

Table des matières

Remerciements.....I

DédicaceI

CHAPITRE INTRODUCTIF

I-IntroductionI

II-ProblématiqueII

III-HypothèseIII

IV- ObjectifsIII

CHAPITRE I : Cadre référentiel

Première partie : Référence théorique

I-Introduction de la première partie1

II-Choix du thème.....1

III-Le projet urbain.....1

 III-1 : La nécessité du projet urbain.....2

 III-2 : Les objectifs du projet urbain2

 III-3 : Les échelles du projet urbain2

IV-La ville2

IV-1 : Historique de la ville2

IV-2 : Les fonctions urbaines3

IV-3 : Les problèmes urbains dans la ville algérienne3

 IV-3-1 : Problème d'équipements3

 IV-3-2 : Problème d'emploi3

 IV-3-3 : Problème d'approvisionnement3

 IV-3-4 : Autres problèmes3

V- L'étalement urbain4

 V-1 : Définitions4

VI- L'extension urbaine4

 VI-1 : Définition4

 VI-2 : Les types d'extension urbaine4

VI-2-1 : L'extension intérieure (la densification urbaine ou l'extension verticale)...	5
VI-2-2 : L'extension extérieure (l'extension horizontale)	5
VI-3 : Les formes de l'extension urbaine	6
VI-4 : Les contraintes d'extension	6
VI-4-1 : Les contraintes naturelles	6
VI-4-2 : Les contraintes physiques	7
VI-4-3 : Les contraintes foncières	8
VI-5 : Les facteurs de l'extension urbaine	8
VI-5-1 : Facteurs politique	8
VI-5-2 : Facteurs économique	8
VI-5-3 : Facteurs sociaux	8
VI-5-4 : Facteurs technologiques	9
VI-5-5 : Facteurs sécuritaires	9
VII- Définition des cités dortoirs	9
VII-1 : Paramètres ou facteurs liés aux cités dortoirs	9
VII-1-1 : Densité résidentielle	9
VII-1-2 : Mobilité urbaine	9
VII-1-3 : Déplacement pendulaire : ou migration pendulaire	9
VII-2 : Caractéristiques des cités dortoirs	9
VII-3 Aperçu historique des cités dortoirs	10
VII-3-1 A l'international	10
VII-3-2 : Etude de l'évolution et bilan du secteur du bâtiment et d'urbanisme en Algérie depuis 1962	12
VIII- Les différentes opérations d'intervention urbaine	16
VIII-1 : Rénovation urbaine	16
VIII-2 : La restructuration	16
VIII-3 : La restauration	16
VIII-4 : La réhabilitation urbaine	16
VIII-5 : Le réaménagement urbain	17
VIII-6 : La réorganisation urbaine	17

VIII-7 : La reconversion urbaine	17
VIII-8 : Le remembrement urbain	17
VIII-9 : La revalorisation urbaine	17
VIII-10 : Extension urbaine	17
VIII-11 : Densification urbaine	17
VIII-12 : La requalification urbaine	18
IX- Autre définition utile	18
IX-1 : L'urbanisme durable	18
IX-2 : L'urbanisme intelligent	18
X- Conclusion	19

Deuxième partie : Analyse des exemples

I-Introduction générale

II- Critère et choix des exemples

II-1 : L'échelle du milieu urbain (la dimension)

II-2 : La pertinence (le choix)

II-3 : La crédibilité (faisable)

I- Exemple 1 : Le Quartier de Bellecroix à Metz, vers une opération de réaménagement urbain	20
I-1 : Situation du projet	20
I-2 : Etat des lieux	21
I-3 : Problématiques et objectifs généraux	22
I-4 : Elément de diagnostic	23
I-5 : La problématique liée à la gestion des espaces non-bâtis	24
I-6 : Morphologie urbaine	25
I-7 : Synthèse générale	26
I-8 : Requalification des espaces non bâtis	27
I-9 : Requalification des espaces publics	28
I-10 : Scénario d'aménagement pour le secteur N1	29
I-10-1 : Scénario retenu pour le secteur N°1	29
I-11 : Scénario d'aménagement pour le secteur N2	30
I-11-1 : La restructuration du Stoxey et de la place en Desiremont	30

I-11-2 : Un schéma d'orientation qui repose sur trois principes	31
I-11-3 : Un projet qui tend vers la constitution d'une nouvelle trame urbaine	31
I-12 : Un espace à ouvrir sur le fort propice à un redéploiement mesuré de l'urbanisation	32
I-13 : Synthèse des différentes interventions urbaines	32
II- Exemple 2 : Le quartier Saint Lucien à Beauvais ; vers une opération de réaménagement urbain	33
II-1 : Situation du projet	33
II-2 : Programmation	33
II-3 : Contexte d'intervention urbaine	34
II-4 : Délimitation de l'aire d'étude	34
II-5 : Etude des gabarits	34
II-6 : Dysfonctionnement du quartier	35
II-7 : Atouts du quartier	35
II-8 : Orientation d'aménagement : Désenclavement	36
II-9 : Orientation d'aménagement : la restructuration de la voirie	36
II-10 : Orientation d'aménagement : Répartition des équipements	37
II-11 : Enjeux liés aux quartiers	37
II-12 : Objectif et synthèses des orientations	38
II-12-1 : Désenclaver et ouvrir le quartier vers la ville	38
II-12-2 : affirmer la centralité	38
II-12-3 : valoriser et révéler le potentiel paysager et historique du quartier	38
III-Exemple 3 : Le quartier Argentine à Beauvais; vers une opération de réaménagement urbain	39
III-1 : Situation du projet	39
III-2 : Programmation	39
III-3 : Contexte d'intervention urbaine	40
III-4 : Délimitation de l'aire d'étude	40
III-5 : Etude des gabarits	40
III-6 : Dysfonctionnement du quartier	41
III-7 : Atouts du quartier	41
III-8 : Découpage sectoriel	41

III-9 : Parmi les enjeux liés au quartier on cite	42
III-10 : Objectif d'aménagement du secteur No1	42
III-11 : Objectif d'aménagement du secteur No2	43
III-12 : Objectif d'aménagement du secteur No3	43
IV- Comparaison	45
V- Conclusion	47

CHAPITRE II : Analyse urbaine

I-Présentation de la ville de Guelma	48
I-1 : Situation géographique et les limites de la wilaya	48
I-2 : Situation géographique et les limites de la commune	48
I-3 : Aperçue historique	49
I-4 : L'évolution historique	50
I-5 : Synthèse de l'historique	50

DIAGNOSTIC

I- Présentation du site d'étude	51
II- Contexte mobilité	52
III- Contexte habitat	55
III-1 : Equipement	56
III-2 : Logement	57
IV- Contexte socio-économique	59
V- Contexte spatial-urbain	60
VI- Scénario	63

CHAPITRE III : Approche architecturale

I-Définition	65
II- L'évolution historique des centres commerciaux	65
III- Les types des centres commerciaux	66
IV- LES DIFFÉRENTS ESPACES DE L'ÉQUIPEMENT	67

L'étude des exemples

I- Le Centre commercial de Bab Ezzouar	68
I-1 : Analyse du projet dans son contexte	68

I-1-1 : Présentation du projet	68
I-1-2 : Fiche technique du projet	68
I-1-3 : Situation	69
I-1-4 : Accessibilité	70
I-2 : Analyse formelle	71
I-2-1 : L'idée conceptuelle	71
I-3 : Analyse spatiale	72
I-3-1 : La répartition des espaces selon leurs fonctions	72
I-3-2 : Le sous-sol	73
I-3-3 : RDC	73
I-3-4 : Le 1 ^{er} étage	74
I-3-5 : Le 2 ^{eme} étage	75
I-3-6 : Les 2 tours	76
I-3-7 : L'étude des espaces	76
I-3-8 : Les espaces de circulation	77
I-4 : Programme	78
II-Le centre commercial de Reykjavik à Reykjavik Islande	79
II-1 : Présentation du projet	79
II-2 : Fiche technique	79
II-3 : Situation	80
II-4 : Accessibilité	80
II-5 : Les concepts	81
II-6 : Analyse formelle	82
II-7 : Analyse spatiale	83
II-7-1 : Hiérarchie et organisation des espaces	84
II-7-2 : La Qualité de l'espace intérieur (ambiance)	85
II-8 : Programme	86
III- Le Park Mall de Sétif	87
III-1 : Situation	87
III-2 : Accessibilité	88

III-3 : La forme et volume	88
III-4 : Plan sous-sol	89
III-5 : Plan entre sol	90
III-6 : Plan RDC	91
III-7 : Plan 1^{er} étage	92
III-8 : Plan 2^{ème} étage	93
III-9 : Plan de la tour	94
III-10 : Lecture des façades	95
III-11 : Programme	97
IV- Le programme retenu	98
V-Analyse de terrain	100
V-1 : Par rapport à la ville	100
V-2 : Par rapport au pos nord-est	100
V-3 : Par rapport à l'environnement immédiat	101
V-4 : Lecture et analyse du terrain d'intervention	101
V-4-1 : L'accessibilité au terrain d'intervention	101
V-4-2 : Présentation topographique	102
V-4-3 : L'ensoleillement et les vents dominants	103
V-4-4 : Point de repère	103
VI-Conclusion	104

Conclusion générale

Références bibliographiques

Résumés

Table des figures et des tableaux

Remerciement :

En premier lieu je remercie **DIEU** tout puissant qui m'a donné la volonté, le courage et les moyens pour achever ce travail.

Je tiens à présenter mes sincères et vifs remerciements à mes encadreurs :

Mr. Frikha Ahcene

Mme Djouad Fatma Zohra

Mr Taleb Ibrahim

Pour l'immense privilège qu'il m'a offert en examinant et dirigeant mon travail.

A mes professeurs qui ont participé à ma formation tout au long du cycle.

Aux membres du jury qui ont accepté d'examiner ce travail.

A ma chère famille qui n'a jamais épargné son effort pour mon bien.

A mes amis qui ont toujours été présents pour m'aider et encourager.

Et bien sûr pour toute personne ayant contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail

Oumeddour Abderrahim

Dédicace :

C'est avec une grande joie et un immense plaisir que je dédie ce modeste travail qui est le fruit de plusieurs années d'études aux personnes qui me sont les plus chers :

Mes très chers parents pour leurs amour, soutien et énormes sacrifices, que dieu les protège

Mes chères sœurs et frères.

Mes enseignants et professeurs tout au long de mes études surtout mon encadreur : **Mr.**

Frikha Ahcene.

Tous mes amis sans exception .

I. Introduction :

Dans la longue histoire de l'urbanisation du monde, la seconde moitié du vingtième siècle se distingue par l'émergence de vastes agglomérations dans lesquelles se développèrent de nouvelles dynamiques urbaines. La croissance des villes mondiales et principalement celle des villes du tiers monde et magrébines d'aujourd'hui a été marquée par une profonde mutation dans le paysage urbain ainsi que dans la structure urbaine et cela à toute les échelles allant de la grande métropole à la petite commune, le phénomène d'étalement urbain n'a eu de cesse d'engranger des grandes superficies de terres agricoles au profit d'extension des villes à travers la construction de quartiers résidentiels, cité dortoir et banlieue en vue de répondre à la trop forte expansion démographique et du besoin de logement de cette dernière et ce à un rythme effréné et au détriment de l'écosystème qui se trouve de plus en plus dégradé par la pollution résultante de l'émission du gaz à effet de serre modifiant ainsi les équilibres environnementaux en affectant par la même occasion l'équilibre socio-économique.

Cette concentration massive de population sur la couronne périurbaine induit à la création de nouvelle structure urbaine calquée sur l'utilisation de l'automobile par le biais de construction de nouveaux réseaux routiers toujours plus longs et complexes augmentant par ailleurs les distances entre lieu de travail/résidence/loisirs. Outre la hausse de l'automobile et par la même occasion la hausse de la pollution, on assiste à la création de nouvelles agglomérations à vocation purement résidentielle sans structure sociale ni économique et qui généralement sont enclavées à travers les mauvaises dessertes de transport en commun mais aussi des formes urbaines qui tendent à fermer le quartier sur lui-même empêchant pour cela toute ouverture du quartier vers l'extérieur et toute mutation urbaine du quartier freinant ainsi le renouvellement de la population résidente.

Ces quartiers appelés cités dortoirs ou villes dortoirs sont pour la plupart localisés à la périphérie de la ville disposant d'une mauvaise connexion avec les autres villes et principalement avec le centre-ville (source de travail de plus de la moitié de la population résidente). Ainsi ces cités souvent marginalisées, sont le théâtre de nombreux délits et méfaits qui tendent à véhiculer une mauvaise image et pour cause : La mauvaise desserte en transport en commun, une mauvaise lisibilité du quartier ainsi qu'un manque d'accompagnement des pouvoirs publics en terme d'équipements de proximité font que ces quartiers soient livrés à eux-mêmes et souvent le théâtre de nombreuses dégradations. A cela s'ajoute le problème du non renouvellement de la population qui tend à rendre ces quartiers précaires avec un rendement économique très faible basé exclusivement sur le commerce.

Face à cette crise urbaine il existe nombre de solutions à la fois urbaines mais aussi sociales et économiques. L'une d'entre elle fut de privilégier la densité urbaine comme modèle de croissance urbaine idéal pour préserver les terres agricoles, limiter l'étalement urbain et assurer une mixité sociale et fonctionnelle. Si ce modèle reste privilégié par les urbanistes comme un modèle idéal il reste toutefois limité dans certain cas et dans certains pays dont la législation limiterait la construction d'habitation de grand hauteur ou un seuil moins élevé est fixé en vue de préserver le contexte paysager du lieu, car certes si l'extension verticale limiterait grandement l'étalement urbain et réduirait les distances il n'en demeure pas moins

qu'elle pourrait dénaturer le paysage urbain existant et qui plus est un paysage urbain historique. D'autre part si la construction en hauteur est autorisée elle apporte de manière quasi systématique son lot de désapprobation de la part de la population résidente dont la principale préoccupation est de conserver une ouverture maximale sur le paysage dont ils peuvent bénéficier depuis leur quartier. C'est dans cette optique que les architectes, urbanistes et théoriciens en urbanisme ont tenté de réinventer le concept de ville verticale dans une forme de densité moyenne afin de trouver un compromis entre verticalité et horizontalité pour continuer à développer les villes, préserver les terres agricoles et conserver le cadre de vie des citoyens ainsi que leur regard sur le paysage urbain tout en intégrant cette densité à son environnement urbain.

II. Problématique :

multiples sont les aspects de la croissance de la ville de Guelma, qui était un petit noyau roman puis un pôle de croissance colonial.

Maintenant, et parce que la croissance urbaine est devenue un fait majeur de notre époque, Guelma s'étale sur des vastes plaines et s'inscrit dans une histoire régionale très vaste dû à des facteurs politiques, économiques et démographiques

Sur une échelle plus étendue, notre site d'intervention est l'extension nord de cette ville il était créé pour résoudre le problème d'augmentation des demandes sur le logement dû à la croissance démographique. Mais la mauvaise mesure de cette solution urbaine crée des conséquences et des impacts négatifs dans cette zone.

Ce pos demeure une extension dortoir par excellence, à cause de l'absence des infrastructures de services qui répondent aux besoins de ces habitants, avec une dégradation remarquable sur les infrastructures qui revêtent une problématique intense au niveau d'organisation horaire des moyens de transport et sur les points des arrêts.

Ce qui crée une immense lacune et une rupture remarquable entre le centre-ville et ce pôle. Donc pour pouvoir opter des solutions adéquates pour notre extension d'étude.

Il sera judicieux de tenir compte les problèmes existants :

-Cité dortoir.

- Les équipements projetés sont que des équipements de proximité.

-La naissance d'une rupture entre le pos sud et la ville de Guelma.

-Manque des espaces de détente.

-Transport collectif dégradé

Sur le tissu urbain d'intervention en vue de répondre aux exigences des normes et aux besoins des occupants de cette extension par plus de revendications en termes de confort et d'espace.

Face à cette ambition nous sommes confrontés aux questions de recherche suivantes :

Devant les obstacles et les problèmes de cette zone urbaine :

Comment arriver à créer des infrastructures routières pour guérir la trame actuelle dégradée afin de fournir un transport qui n'est plus à la mesure des exigences des habitants ?

Comment peut-on reconcevoir avec soin un pôle non seulement d'habitat mais aussi un lieu de convivialité et de sociabilité et bien équipé ?

Comment peut-on redynamiser et la rendre attractive par un réaménagement adéquat avec des dimensions de durabilité ?

III. Hypothèse :

- La décentralisation et la relocalisation dans les zones périphériques de certaines activités tertiaires présentes au centre-ville pour aider à la redynamisation de ces zones périurbaines.
- Opérer une intervention de réaménagement urbain dans les différentes zones urbaines laissées vacantes afin de réanimer les parties de la ville dépourvues d'attractivité et d'animation
- Opérer une intervention de densification afin de régler le problème d'étalement urbain et de périurbanisation.
- L'aménagement de place publique pour accentuer le contexte communautaire et obtenir une meilleure mixité sociale et fonctionnelle
- Privilégier une meilleure desserte en équipement de transport public afin de créer une véritable transition vers les modes de transport durable.

IV. Objectifs :

- Redynamiser les zones urbaines à faible attractivité
- Assurer une mixité fonctionnelle et sociale dans l'ensemble de la ville et particulièrement dans les zones périphériques.
- Développer les moyens de circulation douce en encourageant la prise des transports en commun et autres moyens de transport public
- Densifier les zones périphériques afin de freiner le processus d'étalement urbain
- Développer le caractère communautaire de l'ensemble du quartier de la ville en aménageant divers espaces publics et places publiques afin de permettre une meilleure appropriation de l'espace par la population résidente et une meilleure cohésion sociale
- Restructurer la trame viaire de la ville pour une meilleure fluidité de la circulation
- Créer un équilibre urbain dans l'ensemble de la ville pour une meilleure coopération et compétitivité entre quartiers

Première partie : Référence théorique

I. Introduction de la première partie :

Dans ce chapitre nous allons aborder différentes définitions liées à notre choix du thème que sont les cités dortoirs ainsi que les définitions des différents concepts et facteurs liés aux cités dortoirs où nous allons décrire parallèlement leurs caractéristiques mais aussi les différentes interventions urbaines pouvant être opérées sur ces dernières.

II. Choix du thème :

L'Algérie postindépendance a connu une forte croissance démographique qui obligea les pouvoirs publics à avoir recours à l'urbanisation de masse comme solution première à l'augmentation exponentielle de la population et ce jusqu'à aujourd'hui, solution qui par ailleurs fut héritée des anciennes pratiques de l'ancien colonisateur français pour loger la population algérienne considérée comme indigène jusqu'alors. Ainsi en ne pensant qu'à ériger des tours et des barres, l'attractivité de ces agglomérations fut mise de côté au profit d'une trop forte résidentialisation et d'une standardisation du bâti, causant nombres de maux sociaux liées en partie à la difficulté de ces quartiers à se renouveler par l'absence de toute centralité économique ainsi que de toute attractivité et animation.

III. Le projet urbain¹ :

Cet outil d'intervention urbaine est apparu comme alternative aux outils d'urbanisme (PDAU et POS) qui se sont révélés incapable de produire de l'urbain par elle-même et à l'urbanisme de plan qui n'a pas su donner une forme lisible à la ville.

Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain.

Le projet urbain présente plusieurs dimensions, et peut être défini comme suit : « Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable ».

III-1 : La nécessité du projet urbain :

La nécessité du projet urbain se manifeste de plus en plus pour la mise en forme, la gestion et l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain. De nos jours, il est considéré que le projet urbain constitue l'un des noyaux composants du savoir dans les domaines d'architecture et d'urbanisme sur les plans théorique et pratique.

III-2 : Les objectifs du projet urbain :

Les objectifs du projet urbaine sont les suivants mieux servir les citoyens.

- favoriser le développement économique local.
- rendre la région compétitive.
- optimiser la gestion interne des collectivités.
- fédérer les richesses individuelles et collectives.
- être un fort vecteur de développement.

¹ Bouchareb abdelouahab cours 4: projet urbain, Master I: architecture et urbanisme 2011/2012, P.34

III-3 : Les échelles du projet urbain : ²

La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle est schématisée comme suit :

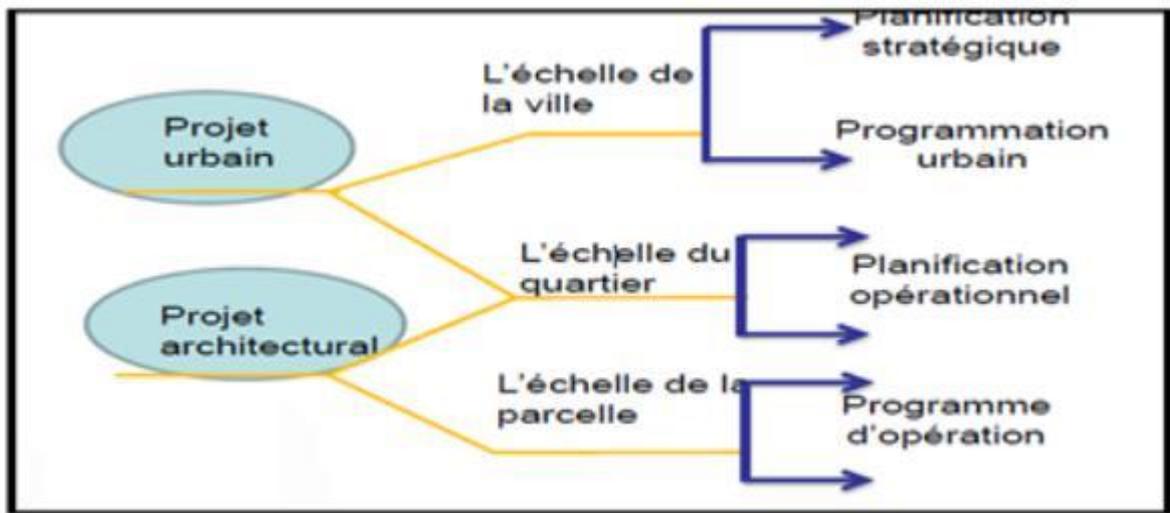


Figure 01. Les échelles de projets urbains. Source : Google image

IV. La ville :

La ville apparaît comme un organisme complexe qui se distingue du milieu géographique environnant par son aspect extérieur et l'ordonnancement spatial de ses constructions, par la densité et composition de sa population, par les activités et les modes de vie de ses habitants. La ville ou la forme urbaine constitue aujourd'hui un enjeu qui dépasse le domaine strict des techniciens pour intéresser les aspects économiques, culturels et sociale.³

IV-1 : Historique de la ville :

Le fait urbain est apparu depuis les millénaires dans les foyers de grandes civilisations, notamment l'Inde, la Chine, le moyen Orient, le Bassin méditerranéen, exemple : Rome, Thièle, Venise, Londres. Mais les villes actuelles ressemblent peu aux cités antiques ou médiévales. C'est la révolution industrielle du XIXe qui donne un coup d'accélération à la croissance urbaine au point qu'aujourd'hui on compte des villes gigantesques et multimillionnaires, exemple : Mexico, New York, Los Angeles et Le Caire...

² Bouchareb abdelouahab cours 5: les echelles du projet urbain, Master I: architecture et urbanisme 2011/2012, P.41

³ Philippe Panerai, Projet urbain, Ed : Parenthèses, 2009, P08.

IV-2 : Les fonctions urbaines :

Les villes apparaissent comme des organes vivants dont les activités quotidiennes suggèrent l'exercice des fonctions simples ou complexes. Ainsi certaines villes caractérisées par une activité dominante ont une fonction spécialisée. Tandis que d'autres remplissent plusieurs fonctions qui se complètent en se combinant. On peut citer entre autres :

- Les fonctions tertiaires : Elles sont générales à toutes les villes. Il s'agit de :

l'administration ; le commerce ; l'éducation ; les banques, bref les services publics.

- Les fonctions de redistribution : Elles sont liées au commerce et aux multiples possibilités d'achat, de stockage, de revente qu'offrent les marchés urbains, exemple : New York, Paris, Hong-Kong, Yaoundé.

- Les fonctions industrielles : Dans les pays développés ces villes industrielles voient le jour au lendemain de la révolution industrielle, soit à proximité des zones d'extraction des matières premières, soit à proximité des sources d'énergie, exemple : Détroit, Kolwezi, Edéa.

- Les fonctions de rayonnement : universitaire (Exemple : Paris, Oxford, Harvard), Touristique (Nice, Venise, Acapulco), religieux (Exemple : Londres, Jérusalem ; la Mecque)

En général toutes les grandes villes ont des fonctions complexes en raison du rôle dirigeant qu'elle joue dans l'organisation politique, économique et administrative des pays qui les abritent.

IV-3 : Les problèmes urbains dans la ville algérienne :

La croissance urbaine dont les manifestations sont à la fois spatiales, démographiques et fonctionnelles, s'accompagne souvent de problèmes multiples et difficiles.

IV-3-1 : Problème d'équipements :

Il s'agit d'abord de la crise de logement qui résulte de la différence entre l'augmentation de la population urbaine et le rythme de construction des maisons d'habitation. Il en résulte une prolifération d'un habitat spontané et précaire dans des quartiers insalubres appelés bidonvilles.

On note également que les villes sont dotées en eau potable, système d'égouts, service de ramassage des ordures ménagères et des services de transport en commun.

IV-3-2 : Problème d'emploi :

Si on relève une main d'œuvre abondante, on note cependant une qualification insuffisante et un emploi inégal entre les différents secteurs de l'économie urbaine (administration, services, industries, artisanat).

IV-3-3 : Problème d'approvisionnement :

Il s'agit ici de l'organisation des circuits commerciaux et d'acheminement des produits vers les marchés de consommation. On note également le problème d'approvisionnement en produit de première nécessité, parfois tributaire de l'étranger.

IV-3-4 : Autres problèmes :

On note en outre les problèmes de grand banditisme, de délinquance, de prostitution, de pollution et parfois de bruits. Tous ces problèmes sont encore plus accrus dans les pays du tiers-monde.

V. L'étalement urbain :

V-1 : Définitions :

L'étalement urbain c'est un phénomène physique d'extension de la ville sur son pourtour, l'étalement décrit la croissance en surface au sol de l'emprise de la ville.

L'étalement urbain est un processus de transformation de l'espace conduisant à une diminution de la densité des espaces bâtis.⁴

- On a plusieurs éléments concourent à l'étalement urbain :

Le parcours résidentiel des ménages répond à des aspirations sociales et à des contraintes économiques.

Les besoins des ménages évoluent dans le temps et avec l'âge en termes de surface habitable, d'accessibilité aux emplois et aux équipements (scolaires, de chalandise ou médicaux). Les conditions économiques nécessaires à la location ou l'acquisition d'un logement sont aussi un critère essentiel des choix effectués pour localiser sa résidence.

Enfin, l'aspiration à bénéficier D'un cadre de vie en adéquation avec les goûts des individus est un élément significatif du débat concernant la recherche de formes urbaines bien acceptées tout en renforçant la densité.⁵

VI. L'extension urbaine :

VI-1 : Définition :

Ce signifie le phénomène qui né des besoins intenses de population locale, cela se justifie souvent par la croissance démographique élevée et l'exode rurale vers les milieux urbains, en cherchant la proximité des lieux de travail et d'équipements, donc les collectivités locales cherche à satisfaire les besoins accroissant des habitants en matière de logements et des équipements divers.

D'ailleurs, l'extension urbaine est une nécessité pour une ville, alors des réserves foncières sont essentiels pour la réalisation des différents programmes soulignés dans les plans d'aménagement et d'urbanisme (les PDAU et les POS), qui orientent l'extension future de la ville.⁶

VI-2 : Les types d'extension urbaine :

Les extensions urbaines sont multiples, on trouve les extensions urbaines continues ou discontinues, ainsi rencontre la densification urbaine pour économiser l'espace et préserver le foncier urbain et le foncier agricole souvent, mais on aperçut l'étalement urbain sur les banlieues, les zones périurbaines, rurales près de la ville et parfois la conurbation entre le centre-ville initiale avec les zones satellites périphériques ou bien les agglomérations secondaires existantes à proximité du centre-ville.

⁴ <https://www.fne.asso.fr/.../etalement-urbain-reflexions-croisees-elements>

⁵ <http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7061>.

⁶ <https://rge.revues.org/1433>.

Ainsi on rencontre les extensions programmées et planifiées que les collectivités locales peuvent manipuler et diriger et les extensions spontanées et illicites que les gestionnaires de la ville veulent éviter généralement on peut résumer les types de l'extension urbaine comme suit :

VI-2-1 : L'extension intérieure (la densification urbaine ou l'extension verticale) :

Dans les ensembles de quartiers notamment, les espaces sont densifiés successivement par des équipements publics, ou des habitations au fur et à mesure de l'accroissement de la population locale et de l'afflux venu des zones rurales.

L'extension intérieure comporte aussi une autre forme :

L'extension verticale ou bien en hauteur, lors de la disposition du terrain plat et fallait procurer de nouveaux logements pour répondre aux besoins de la population par l'augmentation du nombre d'étages, vu la rareté ou l'indisponibilité du foncier urbanisable.



Figure 02. La ville de New York.USA. Source : www.pinterest.com

VI-2-2 : L'extension extérieure (l'extension horizontale) :

Elle prend forme en dehors des anciens tissus urbains, créant de nouveaux groupes d'habitations qui ont légitimement à la ville s'étendre dans divers directions généralement ce type d'extension est caractérisé par l'augmentation en surface et la diminution en hauteur des immeubles.⁷

L'extension horizontale favorise l'occupation des grands espaces, et la surconsommation du foncier urbain.

