l'Est de l'agglomération (cité Agabi) et au Nord Est à proximité des unités industrielles (cité Bensouillah).

Durant les années 1980, la commune de Guelma se remplissait d'habitas collectifs (ZHUN AIN DEFLA, ZHUN GAHDOUR) et les lotissements individuels apparaissaient dans la périphérie sous une forme d'extension lâche. A l'image de toutes les villes algériennes l'habitat dit « illégal » accompagnait souvent ces extensions, en longeant la périphérie.

Au début des années 1990, l'avènement des PDAU, et POS n'était au départ qu'une régularisation d'un état de fait subi, et une réservation de terrains urbanisables pour la réalisation de futurs programmes d'habitat et d'équipements sociaux.

Le premier PDAU de la commune de Guelma date de 1996. Aujourd'hui est réalisé un PDAU intercommunal avec les communes limitrophes (BENDJERRAH- BELKHIR- ELFEDJOUJ), la commune de Guelma s'étant dotée de 10 plans d'occupation de sols (sept d'extensions et trois de densification), moyen permettant la réalisation de programmes d'urgence (formés principalement du logement social locatif).

A partir des années 1990, les exigences de la nouvelle ère politique de libération du marché foncier ont vu naître la loi d'orientation foncière N° 90 /25 du 18/ 11/1990, et la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

---

<sup>26</sup> Historique Guelma-ville-1830-1962 ENCYCLOPEDIE DE L'AFRIQUE DU NORD, 10 Avril 2009, [https://encyclopedie-afn.org/Historique\\_Guelma\\_-\\_Ville](https://encyclopedie-afn.org/Historique_Guelma_-_Ville).

## **Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude**

---

Celles-ci ont permis de mettre en place un nouveau dispositif législatif, chargé de la maîtrise du développement urbain. De par l'importance accordée par les autorités publiques, la planification urbaine a mis en place des instruments de planification de l'espace à l'échelle de l'agglomération ou de la ville : le PDAU et le POS. Ces derniers traduisent la volonté des pouvoirs public, de maîtriser et d'organiser le développement urbain de façon détaillée, de réglementer les occupations et les utilisations des sols et, enfin de préserver les terrains agricoles tout en réalisant les programmes sectoriels.

Dans un premier temps, l'entreprise d'élaboration des POS d'aménagement, puis celles à l'intérieur de l'agglomération par des POS de densification ou de restructuration.

Conscientes des enjeux autour de la ville, les autorités publiques promulguent une loi, qui initie une démarche s'inscrivant dans le principe de concertation et d'implantation des citoyens dans le choix et le suivi des programmes de gestion.<sup>27</sup>

### **4.1.5 Etude climatique :**

La ville de Guelma est soumise à un climat de type méditerranéen, caractérisé par deux périodes : pluvieuse humide, et sèche. Avec une pluviométrie de 570mm/an et une température moyenne annuelle d'ordre de 18C°.

Le territoire de la ville se caractérise par un climat subhumide au centre et Nord et semi-aride vers le Sud. Ce climat est doux et pluvieux en hiver et chaud en été.

Quand à la pluviométrie, on enregistre :

- 654mm/an à la station de Guelma.
- 627mm/an à la station d'Ain Larbi.
- 526mm/an à la station de Medjez Ammar.

Cette pluviométrie varie de 400 à 500 mm/an au Sud jusqu'à près de 1000mm/an au Nord. Prés de 57% de cette pluviométrie est enregistrée pendant la saison humide (octobre à mai). La zone d'étude y marquée par un réseau hydrographique constitué par l'Oued principal Seybouse qui parcourt la plaine, présentant l'axe de drainage d'un bassin versant de 6471Km<sup>2</sup>.

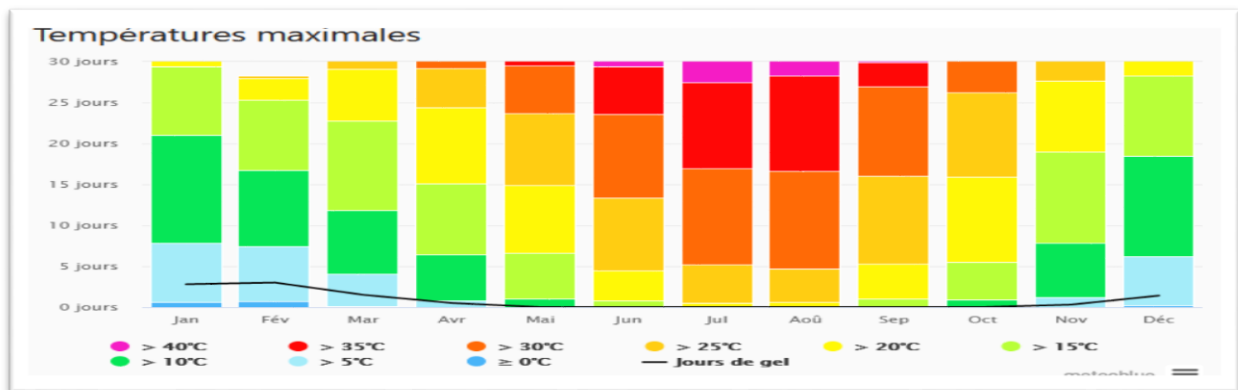
---

<sup>27</sup> Le plan d'occupation des sols (POS Sud) de Guelma: Un projet urbain et des éléments influents, Mohammed Cheraitia\*1 & Mokhtar Makhoulouf21 Université 8 Mai 1945 Guelma, 24000, Guelma, Algérie. Université des frères Mentouri, 25000, Route de Ain El Bey, Constantine, Algérie, Soumis le: 23/11/2017 Révisé le: 21/06/2018 Accepté le: 24/06/2018,  
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj8jbGCqLrxAhXColwKHRr7BfoQFjABegQIAxAD&url=https%3A%2F%2Fwww.ajol.info%2Findex.php%2Fsrst%2Farticle%2Fview%2F182101%2F171484&usg=AOvVaw1uHdfWcAxdh7stPZ901Ehs>

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Température maximales :

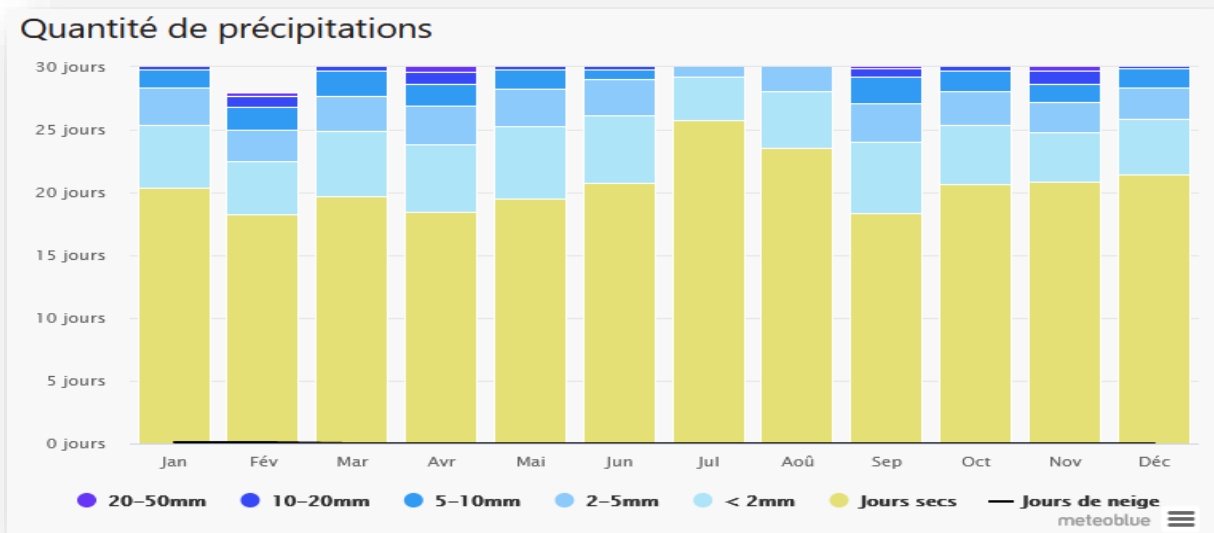
Le diagramme de la température maximale à Guelma montre le nombre de jours par mois qui atteignent certaines températures.



**Figure 61:** Diagramme de température maximale. Source : Climat Guelma- météoblue, [https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma\\_alg%C3%A9rie\\_2495662](https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma_alg%C3%A9rie_2495662).

### Quantité de précipitations :

Le diagramme de la précipitation pour Guelma indique depuis combien de jours par mois, une certaine quantité de précipitations est atteinte. Dans les pluies tropicales et la mousson peut être sous-estimée.

