

UNIVERSITE MOULOD MAMMERI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DU GENIE DE CONSTRUCTION
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire de master en architecture



Option : **architecture et culture constructive**

Atelier : **Renouvellement urbain**

Centre commercial et de loisir cité Mokadem à
Tizi-Ouzou



Présenté par :

M^{elle} Alem Amélia

M^{elle} Amalou Chafia

Encadré par :

M^r. Betrouni Omar

Soutenu le 28/06/2018

UNIVERSITE MOULOUD MAMMARI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DU GENIE DE CONSTRUCTION
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire de master en architecture



Option : **Architecture et culture constructive**

Atelier : **Renouvellement urbain**

Centre commercial et de loisir cité Mokadem à
Tizi-Ouzou

Présenté par :

M^{elle} Alem Amélia

M^{elle} Amalou Chafia

Encadré par :

M^r. Betrouni Omar

Soutenu le 28/06/2018

Remerciements

Avant toutes choses, louanges à Dieu le seul maître de notre destinée, pour nous avoir donné la force et le courage de mener à terme ce travail.

Nous désirons exprimer nos sincères remerciements à notre chère promoteur Mr. Betrouni, nous le remercions d'avoir accepté de nous encadrer et de suivre notre travail, pour la qualité de son encadrement exceptionnel, attentif plein de confiance et de sérénité.

Nous remercions également les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer notre travail.

Nous tenons à remercier également nos enseignants de département d'architecture plus particulièrement Mr S. Benmara, Mme N. Guerrah et Mme A. Koraichi pour leur bon encadrement, leur compréhension, leur orientations enrichissantes et leur disponibilité.

Tout le personnel de la bibliothèque du département d'architecture à l'habitat et à Tamda pour leur compréhension et leur disponibilité.

Tous les membres de nos deux familles Alem et Amalou, en particulier nos parents, pour leur aide, leur encouragement ainsi que leur soutien incessant durant l'accomplissement de ce travail.

A toutes les personnes qui nous ont assistées et encouragées de près ou de loin.

Dédicaces

Je dédie ce travail en premier lieu à mes très chères parents, pour leur soutien morale, leur sacrifice durant toutes mes études et qui ont toujours veillé à ma réussite.

A mon père qui m'a inculquée les vraies valeurs de la vie et qui était toujours à cheval sur ma réussite.

A ma maman qui sans elle, rien n'était impossible, toujours à mes côtés dans les bons et mauvais moments.

Je tiens à exprimer ma gratitude à mon très chère grand frère Amine qui m'a toujours soutenue, encouragée et qui répond toujours présent dans les moments les plus délicats. Ainsi qu'à sa femme Sarah pour ses encouragements, son soutien, son aide et sa compréhension sans oublier ma petite nièce adorée Léa, source de notre joie, que Dieu la garde.

A mes très chères grandes sœurs Sonia et Zazi, pour leurs précieux conseils, leurs patiences sans fin, leur compréhension, leurs encouragements et leur soutien indispensable qu'elles ont toujours sue m'apportés. Ainsi qu'à leurs maris Djamal et Hakim pour leur aide précieuse, leur soutien et leurs encouragements.

A mes très chers petits neveux Adorée Lyna, Aylane, Aris et Yasmine, source de notre joie que Dieu les garde.

A mon très chère petit frère Ghiles pour sa disponibilité, ses encouragements, son aide et son soutien.

A mes très chères meilleures amies, Tina, Dehbia et Kamélia pour leurs soutiens, compréhensions, encouragements et leurs présences tout au long de mon cursus universitaire et avec lesquelles j'ai passé des moments inoubliables.

A ma très chère binôme chafia, merci pour ces 5ans inoubliables et surtout cette année avec qui j'ai partagé les bons et les mauvais moments, ensemble on a su toujours se relever.

Je tiens à exprimer mes sincères remerciements à mes amis et camarades de la promo et de l'atelier pour leurs soutiens et leurs aide précieuse : Manel, Nassima, Nabila, Nesserine, Yasmine, Khadija, Sanaa, Nadjat ,Samia, Souhila, Kamélia, Amina, Massi,Bilel, Nadir, Djalal, Ali, Ghilès, Madjid, Sofiane, Hamid, Sabrina, Missou, Lilia, Hanane, Karima ...

Amélia.

Dédicaces

Je dédie ce travail en premier lieu à mes très chères parents; pour leurs soutiens morale et leur sacrifices durant toutes mes études.

A mon père qui ma inculquer les vrais valeurs de la vie et qui était toujours à cheval sur ma réussite.

A ma maman que sans elle rien n'était impossible, toujours à mes côtés dans les bons et mauvais moments.

A mes amours de ma vie, mes deux frères Didou et Aghiles qui mon toujours soutenus, encouragé et qui répond toujours présent dans les moments les plus délicats.

Je dédie ce travail également à mes très chères cousines, Doudouche et Dalila, pour leurs précieux conseils, leurs patiences sans fin, leurs compréhensions, leurs encouragements et leurs soutiens indispensables qu'elles ont toujours su m'apporter.

A ma très cher binôme Amélia, merci pour ces 5ans inoubliables et surtout cette année avec qui j'ai partagé les bons et les mauvais moments ensemble on a su toujours se relever.