⁷ (Penerai P, Depaule J.C. Dernogon. M, 2002 :(P63-65)

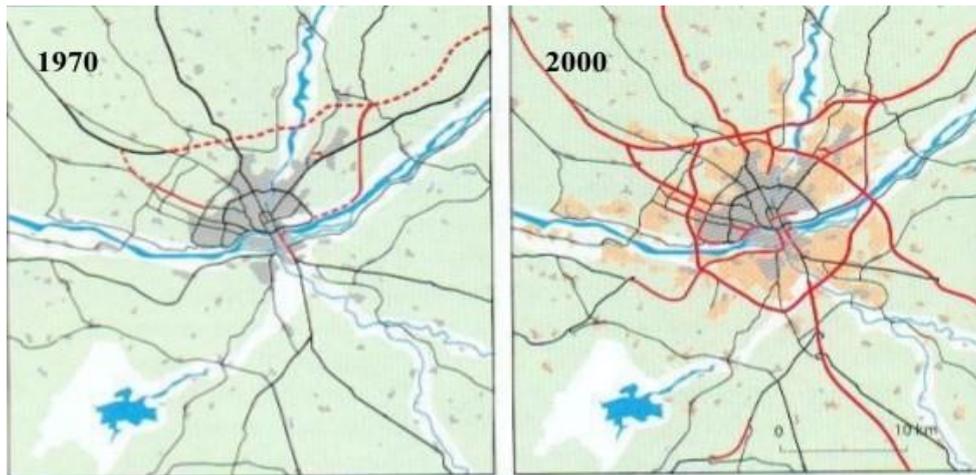


Figure 03. La ville de Nants France.

Source : <http://fr.slideshare.net/Saamysaami/etalement-urbain-et-peri-urbanisation>.

VI-3 : Les formes de l'extension urbaine :

L'extension urbaine a plusieurs formes, selon la topographie, la morphologie sociale, la répartition spatiale de la population..., aussi les villes industrielles sont évoluées autour les usines, les villes marchandes près des voies, des chemins des fers et des ports, les villes musulmanes autour des mosquées, les autres des villes de culte autour de l'église ou la cathédrale.

Elle affecte les l'extension urbaines se différencient d'une région à l'autre surtout selon la topographie.

VI-4 : Les contraintes d'extension :

VI-4-1 : Les contraintes naturelles :

Les contraintes naturelles sont différent d'une ville à une autre les plus importantes sont :

- Les mers et les océans la nature du sol (les sols difficiles ou inaccessible à l'urbanisation)
- Le littoral et les zones d'eau, Les zones qui contiennent d'importance de quantité d'eau superficielle, ou d'eau sous terrain.
- Les montagnes, servitudes oued.

- Les zones forestières car leur importance au niveau économique et environnementale.

Il faut protéger ces zones et éviter l'extension sur ces terrains sur les montagnes et sur les terrains agricoles, souvent les villes souffrent de ce grand problème et la protection des terrains, surtout ceux de Grand rendement agricole, il faut protéger ces zones et éviter l'extension dans ces terrains.

VI-4-2 : Les contraintes physiques :

Ils constituent des obstacles les plus alarmants que les contraintes naturelles tel que :

- Les zones industrielles : elles posent la plus importante contrainte devant l'extension urbaine, qui demande de la révision du sens de leur extension pour éviter les risques technologiques).
- Les zones de servitudes tel que celle des lignes d'électricité à hautes tensions, des voiries nationales...boulevards... (Grands flux mécaniques) des chemins de fer...etc.
- Les zones de patrimoine protégé, les zones affectées aux rejets des déchets.



Figure 04. La zone industrielle de Rouïba Alger. **Source :** Google Earth.

VI-4-3 : Les contraintes foncières :

Le foncière est un véritable obstacle devant l'extension urbaine. Les propriétés la nature juridique des terrains qui sont notamment le problème discontinuité de tissu urbain.

Ils ont marqué par une différence de podologie entre deux territoires.⁸

VI-5 : Les facteurs de l'extension urbaine :

Les facteurs de l'extension urbaine sont plusieurs et différent d'une ville à une autre, on peut les résumer comme suit :

VI-5-1 : Facteurs politique :

Les décisions politiques jouent un rôle très important en matière d'extensions planifiées, de la création de ville (le cas des villes nouvelles en Algérie), et de zoning tel que : zone de développement industriel, zone d'attraction, zone d'activité, zone touristique, etc.

Ainsi les politiques ou bien les logiques de gestion suivies par les différents Acteurs la ville ont des impacts de l'extension urbaine future.

En effet les municipalités compétentes dans l'attribution des permis de construire, ont le rôle principale pour ce qui de la dispersion des logements et des équipements publics.

VI-5-2 : Facteurs économique :

Ces facteurs ont un rôle efficace qui influe sur le volume de la forme de l'extension urbaine.

De ce fait la création d'une zone industrielle pour une ville permet d'attirer la population rurale vers la ville pour améliorer leurs cadres de vieetc. la même chose dans le cas d'une zone d'activité ou de commerce de grande envergure, cela favorise l'extension de la ville, aux alentours de ces zone, à l'exemple des villes industrielles se structurent autour des usines, et les villes portuaires qui se densifient à proximité du port en s'étendant vers les zones périphériques.

VI-5-3 : Facteurs sociaux :

Le facteur de croissance démographique, les revenus permanents et aisés, et le niveau social de la population et les changements sociaux sont liés directement à l'extension des villes (pole doukan, pole aanba).

⁸ Depuis mémoire d'extension urbaine selon les directives de PDAU Bourroudj et Guioum. p10.

VI-5-4 : Facteurs technologiques :

Le développement technologie et le développement des outils informatiques et des moyens de télécommunication sont des éléments qui favorisent l'extension des villes et amplifie le changement sociale.

VI-5-5 : Facteurs sécuritaires :

Le besoin de se sentir en sécurité demeure un facteur important qui favorisent les extensions urbaines à proximité des centres villes et près des zones sécurisées (prés des zones militaires sureté urbaines,...)⁹

VII. Définition des cités dortoirs :

Une cité dortoir ou ville dortoir est une ville avec un marché de travail réduit et dont le principal but est de regrouper des logements. Au lieu d'avoir une activité dans cette ville, les habitants sont souvent employés dans une importante cité voisine. Une telle situation entraine des déplacements pendulaires entre la ville dortoir et le bassin d'emploi¹⁰

VII-1 : Paramètres ou facteurs liés aux cités dortoirs :

VII-1-1 : Densité résidentielle :

C'est le rapport du nombre de logement à la surface de terrain occupée, ce rapport est calculé en vue de répondre à une pression de construction de logements

VII-1-2 : Mobilité urbaine :

Définit l'ensemble des déplacements de personnes relatif à des activités quotidiennes liées au travail, aux achats et aux loisirs inscrits dans un espace urbain

VII-1-3 : Déplacement pendulaire : ou migration pendulaire :

Appelée aussi migration pendulaire est le déplacement journalier de la population des grands centres urbains entre les lieux de domicile et les lieux de travail ou de scolarité. D'où la fameuse expression métro-boulot-dodo.

Ce phénomène est caractéristique de la dissociation entre les zones d'activités (centre-ville, pôle d'activité) et les zones d'habitation en périphérie (banlieue, espace per urbanisé)

Ce type de mobilité pose de nombreux problèmes de gestion des moyen de transport et des voies de communication aux heures de pointe, le matin, le soir et dans une moindre mesure le temps de midi : pollution, embouteillage, zone de stationnement etc. ...¹¹

VII-2 : Caractéristiques des cités dortoirs :

-Les cités dortoirs sont des agglomérations à caractère principalement résidentiel

-Les cités dortoirs sont mal desservies par les transports publics et les voies de desserte

⁹ Depuis mémoire d'extension urbain et les directives de PDAU et POS Bourroudj et Guioum.p13.

¹⁰ <https://www.universalis.fr/dictionnaire/cite-dortoir/>

¹¹ https://fr.vikidia.org/wiki/migration_pendulaire

- Les cités dortoirs se trouvant à la périphérie de la ville sont isolées et enclavées par rapport à l'ensemble de la ville.
- Les cités dortoirs sont des zones à faible animation et attractivité ou parfois même carrément inexistante.
- Manque d'espace publics et d'espaces verts dans ces zones agglomérées
- Les activités commerciales représentent la principale source d'économie de ces zones agglomérées
- Manque d'équipement de proximité et absence d'équipements structurant majeurs
- Les cités dortoirs disposent d'une mauvaise lisibilité à l'intérieur et l'extérieur de ces zones agglomérées
- Mauvaise hiérarchisation de l'armature urbaine a l'intérieur du quartier et des zones agglomérées

VII-3 Aperçu historique des cités dortoirs :

VII-3-1 A l'international :

Avec l'avènement de la révolution industrielle et le développement du chemin de fer la notion de vitesse et de déplacement devinrent des notions fondamentales lors de la conception des villes et l'aménagement du territoire, ainsi comme ce fut le cas pendant les premières périodes industrielles ou la classe populaire dut emménager hors des villes et principalement dans les zones où se concentraient les principales activités minières et autres extraction de matière première. Ce fut par la même occasion que se développa l'idée de paternalisme ouvrier ou pour la première fois c'était le directeur de l'usine ouvrière qui prenait en charge ses ouvriers en les logeant et en leur offrant un cadre de vie décent qui serait assez proche du site industriel afin d'améliorer le rendement de l'usine. Ce fut ainsi que naquirent les premières cités ouvrières.

Aussi, pendant la première moitié du 19ème siècle en France un écrivain et philosophe du nom de Charles Fourier partisan du socialisme imagina le cadre de vie idéal pour les ouvriers de ce temps-là avec notamment son idée de construire le phalanstère : qui est une sorte de palais permettant une mixité sociale tout en garantissant une grande liberté et harmonie. Fourier commença à développer une théorie pour une nouvelle organisation sociale ou une doctrine sociétaire qui selon lui doit permettre la réorganisation de la vie en société. Dans cette nouvelle structure sociale les hommes vivraient et travailleraient dans la joie ainsi le travail deviendrait un plaisir selon lui (Mouvement social utopiste). Pour cela Fourier pensa à la création de projets sociaux à échelle humaine, de cité idéale avec des modes d'organisation qui progressivement doivent remplacer la société tel qu'elle existe car le capitalisme était en train de naître à la même époque. Fourier imagina donc le phalanstère, un bien qui couvrait

logement, travail et loisir et où vivent entre 1500 à 1600 personnes. Il imagina cette construction comme étant un palais élégant de la plus belle symétrie tenant de Versailles et du grand hôtel d'eau avec 3 étages, deux grandes ailes, cent soixante-quatre fenêtres à chaque étage, sept grandes cours intérieures, une tour d'ordre, une bibliothèque, un théâtre, une bourse, une galerie pour les expositions, des salles d'étude, des réfectoires... En quelque sorte un palais sociétaire dédié à l'harmonie. Selon Fourier encore, les habitants devront alterner entre huit métiers par jour car, l'enthousiasme ne peut se soutenir plus de deux heures pour chaque activité, le phalanstère est ouvert aux riches comme aux pauvres, à cela Fourier ne prétend pas instaurer l'égalité dans ces nouveaux lieux mais prône une mixité sociale entre riches et pauvres. Ce projet restera jusqu'à la mort de Fourier une utopie jusqu'à ce que vingt ans plus tard un certain Godin reprit les idées de Fourier pour créer son propre phalanstère lui donnant le nom de familistère. Godin décida de créer son familistère en s'inspirant

directement du phalanstère de fourrier car étant lui-même issu de famille ouvrière par le passé Gaudin décida d'améliorer la condition de vie de ses ouvriers à travers la création de ce lieu. Le familistère construit sur un terrain de 10 hectares compte en tout 4 niveaux avec quarante-huit fenêtres à chaque niveau, trois cours intérieures, deux grandes ailes en décrochement ainsi qu'une tour de contrôle, le nombre d'habitants ne cessa de croître en ce lieu depuis le début de sa création jusqu'à son apogée où on compta plus de 1700 habitants. Cependant la mairie de guise commença à se révolter contre la présence du familistère pour plusieurs raisons la première étant les prix déloyaux affichés par les commerces du familistère qui étaient nettement moins chers que les commerces extérieurs, et une autre raison serait que la promiscuité des logements nuisait fortement aux mœurs au sein du familistère.

A ce moment en Angleterre la révolution industrielle devint source de pollution et de dégradation de l'environnement c'est à cet instant que la ville industrielle trouva son détracteur en la personne des hygiénistes qui à leur tête se trouva être Ebenezer Howard. Howard théorisa un nouveau concept celui des cités jardins pour lutter contre la dégradation environnementale des villes industrielles. Son concept est mis en application par Raymond Unwin dans la réalisation des villes de Letchworth Garden City et de Welwyn Garden City, au nord de Londres, ainsi que d'une « banlieue-jardin » immédiatement au nord du quartier londonien de Hampstead, baptisée Hampstead Garden Suburb. Puis le modèle se répand un peu partout dans le monde. Howard préconisa les concepts suivants de ces cités jardins à savoir :

- Une maîtrise publique du foncier (ce dernier appartient à la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre) ;
- La présence d'une ceinture agricole autour de la ville (pour l'alimenter en denrées) ;
- Une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare, bien que ce point ne soit jamais mentionné, mais seulement déduit) ;
- La présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels) ;
- La maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : Howard est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou non d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants via la municipalité.¹²

Ces concepts seront par la même occasion repris par Unwin pendant l'après-guerre où il fallait tout reconstruire et vite et où les villes industrielles travaillaient à plein régime, c'est dès lors qu'il décida de créer de nouvelles cités ouvrières anglaises pour décentraliser Londres, l'assainir et donner aux ouvriers un nouveau confort de vie basé sur l'hygiène et la verdure. Pendant l'après-guerre en France aussi la nécessité de tout reconstruire et vite nécessita une main d'œuvre qualifiée venant de tous les horizons (de France, du Portugal, Espagne, Algérie, Tunisie et Maroc). C'est alors que le gouvernement décida de créer des logements autour des centres villes (périphérie) appelée ainsi banlieue, ces logements étaient les premiers barres et tours et formaient par la même occasion les premières cités dortoirs destinées à accueillir les futurs ouvriers par milliers.

Parallèlement en France le concept des grands ensembles se développa au début des années 1950 jusqu'aux années 60-70 pendant la période dite d'après-guerre, ce fut une initiative de l'état français pour faire face à une grave crise de logement en France car avant cela les gens (la population pauvre et marginalisée) vivaient dans des taudis. En 1945 l'économie redémarra dans les différents pays européens et notamment en France où les usines voyaient le jour un peu partout y compris en région parisienne, car avant cela, Paris et sa banlieue ne comptaient ni barres ni tours mais simplement de petites zones pavillonnaire, et pour faire

¹² www.wikipedia.org

tourner ces usines il fallait de la main d'œuvre et beaucoup de familles avaient dû alors quitter la campagne et débarquèrent en région parisienne par milliers sans qu'il y ait pour cela de quoi les accueillir, de ce fait le gouvernement français adopta un plan d'aide pour loger ces ouvriers venant d'Italie, du Portugal, d'Espagne et des différents pays du Maghreb ou il lancera un vaste programmes de constructions et c'est ainsi que l'on passa de 41 million d'habitants en 1945 à 52 millions d'habitants en 1975 avec la construction de pas moins de 8 millions de logements où les premiers grands ensemble sont bâtis à Sarcelle, Pantin et Gennevilliers car avant cela les bidonvilles en France se comptaient par centaines principalement peuplé par des ouvriers immigrés, les familles ouvrières et parfois même les classe moyennes s'entassant ainsi dans une ou deux pièce sans hygiène et sans confort. En 1960 soit une décennie après, les premiers problèmes commencèrent à survenir avec notamment la déserte des centre commerciaux et les différentes boutiques fermaient les une après les autres faute de rentabilité, aussi les bâtiment commençait à se dégrader du fait de la rapidité de construction de ces derniers, bâtis sans prendre en compte l'aspect qualitative lors de la construction, car en vue d'aller vite les constructeurs avaient dû adopter de nouvelle techniques de construction basées sur la l'industrialisation en chaine ou un procédé astucieux faisant que les bâtiments s'élevaient autour de la grue, par conséquent l'espace central qui était jugé trop étroit dépendait en réalité de la flèche de la grue, ainsi ce procédé permettait un gain de temps considérable si bien que dès qu'un bâtiment était construit on passait un autre. D'autre part plusieurs problèmes firent leur apparition au sein du quartier notamment le fait que les habitants avaient du mal à s'approprier l'espace extérieur faute de quoi les jeune des banlieues commencèrent à dégrader leur propre logement en signe de protestation. En 1973 le choc pétrolier fit que la France découvre alors le chômage et les premiers touchés furent les emplois non qualifiés et beaucoup sont tenus par la population des banlieues et des grands ensemble, les habitants s'appauvrirent ne pouvant plus changer de logement résultat la population des grands ensembles ne se renouvelle plus. Ce n'est qu'en 2005 que le l'état français décida de projeter de nouveau centre d'activité ou des commerces de proximité, des servies publics ou même encore des structures d'aide à la création d'entreprises voyaient le jour, cependant ces initiatives n'étaient point suffisantes alors une politique de renouvellement se mit en place avec la destruction d'une partie de ces grands ensembles.¹³

VII-3-2 : Etude de l'évolution et bilan du secteur du bâtiment et d'urbanisme en Algérie depuis 1962 :

Quatre périodes caractérisent cette évolution

Première période (1962-1970) :

Cette période est caractérisée par l'indépendance de l'Algérie où de nombreux défis attendaient ce pays sorti récemment d'une crise complètement désolé, sinistré et déstructurée venant de se défaire d'un colonialisme oppressant et tyrannique qui avait tout ravagé sur son passage.

Cette période est caractérisée par les faits suivants :

1-Distribution par l'état -avec parfois une occupation spontanée de la population- d'un parc immobilier appréciable de 200000 logements qui a été laissé vacant par les anciens colons français concentrés dans les villes nord du pays ce qui indubitablement créa une véritable coupure entre le littoral et l'intérieur du pays ainsi qu'entre la partie urbaine et rurale.

¹³ https://www.youtube.com/watch?v=7_c3_E7Q7go

2-Un exode rurale massif vers les villes issu de la population rurale mais aussi d'une immigration marocaine et tunisienne pendant l'après indépendance ce qui rendra le parc insuffisant pour couvrir les principaux besoins de la population en logement.

3-Le gouvernement a fait des huit années suivant l'indépendance un objectif d'achèvement du plan de Constantine qui s'avérera compliqué suite au départ de la majorité des entreprises françaises qui assuraient la réalisation de ces projets notamment en terme de compétence technique mais aussi à l'approvisionnement en matériaux de construction ajoutés à cela des financement insuffisant dû à un budget économique restreint.

4-La mise en place d'un plan d'urbanisme et d'instrument de gestion est sacrifié à l'urgence suite à l'arrêt d'un nouveau plan d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire par la rédaction de textes et de lois inadaptes à la situation à laquelle faisait face à ce moment le pays.

5-Adoption de l'état d'une stratégie quantitative à long terme en privilégiant et en encourageant même l'auto-construction à bon marché sans prendre en compte la spontanéité du tissu urbain résultant de ces constructions et de ces manœuvres. D'autre part les pouvoirs publics exhortèrent le relogement des familles rurales dans d'ancienne exploitation agricole laissée vacantes après le départ des colons, mais aussi en adoptant une politique favorisant l'aide de l'état au particulier disposant d'une épargne via des crédits bancaire pour faciliter les constructions de logements.

Seconde période (1970-1989) :

Cette seconde période a été marqué dès le début par la création successive de plan quadriennaux et quinquennaux visant à répondre aux besoins de logement de la population en ne prenant en compte que l'aspect quantitatif et non pas qualitatif, toutefois ni l'aspect quantitatif et encore moins l'aspect qualitatif n'ont été atteint et la crise perdura Cette période a été caractérisée par les faits suivants :

1-Des plans successifs de construction de logements ont été initiés par l'état ayant pour but de répondre aux besoins de logement de la population quantitativement et qualitativement.

Sur le plan quantitatif, le nombre de logement se trouva en deca des objectifs initiaux et donc insuffisants face à la demande croissante de logement de la population avec un écart majeur entre ce qui a été planifié et le résultat final :

-Le premier plan quadriennal (1970-1973) : 18000 logements urbains et 24000 logements ruraux envisagés sont réalisés en 1973.

- Deuxième Plan quadriennal (1974-1979) : Construction de 300 villages socialistes agricoles (VSA) sur les 1000 prévus.

-Plan quinquennal (1980-1983) : Réalisation de 450000 logements urbains et ruraux par des entreprises publiques

-Plan quinquennal (1985-1989) seulement 82000 logements urbains et 104000 logements ruraux.

2-Sur le plan qualitatif : La demande pressante et croissante de logements a incité les autorités publiques à délaissé l'aspect qualitatif au profit d'une standardisation des logements et une mauvaise qualité de finition de ceux-là.

-Les extensions urbaines n'offrant pas à leur résident les confort indispensables faute d'équipements collectifs et de proximité.

-Les habitants de ces grands ensemble seront mal desservis par les transports en commun ce

qui constituera un facteur d'exclusion social et économique.

En parallèle des réalisations de ces différents plans l'état encouragea l'auto construction pour faire face à la demande de logement.

3-A côté il y eut un début de mise en place d'un urbanisme réglementaire avec la création de plans d'urbanisme afin de gérer la question de la gestion du foncier.

Un projet de réalisation de 275 ZHUN sur l'ensemble du territoire fut mis en place comme instrument privilégié de développement des villes néanmoins cette action se trouve affaiblie par la dégradation des ensembles immobiliers, la standardisation de l'habitat et le manque de transport.

-Pour ce qui est des ZI (zone industrielle) elles ont été pour la plupart du temps situées en dehors ou aux abords des villes et en absence de toute politique d'aménagement du territoire.

4-Les années 1980 ont été marquées par une succession de plans quinquennaux qui n'améliorèrent guère la situation.

Le premier plan quinquennal (1980-1985) qui prévoyait pas moins de 450000 logements dans les villes et les campagnes avec une programmation de 300 plan (pus), 350(zup), 200 ZHUN et 47 zone industrielle fut stoppé au cours de sa réalisation par l'enregistrement du plus violent tremblement de terre du pays sur l'axe Al Asnam (CHLEF), Ain Defla et Blida provoquant de gros dégâts matériels et pertes humaines.

Idem pour le second plan quinquennal (1985-1989) : ou l'Algérie entra dans une période de récession économique conséquence de la faible rente pétrolière et de sa dépendance des hydrocarbures ce qui causa :

-Une réduction du budget alloué à l'habitat.

-Un manque d'infrastructure des entreprises dans le secteur de la construction.

-Une crise de logement non résolue.

Troisième période (1990-2000) :

Cette période a été marquée par une volonté de donner une attention particulière à l'aménagement du territoire et à la gestion des grandes agglomérations mais peu suivis d'effet concret, à contrario c'est la succession de multiples crises et le désengagement de l'état qui a provoqué un développement complètement anarchique et contre-productif dans le secteur de l'urbanisme et de l'habitat.

Cette période est caractérisée par les faits suivants :

1-Mise en place de cadres législatifs fin des années 80 avec pour but, une meilleure répartition de la population et des activités économiques sur tout le territoire.

-Un cadre législatif est déployé à la fin des années 80 début des années 90 avec l'instruction de diverses lois tel que :

-Loi du 27-01-1987 relative à l'aménagement du territoire axée sur le développement économique.

-Décret du 21 avril 1987 relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire

-Décret du 7 février 1989 prévoyant les modalités des zones à promouvoir en vue de limiter la croissance urbaine

L'ANAT se trouva chargée de développer des plans d'aménagements du territoire à plusieurs niveaux à travers des études spatiales prospectives

2-désengagement de l'état de la gestion du foncier et de la construction laissée entre les mains de communes manquant d'équipements et sans contrôle ce qui se traduit par une généralisation de la corruption provoquant un développement anarchique complètement

déconnecté de tous les instruments d'urbanisme

Quatrième période (2000 à aujourd'hui) :

Ces dernières décennies sont marquées par la reprise des programmes de construction publics massifs du à une certaine aisance financière retrouvée, avec notamment des investissements dans les infrastructures pour améliorer la vie des citoyens et une réactivation des plans d'aménagements du territoire ou de gestion des grandes agglomérations
Cette période est marquée par les faits suivants :

1-Un investissement massif dans des programmes de constructions de logements publics. Avec notamment une succession de plans de constructions de logements publics pour faire face à la demande de logements construits à la hâte et peu aménagés en espace vert et VRD

2-Développement d'infrastructure de transport et de travaux publics
Avec un budget conséquent alloué aux différents secteurs autoroutiers tel que l'autoroute est ouest, lignes de tramway, ligne de métro et enfin les aéroports.

3-instauration de lois et de règlements visant à poursuivre les auteurs d'urbanisme spontané et de construction inachevée.
Notamment grâce à la loi 15-08 lancée en 2008 proposant un plan d'achèvement (permettant une régularisation des constructions par le biais d'un certificat de conformité) pour les constructions privées qui continuent de spoiler des terres et construire n'importe comment.

4-La rénovation des instruments d'urbanisme tel que les instruments de planification et d'aménagements du territoire
Avec notamment une réactivation du SNAT qui sera peu suivie au niveau des wilayas et des communes par les ministères

5-Projets d'aménagements des grandes agglomérations surtout concentrés sur Alger et qui ne sont pas montés à terme avec notamment :
-la restructuration de quelques zones de la ville d'Alger axés sur le tourisme, les pôles universitaire et les logements résidentiels intégrés.
-Nouveau plan de développement stratégique de la wilaya d'Alger élaboré à l'horizon 2030 pour transformer la capitale en une vaste métropole méditerranéenne

6-Tentative d'organisation de l'auto construction notamment sur le plan financier par :
-Une facilité d'accès au crédit bancaire pour la construction ou l'acquisition de logement (rôle majeur de la CNEP)

7-Projet de réalisation de villes nouvelles qui ont tardé à se concrétiser avec notamment :
Des décrets passant au niveau du gouvernement pour réactiver les projets de ville nouvelle telle que ceux de Sidi Abdallah, Bouinan, Boughzoul et Hassi Messaoud.¹⁴

¹⁴ Cours HCA, Master 1

VIII. Les différentes opérations d'intervention urbaine :

VIII-1 : Rénovation urbaine :

Opération d'ensemble qui concerne la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur et qui pour objet de démolir et reconstruire, restructurer, de reconvertir ou de réhabiliter un périmètre de manière à y favoriser le maintien de la population et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle.

L'opération vise par les actions suivantes à :

- La réhabilitation ou la construction de logements.
- La création ou l'amélioration d'équipement collectif tel que prévu par le schéma directeur
- L'amélioration des agglomérations ou le plan d'aménagement.
- La création d'espace vert.
- La création ou l'amélioration de bâtiment destiné aux commerces ou à des activités de service.
- La rénovation peut être motivée par l'insalubrité des quartiers anciens ou par leur inadaptation tout en privilégiant la mixité sociale.

VIII-2 : La restructuration :

Consiste à réaménager des zone occupées mais non loties en les dotant d'un plan de restructuration appliqué sur le terrain. Menée sur la base des études foncière, socio-économique, recensement et de vérification des ayants droit.

La restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voirie, eau, électricité et assainissement) et de reconstruction des maisons à déplacer parce que comprise dans la servitude des voiries dégagées ou à des barrières physique (oued, fleuve) ou à des zones d'équipements collectifs ciblées.

La restructuration est aussi le processus de reconstruction de la ville sur elle-même.

VIII-3 : La restauration :

Action qui tend à agir sur un édifice ou un ensemble d'édifice.

Dans le respect des valeurs d'usage originelle des caractéristique architecturales initiales et en utilisant les matériaux d'origine même pour les parties non apparentes.

VIII-4 : La réhabilitation urbaine :

Action visant à rendre à un édifice ou à un ensemble d'édifice leur valeur d'usage originelle leur caractéristique architecturale initiale qu'ils ont perdue soit par l'abandon ou par une réutilisation à d'autres fins non adaptée à leur valeur patrimoniale.

En plus de ces opérations principales viennent d'autres actions entreprises sur le tissu également encadrées par dispositif réglementaire fixés par la loi, parmi les opérations nous pouvons citer :

Définition no1 : dans l'urbanisme, cette action entreprise sur le tissu également encadrées par dispositif réglementaire fixés par la loi, parmi les opérations nous pouvons citer.

Définition No2 : dans l'urbanisme cette action désigne au sens large le fait de réaménager un local, un bâtiment ou un lieu (quartier, friche, espace vert...).elle consiste à garder l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur et économiser l'énergie (réhabilitation énergétique).

La réhabilitation en ville ou conurbation concerne le cadre environnemental des logements et des monuments. On peut parler de réhabilitation thermique pour l'habitat ancien, de réhabilitation environnementale pour des friches polluées, de réhabilitation de quartier.

VIII-5 : Le réaménagement urbain :

Action qui consiste à redistribuer aussi bien les espaces intérieurs que ceux extérieurs en gardant la fonction initiale pour une meilleure configuration urbaine.

VIII-6 : La réorganisation urbaine :

Elle vise l'amélioration de la réalité par des actions superficielles, non attachées à court ou moyen terme. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation pré existante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et conceptuel, par conséquent aux situations urbaines ou il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales (Saidouni)

EX : une réorganisation de la circulation (création de secteurs piétonnier, réglementation du stationnement, réorientation des flux, réorganisation des lignes des transports en commun etc....).

VIII-7 : La reconversion urbaine :

Opération de transformation des activités d'un tissu, d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles en vue de l'adapter à l'évolution économique et sociale.