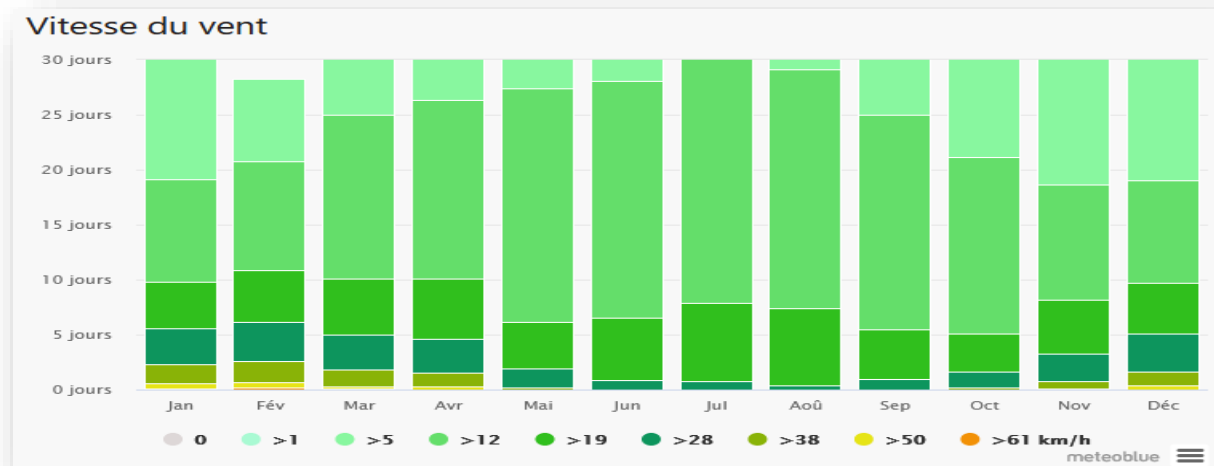


**Figure 62:** Diagramme de quantité de précipitation. Source : Climat Guelma- météoblue, [https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma\\_alg%C3%A9rie\\_2495662](https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma_alg%C3%A9rie_2495662).

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Vitesse de vent :

Le diagramme de Guelma montre les jours par mois, pendant lesquels le vent atteint une certaine vitesse. Un exemple intéressant est le plateau tibétain, où la mousson crée des vents forts et réguliers de Décembre à Avril et des vents calmes de Juin à Octobre.



**Figure 63:**Diagramme de vitesse de vent. Source : Climat Guelma- météoblue, [https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma\\_alg%C3%A9rie\\_2495662](https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma_alg%C3%A9rie_2495662).

### Rose des vents :

La rose des vents pour Guelma montre combien d'heures par an le vent souffle dans la direction indiquée. Exemple SO : le vent souffle du sud-ouest (SO) au nord-est (NE).<sup>28</sup>

#### 4.1.6 Nombres d'habitants :

**Population (2011) :** Population totale : 506 007 Hab.

**Population (2010) :** Population totale : 500 007 Hab.

**Population (2009) :** Population totale : 494,097 Hab.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Climat Guelma- météoblue, [https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma\\_alg%C3%A9rie\\_2495662](https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma_alg%C3%A9rie_2495662).

<sup>29</sup> Wilaya Guelma, <https://www.dcwguelma.dz/fr/index.php/wilaya-guelma>.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

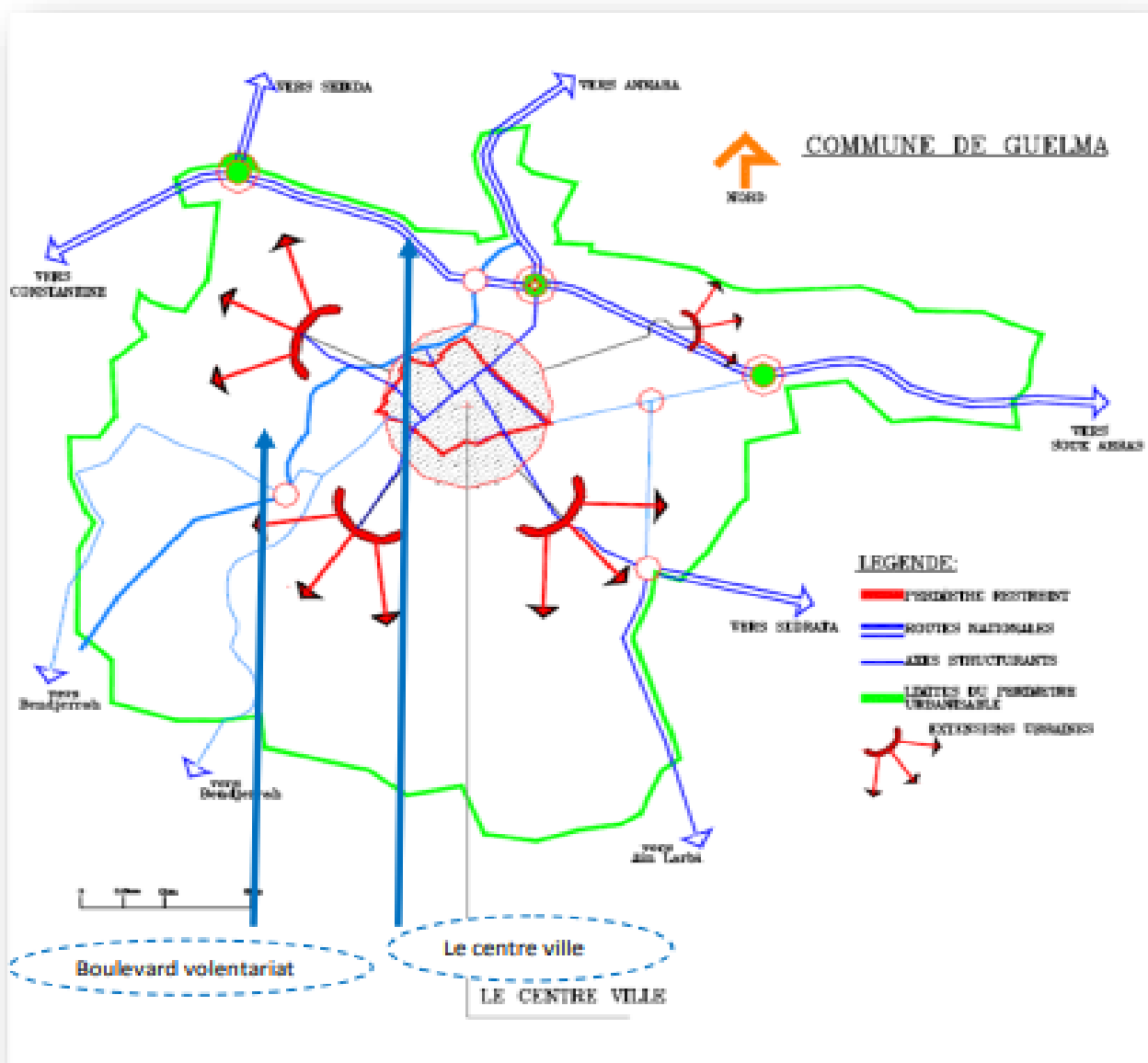
### 4.1.7 Analyse de site :

### 4.1.8 Introduction objectif :

Le boulevard volontariat, représente une jonction de diverses problématiques. Notre but est de rendre le boulevard un support d'une nouvelle centralité urbaine qui s'adapte avec la physionomie de la ville.

### 4.1.9 Situation :

Le boulevard se situe au Nord-Ouest de la ville de Guelma et coupe la ville en deux parties. Traversant l'entrée de la ville et la route nationale n°20 avec une longueur de 3Km.



**Figure 64:** Carte d'extension de la ville de Guelma. Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. mémoire master 02, architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018.



## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### 4.2. Délimitation de terrain d'étude :

Le terrain de la zone d'étude prend la forme linière, et la présence des activités commerciales ainsi que l'administratif nécessite l'intégration totale de site des deux séquences (commerciales et administratif) pour l'étudier.