Je tiens à remercier du fond du cœur mes amies: Léa, sabrynel, Missou, Nessrine, Lilia, khadidja, Sabrina, Sofiane et Hamid.

Je tiens à exprimer ma gratitude, à mes camarades de la promo pour leurs soutiens: Nabila, Nassima, Manel, sanaa, Nadjet, yasmine, Samia, Souhila, Kamélia, Massi, Madjid, Ghiles, Bilel, Ali.

Chafia.

RESUME :

Depuis le 20ème siècle, les villes sont engagées dans un important processus d'urbanisation qui se traduit par l'extension des tailles des villes, la multiplication des activités et à l'accroissement de la population urbaine. Issues des grandes mutations : socioéconomiques et technologiques, ces villes se trouvent confrontée aux problèmes de l'étalement urbains, de l'éclatement de leur entité, de la perte de leur homogénéité et de leur qualité de vie.

La ville de Tizi-Ouzou, objet de notre cas d'étude, souffre des méfaits de l'urbanisation à outrance, ce qui est perceptible à travers l'étalement de ces entités et la perte de la centralité.

Notre étude s'est portée sur une portion de celle-ci, la cité Mokadem qui représente une charnière entre les trois typologies architecturales de cette ville à savoir coloniale, traditionnelle, et le lotissement. C'est une friche urbaine désaffecté et une opportunité pour le renouvellement urbain de la ville, ce que nous avant essayer de concertistes à travers nos interventions urbaines et architecturales afin d'ouvrir le quartier sur la ville.

Mots clés :

Urbanisation, renouvellement urbain, ville de Tizi Ouzou, ouverture, interventions urbaines, diagnostic urbain.

Sommaire :

Remerciements
Dédicaces
Résumé
Sommaire

Partie introductive

Introduction générale.
DEFINITION DE LA POLITIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN.
LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN.
ACTIONS ASSOCIEES AU RENOUVELLEMENT URBAIN.
PROBLEMATIQUE GENERALE.
OBJECTIFS.
HYPOTHESES.
METHODOLOGIE DE TRAVAIL.

Chapitre I : Diagnostic Urbain

Introduction	01
I. Présentation de la ville de Tizi Ouzou	01
I.1. Données générales de la wilaya de T.O.....	01
I.2. Situation à l'échelle nationale.....	01
II. 1. Situation géographique et limitation de la ville de T.O.....	02
II.2. Accessibilité.....	02
II. 3. La topographie.....	02
III. Vocation de la ville de Tizi Ouzou	02
IV. Processus d'évolution de la ville TO	03
1. 146 A-J-1640 : La conquête de Tizi Ouzou par les romains :	03
2. 1640-1844 : Tizi Ouzou, un village turc.....	03
3. 1844-1962 : Tizi Ouzou à l'époque française	03
4. 1962-1980 : Tizi Ouzou après l'indépendance	05
5. 1980 à nos jours : Tizi Ouzou et l'éclatement urbain	05
V. Nouvelle stratégie de développement de la ville de Tizi Ouzou	05
1. Les concepts du PDAU 2008 :.....	05
2. Les actions	05
VI. Diagnostic du périmètre d'étude	06
1. Choix du périmètre d'étude	06
2. Situation du périmètre d'étude	06
3. Accessibilité.....	06
4. Topographie :	06
5. Environnement immédiat/cadre bâti	07
A/ Entité traditionnelle (haute ville)	08
B/ Entité coloniale.....	10

C/ Entité lotissement Hamoutene	12
D/ Entité de la cité administrative	13
6. Périmètre d'étude.....	14
A/ Système viaire.....	14
B/ Intersections importantes	20
C/ Affectation du bâti.....	21
D/ Le non bâti.....	22
E/ Mobilité.....	23
VII. Synthèse générale du diagnostic.....	25
VIII. Enjeux et objectifs.....	26

Chapitre III : Opérations Urbaines

Introduction.....	28
Analyses des référents	
I.Exemple 1: Projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue - Malassis –Le Plateau à Montreuil et à Bagnolet.....	29
II.Exemple II : Projet de rénovation urbaine emblématique à Malpassé – Marseille.....	35
Intervention urbaine sur le quartier	
Scénarii d'aménagement	
1.1ér scénarii : Transport et mobilité urbaine durable	40
1. Actions sur la rue Boulila Amar.....	41
2. Actions sur la rue Kesri Amar.....	43
3. Actions sur l'intersections des rues	44
4. Actions sur la rue situé entre la cité le Cadi et la cité Zraba.....	48
2.2ème scénarii : Ouverture sur la ville (attractivité) et développement durable..	50
1. Action CCF.....	51
2. Action cité Zraba.....	52
3. Action cité le Cadi.....	54

Chapitre IV : Approche Thématique

Introduction.....	58
1. Quelques définitions liées au thème	58
1.1. Définition du commerce	58
1.2. L'espace marchand.....	59
1.3. Centre commercial :	59
1.4. Loisir	59
1.5. Les formes du commerce	60

1.6. Les types de commerces	60
2. Analyse des exemples	
2.1. Exemple d'étude 01 : Centre commercial « Smaralind » à Reykjavik Islande....	61
2.2. Exemple d'étude 02 : Park Mall, Sétif.	66
3. Programmation architecturale.....	73