VIII-8 : Le remembrement urbain :

Il s'agit d'un problème global de développement qui vise à changer la ville, à la renouveler et à modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartier en difficulté, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de mieux le intégrer dans la dynamique urbaine .

Les opérations de renouvellement urbain doivent permettre la mise en œuvre d'action ambitieuse se traduisant par la requalification des quartiers existant, la densification du tissu urbain, l'intervention sur le bâti (immeuble de logement), l'annulation de la desserte des transports. La création de nouveaux services publics, l'encouragement de l'implantation des entreprises et l'accompagnement social des habitants.

VIII-9 : La revalorisation urbaine :

Action Consistant en l'introduction des éléments physiques ou naturels pouvant mettre en valeur un édifice ou un quartier à travers les textures, ambiance, fortune et couleur.

VIII-10 : Extension urbaine :

Par manque de foncier et afin de répondre aux nouvelles exigences socio-économiques et démographiques, un agrandissement ou extension urbaine s'impose pour répondre aux besoins des habitants en termes d'équipements et aux activités à court, moyen et long terme. Ainsi , l'extension s'applique aux entités non urbanisées destinées par le plan d'urbanisme à une urbanisation future aucune n'existe pour cette opération à l'exception de la constructibilité des terrains et leurs prix, les infrastructure et d'équipement et les contraintes du site (autrement dit le cout de l'urbanisation). Cette intervention doit être guidée par le souci d'intégration fonctionnelle (programmation) et morphologique (articulation au reste de la ville) (Saidouni M).

VIII-11 : Densification urbaine :

Opération d'occupation de toutes les poches non urbanisées et micro-assiette foncière pouvant servir à lancer des projets d'habitat et d'Equipment publics ou privés.

VIII-12 : La requalification urbaine :

La requalification est définie comme action de donner une nouvelle qualification. La requalification est l'attribution d'une qualité. Ainsi la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus. Requalifier : signifie quelque chose qui doit être faite à nouveau c'est donc qu'il y a un avant, une histoire dont nous héritons. Le terme de requalification urbaine est souvent utilisé pour définir des projets très différents. C'est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé.¹⁵

IX. Autre définition utile :

IX-1 : L'urbanisme durable :

L'urbanisme durable est un modèle urbain dont l'approche principale est de concilier urbanisme et environnement par une nouvelle culture de l'aménagement plus respectueuse de la nature dont l'objectif est de répondre aux enjeux climatique et énergétique à moyen et long terme.

Les principes directeurs de ce modèle urbain sont :

- Développer des constructions plus performantes et écologiques
- Répondre aux besoins de déplacement en encourageant et en favorisant l'usage des transports publics
- Favoriser l'étalement vertical que horizontal pour préserver les terres agricoles et engranger le moins d'espace possible.
- Une meilleure gestion des déchets, eaux de pluie et de bruit
- Donner de la qualité aux espaces publics et privés
- Penser à la proximité des services

IX-2 : L'urbanisme intelligent :

Ce terme fait référence à la ville intelligente qui est une ville dont le modèle urbain concilie urbanisme et nouvelles technologies de l'information et de la communication. Trois aspects sont centraux dans la notion de ville intelligente :

L'économie, le social et l'environnement. Parmi les enjeux de la ville intelligente il y a :

- 1-Le souci d'une meilleur interaction entre citoyens
- 2-L'amélioration du vivre ensemble
- 3-Construction et bâtiments durable
- 4-la santé
- 5-l'économie durable
- 6-La sécurité
- 7-L'amélioration de la mobilité

Ainsi pour devenir intelligente, les villes devront développer de nouveaux services performant notamment dans les domaines suivants :

-Transport et mobilité urbaine : l'un des défis consiste à intégrer les nouvelles technologies de l'information et de la communication dans les moyens de transport collectifs et individuel afin

¹⁵ Maouia Saidouni. Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation. Alger : Casbah, 2012.

d'avoir des déplacements intelligents et une mobilité de transport optimale permettant ainsi aux citoyens une meilleure gestion de leurs temps de déplacements.

-L'environnement durable : les villes devront agir dans deux domaines principaux : les déchets et l'énergie. Concernant les déchets les villes auront pour mission de réduire voire d'éviter leurs productions de déchets et de mettre en place des systèmes efficaces de récupération et de valorisation de déchets. Dans le domaine de l'énergie les villes devront renforcer leur action en matière d'efficacité énergétique (par exemples : développement de l'éclairage public à faible consommation et intelligents pouvant réduire la luminosité en fonction de l'éclairage naturel) et devront mettre en place des systèmes de production locale d'énergie tel que les panneaux solaires, production d'électricité à partir des déchets, etc.

-L'urbanisation responsable et habitat intelligent : Les habitations nouvelles devront intégrer le concept de domotique afin de faciliter et d'améliorer la gestion de l'énergie, voire de réduire les consommations.

X. Conclusion :

Le but de l'approche théorique a été de cerner les différents concepts se rapportant aux cités dortoirs, leurs caractéristiques et les facteurs influents ceux-ci mais aussi de développer un champ de recherche approfondi les entourant, par le biais de l'approche historique entre autre, qui nous a permis d'apprendre sur les origines de ces villes dortoirs à travers le monde et principalement en Algérie ainsi que les différentes causes ayant permis leur émergence ; par ailleurs nous avons pu aborder les diverses définitions relatives à l'urbanisme contemporain ainsi que les différentes interventions urbaines nécessaires à leur réaménagement et redynamisation.

Deuxième partie : Analyse des exemples

I. Introduction générale :

Dans ce chapitre nous allons analyser cinq exemples d'intervention urbaine se rapportant à notre cas d'étude. Le choix de ces exemples sera conditionné par trois critères bien définis. La sélection des exemples s'est basée sur trois critères de choix bien définis tel que :

II. Critère et choix des exemples :

II-1 : L'échelle du milieu urbain (la dimension) : la ville de Guelma recensant 200000 habitants est classée au rang de métropole à ce titre les exemples étudiés devront obligatoirement être inscrit au sein d'une métropole de même échelle

II-2 : La pertinence (le choix) : Les exemples étudiés devront être exigeants en terme de réponses apportées à la résolution des problèmes. Ces réponses devront être appropriés, optimales et ciblés a notre cas d'études.

II-3 : La crédibilité (faisable) : La faisabilité des projets urbains étudiés à travers ces cinq exemples devront correspondre aux exigences attendues afin de résoudre les différentes problématiques spécifiques liées à notre cas d'étude

I. Exemple 1 : Le Quartier de Bellecroix à Metz, vers une opération de réaménagement urbain

I-1 : Situation du projet :

Le quartier de Bellecroix se situe à l'est de la ville de Metz, il est par ailleurs inscrit sur un site privilégié ayant servi de défense à la ville et disposant d'une situation exceptionnelle à l'échelle de la ville et l'agglomération



Figure05 : Situation ville bellecroix

Source : Google Earth

Cadre référentiel

I-2 : Etat des lieux :

Un secteur social globalement partagé entre :

- La ville de Metz (espace non bâtis)
- Metz habitat-Territoire (emprise des immeubles de logement)
- Quelques parcelles privées, le centre commercial, deux copropriétés privées, L'IRA et la mosquée



Figure06 : carte état de lieux, ville bellecroix

Source : www.pinterest.com

I-3 : Problématiques et objectifs généraux :

Un quartier qui nécessite une intervention visant à revaloriser :

- Sa partie sociale
- Le fort de belle croix
- La relation entre les deux secteurs du quartier
- La relation du quartier avec la ville
- Les différentes problématiques du quartier :
- Quelle sont les interventions réalisable à court, moyen et long terme ?
- Quelles sont les possibilités de mutabilité du quartier social ?

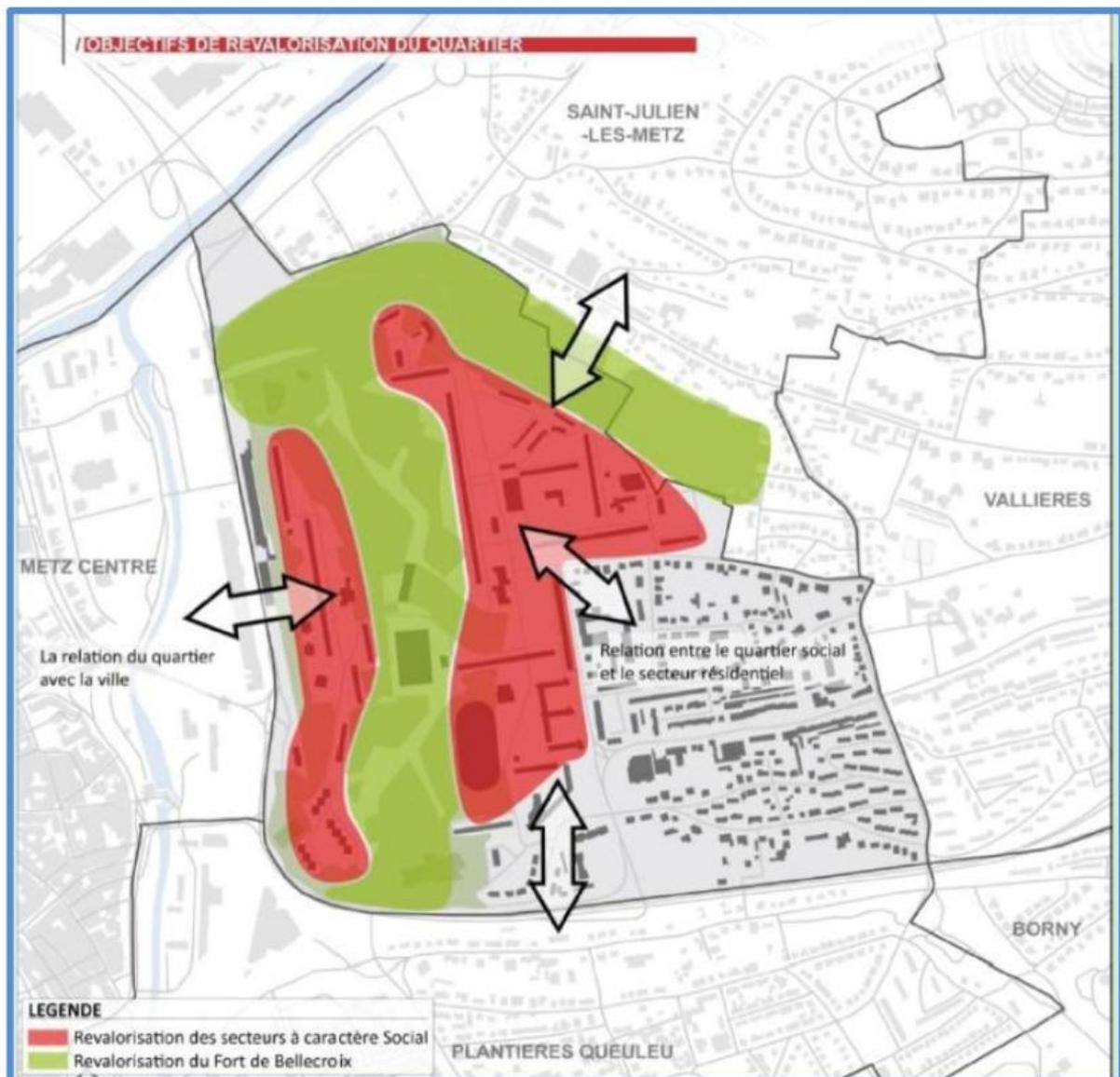


Figure07 : carte d'objectif de revalorisation du quartier

Source : www.pinterest.com

I-4 : Élément de diagnostic :

Deux types de structures urbaines confrontées :

On retrouve deux structures urbaines formant un quartier différencié, Avec un tissu résidentiel varié de faubourg se confronte à un quartier social de grand ensemble marquée par une architecture d'enclos et un paysage urbain très uniforme.



Figure08 : Carte situation urbaine,
ville bellecroix

Source : www.pinterest.com

I-5 : La problématique liée à la gestion des espaces non-bâti :

- Une absence d'occupation de nombreux pieds d'immeuble
- La multiplication d'espace vide sans réel vocation
- L'enfrichement de certains espace clé du fort de Bellecroix

Trois problématiques liées à la gestion des espaces non bâti qui sont en rupture avec la qualité du site dégradent le cadre de vie des habitants.



Figure09 : carte de la ville belle croix, presente les problématiques liée à la gestion des espaces non-bâti

Source : Google earth

I-6 : Morphologie urbaine :

- Une accessibilité routière limitée constituée d'un seul axe structurant.
- On retrouve deux structure urbaines forment un quartier différencié, Avec un tissu résidentiel varié de faubourg se confronte à un quartier social de grand ensemble marquée par une architecture.

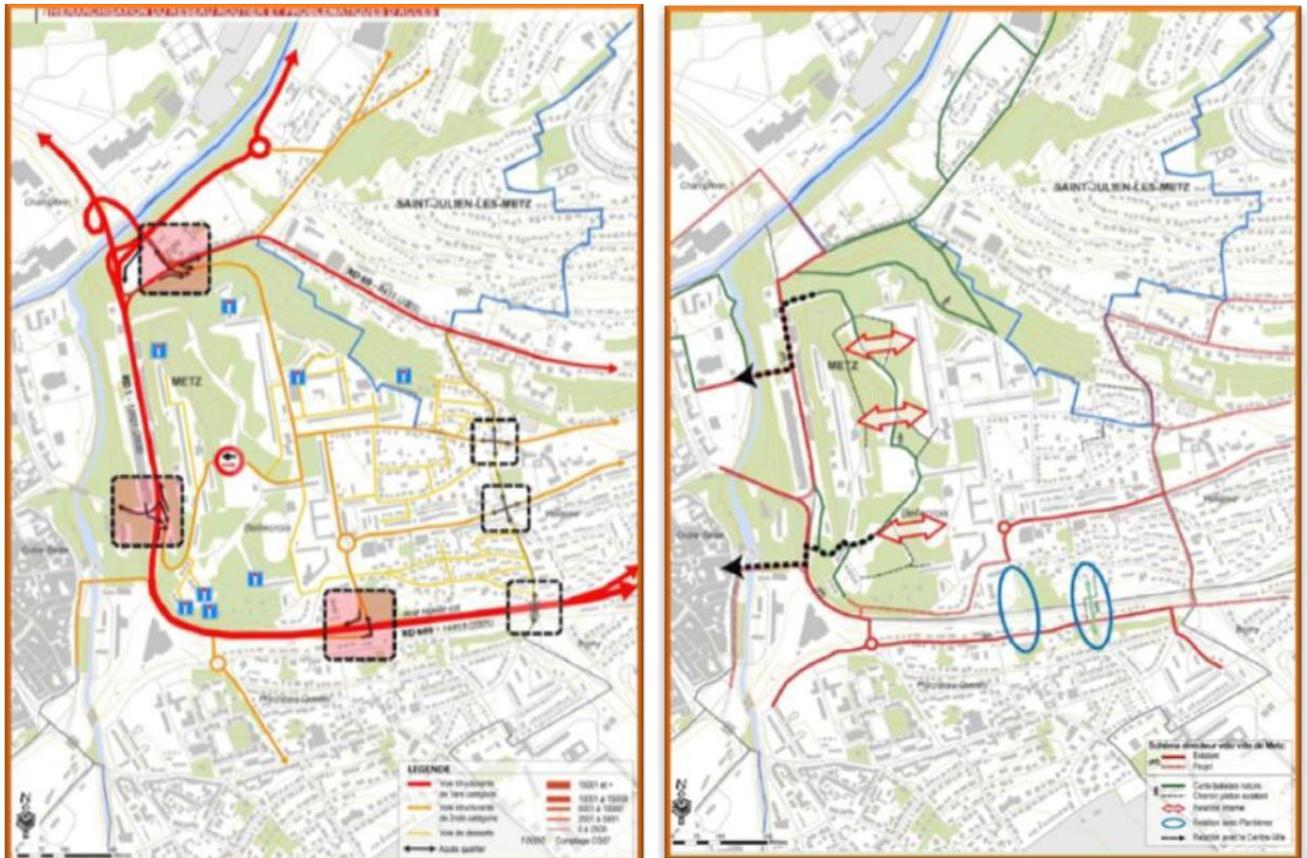


Figure10-11 : Morphologie urbaine, ville bellecroix

Source : www.pinterest.com

I-7 : Synthèse générale :

Un cadre de vie exceptionnel :

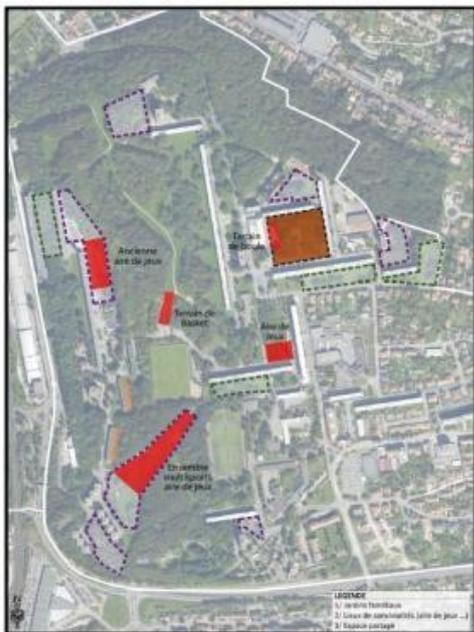
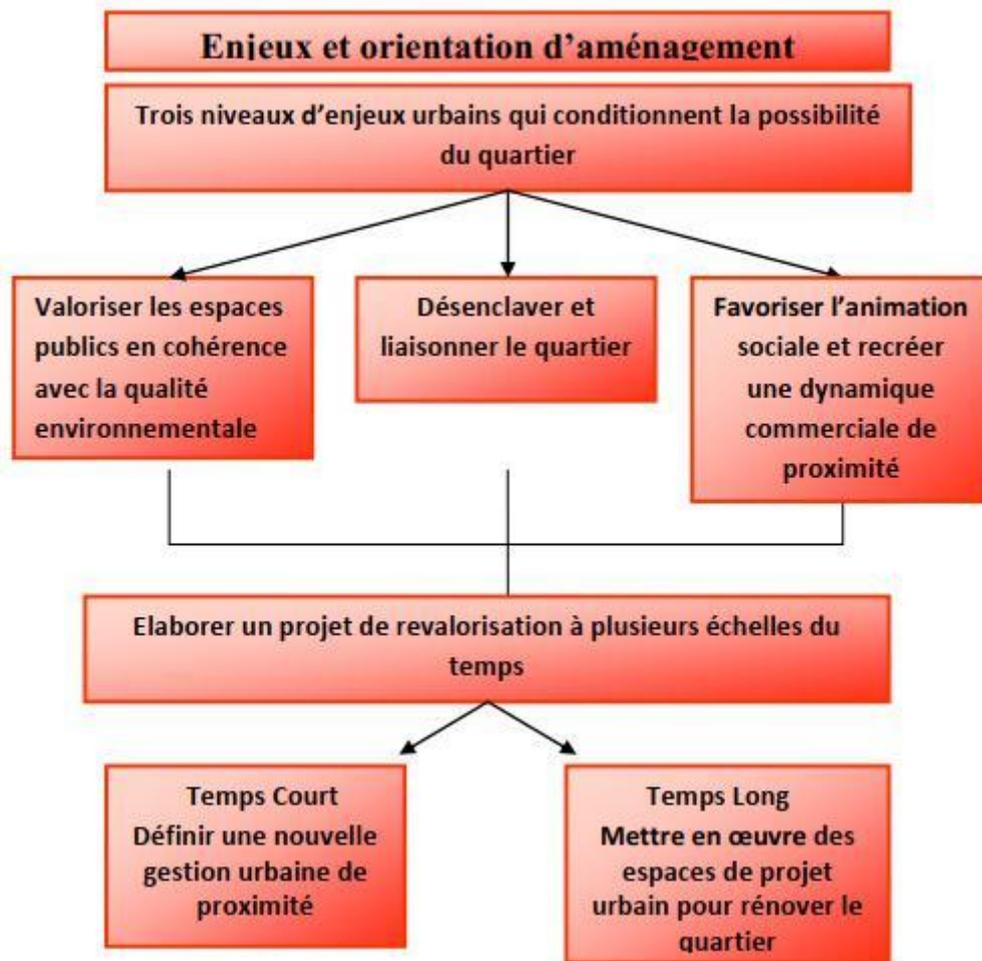
- 1- Le fort et sa qualité paysagère
- 2-La proximité du centre-ville
- 3-Le nombre d'équipement de Proximité



Figure12 : carte synthèse ville bellecroix

Source : www.pinterest.com

Cadre référentiel



I-8 : Requalification des espaces non bâtis :

Une nécessité de qualifier les espace non bâti pour que les habitants se les approprient :

1-L'embellissement du quartier : esthétique des espaces publics, fleurissement...

2-le réaménagement ou la création de jeux de convivialité (espace de jeux, et de loisirs

3-réaffecter des espaces aux besoins économiques et sociaux des habitants (jardins familiaux)

4-aménager un espace mixte partagé avec l'ensemble du quartier à droite du centre socioculturel

Figure13 : Requalification des espaces non bâtis

Source : Google earth

I-9 : Requalification des espaces publics :

- 1-Eclaircir la végétation dans les espaces marginalisés
- 2-Revaloriser le cœur du fort
- 3-Nettoyer les éléments de fortification et poursuivre la logique de promenade et de mise en valeur du patrimoine



Figure14 : Requalification des espaces non bâtis (espaces vert)

Source : Google earth

I-10 : Scénario d'aménagement pour le secteur N1 :

Répondre au besoin d'extension du centre socioculturel

- 2salle pour l'activité périscolaire (270M2)

Construire un nouvel équipement commercial et préciser le devenir du centre actuel

- 1-Un besoin d'environ 1000 m2 de commerce et services
- 2-Un bâtiment en R+1
- 3 Une contrainte opérationnelle qui impose la constitution d'un nouveau bâtiment avant de remettre en cause l'ancien

Répondre à trois attentes dans ce premier secteur :

- 1-Définir les conditions de relocalisation de la mairie de quartier
- Bâtiment indépendant
 - Reconversion d'un RDC d'immeuble
 - Extension d'un équipement existant



Figure15 : Délimitation secteur N°01
Source : Google earth

I-10-1 : Scénario retenu pour le secteur N°1 :



Figure 16 : Scénario d'aménagement
pour le secteur N°01
Source : Google earth

Un projet en articulation

- 1-La démolition du centre commercial et sa relocalisation place de la brigade Alsace-Lorraine
- 2-Un déplacement des espaces de commerces qui justifie deux restructurations :
 - a- Le prolongement de la rue de Stoxey-
 - b- La remise en question d'une partie de la barre rue de Toulouse
- 3-Un espace pour la création de nouveaux logements
- 4-Un principe d'extension du CSC qui intègre les locaux de la nouvelle mairie du quartier

I-11 : Scénario d'aménagement pour le secteur N2 :

Un projet de restructuration urbaine qui implique les interventions lourde sur l'existant



Figure 17 : Délimitation secteur N°02
Source : Google earth

I-11-1 : La restructuration du Stoxey et de la place en Desiremont :

1-Une gestion provisoire du stoxey :

- 1-La réaffectation des locaux du CFA (association cantine scolaire), des services et de logement vacants.
- 2-Une redéfinition de la rue d'Annecy en vue de résidentialiser le bâtiment

2-Un Devenir a long terme de Stoxey en lien direct avec celui de la place en Desiremont :

- 1-Envisager la démolition de l'immeuble rue de Stoxey.
- 2-une reconstruction avec des formes urbaine et une mixité sociale en cohésion avec les deux secteurs du quartier.
- 3-La recherche de nouvelles trames pour assurer la continuité entre quartier résidentiel et social

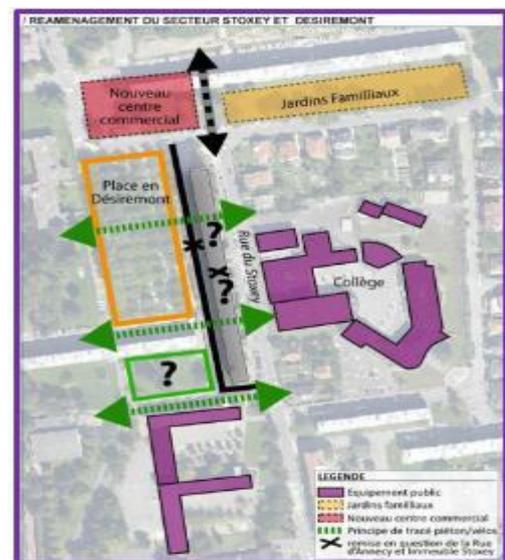


Figure 18 : La restructuration du Stoxey et de la place en Desiremont
Source : Google earth

I-11-2 : Un schéma d'orientation qui repose sur trois principes :



Figure 19-20 : Un schéma d'orientation de Stoxey
Source : Google earth

- 1-Boucler le secteur.
- 2-Restructurer les barres et créer de nouveaux logements a l'ouest
- 3-Etablir une véritable continuité urbaine entre le quartier et le boulevard de Trèves

I-11-3 : Un projet qui tend vers la constitution d'une nouvelle trame urbaine :

Nécessité de l'ouverture de plusieurs barres de logements par démolition partielle afin de :

- Briser l'impact visuel des barres
- Ouvrir l'espace pour améliorer la visibilité
- Assurer les continuités

Un projet de restructuration du réseau TC qui évite une partie du quartier avec une amélioration de l'accessibilité vers le boulevard de Trèves qui sera essentielle pour les habitants du 18 juin si la reconversion du réseau TC est maintenue en l'état

La définition d'un réseau piéton qui retisse des liens à l'intérieur et vers

l'extérieur du quartier :

- Trois itinéraires fonctionnels qui s'inscrivent dans la logique de déplacement de loisirs du fort
- Un maillage fort entre le boulevard de Trèves et les terrasses de Bellecroix

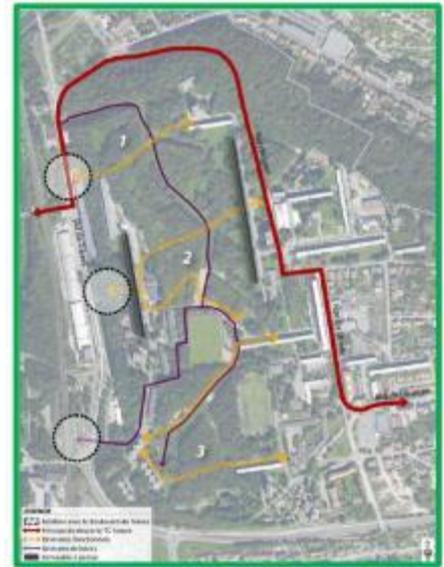


Figure 21 : Schéma du projet

Source : Google earth

I-12 : Un espace à ouvrir sur le fort propice à un redéploiement mesuré de l'urbanisation :



Figure 22 : Délimitation secteur N°02
Source : Google earth

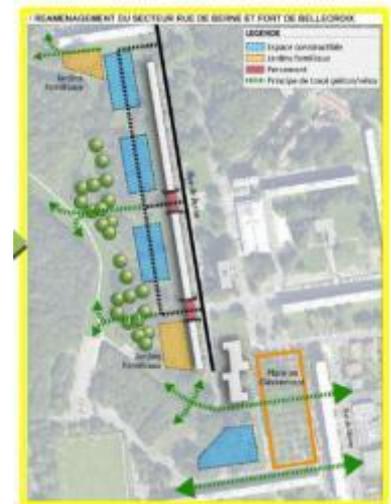


Figure 23 : Schéma de nouvelle trame urbaine
Source : Google earth

Une nouvelle trame urbaine qui renforce la relation entre le fort et le centre du quartier

- 1-Le percement de la rue de Berne.
- 2-La création de nouveaux itinéraires piétons

I-13 : Synthèse des différentes interventions urbaines :

Schéma de synthèse :

- 1-deux secteur de projet urbain (restructuration, rénovation)
- 2-Un centre de vie commun au cœur du quartier
- 3-Une logique d'aménagement du fort à l'échelle du quartier et de la ville
- 4- Une répartition équitable de l'espace de loisirs pour permettre la création d'un réseau de lieux de vie

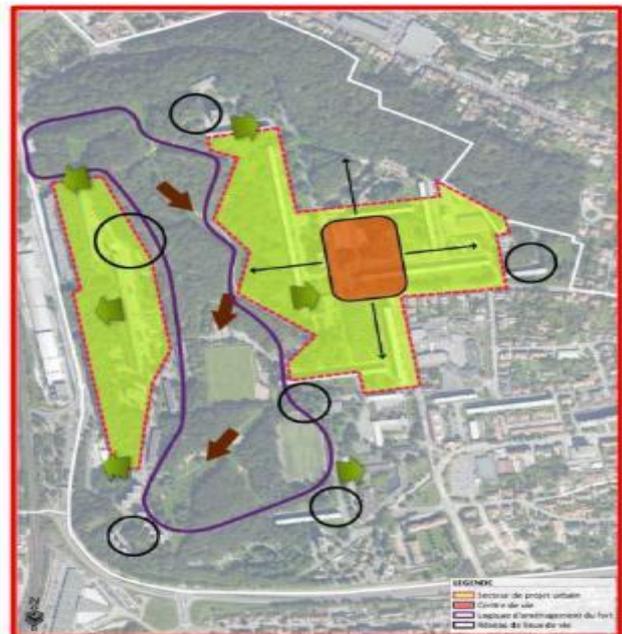


Figure 24 : Synthèse des différentes interventions urbaines
Source : Google earth

II. Exemple 2 : Le quartier Saint Lucien à Beauvais ; vers une opération de réaménagement urbain :

II-1 : Situation du projet :

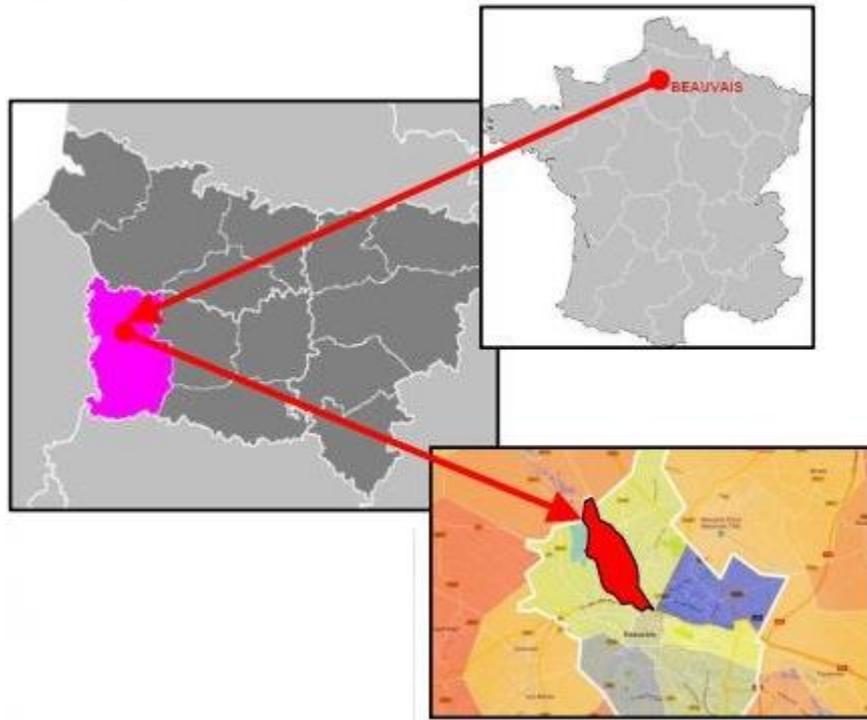


Figure 25 : Situation de la ville beauvais
Source : www.pinterest.com

Le quartier saint-lucien est le quartier le plus dense de la ville conçu sur une superficie de 10 Ha, il est délimité à l'est par les rues calais, à l'ouest par le ruisseau le Thérain. La partie sud est délimitée par els grand boulevard Mermoz et Cambry.