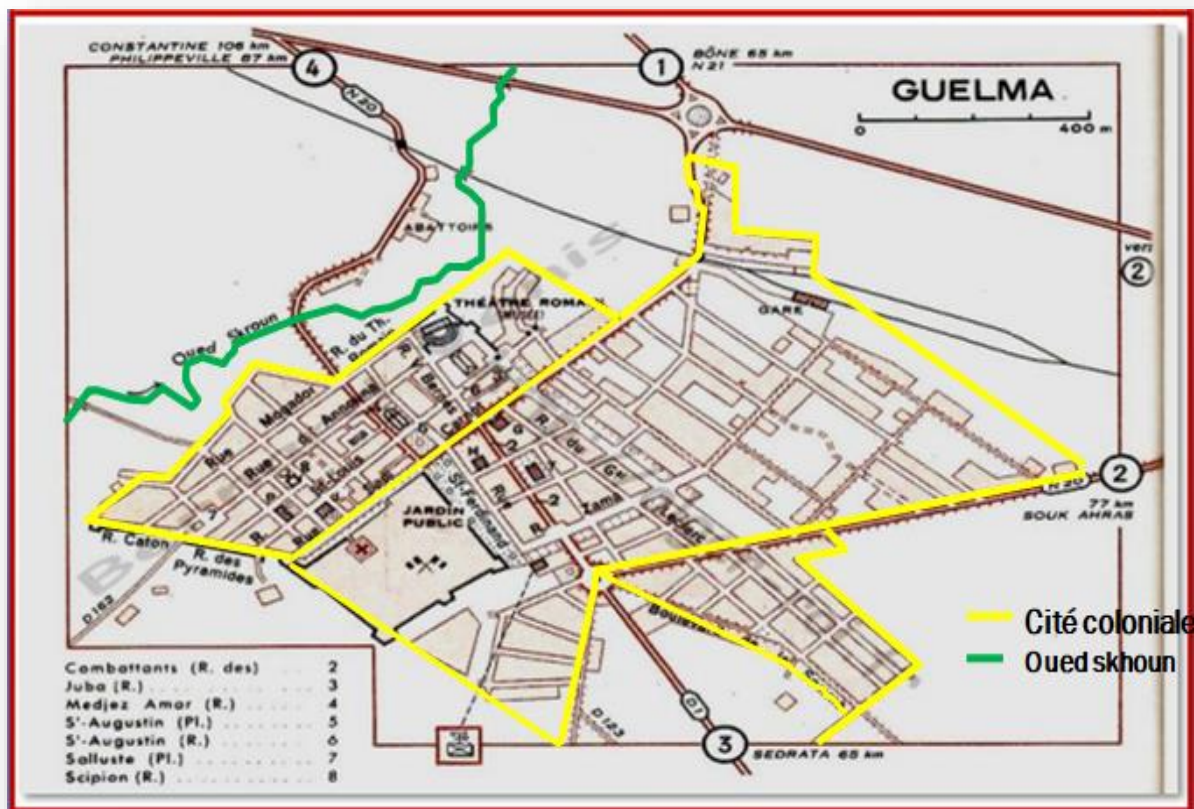
#### 4.2.1 Evolution urbaine du boulevard volontariat :

L'évolution urbaine du boulevard et son développement sont déterminés en quatre périodes significatives :

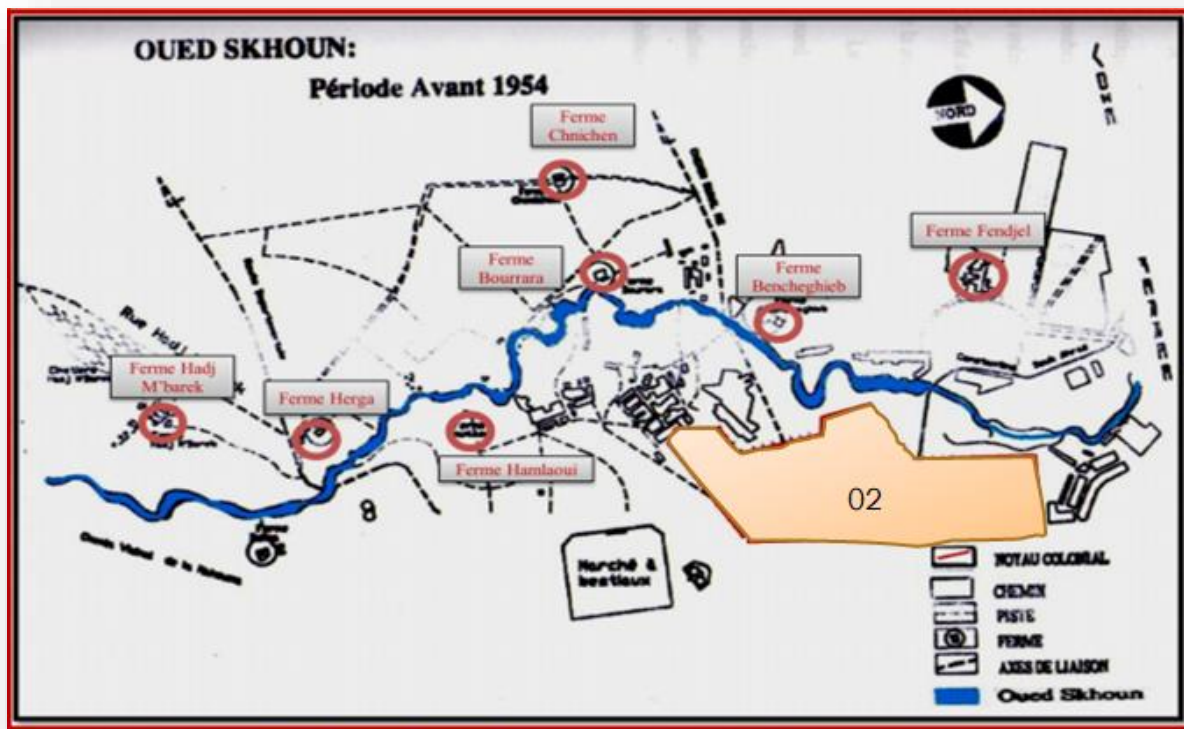
##### Période coloniale avant 1954 :

la période coloniale avant 1954 est marquée par :

- Cité coloniale entourée par des remparts.
- Oued Shkoune est un espace vide.
- Une série des fermes.
- Des fermes en extra-muros de la cité militaire constituent de grandes propriétés agricoles.



**Figure 65:** Carte de la ville de Guelma dans la période coloniale. Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. mémoire master 02, architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018. Réadapté par l'auteur.



**Figure 66:** Boulevard volontariat avant 1954. Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. [mémoire master 02](#), architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018. Réadapté par l'auteur.

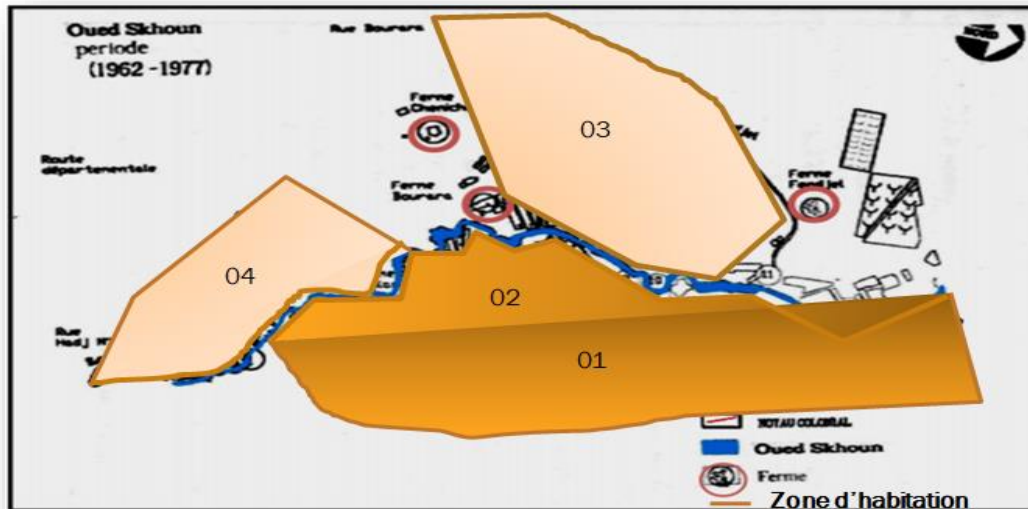
- Construction d'un champ militaire au Nord de Oued Skhoun.
- Des fermes sur le long de Oued Skhoun.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Période 1962-1977 :

#### Le rôle du foncier :

- Multiplication de l'habitat spontané de 10017 habitants en 1996 à 35000 habitants en 1977 due à l'immigration populaire.



**Figure 67:** Boulevard volontariat; période (1962-1977). Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. mémoire master 02, architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018. Réadapté par l'auteur.

### Période 1977-1987 :

- Un croisement démographique.
- L'élargissement de l'air urbain de la ville de coté de la zone d'Oued Skhoun à été freiné.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Période 1987 :

- Une barrière physique entre les deux rives.
- Un rôle très important dans le développement de la ville à travers ses différents équipements.



**Figure 68:** Boulevard volontariat en 1962 et aujourd'hui. Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. mémoire master 02, architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018.

De nos jours le boulevard volontariat joue un rôle très important dans le développement de la ville de Guelma. Il contient plusieurs équipements commerciaux qui sont des points fréquentés par la population ainsi que différents équipements administratifs tels que la banque, il est entouré aussi par plusieurs habitats de différents types (informels, collectifs) bien qu'il représente une liaison entre le centre ville et l'entrée de la ville.