Chapitre V : Approche Architecturale

I. Introduction.....	80
II. Choix de l'assiette d'intervention	80
III. Les objectifs du projet.....	80
IV. Les concepts de base à développer:.....	81
V. La genèse du projet.....	81
VI. Description du projet.....	84
VII. Organisation spatiale du projet.....	84
VIII. Accessibilité au projet.....	84
IX. Entités du projet	85
IX-1- Entité : culture et artisanat	85
IX-2- Entité cineplex et multimédia	86
IX-3- Entité commerces et loisirs.....	86
IX-3-1- Espaces commerces et loisirs.....	86
IX-3-2- Espace de gestion	92
IX-3-3- Espace Parking et stockage.....	93
X. Description des façades.....	96
XI- Le choix du système constructif du projet	98
1. Gros œuvres.....	99
1.1. Infrastructure.....	99
1.2. Superstructure.....	100
2. Secondes œuvres	101
• Les matériaux.....	101

Conclusion générale.

Références bibliographiques.

Annexes.

INTRODUCTION GENERALE :

Partout dans le monde, le processus d'urbanisation semble connaître une accélération qui a changé sa nature. Pour assurer la promotion effective de ses fonctions métropolitaines, la ville doit promouvoir les performances quantitatives pour valoriser son attractivité, son image et de combattre les facteurs qui favorisent la marginalisation sociale et fragmentation urbaine.

Les villes, organismes vivants, sont de plus en plus confrontées à de nombreuses difficultés d'ampleur variées, en fonction de la taille, du rythme de croissance et cadre économique. Ces villes contemporaines traversent des disfonctionnements structuraux multidimensionnels, à la fois ; spatial, social et économique. En particulier les villes algériennes perdent leur urbanité et cela s'est traduit par des disfonctionnements formels et fonctionnels de l'espace, par l'organisation dichotomique de la ville entre noyau et extension, centre et périphérie, ainsi que la circulation et la voirie qui deviennent problématique.

En effet la ville n'est pas un espace homogène et l'évolution récente semble même avoir partout accentué les contrastes. C'est une juxtaposition de quartiers dont la personnalité tient à la population, aux constructions, à l'aménagement des voiries, aux fonctions...etc.

Notre pays, et compte tenu de son appartenance aux pays maghrébins en voie de développement, se retrouve au centre de ces désordres. Les villes algériennes sont confrontées à divers disfonctionnements notamment sur leur aspect urbain, ce dernier se traduit par la dégradation du cadre bâti en particulier dans les tissus anciens et centraux, la marginalisation de portions conséquentes dans la ville donne naissance aux friches urbaines. Ce qui noircit d'avantage l'image des villes est l'abandon des espaces publics et des espaces urbains extérieurs qui perdent leur essence.

Dans l'objectif de mieux cerner ce contexte algérien et tenter de trouver une issue et des moyens pour une éventuelle recomposition urbaine, nous avons opté pour l'étude d'un cas celui de la ville de Tizi Ouzou, un territoire en pleine croissance assumant mal ses mutations. En effet la ville de Tizi Ouzou est dégradée dans tous ses aspects, en particulier dans ses quartiers les plus sensibles, marqués par le chômage, l'échec scolaire, et l'insécurité, ces quartiers sont soit des quartiers récents constitués d'ensembles de logements locatifs sociaux, soit des quartiers anciens résidentiels dégradés, à l'image de notre périmètre d'étude « quartier de la cité Mokadem ».

Il fait l'objet de tous les regards suite à la démolition de la cité d'habitat insalubre « cité Mokadem ». C'est pourquoi il constitue un terrain d'action propice à une opération dirigée vers un renouvellement urbain durable, qui concrétisera le cadre de notre étude et notre ambition de faire de Tizi Ouzou une ville durable.

En effet une ville est durable seulement si l'ensemble de ces quartiers le sont. Dès lors la mise en œuvre de démarches de développement urbain durable doit de faire à différentes échelles du territoire.

C'est pourquoi nous avons choisi d'étudier et d'intervenir sur un quartier, cette échelle permettra la participation et l'implication des habitants, et ce à travers le renouvellement urbain.

DEFINITION DE LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Le renouvellement urbain est un phénomène ancien, l'espace urbain étant en continuelle mutation, a su évoluer au gré des flux de populations et des mutations économiques. Il existe donc deux modes d'urbanisation qui ont toujours cohabité : la croissance périphérique et le renouvellement urbain.

Durant de longues années le développement des villes s'est fait au profit de l'extension périphérique, ce n'est qu'en 2000 que la notion de renouvellement urbain est ré envisagée comme un moyen de repenser aux extensions urbaines, ce qui traduit le passage d'un «urbanisme de créations et d'extensions» à un «urbanisme de la transformation ».¹

Le renouvellement urbain se définit alors, comme « *un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie et à régénérer les territoires urbains dégradés* ».²

Le renouvellement urbain est une nécessité dans toutes les communes, même si cela ne prend pas partout la même forme et si les besoins à couvrir sont différents. Mais partout densité et lieux de vie vont de pair. La ville par sa forme et son organisation doit être le lieu des rencontres et du lien social en facilitant les échanges et la mixité, tout en maîtrisant les dépenses publiques d'équipement et d'aménagement. Sont particulièrement visés par la politique de renouvellement urbain les secteurs disposant ou qui disposeront d'une offre de transports en commun de haut niveau ainsi que d'une offre de commerces et de services de proximité. Cela concerne plus particulièrement les secteurs déjà équipés où existent des potentialités foncières d'intensification urbaine. Cette politique doit permettre de répondre aux objectifs que la collectivité s'est fixée :

- favoriser l'intensité urbaine,
- limiter les déplacements,
- rentabiliser les équipements,

¹ SAID AISSA.K., « Mémoire de magister en architecture et développement durable ».