II-2 : Programmation :

Localisation : Beauvais (60)

Maitre d'ouvrage : communauté d'agglomération du Beauvais

Maitrise d'œuvre : -Architecture et paysage : Arval Sarl Architecture

-BET : GNAT

Programme : Nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU)

Surface du quartier : 10 hectares

Nombre d'habitants : 2748

Nombre de logements 1149

Nombre de logements sociaux : 1079

II-3 : Contexte d'intervention urbaine :

Le quartier apparaît comme une centralité secondaire comprise au sein d'un secteur élargi du centre-ville et bénéficiant d'un cadre de vie attractif mais relégué dans sa vocation d'habitat populaire et jouissant d'une image négative

II-4 : Délimitation de l'aire d'étude :

Enclavé au cœur de la vallée de Thérain, les communication inter quartier sont compliquées par la barrière naturelle que constitue le cours d'eau tandis que le secteur ouest est fermé par deux barres d'habitat qui le conduisent à se replier sur lui-même. Cet effet rempart limite l'intégration urbaine du quartier au reste de la ville.

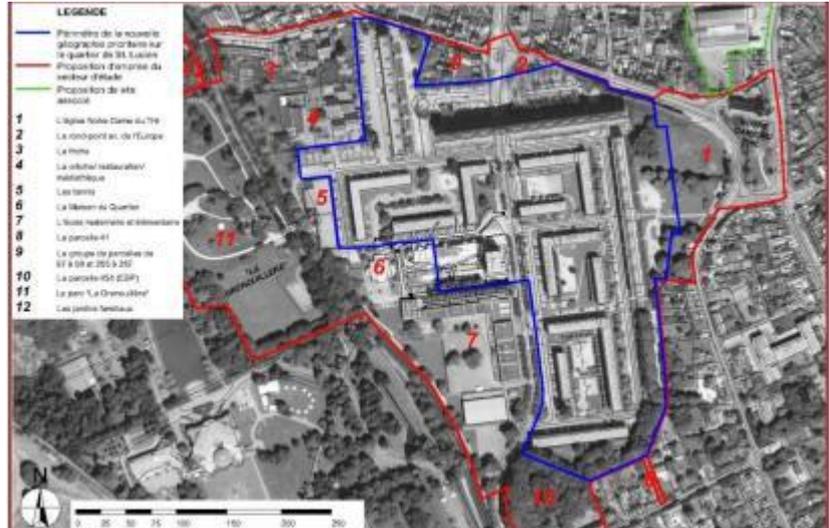


Figure 26 : Délimitation de l'aire d'étude
Source : Google earth

II-5 : Etude des gabarits :

Le gabarit des différents bâtis varient entre le R+2, R+3, R+4, R+9 et R+14, ainsi la hauteur des barres influent négativement sur la lisibilité du quartier étant donné qu'elles sont massives et très proches l'une d'entre elle



Figure 27 : Etude des gabarits
Source : Google earth

II-6 : Dysfonctionnement du quartier :

- sur le plan urbain, un quartier dense et peu aéré : peu de capacité de densification et perméabilité des espaces.
- un plan viaire peu hiérarchisé reposant sur de nombreuses impasses sur le reste de la ville
- Un manque de lien avec les entités naturelles et des aménagements limités
- Effet de barrière visuelle produite par des barres massives et vétuste



Figure 28 : Dysfonctionnement du quartier
Source : Google earth

II-7 : Atouts du quartier :

- La proximité avec le centre-ville renforcée par une bonne desserte en transport en commun
- Une insertion urbaine au sein d'un environnement qualitatif : tissu pavillonnaire patrimonialité, pôles administratif important.
- des équipements de proximité structurés le long de la trame verte et bleu
- Présence d'un patrimoine



Figure 29 : Atouts du quartier
Source : Google earth

ancien et des vestiges au sein du quartier lui conférant une identité historique forte

II-8 : Orientation d'aménagement : Désenclavement :

Pour améliorer la circulation tout en désenclavent le quartier certaine voie piétonne vont être crée après destruction de certaines partie d'immeubles

Afin de créer une connexion entre les différentes parties internes du quartier



Figure 30 : Orientation d'aménagement : Désenclavement
Source : www.pinterest.com

II-9 : Orientation d'aménagement : la restructuration de la voirie :

Les entrées du quartier et dont le cœur devra être désenclavé par des aménagements qualitatifs et engageants.

-Des actions de déconstruction totales ou partielle d'immeubles peuvent être envisagées pour mieux connecter le quartier à son environnement



Figure 31 : Orientation d'aménagement : la restructuration de la voirie

Source : Google earth

II-12 : Objectif et synthèses des orientations :

II-12-1 : Désenclaver et ouvrir le quartier vers la ville :

a- La réorganisation de la trame viaire et la hiérarchisation du réseau viaire secondaire en proposant une alternative à l'avenue de l'Europe seule voie reliant le quartier au reste de la ville.

b- favoriser la marche à pied par la création de parcours piéton



II-12-2 : affirmer la centralité

du quartier a partir d'un pôle d'équipement attractif et bien identifié :

a- Conforter l'ensemble des équipements en les requalifiant sur le plan architectural et qualitatif pour les rendre plus fonctionnels

b- reconstruire des équipements de sorte à rompre avec le passé et reparti sur un projet nouveau

c- conforter le cœur de quartier par un travail sur les espaces publics avec l'objectif de relier le quartier avec son environnement

Figure 34 : Synthèse des différentes interventions urbaines

Source : www.pinterest.com

II-12-3 : valoriser et révéler le potentiel paysager et historique du quartier :

a- Réaménager les espaces verts situés à proximité des vestiges historiques devant participer à sa mise en valeur par un renforcement de leur fonction sur les hauteurs du quartier

b- réinsérer le parc dans le quartier et l'ouvrir vers le quartier Notre-Dame de Thill par une mise en valeur des vestiges de l'abbaye Saint-Lucien

c- Relier les deux entités patrimoniales existantes du quartier (Berges du Thérain/ parc de la grenouillère et vestiges historiques/ notre dame du Thill)

-Diversifier et rendre plus attractif le parc de logements :

a- diversifier l'offre et la typologie de logements pour repositionner le quartier sur les marchés de l'habitat en termes de capacités d'accueil

b- restructurer les bâtiments pour accroître la qualité et l'attractivité urbaines et résidentielles

c- déconstruction de certains immeubles les plus imposants au nord du quartier et souffrant d'une image négative de par leur dimension

III. Exemple 3 : Le quartier Argentine à Beauvais; vers une opération de réaménagement urbain :

III-1 : Situation du projet :

Conçu dans les années 60 à 70 sur une superficie de 39 Ha le quartier d'argentine s'est construit sur les hauteurs et es visible depuis toute la ville. Situé en bordure de grands axes de circulation (rue d'Amiens et avenue Bérégovoy).

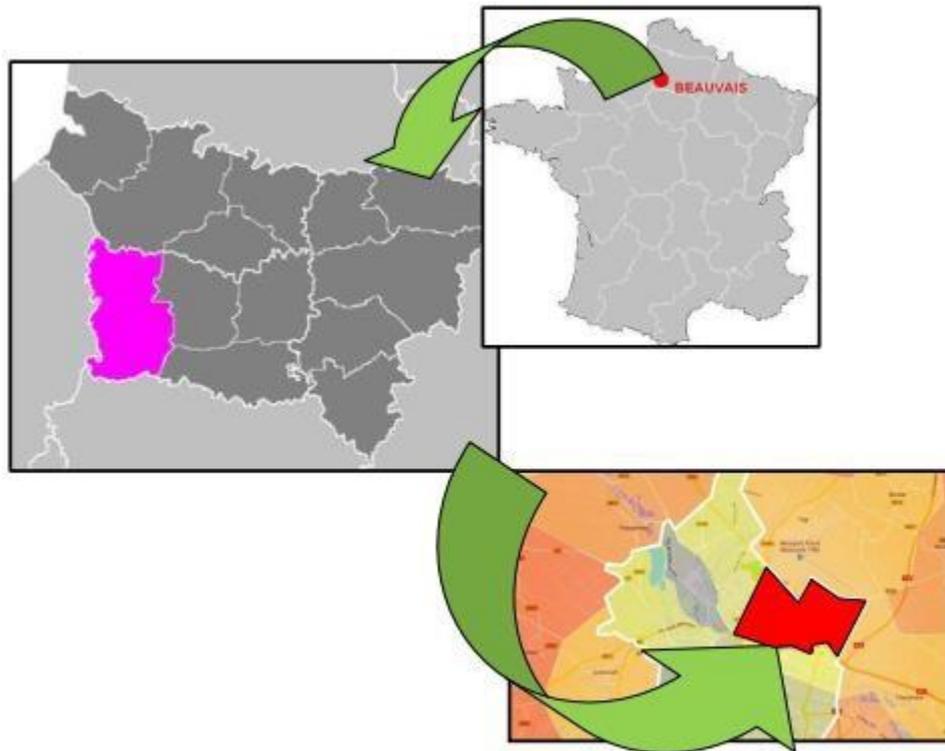


Figure 35 : situation de la ville de beauvais

Source : www.pinterest.com

III-2 : Programmation :

Localisation : Beauvais (60)

Maitre d'ouvrage : communauté d'agglomération du Beauvais

Maitrise d'œuvre : -Architecture et paysage : Arval Sarl Architecture

-BET : GNAT

Programme : Nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU)

Surface du quartier : 39 hectares

Nombre d'habitants : 9220

Nombre de logements 4070

Nombre de logements sociaux : 3157

III-3 : Contexte d'intervention urbaine :

Le quartier tourne le dos aux zones économiques dont la zone franche urbaine Beauvais argentine au nord du secteur pourtant source locale de développement économique et d'emplois sur la commune. L'effet de rempart constitué par les grands ensembles du quartier ainsi que par le manque d'axe structurants renforcent l'enclavement et entravent le développement d'une diversification au sein de l'offre du logement

III-4 : Délimitation de l'aire d'étude :

Le quartier argentine est un quartier situé sur les hauteurs et es visible depuis toute la ville. Situé en bordure de grands axes de circulation (rue d'Amiens et avenue Bérégovoy). au nord-ouest de la commune, sur des terrains agricoles est bâti ex nihilo un quartier de barre et de tours

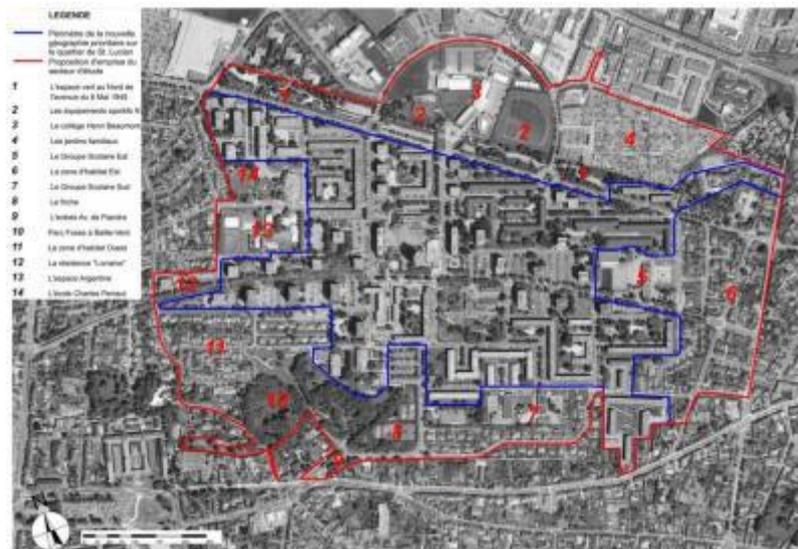


Figure 36 : Délimitation de l'aire d'étude

Source : Google earth

III-5 : Etude des gabarits :

Tout comme le quartier saint Lucien, l'état des hauteurs du quartier Argentine affecte grandement la lisibilité aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du quartier lui donnant un sentiment d'enclavement et de fermeture sur lui même

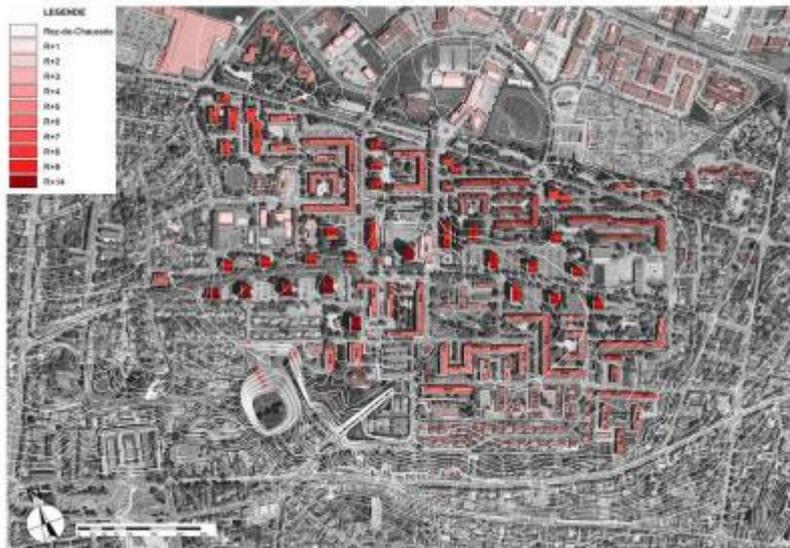


Figure 37 : Etude des gabarits

Source : Google earth

III-6 : Dysfonctionnement du quartier :

- La fragilité du parc immobilier de par son enclavement.
- Bâtiments de forme complexe favorisant l'enclavement
- Stationnement peu structurant
- Equipement vétuste
- Présence d'impasse qui nuit à la sécurité
- Zone verte peu investie

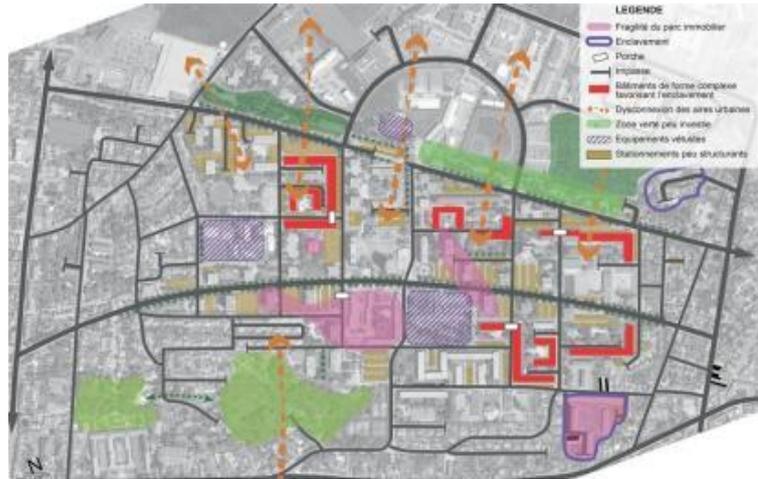


Figure 38 : Dysfonctionnement du quartier

Source : www.pinterest.com

III-7 : Atouts du quartier :

Parmi les atouts on peut citer :

- La liaison inter-quartier
- Présence d'aire d'équipement structurant
- Présence d'entités bâties cohérentes
- Espace vert potentiellement structurant
- Présence de polarité urbaine

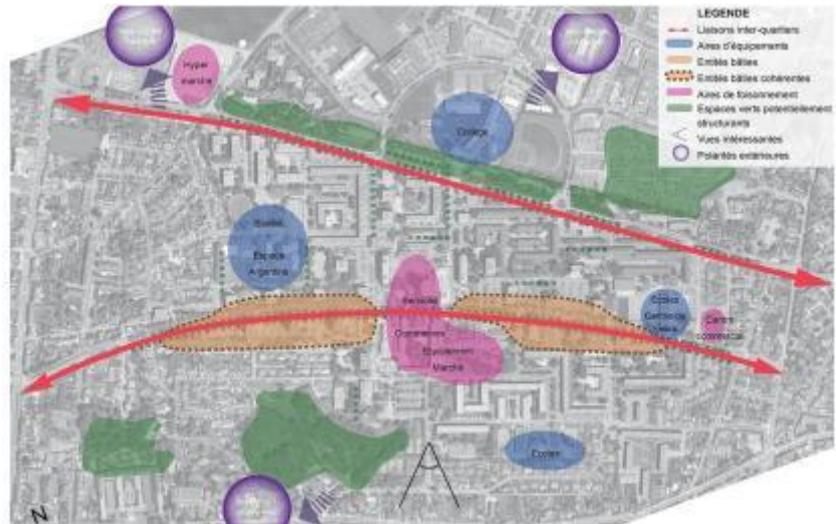


Figure 39 : Atouts du quartier

Source : www.pinterest.com

III-8 : Découpage sectoriel :

Le découpage sectoriel du quartier d'argentine est fragmenté en trois partie suivant ou chaque partie disposant de caractéristique morphologique et socio-économique propre à elle néanmoins les objectifs et stratégie d'intervention restent les même pour l'ensemble du

parc



Figure 40 : Découpage sectoriel

Source : www.pinterest.com

III-9 : Parmi les enjeux liés au quartier on cite :

- Nécessité de passage de nouvelle voie structurante
- Le désenclavement du quartier
- Nécessité de restructurer les différents nœuds important
- Enjeux des différentes transformations de friches urbaines en zone végétalisés structurantes



Figure 41 : les enjeux liés au quartier
Source : www.pinterest.com

III-10 : Objectif d'aménagement du secteur No1 :



Figure 42 : Objectif d'aménagement du secteur No1
Source : www.pinterest.com

III-11 : Objectif d'aménagement du secteur No2 :

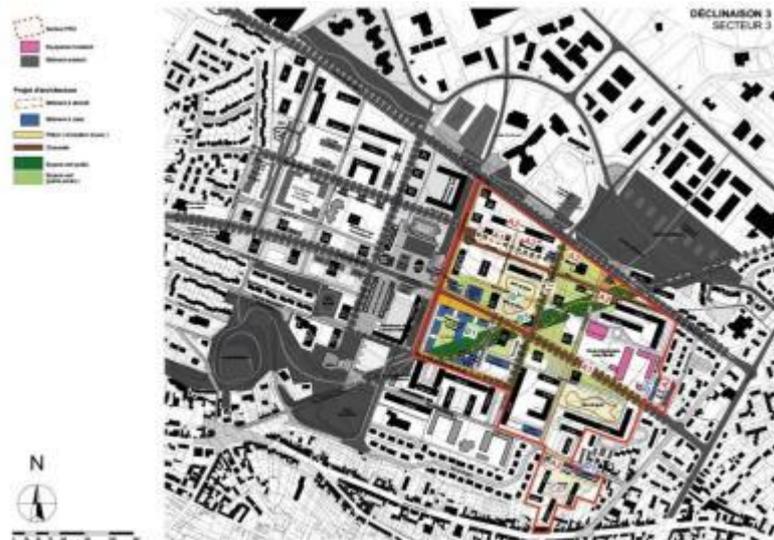


Figure 43 : Objectif d'aménagement du secteur No2
Source : www.pinterest.com

III-12 : Objectif d'aménagement du secteur No3 :



Figure 44 : Objectif d'aménagement du secteur No3
Source : www.pinterest.com

Favoriser l'intégration urbaine du quartier dans la ville et son agglomération :

a- La réorganisation des polarités du quartier favorisera la lisibilité et l'attractivité de ces équipements et espaces de vie

b-réorganisation des fonctions urbaines afin de permettre aux équipements de contribuer réellement a la structuration et a la qualification de l'espace urbain

Renforcer le maillage et le rayonnement de différents pole de vie :

a- La restructuration du réseau viaire par la création ou la restructuration des voiries apparait comme le premier processus de désenclavement et d'intégration urbaine

b-Amélioration du fonctionnement urbain par la hiérarchisation du réseau viaire, la valorisation des espaces non bâtis et une amélioration des liaisons interne et externe du quartier

-Améliorer et moderniser le parc de logement :

a-Requalification de l'ensemble du parc social en requalifiant le bâti architecturalement et le restructurer pour accroitre l'attractivité urbaine et résidentielle

b-modernisation et adaptation du bâti à la nouvelle exigence liée aux comforts énergétique

c- réorganisation de la viaire avec la projection de nouveaux axes vert permettant une meilleur appropriation des copropriétaire de leur parc de logements

-Diversifier l'habitat en vue d'attirer des populations nouvelles :

a-diversifier l'offre et la typologie de logements afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

b-la diversification passera par la démolition d'une part de logement sociaux existant, une transformation physique du bâti mais également par la production d'une offre différente avec l'arrivé de promoteur privé, une offre d'accession à la propriété et la construction de logement locatif libre.

IV. Comparaison

Développement	Metz	Beauvais	Beauvais
Contexte du projet	<p>Un quartier qui nécessite une intervention visant à revaloriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Sa partie sociale -Le fort de bellecroix -La relation entre les deux secteurs du quartier -La relation du quartier avec la ville 	<ul style="list-style-type: none"> -Au regard de sa position géographique, le quartier Saint-Lucien bénéficie de fortes potentialités de développement étant compris au sein du secteur élargi du centre-ville et à proximité du poumon vert de la ville. Cette fonction d'interface entre le centre-ville et avec les espaces naturels est à valoriser -Sur le plan urbain, un quartier dense et peu aéré : peu de capacité de densification et perméabilité des espaces. -un plan viaire peu hiérarchisé reposant sur de nombreuses impasses sur le reste de la ville -Effet de barrière visuelle produite par des barres massives et vétuste 	<ul style="list-style-type: none"> -Le patrimoine urbain souffre d'un manque d'attractivité -Dysfonctionnement urbain dû à l'enclavement du quartier -Le quartier possède un fort potentiel économique inexploité
Dysfonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> -Une accessibilité routière limitée constituée d'un seul axe structurant. -Mauvaise gestion des espaces non bâtis qui sont en rupture avec la qualité du site -Une absence d'occupation de nombreux pieds d'immeuble -La multiplication d'espace vide sans réel vocation 	<ul style="list-style-type: none"> -La proximité avec le centre-ville renforcée par une bonne desserte en transport en commun -Une insertion urbaine au sein d'un environnement qualitatif : tissu pavillonnaire... -des équipements de proximité structurés le long de la trame verte et bleu -Présence d'un patrimoine ancien et des vestiges au sein du quartier lui conférant une identité historique forte 	<ul style="list-style-type: none"> -La fragilité du parc immobilier de par son enclavement. -Bâtiments de forme complexe favorisant l'enclavement -Stationnement peu structurant -Équipement vétuste -Présence d'impasse qui nuit à la sécurité -Zone verte peu investie
Atout	<ul style="list-style-type: none"> -La potentialité du fort et sa qualité paysagère -La proximité du centre-ville -Le nombre nécessaire et diversifié en termes d'équipement de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> -La liaison inter-quartier -Présence d'aire d'équipement structurant -Présence d'entités bâties cohérentes -Espace vert potentiellement structurant -Présence de polarité urbaine 	

Cadre référentiel

Objectif	<ul style="list-style-type: none"> -Valoriser les espaces publics en cohérence avec la qualité environnementale -Désenclaver et liaisonner le quartier -Favoriser l'animation sociale et recréer une dynamique commerciale de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> -Désenclaver et ouvrir le quartier vers la ville -affirmer la centralité du quartier à partir d'un pôle d'équipement attractif -valoriser et révéler le potentiel paysager et historique du quartier -Diversifier et rendre plus attractif le parc de logements 	<ul style="list-style-type: none"> -Favoriser l'intégration urbaine du quartier dans la ville et son agglomération -Renforcer le maillage et le rayonnement de différents pôle de vie -Améliorer et moderniser le parc de logement -Diversifier l'habitat en vue d'attirer des populations nouvelles
Action d'intervention et orientation d'aménagement	<ol style="list-style-type: none"> 1-Eclaircir la végétation dans les espaces marginalisés 2-Revaloriser le cœur du fort 3-Création de nouveaux parcours de promenade et de mise en valeur du patrimoine 4-Création d'une nouvelle trame urbaine qui renforce la relation entre le fort et le centre du quartier 5-Restructurer les barres et créer de nouveaux logements à l'ouest 6-La démolition du centre commercial et sa relocalisation place de la brigade Alsace-Lorraine 	<ol style="list-style-type: none"> 1-La réorganisation de la trame viaire et la hiérarchisation de la du réseau viaire secondaire en proposant une alternative à l'avenue de l'Europe seule voie reliant le quartier au reste de la ville. 2-favoriser la marche à pied par la création de parcours piéton 3-Conforter l'ensemble des équipements en les requalifiant sur le plan architectural et qualitatif pour les rendre plus fonctionnels 4-déconstruction de certains immeubles les plus imposants au nord du quartier et souffrant d'une image négative de par leur dimension 	<ol style="list-style-type: none"> 1-La réorganisation des polarités du quartier favorisera la lisibilité et l'attractivité de ces équipements et espaces de vie 2-La restructuration du réseau viaire par la création ou la restructuration des voiries apparait comme le premier processus de désenclavement et d'intégration urbaine 3-Requalification de l'ensemble du parc social 4-diversifier l'offre et la typologie de logements afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

V. Conclusion

L'analyse thématique avait pour but de trouver des exemples d'intervention pouvant apporter une réponse urbaine à la problématique de notre thème d'étude que sont les cités dortoirs. Ce fut le cas à travers les exemples étudiés, qui se concordant à notre thème d'étude nous ont offert différentes possibilités d'intervention urbaine notamment de réaménagement urbain afin de revitaliser et redynamiser une zone urbaine dépourvue d'animation et d'attractivité.

Les exemples étudiés étaient principalement français du fait de la proximité et l'affinité administrative, économique et urbaine qui existe entre les villes algériennes et les villes françaises, de surcroît ces exemples sont des solutions trouvées à divers problèmes urbains concernant les villes françaises dont la morphologie et la structure urbaine sont calquées sur celle des villes algériennes. En conséquence les exemples ont été choisis selon trois critères que sont : l'échelle du milieu urbain, la pertinence et la crédibilité.

I. Présentation de la ville de Guelma :

I-1 : Situation géographique et les limites de la wilaya :

Guelma se situe géométriquement au Nord-est de l'Algérie, entre la 39e et la 80e parallèle, de latitude Nord à 60 Km au sud de la Méditerranée à 110 Km à l'Est de Constantine et à 150 Km à l'Ouest de la frontière tunisienne et a 537 Km de la capital Alger.

Elle occupe une position géographique stratégique, Elle est limitée par six wilayas qui sont :

Au nord par Annaba, Skikda et Taref.

Au sud par Oum El-Bouaghi.

A l'est par Souk Ahras.

Et enfin A l'ouest par la métropole Constantine.



Figure 45 : Situation de la wilaya de Guelma

Source : Site internet

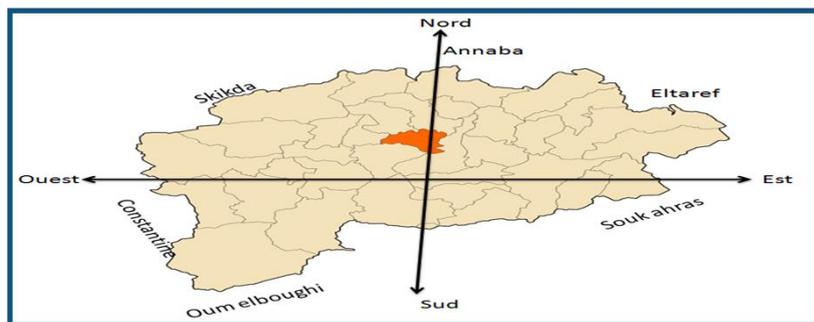


Figure 46 : Les limites de la wilaya de Guelma
Source : Site internet

I-2 : Situation géographique et les limites de la commune :

- Localement la commune de Guelma profite d'une position géométrique centrale par rapport à ses plus importants centres (Oued Zenati et Bouchegouf), elle s'étend sur une superficie de 44 Km² entre les berges d'Oued Seybouse au nord et le mont de la Maouna au sud.
- Elle a été érigée en commune mixte en 1854, puis en chef-lieu d'arrondissement (Daïra) en 1858, avant d'être promue chef de wilaya en 1974.