**Figure 69:** Boulevard volontariat en 1963 et 2006. Source : <http://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/2158>. mémoire master 02, architecture commerciale, technologie, design et durabilité, Boulahfa Salima, université de 08mai 1945 Guelma, 2017-2018.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

---

### 4.2.2 Axe de l'évolution urbaine de la ville :

Croissance continue le long de l'Oued

POS BV

Boulevard volontariat

Reconnaissance administrative

Menaces de destructions

Exode important et construction informel

Acquisition des terrains privés par CN

Cités de recasement sur les berges de l'Ou

Exploration agricoles



1950	1959	1960	1970	1985	13/08/1985	1986	1996	2019
------	------	------	------	------	------------	------	------	------

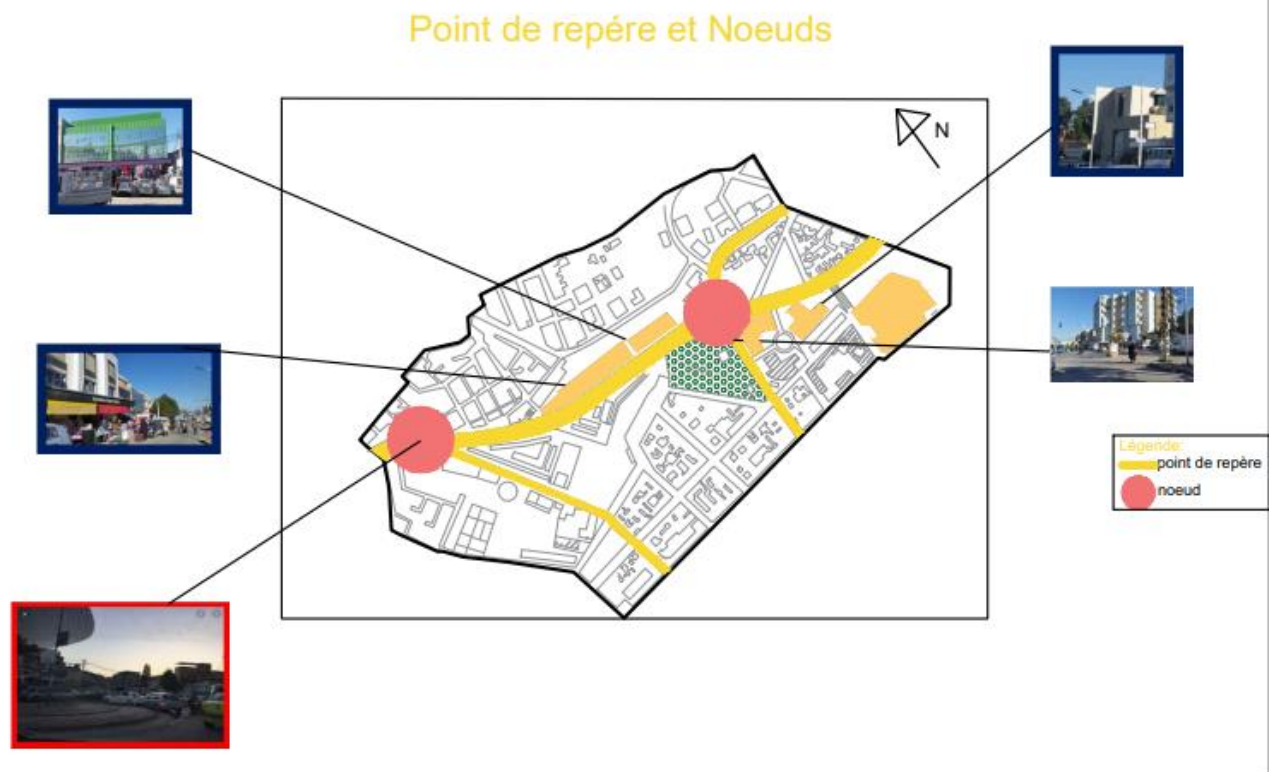
### 4.2.3 Relation boulevard volontariat/Guelma :

Le boulevard volontariat, une zone d'activité commerciale la plus attractive dans la ville de Guelma grâce à la densité des équipements du commerce qui compose un pôle commerciale dans le centre du boulevard. Il accueille des centaines des visiteurs chaque jour, de ce fait il devient un déversoir de tout les Guelmois. D'autre part le boulevard représente l'interface entre le tissu coloniale et le tissu spontané dans la ville se qui provoque la diversité social, et architecturale dans la zone. En effet le rôle du boulevard volontariat par rapport la ville est indéniable notamment à cause de son impact économique.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Accessibilité :

La partie nord de la zone à une bonne accessibilité dont on peut l'accéder à partir des plusieurs voies mécaniques mieux que la partie sud.



**Figure 70:** Carte d'accessibilité au boulevard. Source auteur.

### Tableau AFOM :

<b>Atouts</b>	<b>faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Site vif aux activités commerciales.</li><li>➤ Une bonne accessibilité au site.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une grande circulation surtout au niveau du boulevard due à la circulation piétonne et mécanique.</li></ul>

### Les points de repères et les nœuds :

On constate plusieurs points de repères dans le boulevard volontariat tels que : la banque, les locaux commerciaux, le marché de fruit et légume, et même le théâtre romain. Notamment pour les nœuds dont on peut distinguer : le rond point de beb Skikda, et le rond point de bourrera.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Tableau AFOM :

Atouts	faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le site contient deux différents secteurs (commerciale, et administratif).</li><li>➤ La banque est un point de repère marquant dans le site.</li><li>➤ Les locaux commerciaux sont des points de repères importants dans le boulevard.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Déséquilibre des activités et domination de secteur commerciale par rapport l'administratif.</li></ul>

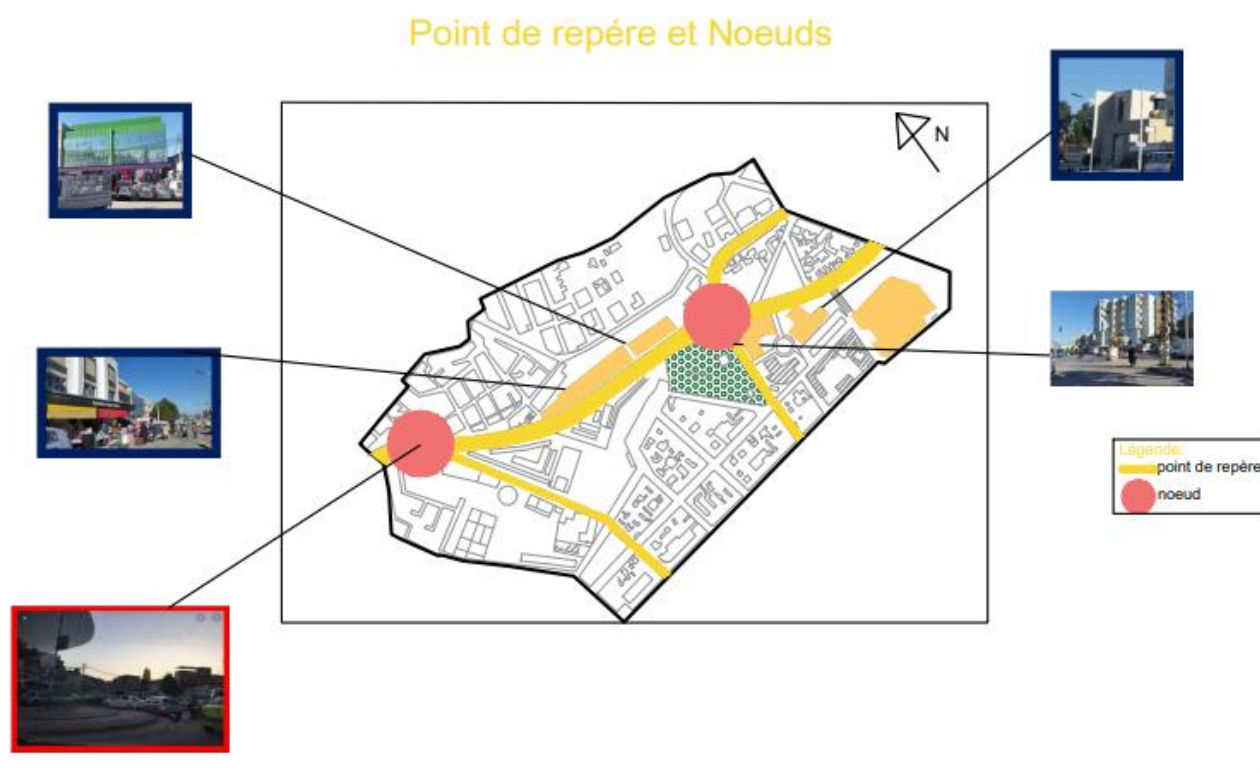
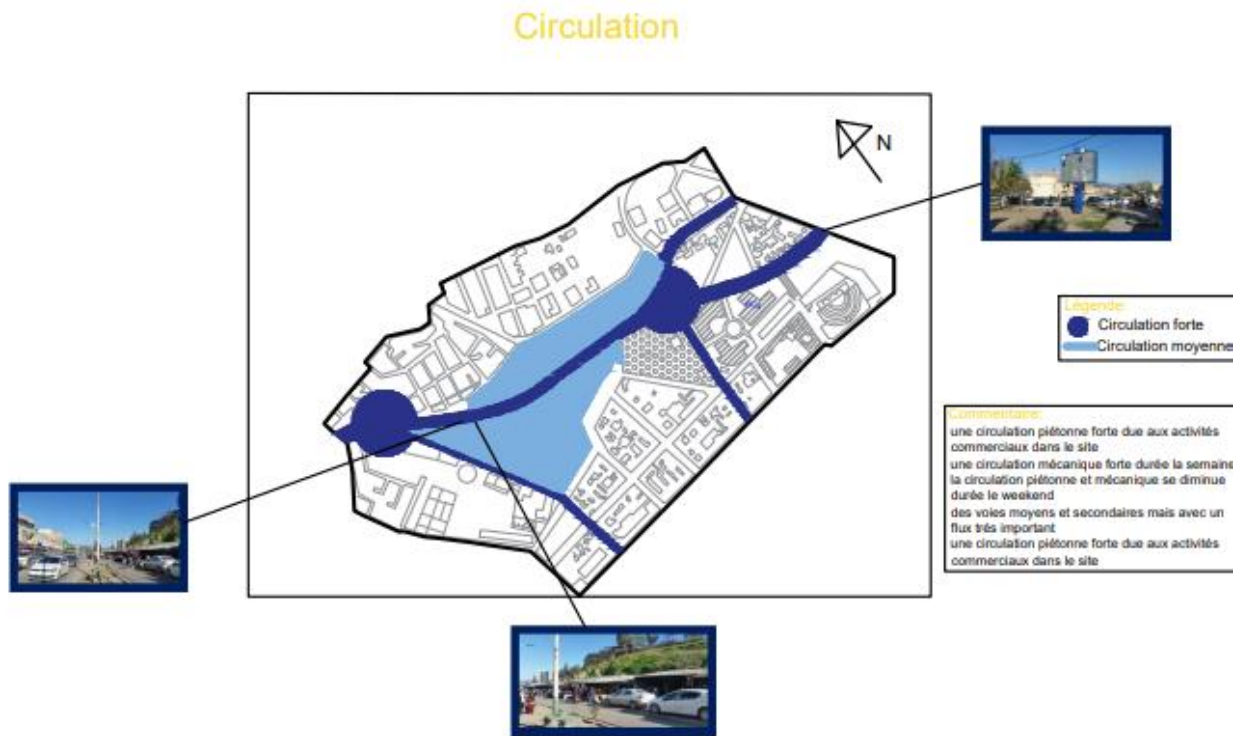