² JEGOUZO Yves, 2001.

- rationaliser le foncier,
- économiser les ressources naturelles.

Dans ces secteurs, le renouvellement urbain a plusieurs fonctions :

- Réhabiliter les logements, les locaux d'activité, les équipements pour les adapter aux besoins, aux normes ou aux exigences nouvelles,
- Reconstruire ces éléments quand leur réhabilitation n'est pas envisageable,
- Remplacer ces éléments par d'autres en réorganisant un quartier ou un îlot.

Le renouvellement doit y permettre de compléter et moderniser l'offre de logements, conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements en prenant en compte l'organisation du territoire. Il doit présenter une densité bâtie en cohérence avec celle existante, et si possible plus élevée. Il doit permettre d'apporter plus d'espaces collectifs de proximité, de faire pénétrer la nature en ville et donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes. Il doit également améliorer le fonctionnement urbain. Pour que l'intensité urbaine soit un atout pour tous, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement et plus généralement le développement de l'urbanisation. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie. Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet.³

LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

« Reconstruire la ville sur la ville » est sans doute l'axe fort de la démarche du renouvellement urbain, Il est cependant clair qu'on ne peut pas stopper l'étalement mais on peut toujours le rationaliser, le freiner et le contrôler. Pour cette raison, nous devons développer des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la ville et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

Le thème de reconstruction de la ville sur elle-même et son renouvellement sont aujourd'hui sujet de débat dans divers domaines. Ce débat est repris dans le monde politique où l'idée est de réguler de manière efficace le développement urbain et de retravailler sur le tissu existant.

• Des enjeux urbanistiques

L'enjeu principal de l'action du renouvellement est de remettre à niveau l'habitat des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains par l'instauration d'une diversité morphologique, mise en valeur et requalification des espaces publics et privés

³ <https://www.grandpoitiers.fr/Datas/PLU/5-3%20OA%20Renouvellement%20Urbain/53%20OA%20Renouvellement%20Urbain.pdf>.

• Des enjeux sociaux

Sur le plan de l'équité ; l'accent est mis sur la reprise d'espaces délaissés et désaffectés présentant des disfonctionnements socio-économiques, pour permettre une mutation de ces secteurs en déclin, notamment un retour dans le marché foncier.

Sur le plan social ; l'enjeu est de lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains, et freiner l'évolution des villes segmentées où toute mixité socio-urbaine tendrait à disparaître, pour diversifier les fonctions et retrouver la proximité.

• Des enjeux économiques

Le renouvellement urbain cherche à revitaliser l'activité économique là où elle fait défaut, et revaloriser des territoires en marge, afin de les réintégrer dans le marché.

• Des enjeux environnementaux

L'enjeu environnemental associe deux notions différentes ; « le renouvellement urbain » et le « développement durable », ce sont deux concepts très liés ; ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales, ce rapprochement conceptuel nous amène à développer le concept de « renouvellement urbain durable ».

ACTIONS ASSOCIEES AU RENOUVELLEMENT URBAIN :

La conservation intégrée :

Constitue une démarche récente, mais un concept plus ancien « Il ne s'agit pas de mettre les monuments hors de la ville, il faut savoir les comprendre et leur donner toujours une place vivante dans une ville vivante » -Conférence d'Athènes pour la conservation des monuments historiques 1931- Elle consiste à « restaurer, réhabiliter,... » Les constructions et ensembles anciens et les réinsérer dans leur contexte pour les rendre utilisables par la société moderne.

Elle passe par une ou plusieurs interventions techniques.

• **Restauration** : C'est une opération de conservation très rigoureuse et réglementée, elle est réservée aux bâtiments prestigieux tels que les monuments historiques, elle consiste à rendre son intégrité à toute partie du bâtiment l'ayant perdue, au moyen de techniques appropriées.

Elle nécessite un savoir-faire et des recherches préalables notamment sur les matériaux à employer, et cela pour garantir la sauvegarde de la valeur authentique du bien à restaurer.