Les limites de la commune de GUELMA.

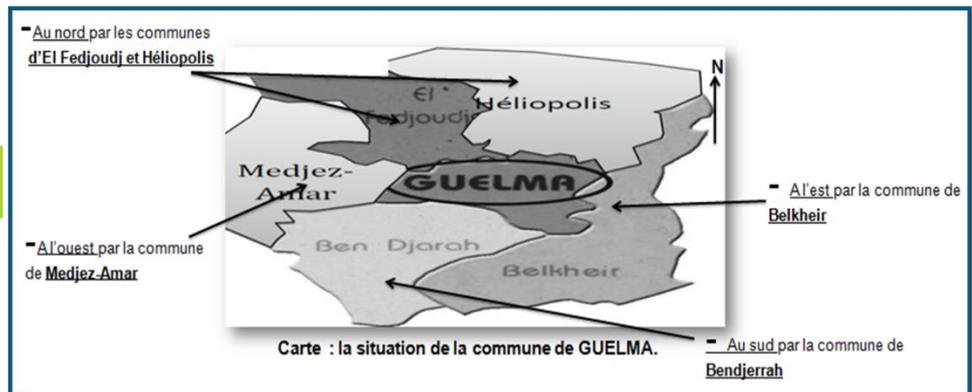
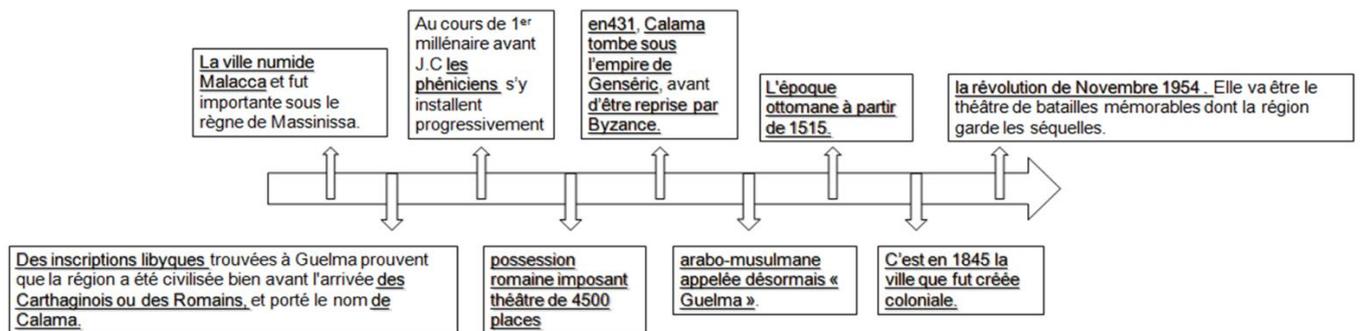


Figure 47 : Les limites de la commune de Guelma
Source : Site internet

I-3 : Aperçue historique :



Période romaine



Période ottomane



Période coloniale



I-4 : L'évolution historique :

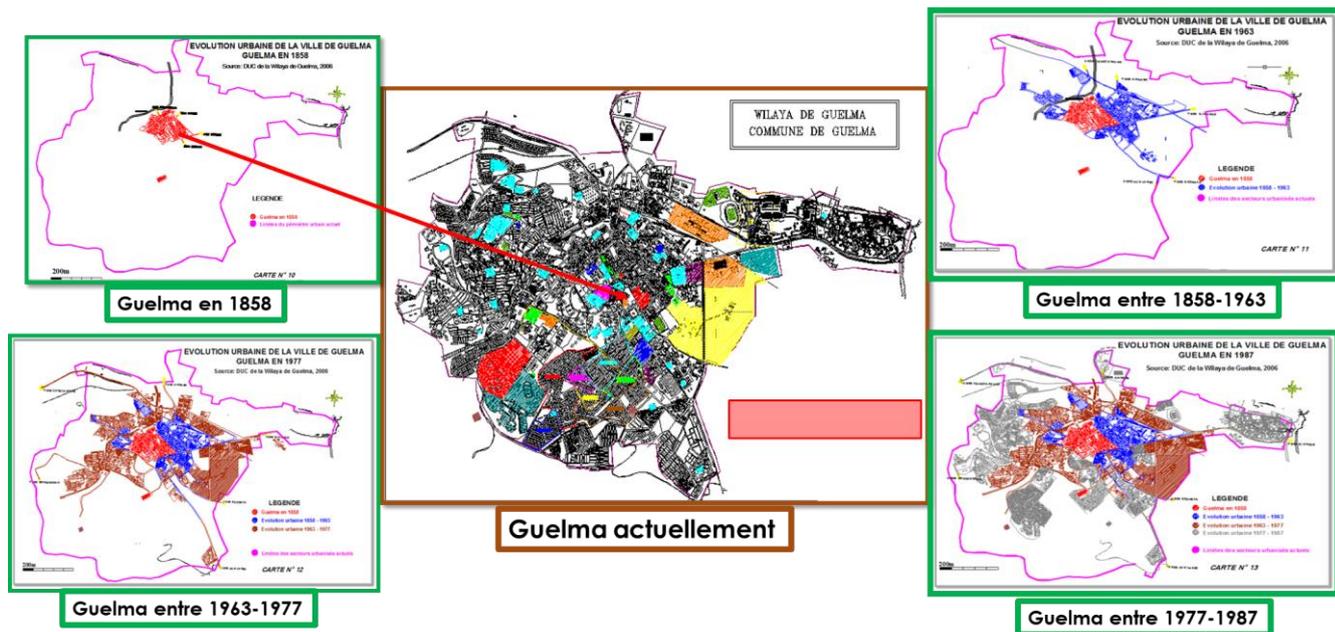


Figure 48 : L'évolution historique de la ville de Guelma
Source : Site internet

I-5 : Synthèse de l'historique :

La mosaïque urbaine de Guelma fait apparaître :

- Un noyau européen en damier.
- Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites et les bidonvilles.
- Une urbanisation planifiée collective type ZH et les programmes de logements sociaux, socio-participatifs et promotionnels.
- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.
- Chaque période a ses spécificités et ses empreintes dans l'espace, ce qui a donné une mosaïque de différents tissus et plusieurs typologies d'habitat dans la ville de Guelma comme toutes les villes Algériennes.

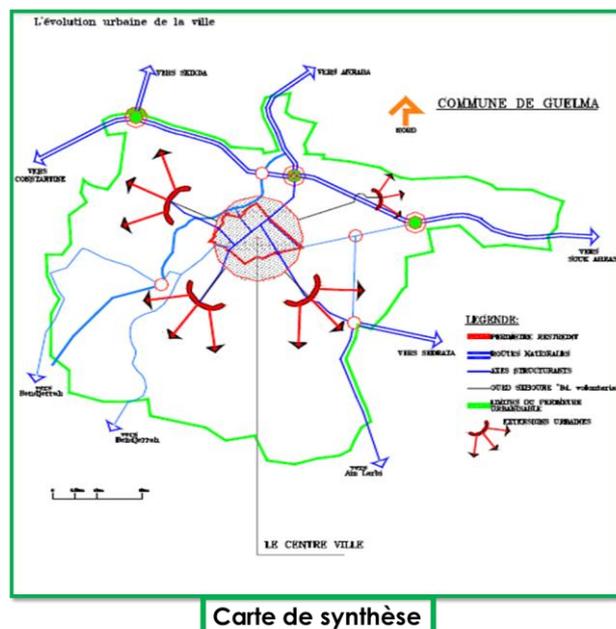


Figure 49 : Synthèse de l'historique
Source : L'auteur

DIAGNOSTIC

I. Présentation du site d'étude :

Surface : 55 hectares

Le territoire du quartier Amir Abdelkader est de forme rectangulaire, se situe à l'extrémité « Nord-est » de la ville de Guelma, non loin de l'agglomération de Belkheir

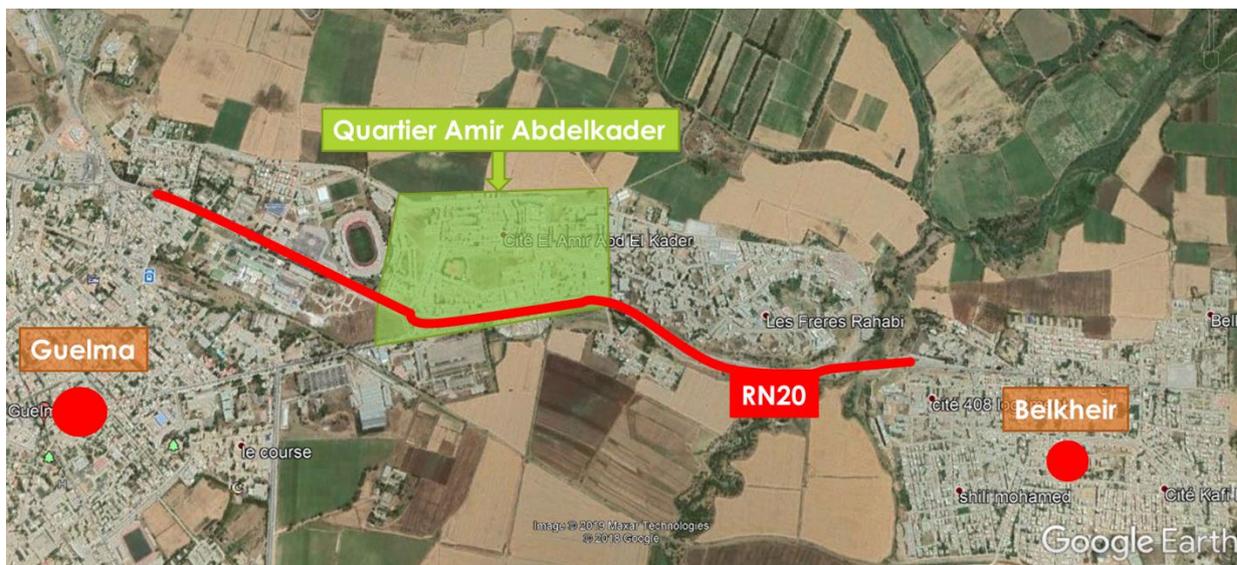


Figure 50 : Situation de la zone d'étude
Source : Google earth

Le périmètre du quartier Amir Abdelkader est limité comme suit :



Figure 51 : Les limites de la zone d'étude
Source : Google earth

II. CONTEXTE MOBILITE :

Constat :

Les véhicules qui provoquent trop de pollutions dans le tissu urbain on circule dans les voies représenté en dessous

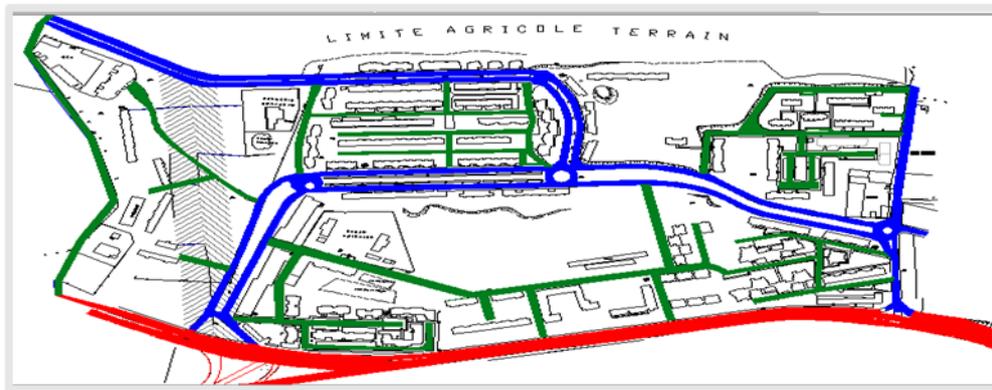


Figure 52 : Typologie des voies mécaniques
Source : L'auteur

Enjeu :

- Minimiser la pollution des véhicules dans le tissu urbain



Figure 53 : La différence entre le transport public et l'individuel
Source : Site internet

Constat :

Etat dégradé des moyens de transport qui sont limités dans les bus et les taxis non confortables et très polluants



Figure 54 : L'état des moyens de transport
Source : L'auteur

Enjeu :

Développer les moyens de transport commun et crée la diversité dans ces derniers afin d'être plus utile et durable

Constat :

Manque des espaces de stationnement et dégradation de la voie piétonne



Figure 55 : L'état des vois piétonne
Source : L'auteur

Enjeu :

Création des aires de stationnement et la requalification de la voie piétonne

Constat :

Dégradation de la voie mécanique



Figure 56 : L'état des voies mécanique
Source : L'auteur

Enjeu :

Requalification de la voie mécanique

III. CONTEXTE HABITAT

Nombre d'équipements : 07

Nombre de logements : 2324

Constat :

- Mal utilisation du foncier 30% espace non bâti
- Nombre d'équipement insuffisant par rapport au nombre du logement

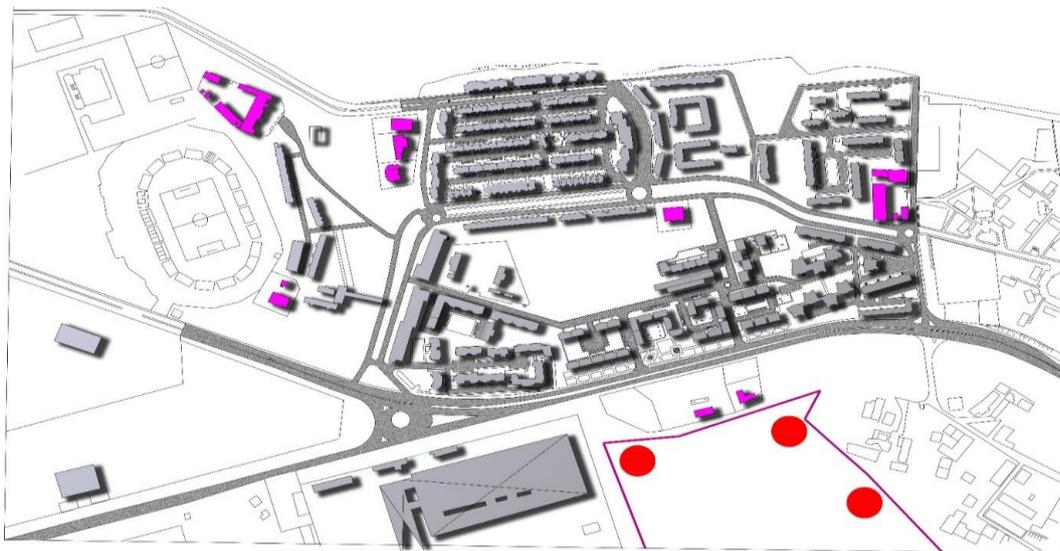
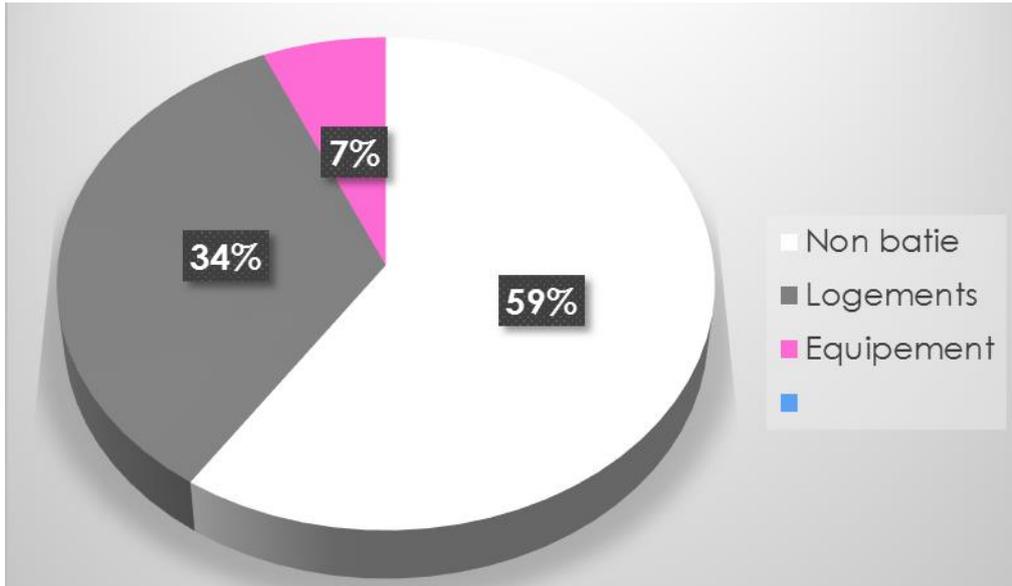


Figure 57 : Carte logement-équipement
Source : L'auteur

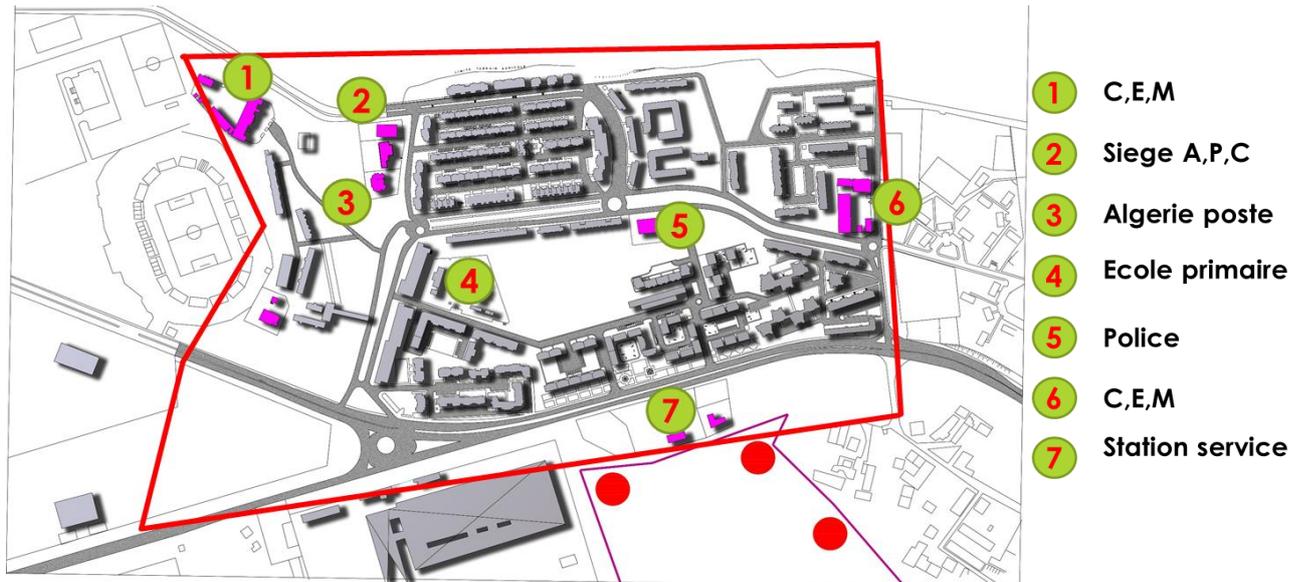
Enjeux :

- Densification du milieu urbain
- Injection de nouvel équipement

III-1 : Equipement :

Constat :

- Un grand manque d'équipement
- Manque dans l'équipement d'éducation (lycée)
- Le commerce qui abrite les R.D.C des immeuble dont la plupart sont abandonné



Enjeu :

- Injection de nouvel équipement.
- Utiliser les R.D.C des immeubles comme logement

III-2 : Logement

Constat :

Surface du logement insuffisante pour une famille algérienne dont la moyenne à 5 personnes

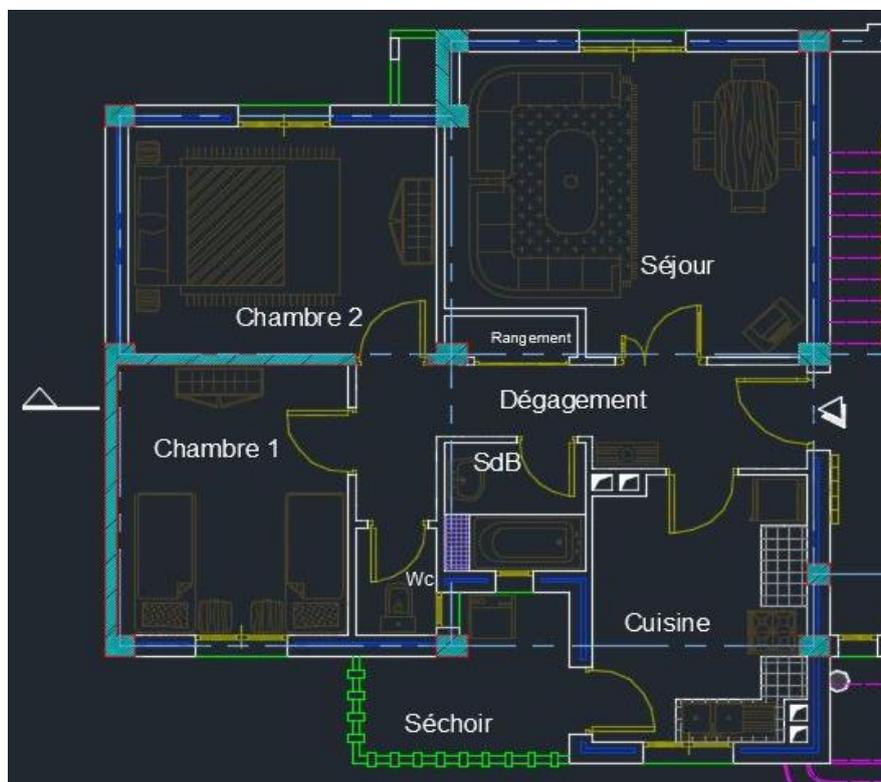


Figure 59 : Plan du logement
Source : L'auteur

Enjeu :

- Adopter le logement au besoin de la famille algérienne

Constat :

Utilisation des énergies fossiles mauvaise gestion des déchets



Figure 60 : Gestion des déchets
Source : L'auteur



Figure 61 : Les aires de jeux
Source : L'auteur

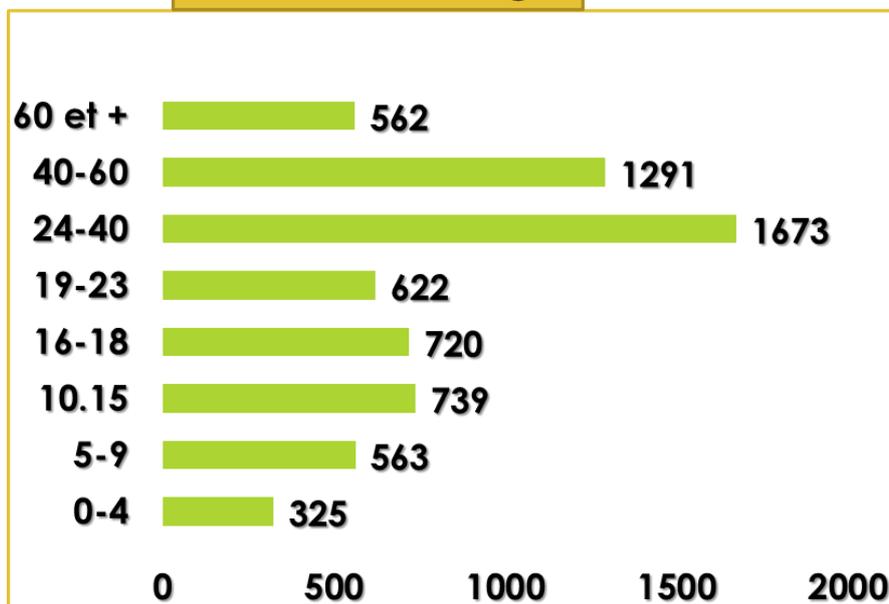
Enjeu :

- Repenser à une technique de la gestion des déchets et à l'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre de la durabilité

IV. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Nombre d'habitants : 6500 habitants

Les tranches d'âge



La population scolarisable : 2022 habitants (31%)

La population chômeuse : 1456 habitants (22,4%)

Estimation de la population :

❖ Le taux d'accroissement : 1,8 %

Donc Chaque année le nombre d'habitants augmente d'une valeur de : $6500 \times 1,8 / 100 = 117$ per/an

Année	2019	2024	2029
population	6500	7085	7202

Tableau 01 : Estimation de la population
Source : L'auteur

Enjeu :

- Assuré la scolarité et les poste de travail pour les habitants pour la population actuelle et futur

V. CONTEXTE SPATIAL-URBAIN

Le quartier Amir Abdelkader a été créé au début de l'année 2000 il fait l'extension de la ville de Guelma vers le nord ainsi que c'est un contre poids à la centralité originelle du tissu colonial et de son glissement vers l'ouest.

Le quartier est totalement construits en logements collectifs il est devenu un quartier dortoir.

Constat :

Commerce aléatoire et non organisé



Figure 62 : Le commerce
Source : L'auteur

Enjeu :

Amélioration du commerce

Constat :

Différence dans le style architectural



Figure 63 : Le style architectural
Source : L'auteur

Enjeu :

Harmoniser le style architectural

Constat :

- Mal utilisation du foncier



Figure 64 : Le vide urbain
Source : L'auteur

	bati	Non bati	total
surface	385 000 m ²	1 65 000 m ²	550 000 m ²

Tableau 02 : Le bati-non bati (vide urbain) Source : L'auteur



Figure 65 : Le vide urbain
Source : L'auteur



Figure 66 : Le vide urbain
Source : L'auteur

Enjeu : Utilisation utile du foncier vide

Constat :

- Espace vert et aires de détente mal entretenu
- Aires de jeux pour enfants non sécurisé au bord de la RN20
- Mobilier urbain en état dégradé (banc, jeux d'enfant)



Figure 67 : Le mobilier urbain
Source : L'auteur



Figure 68 : Les jeux d'enfant
Source : L'auteur



Figure 69 : Vue sur la route RN 20
Source : L'auteur

Enjeu

- Réaménagement des aires de détente
- Placer les aires de jeux dans des zones plus sécurisé

VI. Scénario :

Diagnostic	Enjeux	Action	Nombre	Distance
Mobilité:	❖ Minimiser la pollution des véhicules dans le tissu urbain	❖ Crée une ligne de tramway de Belkhir a cité Ain defla passant par le quartier Amir Abdelkader	1	5,8 KM
	❖ Développer les moyens de transport commun et crée la diversité dans ces derniers afin d'être plus utile et durable	❖ Aménagement du boulevard urbain(voie piétonne)	1	1 km
	❖ Crée une continuité dans le site			

Diagnostic	Enjeux	Action	Capacité	Surface
Habitat:	❖ Densification du milieu urbain ❖ Adopter le logement au besoin de la famille algérienne	❖ Crée une cité de logement collectif	500 logements	3 hectares
		❖ Crée un lycée	20 classes	5000 m ²
	❖ Injection de nouvel équipement pour assurer la mixité des fonctions	❖ Crée une mosquée	1500 fidèles	2700 m ²
		❖ Crée un centre commercial et de loisirs (habillement + alimentation+ services + équipements de maison + aires de loisirs et de sport + parking)		2 hectares
	❖ Repenser une meilleure gestion des déchets et a l'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre de la durabilité	❖ Réaménagement du tissu existant		30 hectares
		❖ Crée une polyclinique	50 lits	2000 m ²

Diagnostic	Enjeux	Action	Surface
Socio-économique:	❖ Assuré la scolarité et les poste de travaille pour les habitants pour la population actuelle et futur	❖ Injection des équipements	
Spatial-Urbain:	❖ Harmoniser le style architectural ❖ Réaménagement des aires de détente	❖ Entretien de la placette Bayaa Rasou Sadek ❖ Réhabilitation des façades dans le même style architecturale	6700 m ²



Figure 70 : Scénario d'aménagement
Source : L'auteur

- 1 Centre commercial et de loisirs
- 5 Lycée
- 2 Entretien de la placette
- 6 Cité résidentielle
- 3 Polyclinique
- 7 Réaménagement du quartier
- 4 Mosquée
- 8 Ligne de tramway

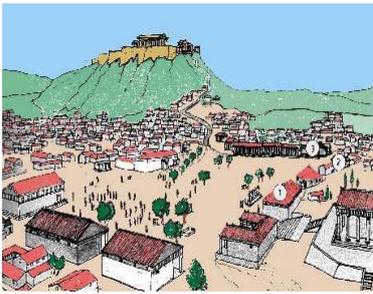
Centre commercial

I. Définition :

Le centre commercial c'est un regroupement ou concentration de diverses activités commerciales de détail sur un espace délimité.

« Groupement de plusieurs magasins de détail implantés en un même lieu et constituant une unité économique au regard de leur conception générale ou en raison des conditions communes d'exploitation».