Figure 71: Carte des points de repères et nœuds. Source auteur.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### La circulation :

La circulation piétonne forte due aux activités commerciales dans la zone, notamment pour la circulation mécanique. Ce qui concerne les voies on signifie des voies principales et secondaires mais avec un flux fort ce qui provoque un grand encombrement de circulation au niveau de site.



**Figure 72:** carte de circulation. Source auteur.

### Tableau AFOM :

<b>Atouts</b>	<b>faiblesses</b>
<p>➤ Le site représente une liaison entre le centre ville et le boulevard.</p>	<p>➤ Un encombrement fort durée la journée de 08h jusqu'à la fin de journée toute la semaine et se diminue pendant le weekend.</p>



## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Le stationnement :

L'un des grands soucis dans le boulevard et le stationnement anarchique des bus et voiture due à l'absence des parkings, occupants les trottoirs et diminuant l'espace de circulation.

### Tableau AFOM :

Atouts	faiblesses
	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Stationnement aléatoire, mal organisé, et anarchique due à l'absence des parkings.</li><li>➤ L'occupation des trottoirs et les espaces libres se qui provoque la circulation mécanique et piétonne.</li></ul>

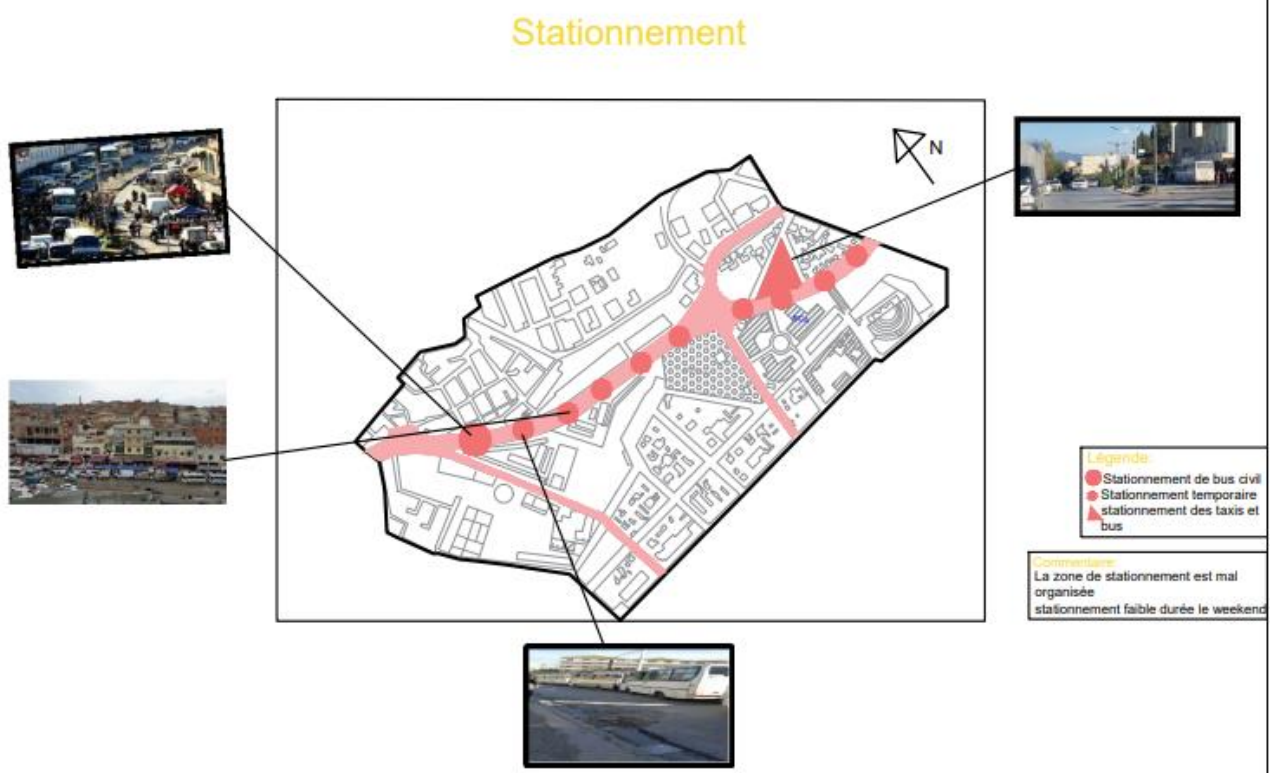


Figure 73: carte de stationnement. Source auteur

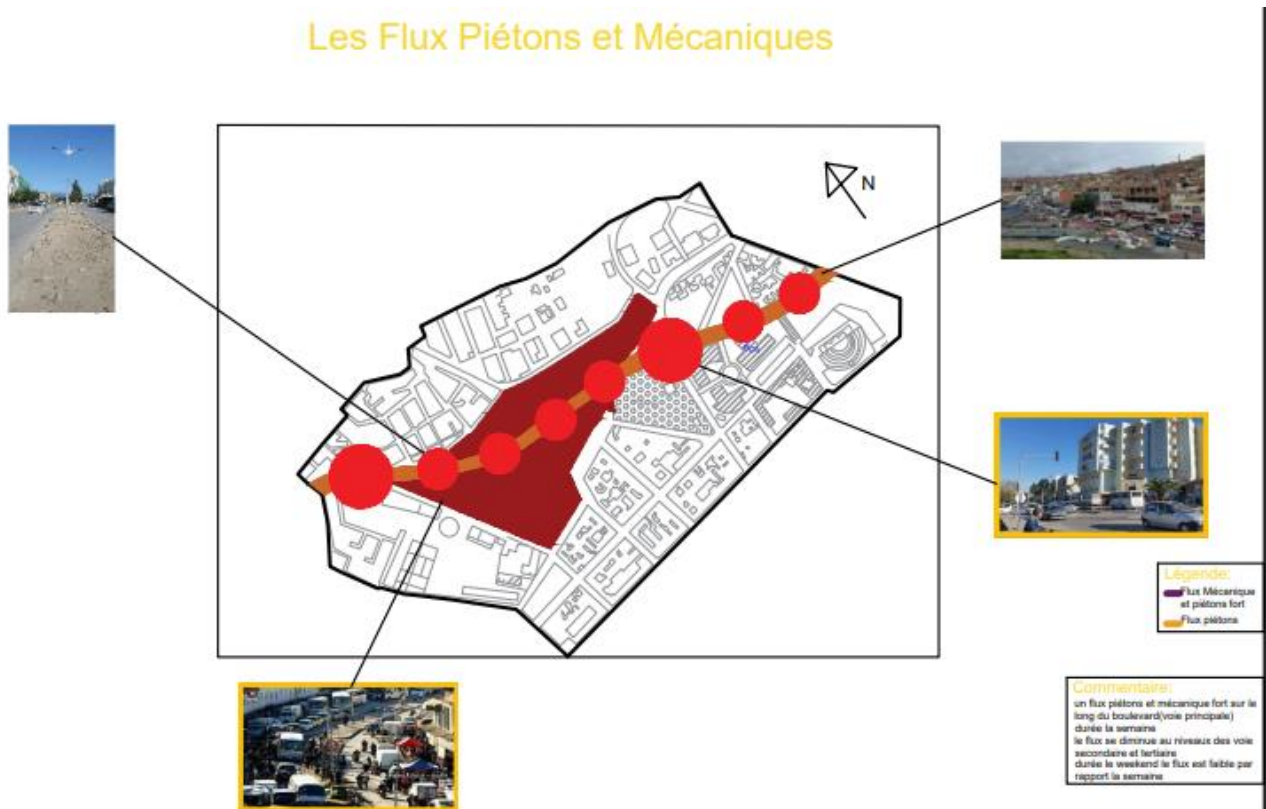
## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Flux piétons et mécaniques :