• **Réhabilitation** : Qu'elle soit légère, moyenne, lourde ou exceptionnelle, selon le degré d'intervention sur le bâti, la réhabilitation est l'une des techniques de conservation les plus

répandues. L'opération « renvoie à une pratique ancestrale d'amélioration et de renouvellement de la forme bâtie sur elle-même, qui accompagne l'évolution des façons d'occuper l'espace. On inclut dans cette acception les interventions qui s'efforcent de conformer un bâtiment à des usages qui se sont modifiés ou à des occupants qui ont changé.» (Pascale Joffroy)

- **Reconversion** : La reconversion affecte un bâtiment à un autre usage que celui pour lequel il a été conçu. L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, de nombreux édifices trouvent une nouvelle destination.
- **Requalification** : c'est une réhabilitation accompagnée d'une acquisition, d'une qualification nouvelle.
- **Rénovation** : La rénovation désigne l'action de démolir un bâtiment pour en reconstruire un neuf.
- **Reconstruction** : Signifie en général une rénovation à l'identique, on détruit un bâtiment pour reconstruire le même, parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité.⁴

PROBLEMATIQUE GENERALE :

L'évolution des villes, leurs croissances, ont engendré des extensions et étalements rapides, incontrôlés et non planifiés, dans le souci de répondre à une forte demande en termes d'infrastructures, sans pour autant se préoccuper du devenir de ces villes.

Ces faits ont suscité notre curiosité et notre avidité du savoir, d'où découle les questionnements suivants ;

- Pouvons-nous réellement solutionner les problématiques qu'elles soient ; environnementales, urbaines, sociales et économiques d'une ville ou d'une portion d'elle tout en maîtrisant l'étalement urbain ? Si c'est le cas, sur quel concepts cette démarche s'appuie telle ?
- Comment assurer l'ouverture d'un quartier et remédier au flagrant déséquilibre de ces composants à particularités diverses, en assurant la brisure des parois virtuelles ?

OBJECTIFS :

Dans notre cas il s'agit d'assurer le développement des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la ville et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

⁴ Cheradi.S., Cour « Diagnostic, réhabilitation et techniques de restauration », UMMTO, Février 2015.

HYPOTHESES :

Est-ce que la solution la plus appropriée est :

- La préservation des limites virtuelles causées par l'hétérogénéité des portions de la ville et leurs singularités.
- L'ouverture d'une portion sur le reste pour faire de la ville un ensemble harmonieux et cohérent en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

METHODOLOGIE DE TRAVAIL :

La démarche et les méthodes mises en œuvre pour traiter notre sujet ont ainsi requis quatre (04) niveaux d'analyse :

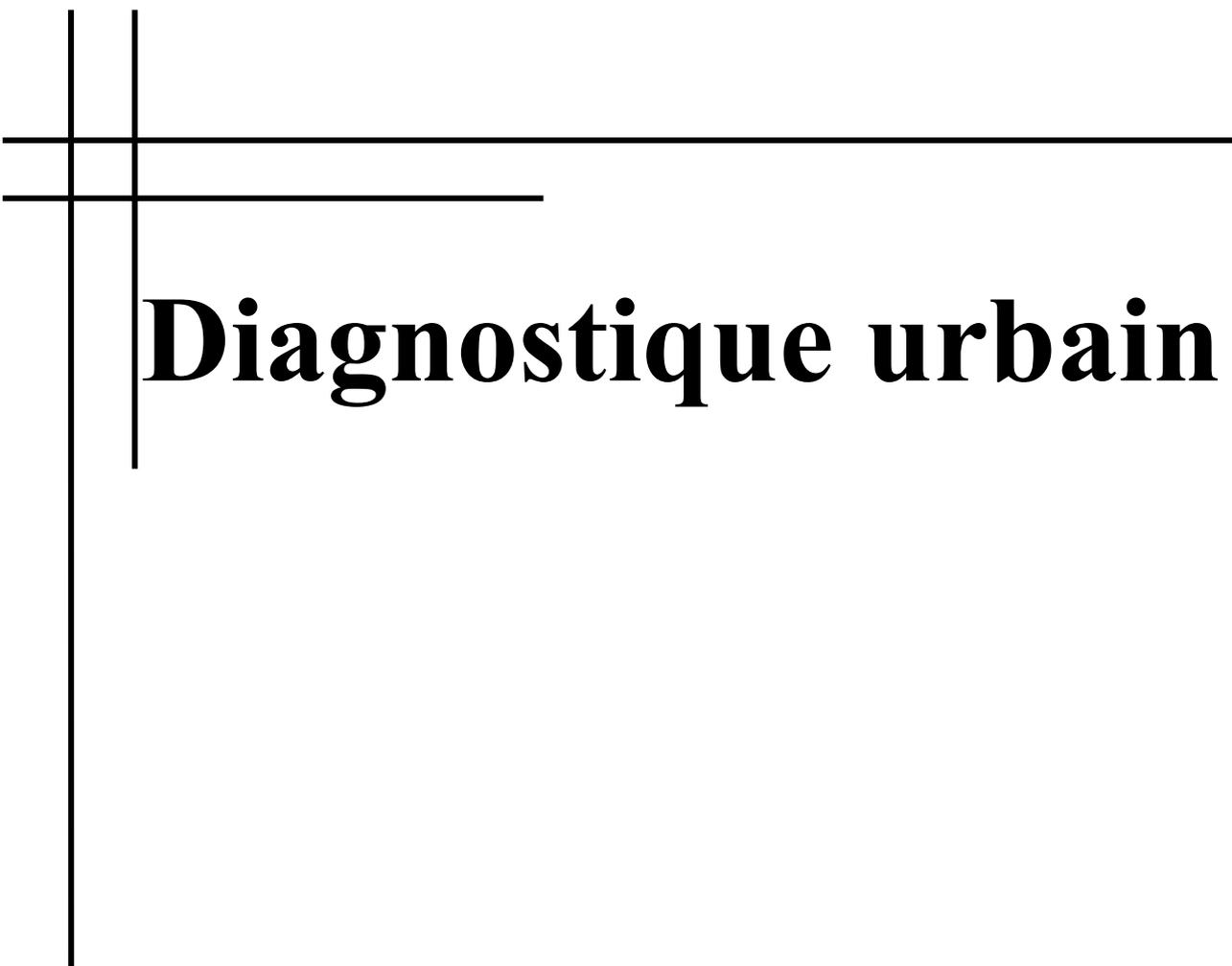
- **Phase du pré-diagnostic** : qui consiste en la récolte de données nécessaires à l'appréhension et à la maîtrise du sujet.
- **Phase du diagnostic** : Analyse multisectorielle d'un état des lieux, et définition des paramètres qui freinent ou favorisent le développement de la ville, c'est l'étape clef du renouvellement urbain. Le diagnostic plus qu'une étape ; est le premier accomplissement du projet.