II. L'évolution historique des centres commerciaux :



1. Siège du conseil (Bouzi); 2. Siège des stratèges; 3. Siège du tribunal (Métre)

Figure 71 : L'agora grecque
Source : Site internet



Figure 72 : Le forum romain
Source : Site internet

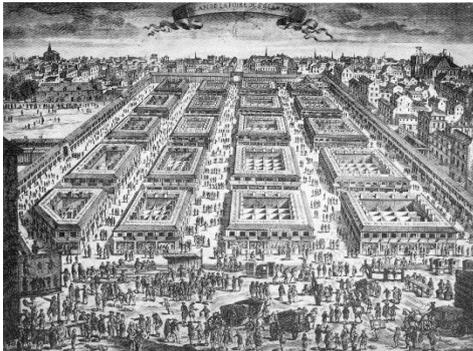


Figure 73 : La foire
Source : Site internet



Figure 74 : Le bazar oriental
Source : Site internet

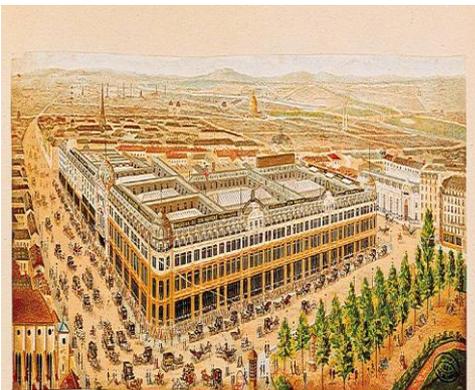


Figure 75 : Le grand magasin
Source : Site internet



Figure 76 : Le bazar oriental
Source : Site internet

L'objectifs des centres commerciaux

•La mixité des activités et des services.



•Une bonne organisation et hiérarchie des espaces fine de facilité le service.



•Assure le confort des clients.



•Participer a la dynamique des villes contemporaine.

III. Les types des centres commerciaux :

C'est un équipement commercial d'importance variable tant par la taille (entre 5000 et 50000 m²) que par sa conception et ses activités.

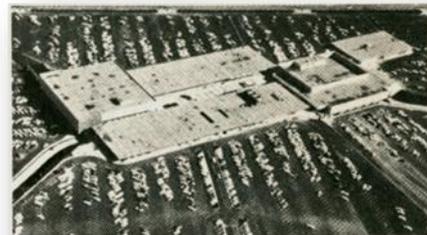
Centre commercial régional : Généralement implanté en périphérie de grande agglomération, c'est un équipement de grande taille (50000 à 150000 m²) regroupe les activités les plus divers recouvrent l'éventail complet de la distribution de détail.

Cent Dans la plupart des cas, les centres d'intérêts regroupant les activités commerciales des agglomérations sont localisés en centre-ville

Exemples :



Figure 77 : Le centre commercial HAAS HAUS
Source : Site internet



Northland Center, Detroit, 1954,
par V. Gruen.

Figure 78 : Le centre commercial NORTHAND
Source : Site internet

IV. LES DIFFÉRENTS ESPACES DE L'ÉQUIPEMENT :

Espaces	Définition
l'accueil	<p>c'est un espace animé, ou l'on peut accéder aux différentes activités.</p> <p>C'est un lieu pour s'orienter et s'informer.</p>
Espace de vente	C'est un lieu d'attraction et de promenade
Espace de stockage	Espace réservé à la conservation de la marchandise.
Espace de détente et de loisir	<p>Salle polyvalente : destiné à la projection des films, et des conférences.</p> <p>Consommation : l'équipement doit doter des espaces de consommation : restaurant ; cafétéria...</p>
parking	Espace de stationnement des véhicules automobiles.
Bureaux et locaux techniques	Espace réservé pour gérer administrativement l'équipement.

Tableau 03 : Les différents espaces dans un centre commercial
Source : L'auteur

L'étude des exemples

I. Le Centre commercial de Bab Ezzouar :

I-1 : Analyse du projet dans son contexte :

I-1-1 : Présentation du projet :

Le centre commercial de Bab Ezzouar est érigé au nouveau quartier d'affaires à l'est d'Alger, ce Centre a pour vocation de doter la capitale, d'une œuvre architecturale moderne à vocation commerciale.

L'ouvrage est principalement constitué

de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de trois étages surélevés de deux tours en forme de segment d'arc de quatre étages chacune.



Figure 79 : Le centre commercial Bab Ezzouar
Source : L'auteur

I-1-2 : Fiche technique du projet :

L'emplacement : Bab Ezzouar_Alger_Algerie.

La date de réalisation : 25 mai 2009.

Maitre de l'ouvrage : le groupe de zurichois

Avec d'autres partenaires suisses.

Superficie commerciale : 17000m².

Nombre de niveaux : R+6.

Nombre de commerces : 65.

Capacité de parking : 1700 places



Figure 80 : Le centre commercial Bab Ezzouar
Source : L'auteur

I-1-3 : Situation :

Centre commercial et de loisir se situe à la partie sud de la commune de Bâb Zouar à l'est de la wilaya d'Alger (environ 15 KM d'Alger centre) à proximité de bordj el kifan, dar el baida, el Harrach

-il est à proximité de quelque équipements importants : l'hôtel Hilton, mercure et ibis, le palais d'exposition, l'aéroport et l'université houari Boumediene.

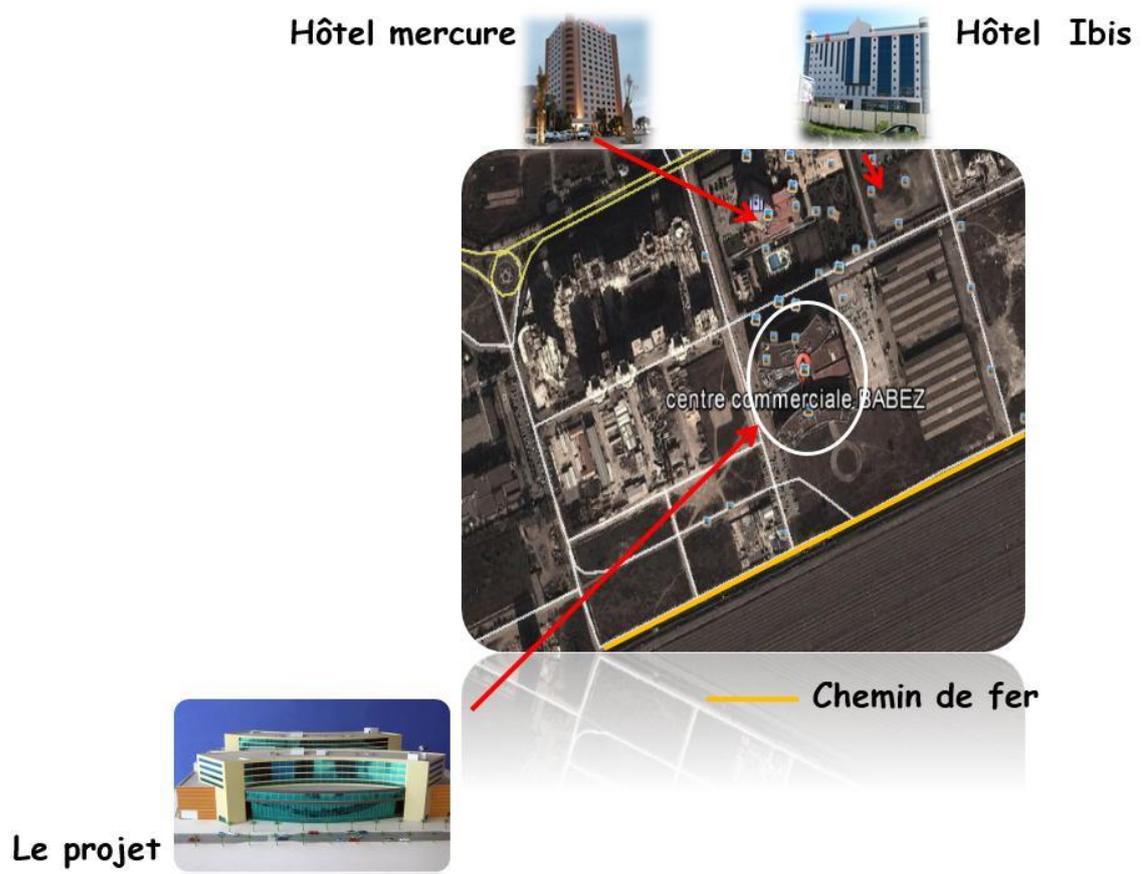
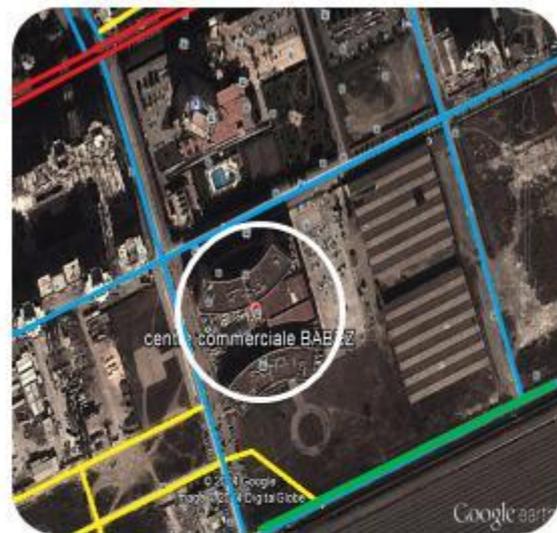


Figure 81 : Plan de situation centre commercial Bab Ezzouar
Source : L'auteur

I-1-4 : Accessibilité :

Les voies qui donnent accès au projet sont à sens unique ce qui simplifie l'entrée et la sortie du parking

On peut accéder au centre commercial par 4 voies mécaniques



-  Voies principales
-  Voies secondaires
-  Voies tertiaires
-  Chemin de fer

Figure 82 : Typologie des voies mécaniques
Source : L'auteur

L'entrée à l'intérieur de centre



Figure 83 : Les entrées
Source : L'auteur

I-2 : Analyse formelle :

I-2-1 : L'idée conceptuelle :

Le volume est le résultat d'une composition volumétrique constitué de deux volumes de base (le rectangle et l'ellipse) qui subissent à ces étapes pour arriver au volume final.

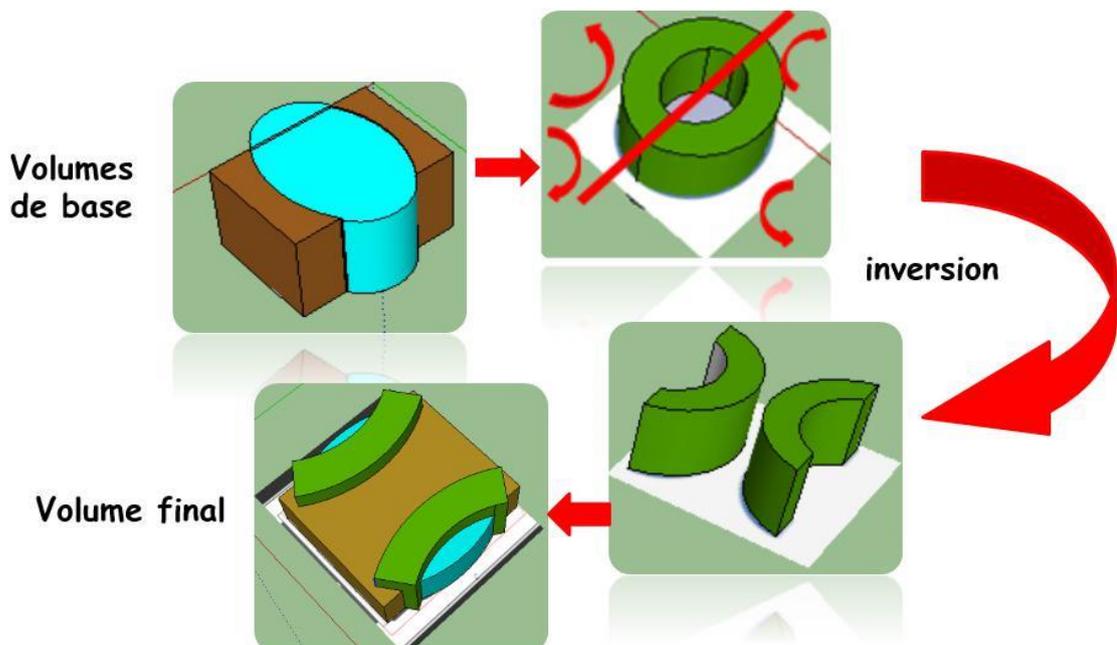


Figure 84 : La genèse de la forme
Source : L'auteur

I-3 : Analyse spatiale :

Le plan d'une forme géométrique symétrique, le centre commerciale se caractérise par son espace central intérieur, est un espace où se fait la circulation verticale.



Figure 85 : Circulation horizontales
Source : L'auteur



Figure 86 : Circulation verticales
Source : L'auteur

I-3-1 : La répartition des espaces selon leurs fonctions :

Le projet est constitué essentiellement de trois grandes fonctions qui sont : le commerce, loisir, et l'administration

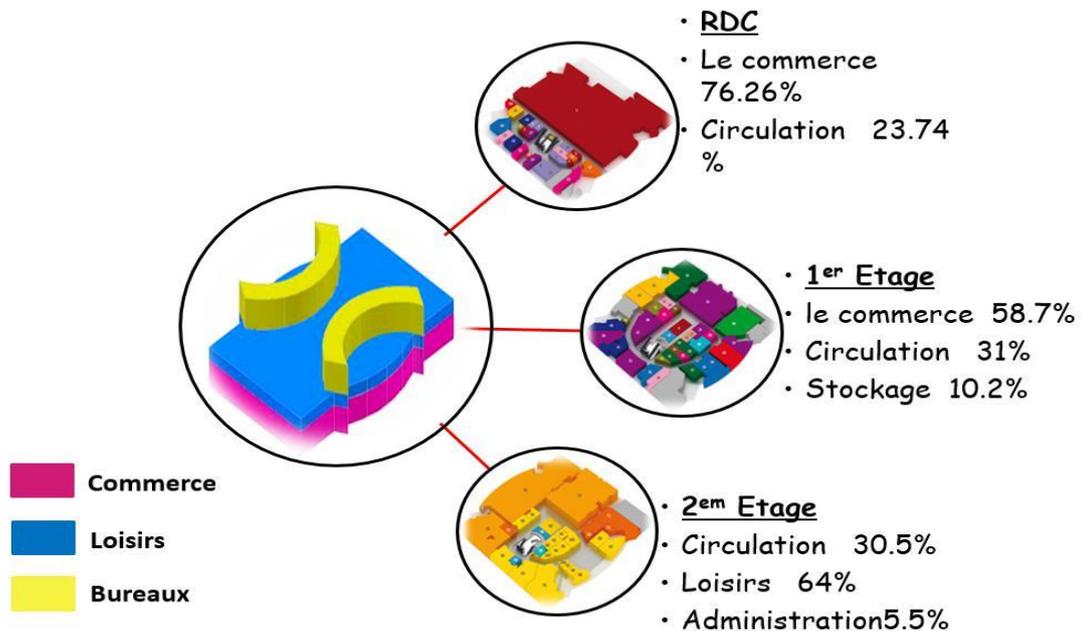


Figure 87 : La répartition des espaces selon leurs fonctions
Source : L'auteur

I-3-2 : Le sous-sol :

Réserver principalement pour le parking qui occupe la plus grande surface des deux sous-sols, il a plus de 1700 places, le reste de surface réservé pour les aires de stockage, les locaux techniques (chambre froide, groupe électrogène ...).



Figure 88 : Le parking
Source : L'auteur



Figure 89 : La chambre froide
Source : L'auteur

I-3-3 : RDC :

Le RDC est principalement réservée pour les marchandises les plus consommables



Figure 90 : Plan RDC
Source : L'auteur

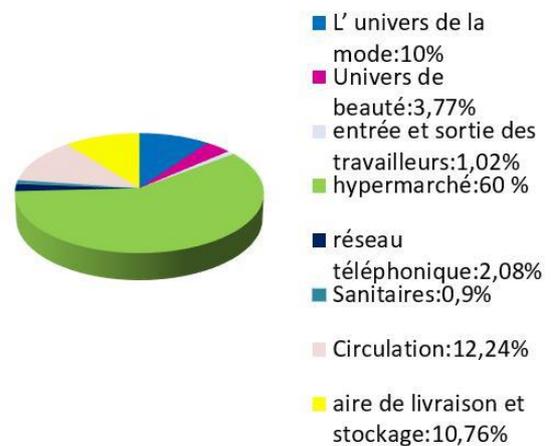


Figure 91 : La répartition des fonctions
Source : L'auteur

I-3-4 : Le 1^{er} étage :

Pratiquement les mêmes espaces de RDC :

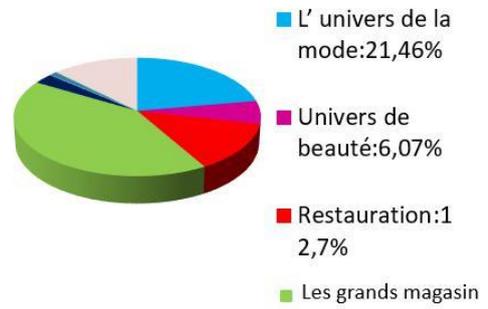
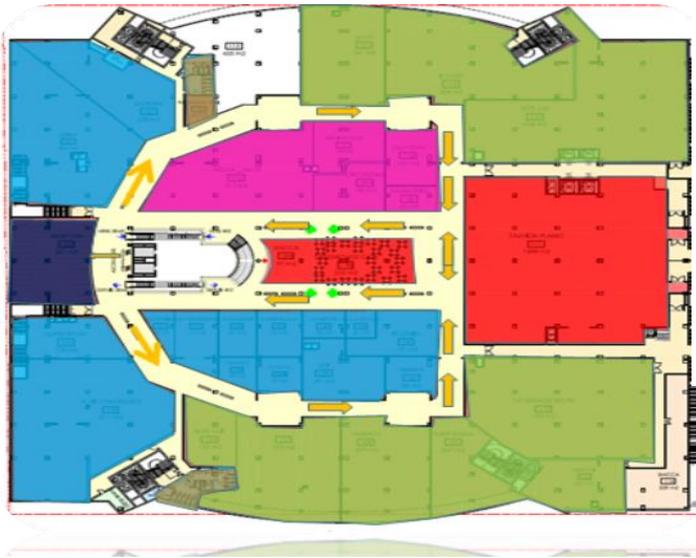


Figure 93 : La répartition des fonctions
Source : L'auteur

Figure 92 : Plan 1^{er} étage
Source : L'auteur



Figure 94-95-96 : Boutique
Source : L'auteur

I-3-5 : Le 2^{eme} étage :

Etage réservé principalement pour les loisirs avec une surface de 7 628 m²



Figure 97 : Plan 2^{eme} étage
Source : L'auteur

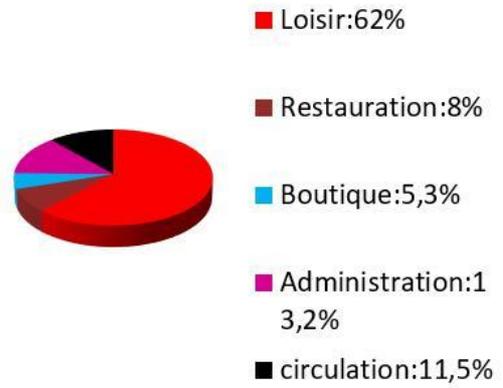


Figure 98 : La répartition des fonctions
Source : L'auteur



Figure 99 : Salle de cinéma
Source : L'auteur



Figure 100 : Restaurant
Source : L'auteur

I-3-6 : Les 2 tours :

Réservé pour l'administration avec une surface de 1600m².

Sauf que la tour de côté sud et de 2eme étage qu'elle est utilisée actuellement pour le commerce.

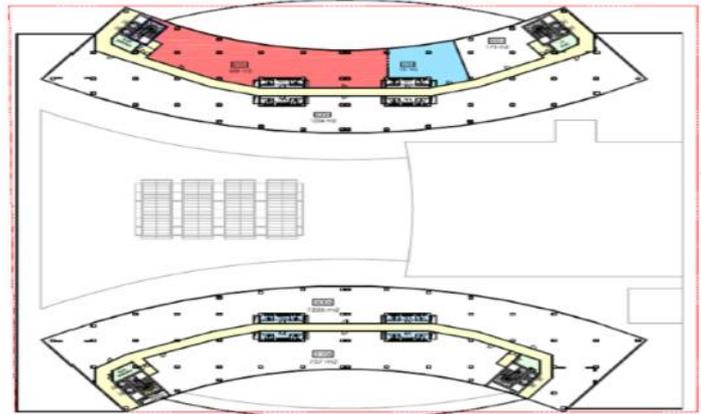


Figure 101 : Plan des 2 tours
Source : L'auteur

I-3-7 : L'étude des espaces :

- La présence de plusieurs salles d'attente dans chaque étage pour éviter les problèmes de circulation



Figure 102 : Salle d'attente
Source : L'auteur

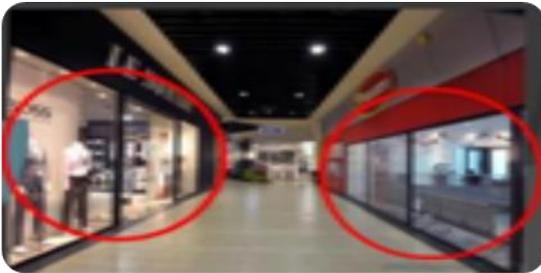


Figure 103 : Les façades des boutiques
Source : L'auteur

- L'utilisation des vitrines d'un style moderne qui donnent aux produits exposés une valeur de lux

La mixité entre l'éclairage naturel et artificiel.



Figure 104 : L'éclairage
Source : L'auteur



Figure 105 : Façades de boutiques
Source : L'auteur

- Éclairage naturel dans les espaces de circulation.
- L'artificiel dans les magasins pour une meilleure vue.

I-3-8 : Les espaces de circulation :

Les différents espaces du projet sont reliés entre eux selon des relations :

A- horizontale :

Par des parcelles des galeries et la rue intérieurs qu'est l'élément structurant.

B- verticale :

Selon un ensemble des cages d'escaliers, des escalators et des ascenseurs.



Figure 106 : Circulation verticale
Source : L'auteur



Figure 107 : Circulation horizontale
Source : L'auteur

I-4 : Programme :

Les espaces	surface
• Hypermarché	1000
• Boutique de mode	50
• Boutique de beauté	80
• des grands magasins	200
• Espaces d'attentes	500
• Restauration	1000
• Salle des jeux	500
• Salle de cinéma	280
• Service	150
• Administration	170
• Parking	2000
• Air de stockage et de livraison	1000
• Sanitaires	60
• Locaux technique	100

II. Le centre commercial de Reykjavik à Reykjavik Islande :

II-1 : Présentation du projet :

Situé en Islande, Cet immense centre est le 2^{ème} centre commerciale du pays, plurifonctionnel il regroupe un pôle commerciale, un complexe cinématographique et plusieurs entité de bureaux ; des cafés, des restaurants un jardin d'hiver un parking etc.

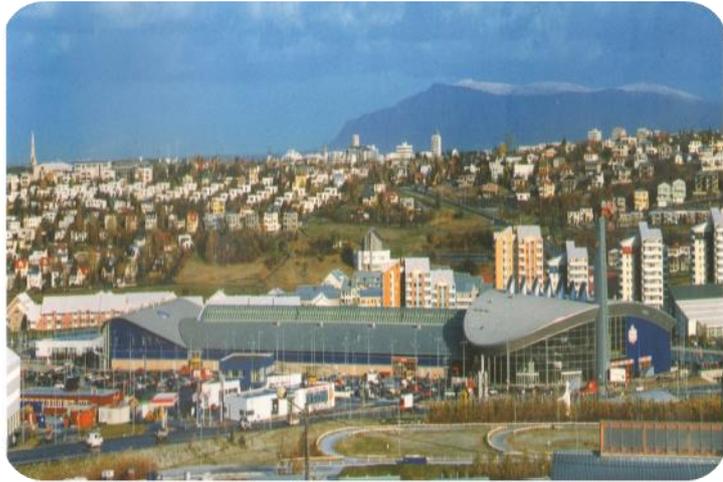


Figure 108 : Le centre commercial de Reykjavik
Source : Site internet

II-2 : Fiche technique :

Maitre de l'ouvrage : smàralind

Maitre d'œuvre : BND (building design Partner hip).

Architectes : ASK architecture et Peter Jonson.

Surface totale : 45000m² dont l'hypermarché 10000m², les magasins 400m², cinémas 5000m², jardin d'hiver 9000m²

Etude : 1998,- chantier : 2000-2001

Cout totale : 88 million euros



Figure 109 : Le centre commercial de Reykjavik
Source : Site internet

II-3 : Situation :

Le centre se situe à Reykjavik en Islande dans un quartier à la périphérie de la ville (une zone éloignée de la ville), il est bordé par ces 4 coté par des voies ainsi par des habitations collectifs et individuelles.

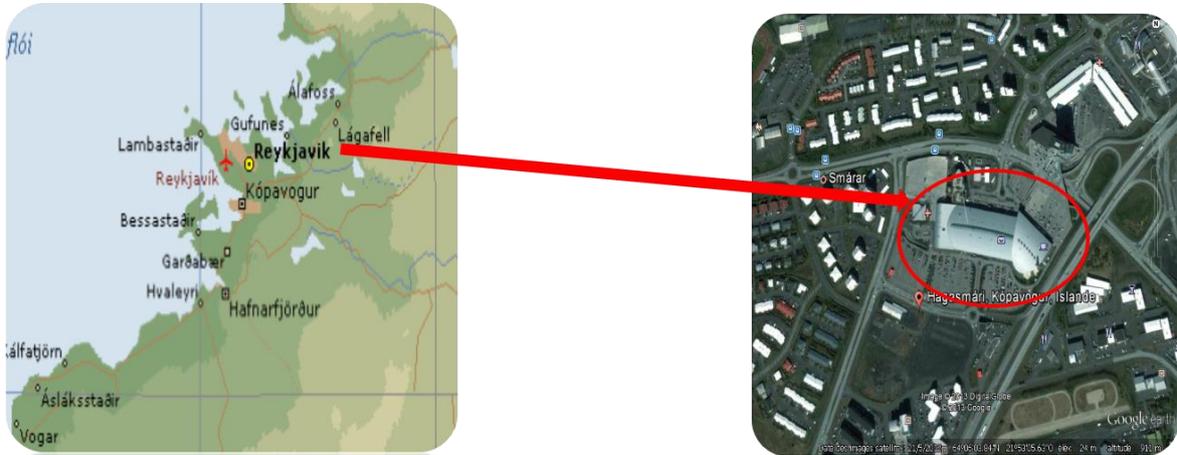


Figure 110-111 : Plan de situation Le centre commercial de Reykjavik
Source : Google earth

II-4 : Accessibilité :

La parcelle constituant le projet est bordés par ces 4 cotés par les voies (problème d'accessibilité résolu).

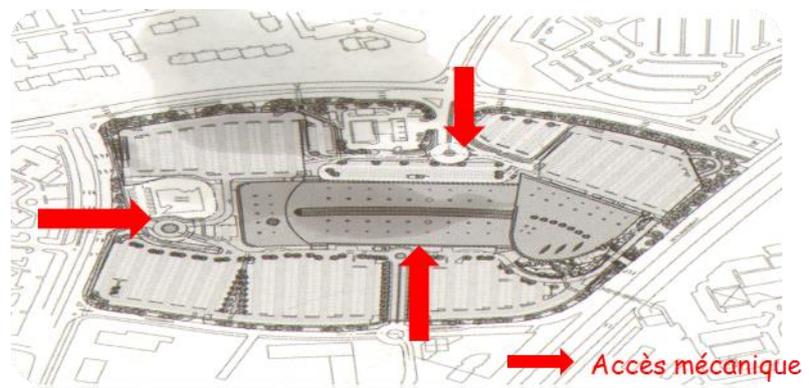


Figure 112 : Les accès piétonnes et mécanique
Source : L'auteur



Les parcs de stationnements localisés au nord et au sud possèdent plusieurs accès directs aux différents niveaux du complexe.



Une autre secondaire au côté ouest

- l'entrée principale se trouve au côté est matérialisé par une élégante tourelle.

Figure 114-115-116 : Les accès piétonnes et mécanique
Source : Site internet

II-5 : Les concepts :



- La monumentalité : l'entrée principale est matérialisée par une élégante tourelle qui sert de phare la nuit pour marquer l'entrée principale du centre commerciale
- La transparence : Les façades sont vitrés pour accentué l'effet de transparence et pour une continuité visuelle

Figure 117 : Les concepts du projet
Source : Site internet

II-6 : Analyse formelle :

C'est un bâtiment de 200m de long. Le projet se constitue de 3 entités avec 3 formes différentes :



Figure 118 : Analyse formelle
Source : Google earth



Le grand magasin :
S'élève sur 2 étages avec
une forme irrégulière

La galerie marchande : de 80
boutiques sur 2 niveaux, elle
est de forme élancé en
longueur de 162m de long et
20m de large et 18 m de
hauteur

L'hypermarché :
Il est dominé par une
toiture courbe. Lest de
forme irrégulière (demi
ellipse déformé).