Le flux piéton et mécanique est très fort sur le long du boulevard due aux activités commerciales exercées dans la zone.

### Tableau AFOM :

Atouts	Faiblesses
➤ Animation de boulevard due aux activités commerciales exercées dans la zone.	➤ Un grand flux mécanique et piétons dans le boulevard.

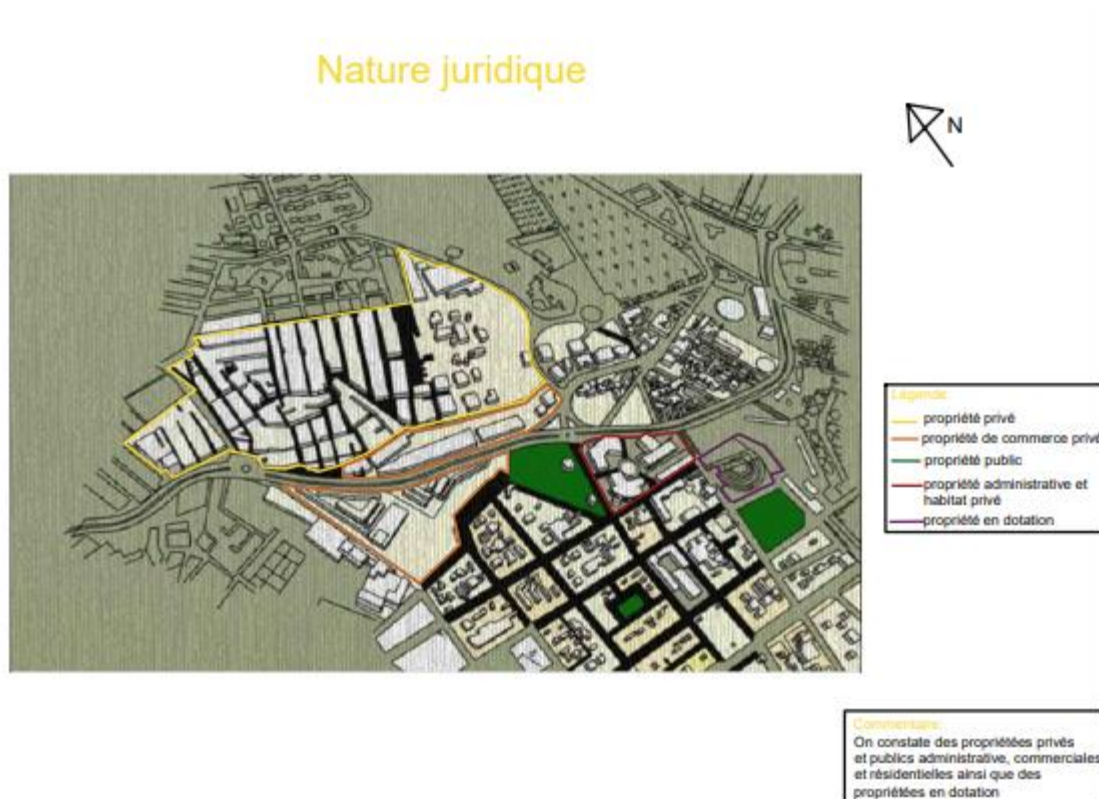


**Figure 74:** Carte des flux piétons et mécaniques. Source auteur.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Nature juridique :

On constate des propriétés privés, publics, administratives commerciales et résidentielles ainsi que des propriétés en dotation.



**Figure 75:** Carte de la nature juridique de boulevard. Source auteur.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Cadre bâti et non bâti :

Le site contient un cadre bâti riche : habitats collectifs et individuels, locaux commerciaux, et équipements administratifs.

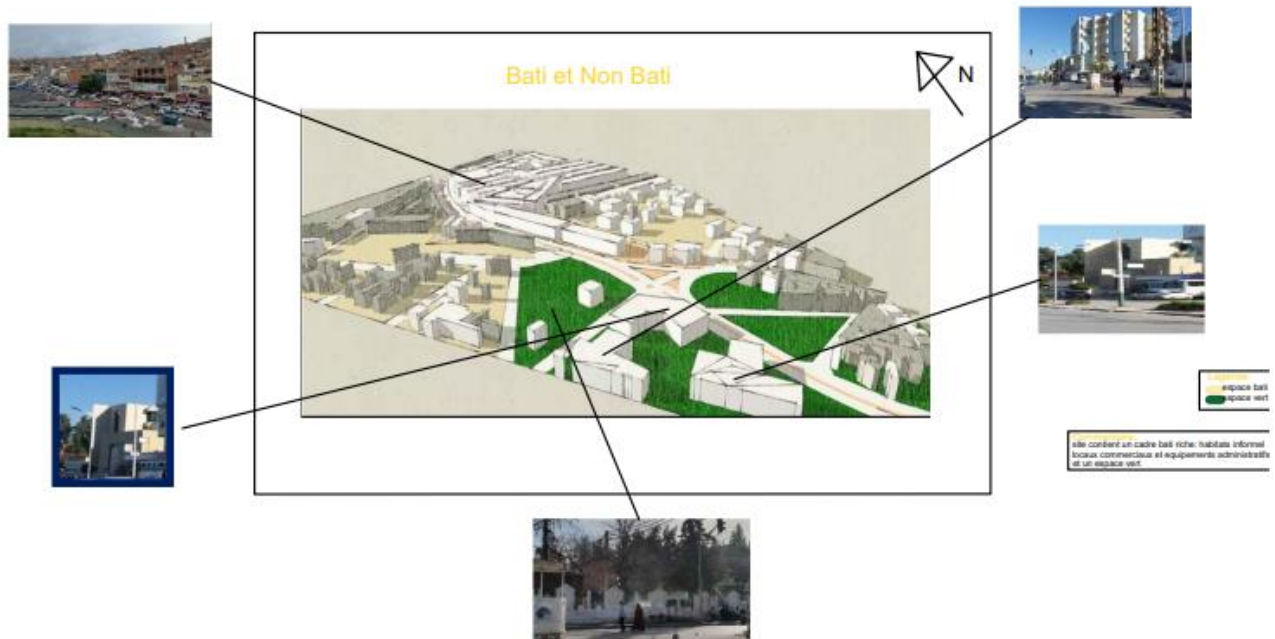


Figure 76: Carte de cadre bâti et non bâti. Source auteur.

### Nuisances et pollutions :

Boulevard du Volontariat, un site qui a fait beaucoup parler de lui en matière d'anarchie et de dégradation des conditions d'hygiène et de sécurité.

### Nuisances sonores :

Les nuisances sonores sont fortes au niveau du boulevard dû à la circulation piétonne et mécanique ainsi que les locaux commerciaux et le marché de fruits et légumes.

### Tableau AFOM :

Atouts	Faiblesses
	➤ Un grand problème de nuisance sonore due à la circulation, le flux mécanique et piéton, ainsi que les activités commerciales appliquées dans la zone.

Nuisances



Figure 77: Carte de nuisances sonores. Source auteur.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Pollutions olfactifs et visuelles :

Les déchets placés sur le long du terre plein de boulevard due principalement aux activités commerciales et le marché de fruit et légume.