Le diagnostic urbain doit permettre de mieux connaître les caractéristiques spatiales, l'organisation urbaine et la structure paysagère du territoire, ainsi que l'offre disponible dans toutes les thématiques pour les usagers du territoire (équipements, commerces, mobilités,...).⁵

Objectifs du diagnostic urbain :

- connaître les caractéristiques spatiales, l'organisation urbaine et la structure paysagère du territoire.
- connaître l'offre disponible dans toutes les thématiques pour les usagers du territoire.
- **Phase des enjeux et objectifs** : traduire les paramètres en opportunités, ou contraintes et en enjeux stratégiques de la ville, et définir les objectifs permettant de répondre à ces enjeux.
- **Phase d'élaboration de la stratégie du renouvellement urbain « Opérations urbaines »** : Définir les actions dans le cadre d'une stratégie globale permettant d'atteindre les objectifs tracés précédemment.

⁵ Rapport de présentation - Tome 1 : Diagnostic et état initial du site et de l'environnement - Diagnostic urbain, Commune de La Verrière - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PDF).

A decorative graphic consisting of two vertical lines and two horizontal lines. The lines intersect to form a grid-like structure on the left side of the page. The top horizontal line is the longest, extending across most of the page width. A second horizontal line is shorter, starting from the left edge and ending before the text. The two vertical lines are positioned near the left edge, with the second one slightly to the right of the first.

Diagnostic urbain

Introduction :

La ville de Tizi Ouzou rencontre un étalement et un éclatement urbain anarchique, ce qui rend un bon nombre de ses quartiers non structurés et cela lui crée un déséquilibre. Une opération de renouvellement urbain sera-t-elle une solution à ce problème ?

Dans cette optique, nous allons effectuer un diagnostic urbain, qui est d'ailleurs une étape clef de la démarche du renouvellement urbain, afin de comprendre le contexte de formation et d'évolution de la ville de Tizi Ouzou, puis de justifier notre choix du périmètre d'étude et enfin dégager les potentialités et les carences qui le caractérisent et définir par la suite des enjeux d'intervention urbaine.

I. Présentation de la ville de Tizi Ouzou :

La wilaya de Tizi- Ouzou se situe à 100 kilomètres de la capitale et à 80 kilomètres de l'aéroport international d'Alger, elle s'étend sur une superficie dominée par des ensembles montagneux un potentiel agricole cultivable très faible (32%), une densité de la population et une ouverture sur la mer méditerranée par 70 Km de côte.

I.1. Données générales de la wilaya de T.O :

- Superficie : 3500 km²
- Densité : 350 habitants/km².
- Population : 1200000 habitants
- Communes : 67.
- Daïras : 21.



Figure 1 : image de la ville de T.O

Source :

https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/f/f0/Tizi_Ouzou.JPG/280px-Tizi_Ouzou.JPG

I. 2. Situation à l'échelle nationale :

- La wilaya de Tizi Ouzou est délimitée par :
- La mer Méditerranée au Nord.
- Bouira au Sud.
- Boumerdes à l'Ouest.
- Bejaia à l'Est.



Figure 2 : carte de situation géographique de la wilaya de Tizi Ouzou et ses limites.

Source : decentralisation-dz.e-monsite.com, traité par auteures

II. 1. Situation géographique et limitation de la ville de T.O:

Chef-lieu de la wilaya, daïra et commune de Tizi Ouzou est située au centre ouest de la wilaya.

- Superficie : 102,36 km².
- Population : 135088 habitants (Recensement 2008).
- Densité : 1319,73 habitants/km².

La ville de Tizi Ouzou est délimitée par

Nord : Redjaouana

Sud : Souk el Thenine, Beni Zmenzer et Beni Aissi

Est : Ouaguenoun

Ouest : Draa Ben Khedda



II.2. Accessibilité :

La ville de Tizi Ouzou est facile d'accès pour la totalité des communes limitrophes. La RN12 et la route d'Alger permettent sept (07) accès différents dont les deux (02) principaux sont :

- Ouest: Draa Ben Khedda.
- Est: Oued Aissi.