Figure 119 : Répartition des espaces selon activités
Source : Site internet

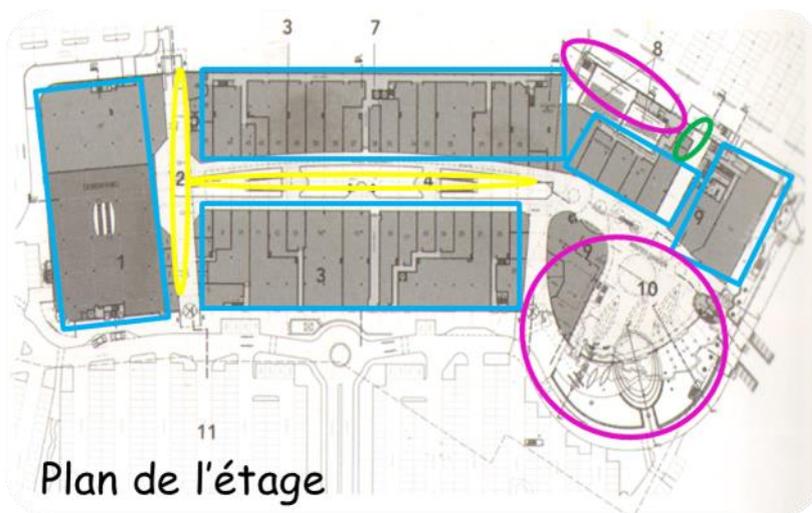
II-7 : Analyse spatiale :

Le centre commerciale a une organisation et hiérarchie spatiale qui faite comme suite :



- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. Grand magasin | 7. Air de service |
| 2. La place | 8. Salle de cinéma |
| 3. Les boutiques | 9. Restaurant |
| 4. Mail principal | 10. jardin |
| 5. Hypermarché | 11. Parking |
| 6. Mail secondaire sud | |

Figure 120 : Plan RDC
Source : Site internet



- logistique
- Espace de ventes
- Espace de détente
- Espace de circulation
- parking

Figure 121 : Plan 1^{er} étage
Source : Site internet

II-7-1 : Hiérarchie et organisation des espaces :

Les espaces sont organisés entre le RDC et l'étage selon une hiérarchie et organisation spatiale bien définie.

Accueille et circulation

- Le hall et le mail
- La réception

Espace de ventes

- Hypermarché
- Les magasins
- Les boutiques

Espaces de détente et loisirs :

- les restaurants
- Le cinéma

Circulation

- **Verticale**

On a deux moyens : un ascenseur et un escalator

- **horizontale**

Est assuré par les halls et les mails.



Figure 122 : Cage d'ascenseur panoramique
Source : Site internet



Figure 123 : Escalator
Source : Site internet



Figure 124 : Le mail principal
Source : Site internet

Le mail est coiffé d'une immense verrière cintrée et surélevée, il est à double hauteur et dessert deux niveaux de boutiques en mezzanine sur le vide centrale

Le jardin d'hiver capte lui un maximum de rayons solaires et participe à la création d'une ambiance et favorise l'intégration de l'élément végétale et naturel dans l'équipement.



Figure 125 : Le mail principal (jardin d'hiver)

Source : Site internet

II-7-2 : La Qualité de l'espace intérieur (ambiance) :

- **Technologie** : Moyen de circulation verticale-Service.
- **Mezzanine** : continuité visuelle
- **Panneaux** : facilité d'orientation
- **Transparence de la toiture** : éclairage naturel

II-8 : Programme :

Les espaces :	Les surfaces :
• Grand magasin	200
• La place	1000
• Les boutiques	50
• Mail principal	500
• Hypermarché	1000
• Air de service	150
• Salle de cinéma	500
• Restaurant	300
• Administration	140
• Jardin (espace de détente)	2000
• Parking	2000
• Air de stockage et de livraison	1000
• Sanitaires	50
• Locaux technique	130

III. Le Park Mall de Sétif

Nom : Park Mall

Fonction : centre d'affaires de et commerce et de loisir

Bureau d'étude : Arte charpentier

Maître de l'ouvrage : la société Prombati de l'industriel Rachid Khenfri

Le cout : 120 millions d'euros

Durée des travaux : 3ans

Réalisation : groupe turc Kayi

International

Situation : Sétif ; Algérie



Figure 126 : Le centre commercial park mall

Source : Site internet

III-1 : Situation :

Il se situe à l'ouest de la wilaya de Sétif, près de la rue de 08 mai 1945 le plus important axe de la ville de Sétif. Park Mall se situe dans un point stratégique en Algérie et Sétif

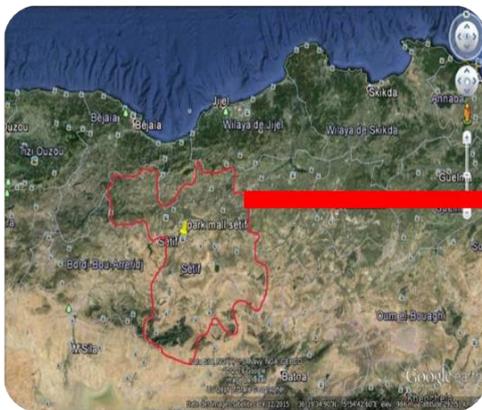


Figure 127-128 : Plan de situation centre commercial park mall

Source : Google earth

III-2 : Accessibilité :

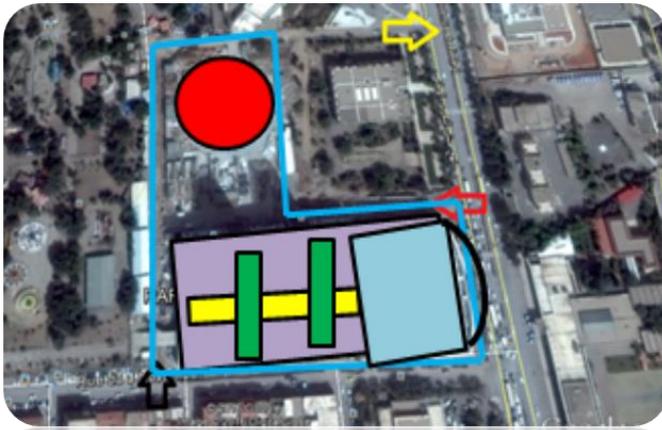
Le projet est accessible à partir de la rue de 08 novembre et la rue de l'armée de la libération



Figure 129-130 : Accessibilité centre commercial park mall
Source : Google earth

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Rue de 8 novembre |  | Sortie des voitures |
|  | Rue de l'armée de la libération |  | Entrée des voitures (parking) |
|  | Rue de 08 mai 1945 |  | Entrée des camions |

III-3 : La forme et volume :



- Le projet se compose d'un rectangle de sous une superposition de 3 autres rectangles qui sont à proximité d'un rectangle qui a une addition d'un rayon. Le tout est éloigné à un cercle.

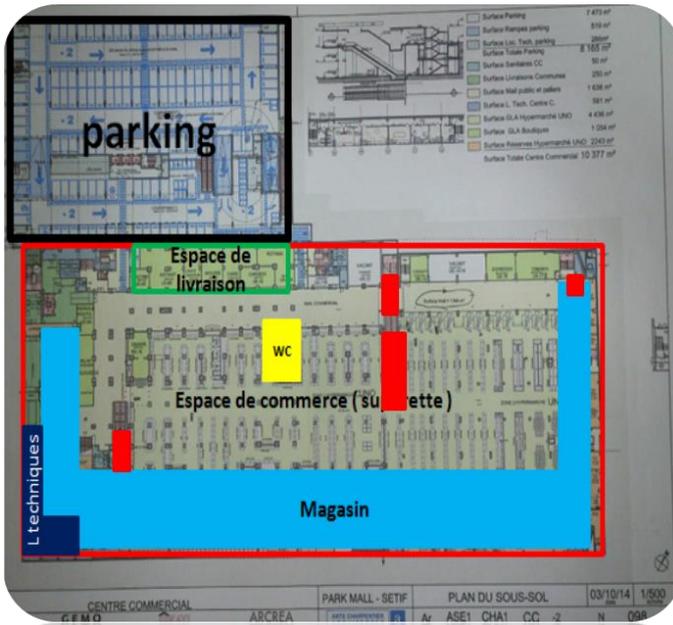
Figure 131 : La forme du projet
Source : L'auteur

- Le projet est dominant par rapport à son environnement



Figure 132 : La volumétrie du projet
Source : Site internet

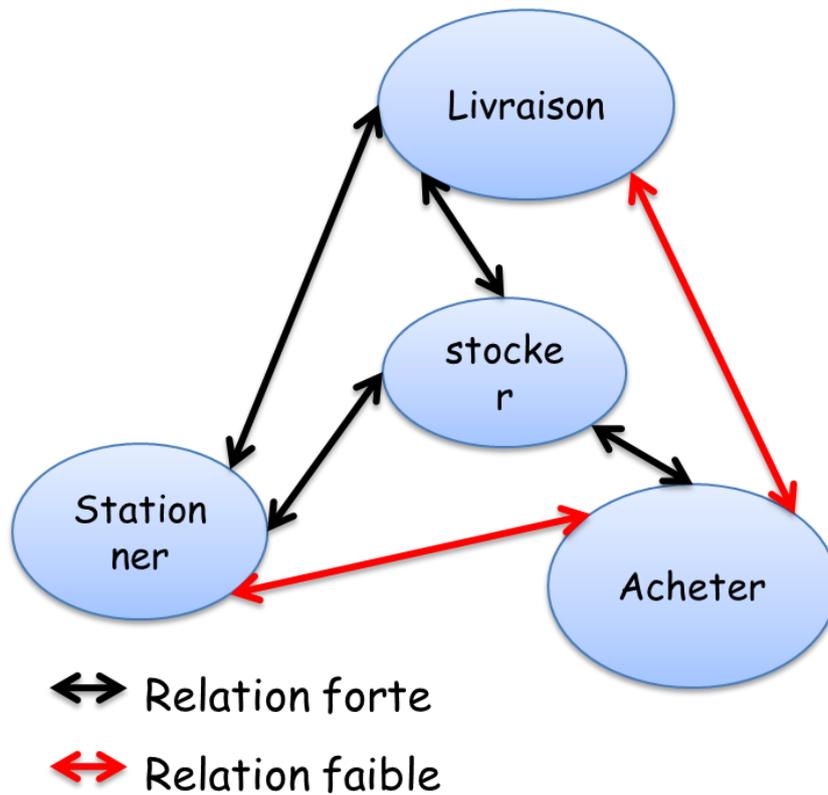
III-4 : Plan sous-sol :



■ Circulation verticale

Figure 133 : Plan sous-sol
Source : Site internet

Organigramme fonctionnel



III-5 : Plan entre sol :

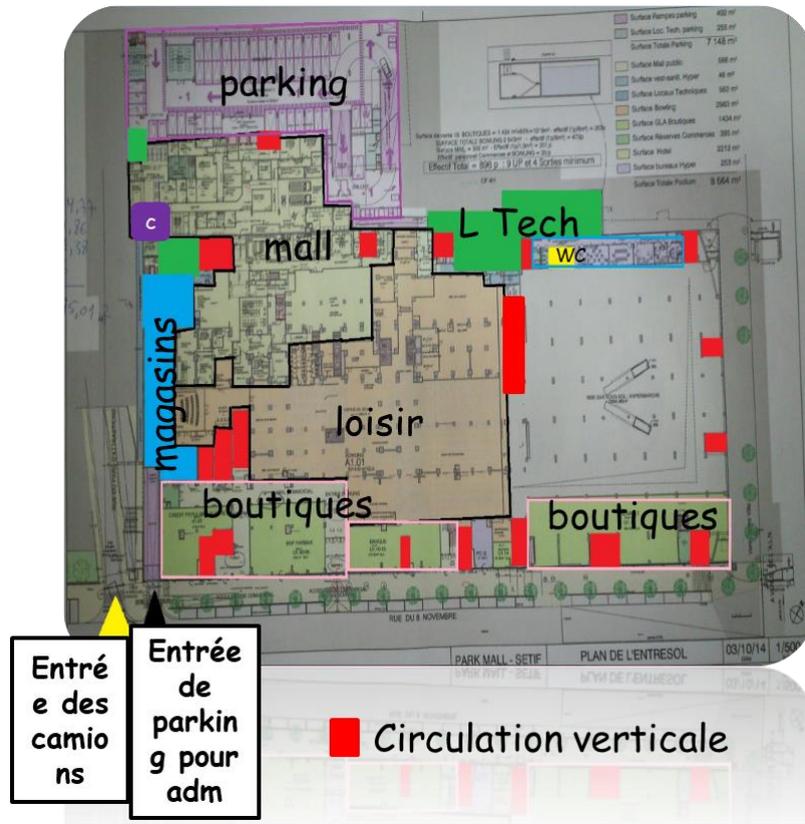
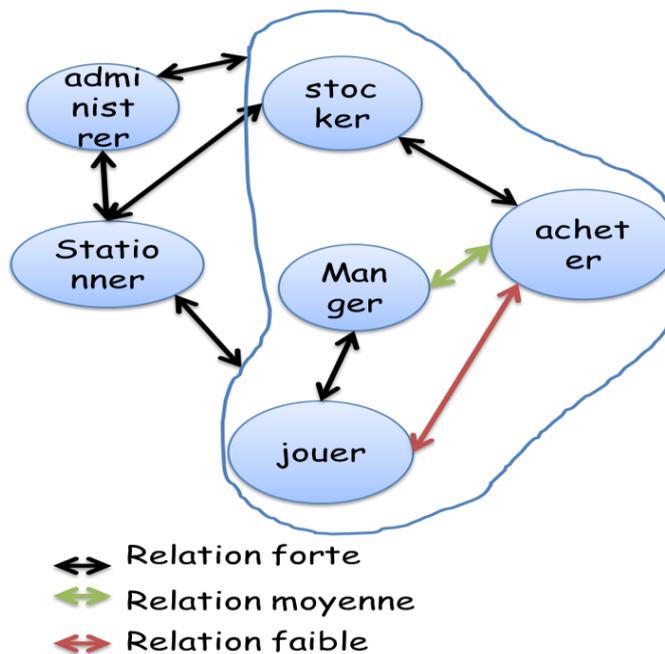
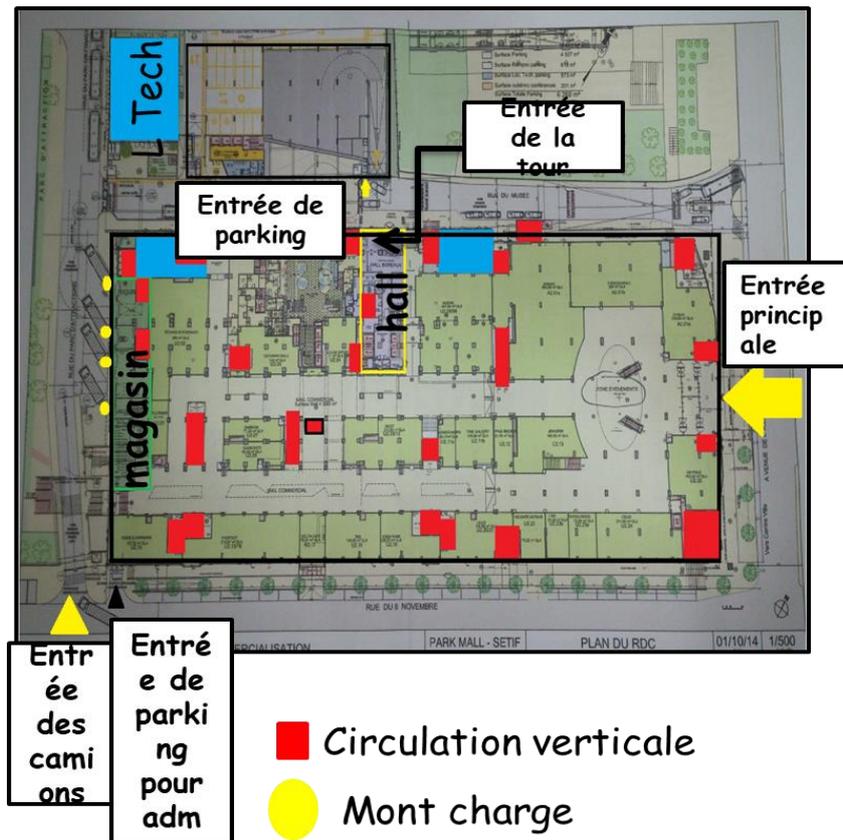


Figure 134 : Plan entre sol
Source : Site internet

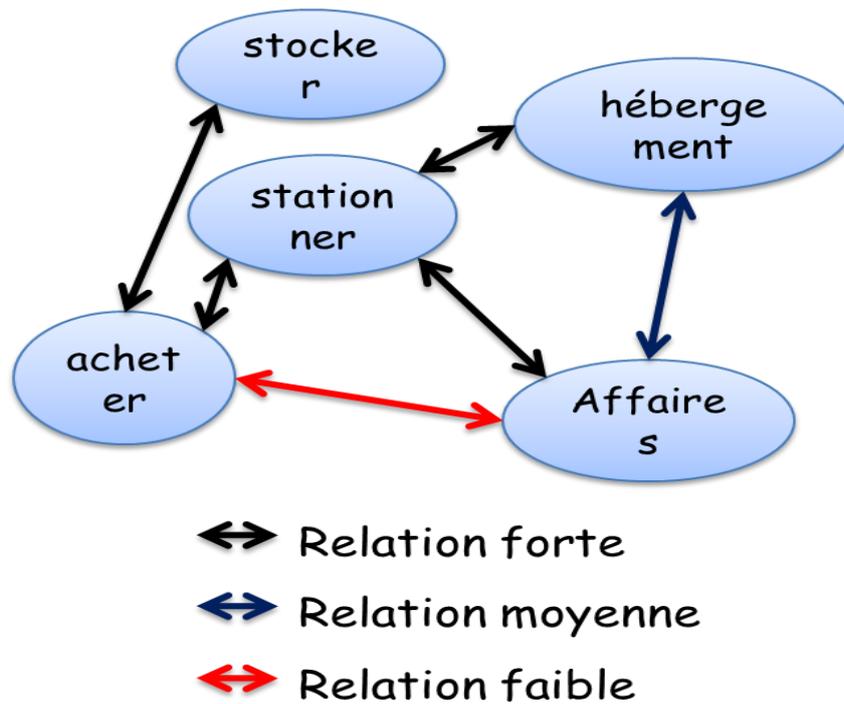
Organigramme fonctionnel



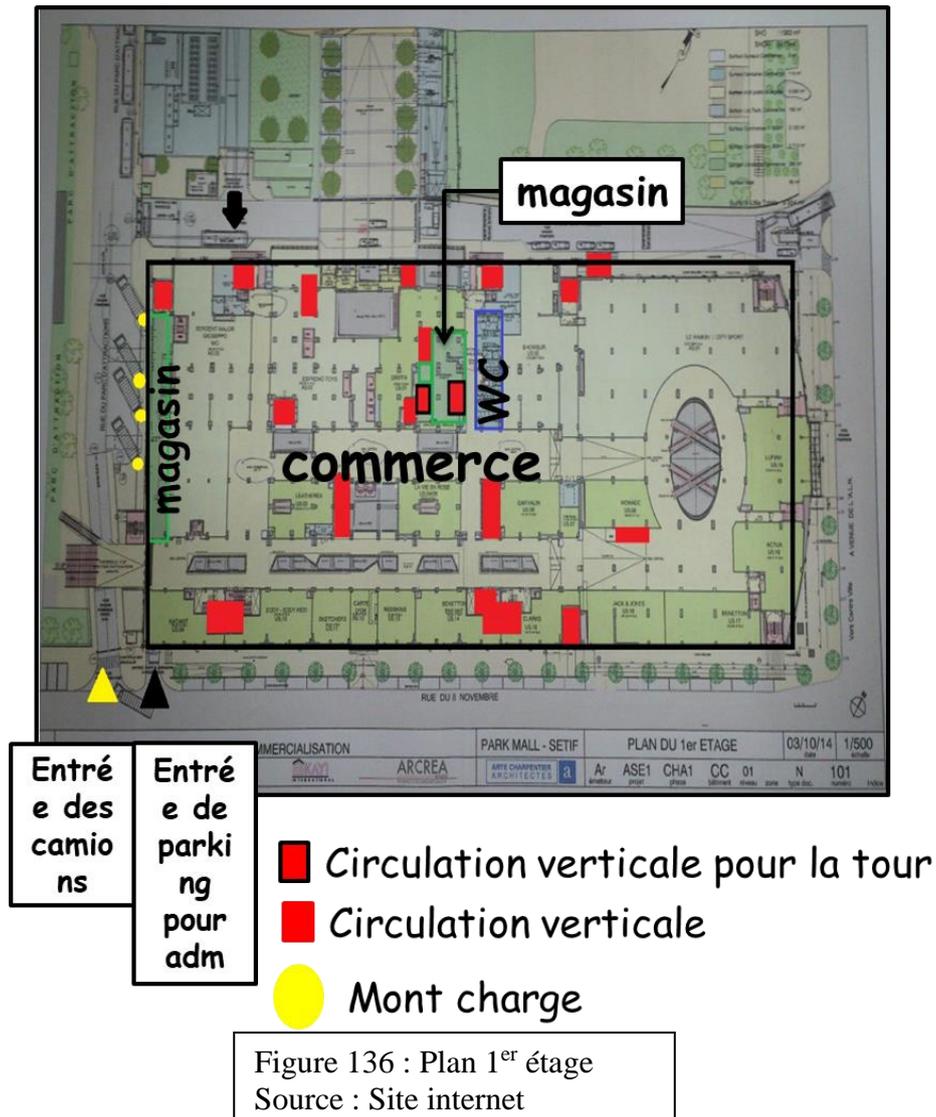
III-6 : Plan RDC :



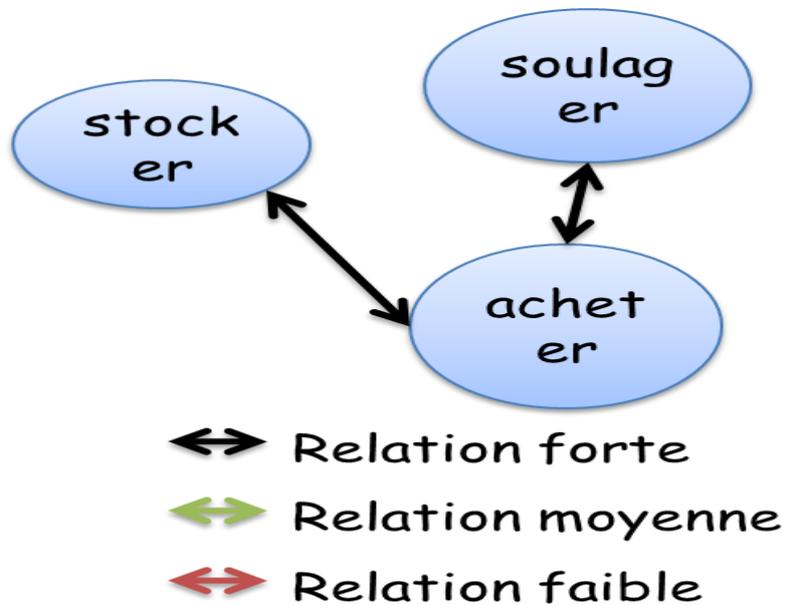
Organigramme fonctionnel



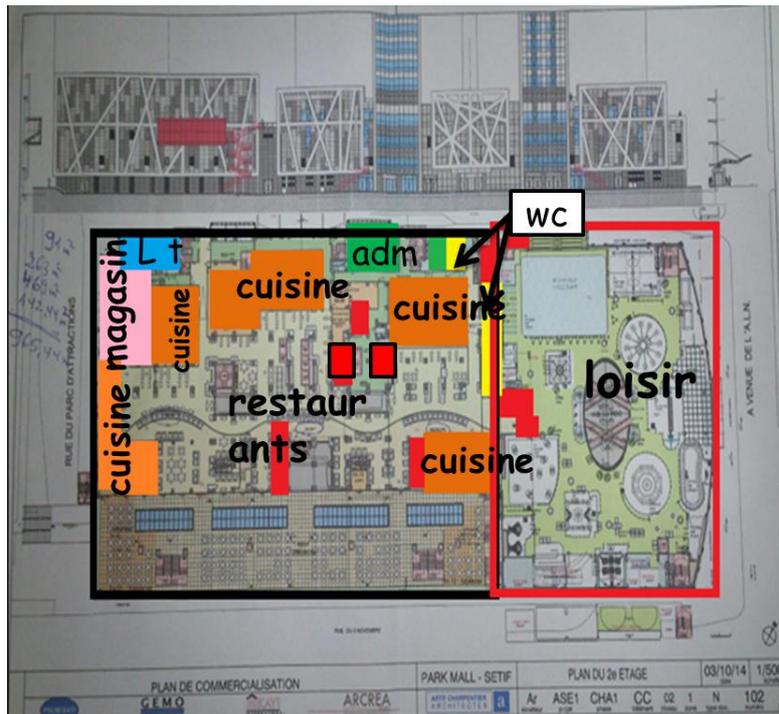
III-7 : Plan 1^{er} étage :



Organigramme fonctionnel



III-8 : Plan 2^{ème} étage :



■ Circulation verticale pour la tour

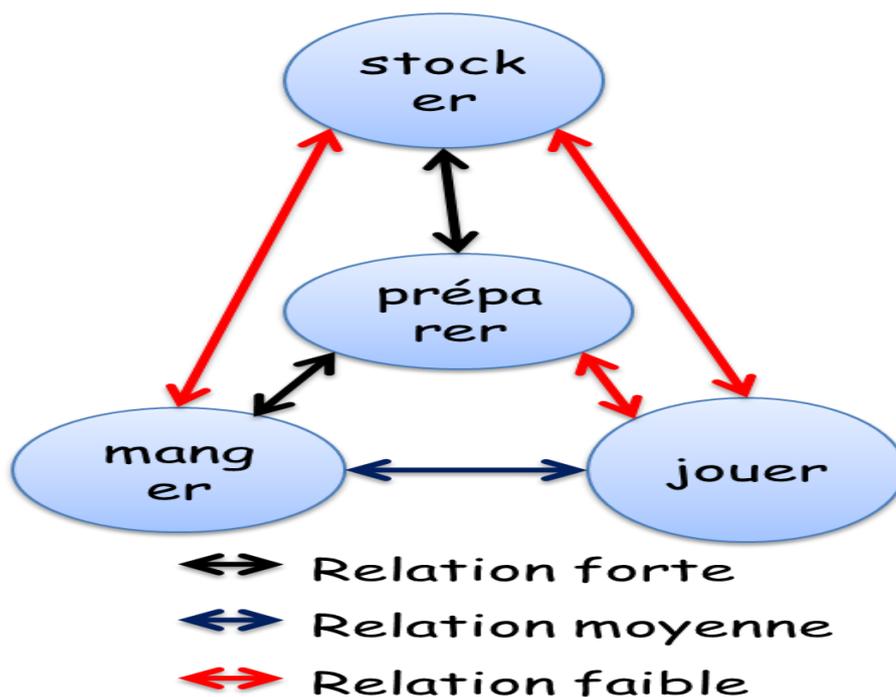
■ Circulation verticale

● Monte charge

Figure 137 : Plan 2eme étage

Source : Site internet

Organigramme fonctionnel



III-9 : Plan de la tour :

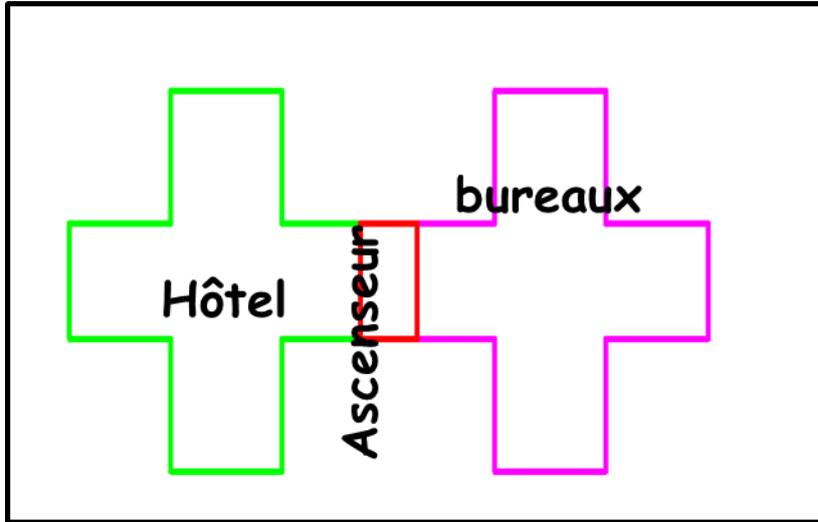
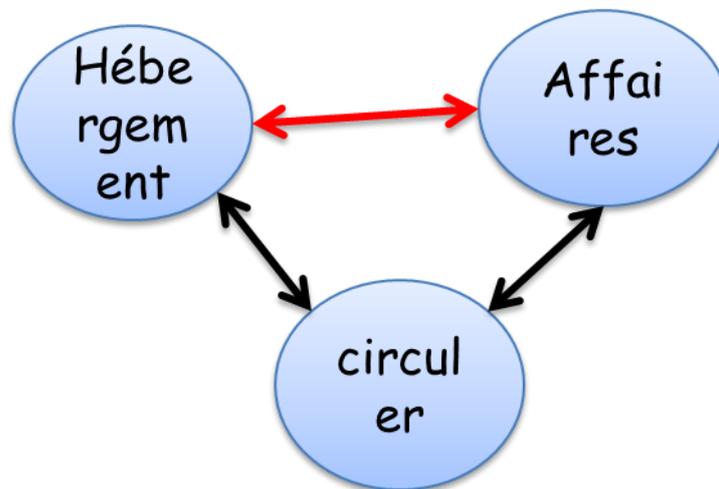


Figure 138 : Plan de la tour
Source : L'auteur

Organigramme fonctionnel



↔ Relation forte

↔ Relation moyenne

↔ Relation faible

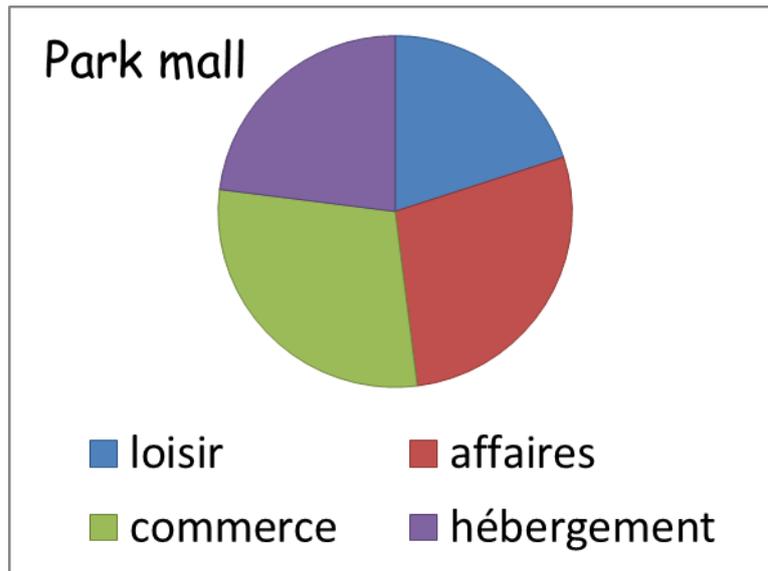


Figure 139 : Répartition des activités
Source : L'auteur

III-10 : Lecture des façades :