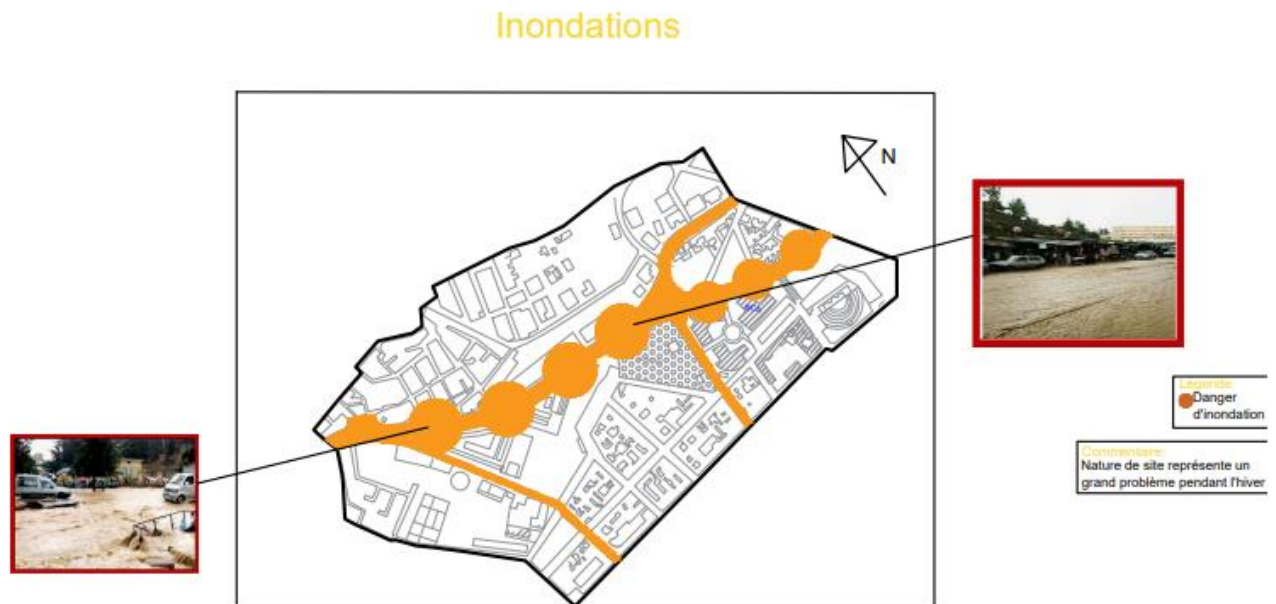


**Figure 78:** Carte de pollutions visuelles. Source auteur.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Risques d'inondations :

La nature de terrain cause des grands problèmes d'inondations surtout pendant la saison d'hiver.



**Figure 79:** Carte des risques d'inondations. Source auteur.

### 4.2.3 Synthèse générale :

#### **Les atouts de boulevard :**

- Il se trouve dans une position stratégique dans la ville.
- Un terrain libre qui peut accueillir plusieurs équipements.
- Un site très connus et fréquentés par les citoyens.
- Il contient des axes très important.
- Zone d'activités commerciales par excellence.
- Une nouvelle centralité.

#### **Les points faibles de boulevard :**

- Problèmes de flux mécaniques et piétons dans la zone.
- Activités commerciales anarchiques et informels.
- Manques des espaces verts.
- Absence des airs de stationnements et des parkings.
- L'emplacement des déchets sur le long du boulevard.
- La nature de site qui peut causer des risques d'inondations, ainsi que des terrains vagues non aménagées favorise le colmatage des avaloires lors d'un fort orage.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

---

### Solutions proposées et scénario d'aménagement:

- Réaménagement du boulevard volontariat selon les objectifs établis pour le projet qui devra être un élément socio-économique structurant de la ville.
- Réaménagement des espaces verts autour du boulevard.
- Mise en valeur du théâtre romain.
- Délocalisation du marché de fruits et légumes.
- Réhabilitation des façades des locaux commerciaux.
- Inciter les propriétaires des constructions a finalisé les travaux des façades qui donnent sur le boulevard par un processus d'accompagnement social.
- Création des circuits pour les déchets.
- Diminuer la surface du terre plein au centre du boulevard pour éviter la propagation des déchets.
- Elargissement des trottoirs pour réduire l'encombrement de circulation au niveau du boulevard.
- Création d'une gestion d'eau.
- Créer une liaison entre les deux séquences (commerciale, et administratif) dans le site par l'implantation d'un équipement qui mit en valeur le boulevard et devient un point attractive et lieux de fréquentation pour la population Guelmois et même les étrangers.





**Figure 80:** scénario d'aménagement proposé au boulevard.

### **4.2.4 Conclusion :**

Le boulevard volontariat est un site actif et riche par nombreux activités dont le plus important les activités commerciales, il joue un rôle économique très important dans la ville et un pole commerciale très fréquenté par toute la population Guelmois.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### 4.2.5 Analyse de terrain :

#### Situation et morphologie :

Le terrain se trouve dans la partie ouest de la zone avec une faible densité, elle représente la deuxième séquence de site (séquence administratif) où les activités commerciales sont rares.

La forme du terrain est irrégulière avec une superficie estimé de

Le terrain d'étude est limité :

- Au Nord les locaux commerciaux.
- A l'Ouest la banque et l'habitat collectif.
- A l'Est le marché de fruit et légumes.
- Au sud la rue d'Anonna.



**Figure 81:** situation de terrain. Source (Google earth) réadapté par l'auteur.

#### Accessibilité :

Le terrain à une bonne accessibilité piétonne et mécanique presque de tous les cotés.



**Figure 82:** Carte d'accessibilités.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

### Ensoleillement et ventilation :

- Le site à un bon ensoleillement, éclairage, et ventilation favorable durée toute l'année.
- L'exposition du terrain aux vents dominants froids est par le côté Nord-Ouest.
- Les vents dominants chauds sont du côté Sud-est.



Figure 83: Carte d'ensoleillement et ventilation.

### La topographie du terrain :

Le terrain possède une faible pente estimé de 5% à 1.3%.



Figure 84: Coupe transversale de terrain. Source: Google earth.

## Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude

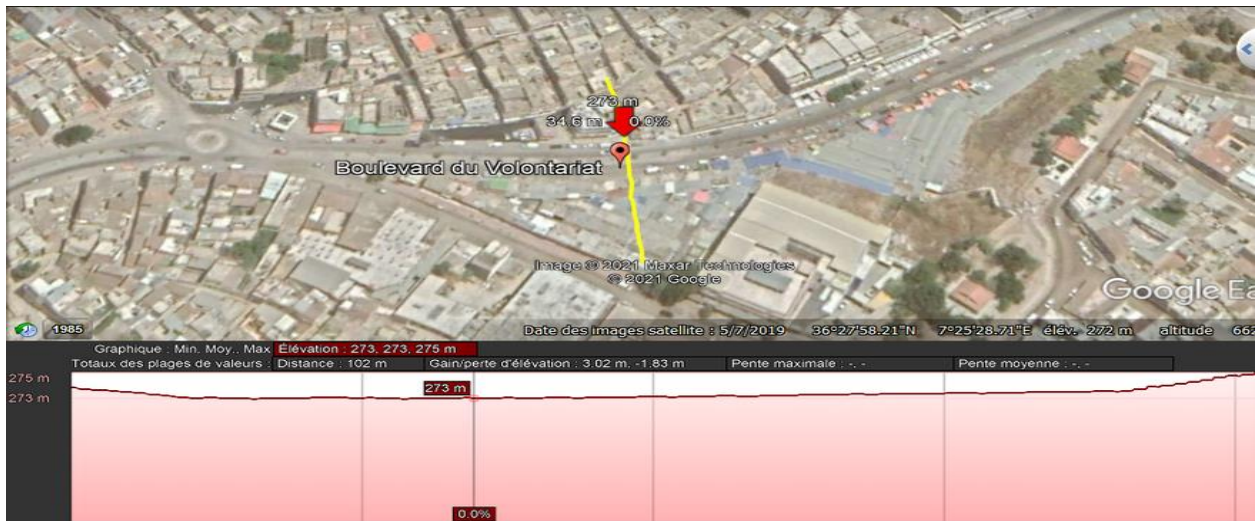


Figure 85: Coupe longitudinale de terrain. Source: Google earth.