HH. 3. La topographie

La ville est érigée dans la vallée de l'Oued Sebaou, elle est encadrée entre deux massifs d'environ 600m d'altitude :

Au Nord le mont Beloua

Au sud le mont Hesnaoua

Mont de Hesnaoua

Mont de Beloua

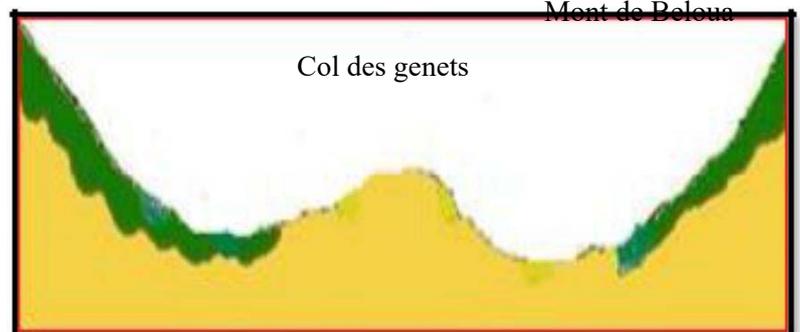


Figure 5 : Schéma de la topographie de la ville de T.O

Source : PFE N37 Page 13

III. Vocation de la ville de Tizi Ouzou :



Ville universitaire

09 pôles
universitaires
(PDAU)

Ville administrative

46,6% des emplois
(PDAU)

Ville culturelle

- Associations
culturelles
- Identité kabyle
(artisanat)

Ville Sportive

Présence de clubs et
d'infrastructures
sportives

IV. Processus d'évolution de la ville TO :

1. 146 A-J-1640 : La conquête de Tizi Ouzou par les romains :

- ✓ A cette époque, Tizi Ouzou ne fut pas urbanisée par les romains, elle n'était qu'un axe reliant Alger à Bejaia avec un poste de surveillance sur le col des Genets.
- ✓ Par la suite il y a eu la création du village traditionnel Amraoua.
- ✓ La cité Mokadem faisait partie de la forêt de Beloua.

2. 1640-1844 : Tizi Ouzou, un village turc :

- ✓ Restructuration du village Amraoua et création du tissu traditionnel la Smala.
- ✓ Reconversion du poste de surveillance en un bordj militaire en 1720.
- ✓ Réalisation du souk Sebt khoja sur l'axe Alger-Bejaia.
- ✓ Représentation de 02 portes sur l'axe territorial.
- ✓ La cité Mokadem faisait partie des terres agricoles.

3. 1844-1962 : Tizi Ouzou à l'époque française :

- ✓ A leur arrivée, les français ont gardé l'axe territorial et la fonction du bordj turc.
- ✓ Création d'un premier noyau colonial au Sud du tissu traditionnel.
- ✓ Extension du noyau colonial en changeant de direction.
- ✓ Lancement du plan de Constantine qui engendrera le 1^{er} éclatement de la ville (de l'ilot à la barre)
- ✓ La cité Mokadem était occupée par des chalets préfabriqués.

4. 1962-1980 : Tizi Ouzou après l'indépendance :

- ✓ Après l'indépendance, le processus d'urbanisation fut accéléré à cause de l'exode rural massif.
- ✓ 2eme éclatement de la ville dans toutes les directions, la plus marquante fut la ZHUN Sud.
- ✓ La cité Mokadem fut des baraquements datant de la période coloniale.

5. 1980 à nos jours : Tizi Ouzou et l'éclatement urbain.

- ✓ Eclatement de la ville dans les directions Est-Ouest (pole de Tamda à l'Est et ville nouvelle Oued Falli à l'Ouest).
- ✓ Construction anarchique des lotissements privés/publics et des coopératives immobilières.
- ✓ En 2014 fut la destruction des baraquements de la cité Mokadem et relogement des familles vers Oued Falli.

V. Nouvelle stratégie de développement de la ville de Tizi Ouzou :

1. Les concepts du PDAU 2008 :

- Urbanisme de concertation et de participation
- La symbolique
- Les espaces publics et les rues
- Mixité des fonctions
- La mobilité, l'accessibilité et la circulation

2. Les actions :

- Restructuration urbaine : réhabiliter le centre historique par le redéploiement spatial et fonctionnel vers les zones



Figure 8: Photo 3D du nouveau stade de T.O

Source : PDAU Tizi ouzou



Figure 7 : Photo 3D du pôle d'excellence d'Oued Falli.

Source : PDAU Tizi ouzou

Périphériques du périmètre urbain.

- Aménagement de la zone du pôle d'excellence (oued Falli), réalisation d'une nouvelle gare ferroviaire ainsi que d'un stade olympique et la rocade Nord.

VI. Diagnostic du périmètre d'étude :

1. Choix du périmètre d'étude :

- Il est sujet d'actualité suite à la démolition du bidonville (cité Mokadem).
- Le périmètre constitue une articulation entre différents tissus : tissu traditionnel (haute ville), tissu colonial (hausmannien et grands ensembles), lotissement et cité administrative.
- Il est doté d'une situation stratégique, Nord-Est de la ville de Tizi Ouzou.
- Il est proche des citoyens ce qui leurs permet de participer aux démarches de l'urbanisation.