Figure 140 : Façade du projet
Source : Site internet



Figure 141 : Façade du projet
Source : Site internet

La couleur rouge fait un contraste avec le blanc et le gris



Figure 142 : Façade du projet
Source : Site internet

Il est caractérisé
par la transparence
en général

Il y'a un certain
perspective



La couleur rouge pour faire un contraste
Le décrochement pour faire un jeu volumique
Il y'a un jeu dans les hauteurs

Figure 143 : Façade du projet
Source : Site internet

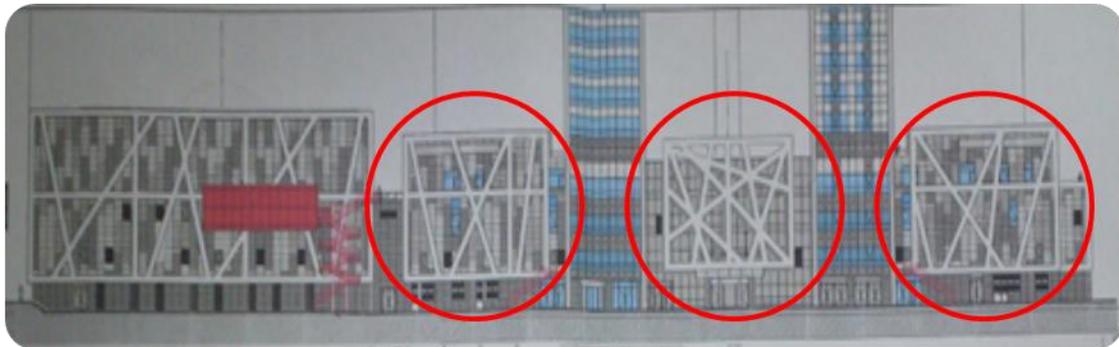


Figure 144 : Façade du projet
Source : Site internet

- Il y'a un certain rythme
- Il y'a un objet décoratif qui se

III-11 : Programme :

espace	Surface (m2)			
Salle de conférences	1822			
Parking	1400 places (4 niveaux)			
Centre de commerce	Centre commercial	13 restaurants	-	41 250
		3 salles d'anniversaires	-	
		supérette	6000	
		95 enseignes	2000	
Loisir	Patinoire	400		
	salle de bowling	2138		
	Jeux pour enfants et adultes	7000		
	cinéma	-		
Centre d'affaires	13 650 + 20 appartements de 200m2			
Hôtel de 4 étoiles (Marriott)	<ul style="list-style-type: none"> • 239 chambres • une salle de réunion • une autre de fitness et une piscine 			
total	14 3000			

IV. Le programme retenu :

Aile	espace	Sous espace	Sur fac e	No nb	Tot al (m ²)	Cl cul
Alimentation	Supermarché		4000	1	4099	822.5
	Caisse		12			
	Dépôt		50			
	Chambre froide		25			
	Boite à ordure		12			
	Bureau respnsable		15			
	Bureau secrétaire		15			
Restauration	Restaurant		200	1	948	189.6
	Self service		80			
	Cafeteria		60			
	Pâtisserie		60			
	Salon de thé		80			
	Pizzeria		60			
	Cuisine1		200			
	Ciusne2		120			
	Ciusne3		60			
	WC h/f		6x1.5			
Boutiques	Prête à porte homme		100	3	2150	430
	Prête à porte femme		100	3		
	Prête à porte enfant		80	2		
	Tissue		100	2		
	Tailleur homme		100	1		
	Tailleur femme		100	1		
	Mercerie		50	1		
	Chaussure homme		100	2		
	Chaussure femme		100	2		
	Maroquinerie		100	1		
	Jouets enfant		100	2		
	Dépôt générale		300	2		
	Librairie	Tabac et journaux		50		
Librairie			210	1		
Papeterie			50	1		
Dépôt générale			60	1		
Baute	Coiffure homme		50	1	670	134
	Salon de baute femme		100	1		
	Parfumerie		80	1		
	Fleuriste		80	1		
	Bijouterie		50	1		
	Horlogerie		50	1		
	Cosmétique		80	1		
	Cosmetique naturel		80	1		
Dépôt générale		100	1			
Sante	Pharmacie 1		90	1	334	66.8
	Pharmacie 2		40	1		
	Opticien		75	1		
Art et culture	Vidéo thèque		100	1	1200	240
	Artisanat		95	1		
	Antiquaire		95	1		
	Galerie d'art		200	1		
	Instrument de musique		100	1		
	Salle d'exposition		500	1		
	Dépôt générale		200	1		

Approche architecturale

Equipement de la Maison	Boutique de meuble		400	1	2065	413
	électroménager		400	1		
	Article de ménage		150	1		
	Article de bureau		200	1		
	Article de cuisine		110	1		
	Lingerie de maison		150	1		
	Tapiserie		100	1		
	Quincaillerie		80	1		
	Electronique		100	1		
	Dépôt générale		300	1		
	Sport et loisir	Article de sport		100		
Salle de sport homme		Salle	250	1		
		Vestiaire +WC	25			
		Bureau	20			
Salle de sport femme		Salle	250	1		
		Vestiaire +WC	25			
		Bureau	20			
Salle de jeu		150	1			
Dépôt générale		100	1			
Service	dégraissage	de réception	15	1	1905	381
		Comptoir	20			
		Lavage	40			
		repassage	40			
		Dépôt	40			
	Photographe		85	2		
	Taxi phone		70	2		
	Cyber café		150	1		
	Agence postale		100	1		
	Agence de voyage		70	1		
	Agence immobilier		70	1		
	Agence touristique		70	1		
	Agence publicitaire		70	1		
	Banque		100	1		
	Bureaux		70	8		
Garderie d'enfants		250	1			
Salle de Cinéma (capacité 200 pers)	d'accueil		40	1	469	93.8
	Espace d'affichage		20			
		Siege Scène	300			
	Cafeteria		100			
	WC h/f		6x1.5			
Administration de centre	Bureau du directeur +salle de réunion		50	1	295	57
	Bureau Secrétaire		25	1		
	Bureau D'économat		25	1		
	Bureau De comptable		25	1		
	Bureau De s-directeur		25	1		
	Bureau De gestionnaire		25	1		
	Bureau De responsable		25	1		
	Salle de contrôle		50			
	WC h/f		4x1.5			
	locaux techniques	chaufferie		40		
climatisation			40	1		
Electricité			40	1		
entretien			25	2		
				Total	15405	3086.7
Parking			12.5	150	1875	375
				Total	20741	

V. Analyse de terrain :

V-1 : Par rapport à la ville :

Le terrain se situe dans la partie nord-est de ville de Guelma.



Figure 145 : Situation du terrain par rapport a la vile du Guelma
Source : Google earth

V-2 : Par rapport au pos nord-est :

Le terrain se situe au Nord de la ville et offre une vue général sur le centre.

C'est la beauté d'entrée de la ville

Exactement le terrain d'intervention s'est porté à la RN20 et une autre N80.



Figure 146 : Situation du terrain par rapport au pos Nord-est
Source : Google earth

V-3 : Par rapport à l'environnement immédiat :



La zone d'étude se limite comme suit :

- AU NORD par cité MKHANECH A
- Au SUD par CITE AJABI ET LE BOULVERD SUIDANI BOUJAMAA
- A L'OUEST par CITE FENJAL
- A L'EST CITE MKHANCHA

Figure 147 : Situation du terrain par rapport à l'environnement immédiat .

Source : Google earth

V-4 : Lecture et analyse du terrain d'intervention :

V-4-1 : L'accessibilité au terrain d'intervention :

Le terrain d'intervention a l'avantage d'être accessible de tous les côtés Ce qui facilite le dégagement et l'accessibilité au projet. Mais l'importante accessibilité, c'est celle du boulevard principal RN20 (elle est ouverte à tous le public)



Figure 148 : L'accessibilité du terrain d'intervention

Source : Google earth

V-4-2 : Présentation topographique :



Figure 149 : Coupe longitudinale



Figure 150 : Coupe transversale

Figure 149-150 : coupes topographiques sur le terrain
Source : Google earth

Figure 151 : coupes topographiques sur le terrain
Source : Google earth

Figure 152 : coupes topographiques sur le terrain
Source : Google earth

Après ces coupes topographiques on remarque qu'il y a une légère pente.

V-4-3 : L'ensoleillement et les vents dominants :

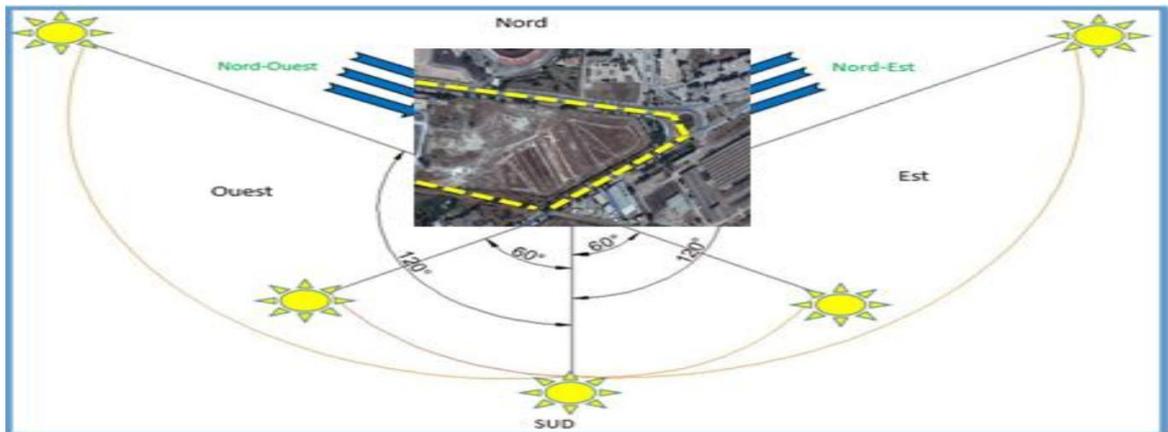
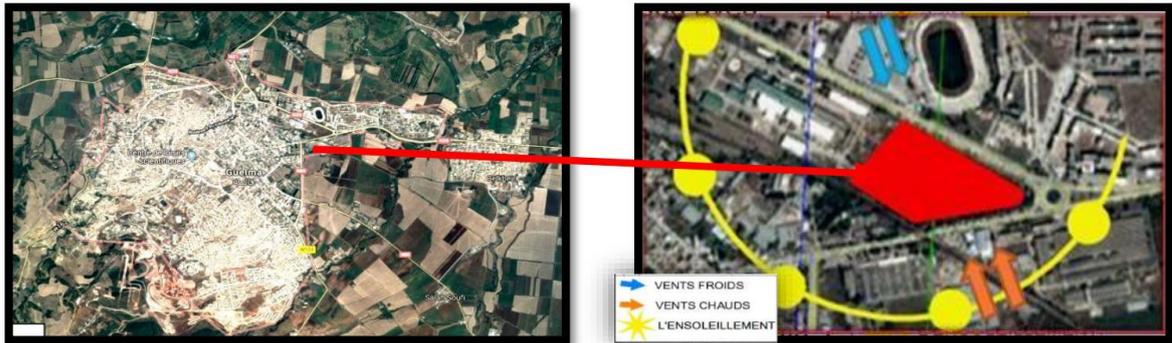


Figure 153-154-155 : l'ensoleillement et les vents dominants
Source : Google earth

Le terrain est bien ensoleillé.

V-4-4 : Point de repère :

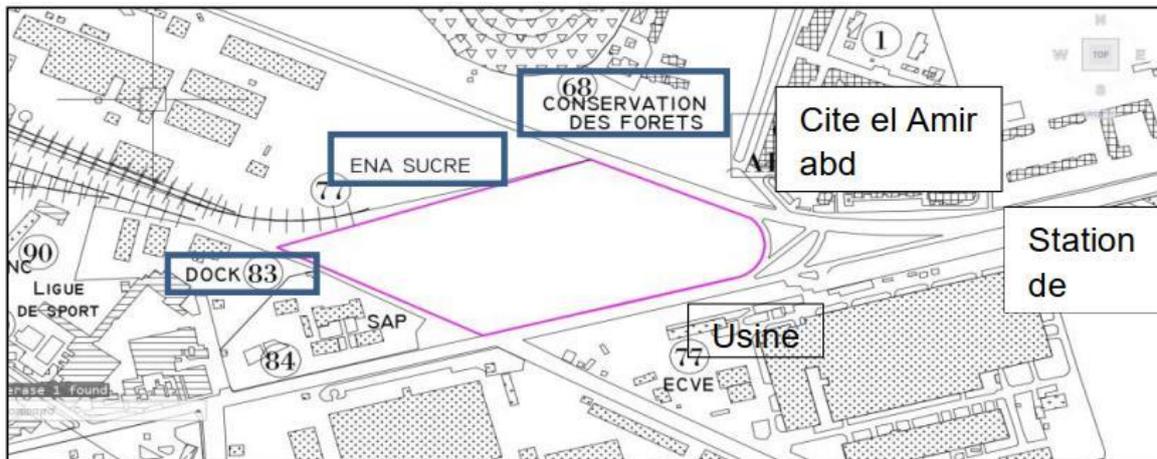


Figure 156 : point de repère
Source : Google earth

VI. Conclusion

Dans ce chapitre on a conclu que la partie nord-est a une situation importante dans la ville puisqu'elle est une partie d'articulation entre les 2 routes nationales (RN 20 et RN 80) et notre partie est aussi l'assiette qui manquent plusieurs équipements c'est une assiette d'ortoirs qui comptaient les habitats collectifs.

Donc Le centre commercial est une structure moderne très importante dans la ville ; il va faire objet d'un pôle attractif ; un point de Repère à l'échelle de toute la ville et surtout d'équipement moderne attribuant au développement future de la ville ; par sa position stratégique à l'entre Nord-est de la ville, par sa programmation riche et diverse.

CONCLUSION GENERALE

En conclusion, ce travail a voulu donner une réponse urbanistique claire et précise sur les possibilités de réaménagement existant pouvant redynamiser des quartiers à caractère purement résidentiels tel que les cités dortoirs.

Dans notre cas d'étude que fut le quartier El Amir Abdelkader à Guelma nous avons tout d'abord fait énumérer les différentes problématiques générales se rapportant à la ville de Guelma et sur la question principale relative aux cités dortoirs, aux banlieues et au domaine du périurbain. Cette brève analytique nous a permis de définir ce qu'était une cité dortoir, les paramètres et facteur influent sur ces cités ainsi que les différents modes opératoires pouvant servir à les réaménager et les rendre plus compétitifs et coopératifs avec les différents quartiers riverains et notamment le centre-ville.

La deuxième et troisième partie fut celle de l'analyse du quartier El Amir Abdelkader à travers divers outils et approche urbanistique, socio-économique, géographique et typomorphologique, ainsi nous avons pu déterminer avec exactitude les déficits et problèmes et en l'occurrence le quartier El Amir Abdelkader où grâce à cela, déterminer quelles zones étaient les plus à risque et lesquelles devaient attirer le plus d'attention.

L'analyse du quartier nous a permis d'approfondir notre connaissance du quartier, de ces atouts et de ces faiblesse à travers une investigation sur terrain, ou nous avons pu déterminer les véritables carences et faiblesses dont souffres ce quartier et ou le but réel était de consolider notre problématique et d'affirmer le caractère de cité dortoir auquel s'apparente notre zone d'étude.

En conclusion de cette partie nous avons schématisé les différentes problématiques et tenter d'apporter les premières idées et schèmes d'intervention urbaine servant de solution primaire et de base à notre projet d'étude.

L'analyse thématique ou nous avons analysés des exemples en adéquation avec notre thème d'étude afin de délimiter les différentes approches pouvant solutionner notre problématique.

L'intervention urbaine ou nous estimons avoir apporté une réponse urbanistique aux différentes problématiques liées à notre thème d'étude par le biais d'une programmation urbaine et stratégies urbaine bien définis ou nous avons pu a travers d'un schème de principe délimiter les grandes ligne de notre intervention aussi bien architecturale qu'urbaine.

En outre notre projet se voulait de redynamiser et réanimer une cité dortoir par le bien de divers type de d'aménagement urbain tel que la réhabilitation, la requalification, la réintégration urbaine et le réaménagement urbain tout en respectant les modèle urbain en vigueur qui est celui du développement durable et écologique. Par ailleurs ce travail nous a permis de synthétiser l'ensemble des cinq années d'études ou nous avons pu approfondir notre culture tant architecturale qu'urbaine.

Référence bibliographique

Ouvrage

- Raymond Unwin. Etude pratique des plans de villes : Introduction a l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension. Marseille : Parenthèses, 2012.
- Leonardo Benevolo. Histoire de la ville. Marseille : Parenthèses, 2004.
- Kevin Lynch. L'image de la cité. Paris : Dunod, 1999.
- Philippe Pannerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgon. Analyse urbaine. Marseille : Parenthèses, 2012.
- David Mangin, Philippe Pannerai. Projet urbain. Marseille : Parenthèses, 1999.
- Pierre Riboulet. Onze leçons sur la composition urbaine. Paris : Presse de l'école nationale des ponts et chaussées, 2012.
- Jacques Levy, Michel Lussault. Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin, 2003.
- Rémy Allain. Morphologie urbaine : Géographie, aménagement et architecture de la ville. Paris : Armand Colin, 2004.
- Jean Paul Lacaze. Introduction a la planification urbaine ; imprécis d'urbanisme a la française. Paris : Presse de l'école nationale des ponts et chaussées, 1995.
- Marc Wiel. Pour planifier la ville autrement. Paris : L'Harmattan, 2007.
- Philippe Pannerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule. Forme urbaine : De l'ilot a la barre. Marseille : Parenthèses, 2004.
- Maouia Saidouni. Elements d'introduction a l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation. Alger : Casbah, 2012.

Site internet

- <http://collectivitesviables.org/articles/etalement-urbain.aspx>
- https://fr.wikidia.org/wiki/%C3%89talement_urbain
- <https://www.universalis.fr/dictionnaire/cite-dortoir/>
- https://en.wikipedia.org/wiki/Commuter_town
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Cit%C3%A9-jardin>
- <https://www.universalis.fr/encyclopedie/cite-jardin/>
- <https://www.manager-go.com/strategie-entreprise/dossiers-methodes/diagnostic-strategiqueswot>
- <http://unt.unice.fr/uoh/espaces-publics-places/approfondissement-theorique-lanalyse-typomorphologique/>
- <http://unt.unice.fr/uoh/espaces-publics-places/essentiel-methodologique-la-sequence-visuelle-outil-danalyse-de-lespace-urbain/>
- <http://unt.unice.fr/uoh/espaces-publics-places/lanalyse-architecturale-des-batiments-qui-bordent-la-place/>

PDF

http://www.bordeaux2030.fr/sites/www.bordeaux2030.fr/files/livret_grand_parc_1.pdf

<http://www.beauvaisis.fr/docs/politique-ville/cr/cr-atelier-deplacements-argentine-05-04-2017.pdf>

<http://www.beauvaisis.fr/docs/politique-ville/cr/cr-atelier-habitat-argentine-07-03-2017.pdf>

<http://www.polville.lyon.fr/sites/default/files/projet-de-territoire-duchere-2016-2020-v2.pdf>

Figures :

Figure 01. Les échelles de projets urbains. Source : Google image

Figure 02. La ville de New York.USA. Source : www.pinterest.com

Figure 03. La ville de Nants France. Source : <http://fr.slideshare.net/Saamysaami/etalement-urbain-et-peri-urbanisation>.

Figure 04. La zone industrielle de Rouïba Alger. Source : Google Earth.

Figure05 : Situation ville bellecroix. Source : Google Earth

Figure06 : carte état de lieux, ville bellecroix Source : www.pinterest.com

Figure07 : carte d'objectif de revalorisation du quartier Source : www.pinterest.com

Figure08 : Carte situation urbaine, ville bellecroix Source : www.pinterest.com

Figure09 : carte de la ville belle croix, presente les problématiques liée à la gestion des espaces non-bâties Source : Google earth

Figure10-11 : Morphologie urbaine, ville bellecroix Source : www.pinterest.com

Figure12 : carte synthèse ville bellecroix Source : www.pinterest.com

Figure13 : Requalification des espaces non bâtis Source : Google earth

Figure14 : Requalification des espaces non bâtis (espaces vert) Source : Google earth

Figure15 : Délimitation secteur N°01 Source : Google earth

Figure 16 : Scénario d'aménagement pour le secteur N°01 Source : Google earth

Figure 17 : Délimitation secteur N°02 Source : Google earth

Figure 18 : La restructuration du Stoxey et de la place en Desiremont Source : Google earth

Figure 19-20 : Un schéma d'orientation de Stoxey Source : Google earth

Figure 21 : Schéma du projet Source : Google earth

Figure 22 : Délimitation secteur N°02 Source : Google earth

Figure 23 : Schéma de nouvelle trame urbaine Source : Google earth

Figure 24 : Synthèse des différentes interventions urbaines Source : Google earth

Figure 25 : Situation de la ville beauvais Source : www.pinterest.com

Figure 26 : Délimitation de l'aire d'étude Source : Google earth

Figure 27 : Etude des gabarits Source : Google earth

Figure 28 : Dysfonctionnement du quartier Source : Google earth

Figure 29 : Atouts du quartier Source : Google earth

Figure 30 : Orientation d'aménagement : Désenclavement Source : www.pinterest.com

Figure 31 : Orientation d'aménagement : la restructuration de la voirie Source : Google earth

Figure 32 : Orientation d'aménagement : Répartition des équipements Source : www.pinterest.com

Figure 33 : Enjeux liés aux quartiers Source : Google earth

Figure 34 : Synthèse des différentes interventions urbaines Source : www.pinterest.com

Figure 35 : situation de la ville de beauvais Source : www.pinterest.com

Figure 36 : Délimitation de l'aire d'étude Source : Google earth

Figure 37 : Etude des gabarits Source : Google earth

Figure 38 : Dysfonctionnement du quartier Source : www.pinterest.com

Figure 39 : Atouts du quartier Source : www.pinterest.com

Figure 40 : Découpage sectoriel Source : www.pinterest.com

Figure 41 : les enjeux liés au quartier Source : www.pinterest.com

Figure 42 : Objectif d'aménagement du secteur No1 Source : www.pinterest.com

Figure 43 : Objectif d'aménagement du secteur No2 Source : www.pinterest.com

Figure 44 : Objectif d'aménagement du secteur No3 Source : www.pinterest.com

Figure 45 : Situation de la wilaya de Guelma Source : Site internet

Figure 46 : Les limites de la wilaya de Guelma Source : Site internet

Figure 47 : Les limites de la commune de Guelma Source : Site internet

Figure 48 : L'évolution historique de la ville de Guelma Source : Site internet

Figure 49 : Synthèse de l'histoire Source : L'auteur

Figure 50 : Situation de la zone d'étude Source : Google earth

Figure 51 : Les limites de la zone d'étude Source : Google earth

Figure 52 : Typologie des voies mécaniques Source : L'auteur

Figure 53 : La différence entre le transport public et l'individuel Source : L'auteur

Figure 54 : L'état des moyens de transport Source : L'auteur

Figure 55 : L'état des voies piétonne Source : L'auteur

Figure 56 : L'état des voies mécanique Source : L'auteur

Figure 57 : Carte logement-équipement Source : L'auteur

Figure 58 : Carte des équipements Source : L'auteur

Figure 59 : Plan du logement Source : L'auteur

Figure 60 : Gestion des déchets Source : L'auteur

Figure 61 : Les aires de jeux Source : L'auteur

Figure 62 : Le commerce Source : L'auteur

Figure 63 : Le style architectural Source : L'auteur

Figure 64 : Le vide urbain Source : L'auteur

Figure 65 : Le vide urbain Source : L'auteur

Figure 66 : Le vide urbain Source : L'auteur

Figure 67 : Le mobilier urbain Source : L'auteur

Figure 68 : Les jeux d'enfant Source : L'auteur

Figure 69 : Vue sur la route RN 20 Source : L'auteur

Figure 70 : Scénario d'aménagement Source : L'auteur

Figure 71 : L'agora grecque Source : Site internet
Figure 72 : Le forum romain Source : Site internet
Figure 73 : La foire Source : Site internet
Figure 74 : Le bazar oriental Source : Site internet
Figure 75 : Le grand magasin Source : Site internet
Figure 76 : Le bazar oriental Source : Site internet
Figure 77 : Le centre commercial HAAS HAUS Source : Site internet

Figure 78 : Le centre commercial NORTHAND Source : Site internet
Figure 79 : Le centre commercial Bab Ezzouar Source : L'auteur
Figure 80 : Le centre commercial Bab Ezzouar Source : L'auteur
Figure 81 : Plan de situation centre commercial Bab Ezzouar Source : L'auteur
Figure 82 : Typologie des voies mécaniques Source : L'auteur
Figure 83 : Les entrées Source : L'auteur
Figure 84 : La genèse de la forme Source : L'auteur
Figure 85 : Circulation horizontales Source : L'auteur
Figure 86 : Circulation verticales Source : L'auteur
Figure 87 : La répartition des espaces selon leurs fonctions Source : L'auteur
Figure 88 : Le parking Source : L'auteur
Figure 89 : La chambre froide Source : L'auteur
Figure 90 : Plan RDC Source : L'auteur
Figure 91 : La répartition des fonctions Source : L'auteur
Figure 92 : Plan 1^{er} étage Source : L'auteur
Figure 93 : La répartition des fonctions Source : L'auteur
Figure 94-95-96 : Boutique Source : L'auteur
Figure 97 : Plan 2^{eme} étage Source : L'auteur
Figure 98 : La répartition des fonctions Source : L'auteur
Figure 99 : Salle de cinéma Source : L'auteur
Figure 100 : Restaurant Source : L'auteur
Figure 101 : Plan des 2 tours Source : L'auteur
Figure 102 : Salle d'attente Source : L'auteur
Figure 103 : Les façades des boutiques Source : L'auteur
Figure 104 : L'éclairage Source : L'auteur
Figure 105 : Façades de boutiques Source : L'auteur
Figure 106 : Circulation verticale Source : L'auteur
Figure 107 : Circulation horizontale Source : L'auteur
Figure 108 : Le centre commercial de Reykjavik Source : Site internet

Figure 109 : Le centre commercial de Reykjavik Source : Site internet

Figure 110-111 : Plan de situation Le centre commercial de Reykjavik Source : Google earth

Figure 112 : Les accès piétons et mécanique Source : L'auteur

Figure 114-115-116 : Les accès piétonnes et mécanique Source : Site internet

Figure 117 : Les concepts du projet Source : Site internet

Figure 118 : Analyse formelle Source : Google earth

Figure 119 : Répartition des espaces selon activités Source : Site internet

Figure 120 : Plan RDC Source : Site internet

Figure 121 : Plan 1^{er} étage Source : Site internet

Figure 122 : Cage d'ascenseur panoramique Source : Site internet

Figure 123 : Escalator Source : Site internet

Figure 124 : Le mail principal Source : Site internet

Figure 125 : Le mail principal (jardin d'hiver) Source : Site internet

Figure 126 : Le centre commercial park mall Source : Site internet

Figure 127-128 : Plan de situation centre commercial park mall Source : Google earth

Figure 129-130 : Accessibilité centre commercial park mall Source : Google earth

Figure 131 : La forme du projet Source : L'auteur

Figure 132 : La volumétrie du projet Source : Site internet

Figure 133 : Plan sous-sol Source : Site internet

Figure 134 : Plan entre sol Source : Site internet

Figure 135 : Plan RDC Source : Site internet

Figure 136 : Plan 1^{er} étage Source : Site internet

Figure 137 : Plan 2eme étage Source : Site internet

Figure 138 : Plan de la tour Source : L'auteur

Figure 139 : Répartition des activités Source : L'auteur

Figure 140 : Façade du projet Source : Site internet

Figure 141 : Façade du projet Source : Site internet

Figure 142 : Façade du projet Source : Site internet

Figure 143 : Façade du projet Source : Site internet

Figure 144 : Façade du projet Source : Site internet

Figure 145 : Situation du terrain par rapport a la vile du Guelma Source : Google earth

Figure 146 : Situation du terrain par rapport au pos Nord-est Source : Google earth

Figure 147 : Situation du terrain par rapport a l'environnement immédiat. Source : Google earth

Figure 148 : L'accessibilité du terrain d'intervention Source : Google earth

Figure 149-150 : coupes topographiques sur le terrain Source : Google earth

Figure 151 : coupes topographiques sur le terrain Source : Google earth

Figure 152 : coupes topographiques sur le terrain Source : Google earth

Figure 153-154-155 : l'ensoleillement et les vents dominants Source : Google earth

Figure 156 : point de repère Source : Google earth

Tableaux :

Tableau 01 : Estimation de la population Source : L'auteur

Tableau 02 : Le bâti-non bâti (vide urbain) Source : L'auteur

Tableau 03 : Les différents espaces dans un centre commercial Source : L'auteur