### 4.2.6 La genèse de projet :

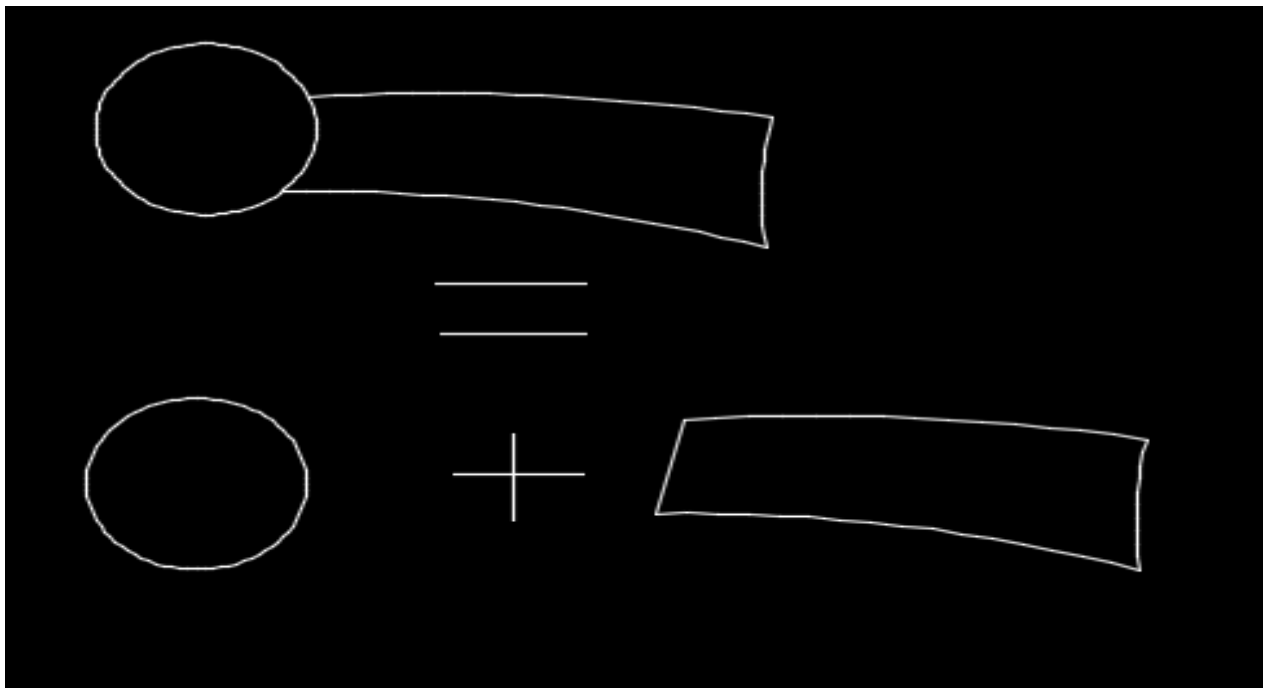


Figure 86: Genèse de la Forme.

### 4.2.7 L'organisation du projet :

#### Accessibilité :

On a deux entrées au projet : une entrée principale, et l'autre secondaire au niveau du même volume.

Notre projet est composé de deux blocs : le premier bloc pour le centre et le deuxième pour l'hébergement avec une organisation horizontale et verticale.

Les premiers niveaux sont dédiés aux commerces, détente et loisirs.

## **Chapitre 04 : présentation de l'air d'étude**

---

Les intermédiaires et derniers étages sont dédiés pour l'affaire.

L'autre bloc spécifique pour les appartements.

Et finalement : l'espace extérieur est spécifique aux parking.

# **Conclusion générale**

## **Conclusion générale :**

---

À partir de cette étude nous avons essayé de déterminer le rôle de la requalification urbaine, ainsi que son principe et l'appliquer dans notre cas d'étude boulevard volontariat pour éliminer sa dégradation, améliorer sa fonction, et revaloriser son importance par rapport la ville.

Dans le cadre des recherches qu'on a extrait de notre air d'étude, on a fait une simple tentative d'améliorer les conditions de vie et éliminer les ressources de dégradation du boulevard, une véritable opération de requalification urbaine pour animer la zone d'activité commerciale peut être mise en œuvre par :

- Réaménagement du boulevard volontariat selon les objectifs établis pour le projet qui devra être un élément socio-économique structurant de la ville.
- Délocalisation du marché de fruits et légumes.
- Réhabilitation des façades des locaux commerciaux.
- Créé un parking.
- Réhabiliter les espaces patrimoniales et les façades.
- Régler le problème de circulation.

En effet cette étude théorique nous a permis de conclure la démarche de la requalification urbaine et ses avantages sur le boulevard volontariat de Guelma et son rôle imposant dans l'élimination des ressources de dégradation du boulevard. Dans ce contexte la réalisation et la conception d'un équipement qui regroupe tous les activités appliqués dans le site et qui relie les deux séquences commerciales et administratives dans la zone, ainsi qu'un point de repère marquant qui signifie la zone et attire la population Guelmois. Par la suite nous avons tenté de procéder l'analyse et l'évaluation de notre d'étude, la démarche était de déterminer les sources de dégradation de la zone, leurs impacts négatives par rapport le boulevard et la ville de Guelma, les potentialités de notre air d'étude, et les solutions que nous avons proposés pour éliminer ce phénomène de dégradation et aussi par l'implantation d'un projet qui peut organiser les fonctions du boulevard tel qu'un centre d'affaire qui englobes les activités commerciales et administratives de site a partir de sa structure fonctionnelle et spatiale et ses réflexions par rapport le boulevard volontariat et la ville de Guelma d'une façon générale.

# **Bibliographie**



## Bibliographie

---

1. [https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiikbPuvo\\_xAhWRzoUKHZxCCscQFjAPegQICRAE&url=https%3A%2F%2Fdictionnaire.reverso.net%2Ffrancais-definition%2Fboulevard%2Burbain&usg=AOvVaw3EMGfP6MKe8Fs3BWKTWvPa](https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiikbPuvo_xAhWRzoUKHZxCCscQFjAPegQICRAE&url=https%3A%2F%2Fdictionnaire.reverso.net%2Ffrancais-definition%2Fboulevard%2Burbain&usg=AOvVaw3EMGfP6MKe8Fs3BWKTWvPa)
2. L'émergence d'un espace plurifonctionnel : les boulevards urbains, Mis en ligne sur Cairn.info le 01/12/2008, [Laurent Turcot](#) Dans [Histoire urbaine](#) **2005/1 (n° 12)**, pages 89 à <https://doi.org/10.3917/rhu.012.0089>
3. Cours de la matière d'appuie 02, Master 02, Projet et contexte urbain, Dr. Hana SALAH-SALAH, 2020-2021
4. [https://www.academia.edu/4091259/Cours\\_Projet\\_urbain\\_Pour\\_les\\_%C3%A9tudiants\\_en\\_Master\\_1\\_acad%C3%A9mique\\_Urbanisme](https://www.academia.edu/4091259/Cours_Projet_urbain_Pour_les_%C3%A9tudiants_en_Master_1_acad%C3%A9mique_Urbanisme) .
5. Mémoire renouvellement urbain d'un centre ancien en déclin, présenté par Mr, SAFRI Saïd.
6. Introduction à l'urbanisme opérationnel.
7. [https://www.researchgate.net/publication/346100221\\_PROJET\\_URBAIN\\_Definitions\\_Acteurs\\_strategie\\_Destines\\_aux\\_Etudiants\\_es\\_en\\_URBANISME\\_MASTER\\_1\\_academique](https://www.researchgate.net/publication/346100221_PROJET_URBAIN_Definitions_Acteurs_strategie_Destines_aux_Etudiants_es_en_URBANISME_MASTER_1_academique)
8. <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-63199739>
9. <https://fr.calameo.com/books/0008998693935c1d07024>
10. <http://collectivitesviables.org/sujets/requalification.aspx>
11. <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/requalification/> .
12. Google
13. <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4277/1/memoire%20klineche.pdf>
14. LIVRE NEUFERT/Friedr.Vieweg/8Eedition.
15. <https://slidetodoc.com/le-dveloppement-de-lactivit-touristique-dans-la-wilaya/>
16. <https://www.dcwguelma.dz/fr/index.php/wilaya-guelma>.
17. <https://d1n7iqsz6ob2ad.cloudfront.net/document/pdf/532b4b5d32af9.pdf>.
18. [https://encyclopedie-afn.org/Historique\\_Guelma\\_-\\_Ville](https://encyclopedie-afn.org/Historique_Guelma_-_Ville).
19. Le plan d'occupation des sols (POS Sud) de Guelma: Un projet urbain et des éléments influents, Mohammed Cheraitia\*1& Mokhtar Makhlouf21Université 8 Mai 1945 Guelma, 24000, Guelma, Algérie. Université des frères Mentouri, 25000, Route de Ain El Bey, Constantine, Algérie, Soumis le: 23/11/2017Révisé le: 21/06/2018Accepté le: 24/06/2018.
20. <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj8jbGCqLrxAhXColwKHRr7BfoQFjABegQIAxAD&url=https%3A%2F%2Fwww.ajol.info%2Findex>

## Bibliographie

---

[.php%2Fsrst%2Farticle%2Fview%2F182101%2F171484&usg=AOvVaw1uHdfWcAxdh7stPZ901Ehs.](#)

21. [https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma\\_alg%C3%A9rie\\_2495662](https://www.meteoblue.com/fr/meteo/historyclimate/climatemodelled/guelma_alg%C3%A9rie_2495662).
22. POS de la ville de Guelma.