Figure 9 : la démolition de la cité Mokadem en 2014.

Source :

<https://www.google.co.jp/search?q=demolition+de+la+cite+mokadem>.

2. Situation du périmètre d'étude :

Le périmètre d'étude se situe au Nord-Est de la ville de Tizi Ouzou.



Figure 10 : les accès vers le périmètre d'étude.

Source : Google earth traité par auteurs

3. Accessibilité :

Notre périmètre d'étude est accessible par tous les côtés (accès piéton et mécanique).

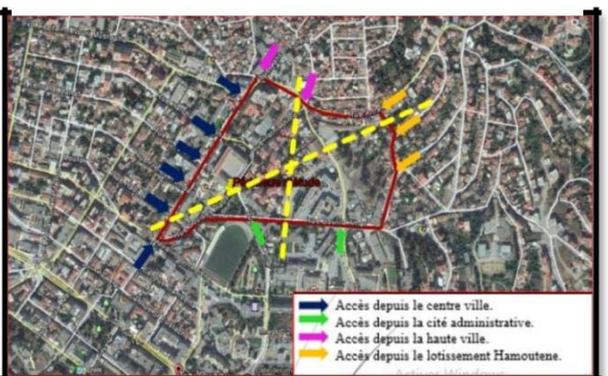


Figure 11 : les différents accès à notre assiette

Source : Google earth traité par auteurs

4. Topographie :

Le périmètre est situé dans une zone à topographie relativement homogène d'Est en Ouest et ascendante du Nord au Sud.

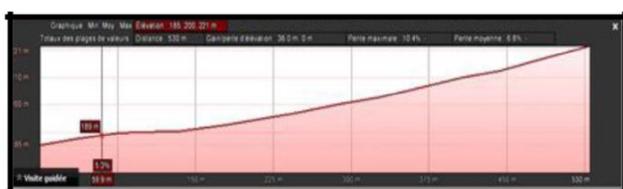


Figure 12 : Coupe schématique Nord-Sud

Source : Google earth traité par auteurs



Figure 13 : Coupe schématique Est-Ouest. Source : Google earth traité par auteurs

L'étude du cadre bâti du quartier est une étape très importante car elle nous permet de spécifier le caractère de ce dernier mais aussi l'architecture qui le définit et enfin sa densité (rapport entre le plein et le vide).

A/ Entité traditionnelle (haute ville):

- ✓ Le bâti de la haute ville est principalement influencé par le village kabyle car il présente un caractère traditionnel.
- ✓ Il se caractérise par une organisation groupée.
- ✓ Fonction essentiellement résidentielle.
- ✓ Les quartiers du tissu traditionnel sont
- ✓ t répartis suivant les fontaines et les cours d'eau et sont découpés en ilots puis en parcelles.
- **Caractéristiques des ilots et des Parcelles :**
 - ✓ Les ilots se caractérisent par des formes irrégulières dictées par la topographie du site et par des dimensions variées (45m, 50m, 70m).
 - ✓ Les dimensions des parcelles sont également variées (20m, 30m, 15m et 9m).

• L'état du bâti :

Relation du bâti à l'extérieur : Le passage du public vers le privé est hiérarchisé : transition soit par une cour individuelle ou un espace semi-public (impasse ou ruelle).



Figure 15 : la situation de l'entité traditionnelle.
Source : Google earth traité par auteurs

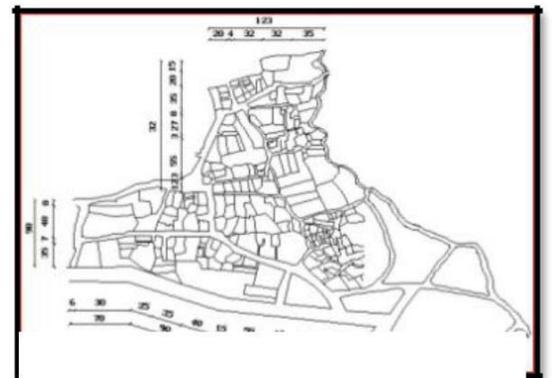


Figure 16 : Carte montrant le tracé des ilots du village traditionnel.
Source : Google earth traité par auteurs.



Figure 17 : l'accès à une maison traditionnelle.

Source : Google earth traité par auteurs.

- **Système constructif :**

La maison traditionnelle de la haute ville adopta le même système constructif que la maison kabyle.

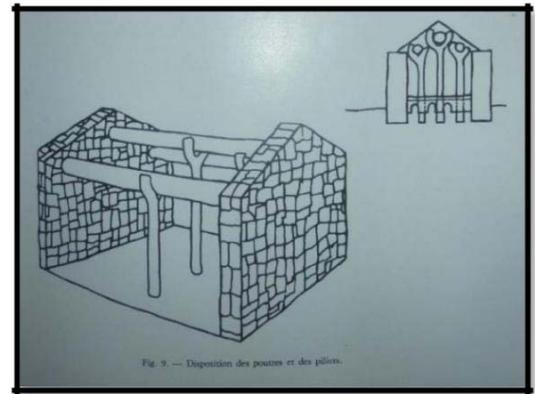


Figure 18 : le système constructif d'une maison kabyle.

Source : Livre « habitat traditionnel et structures familiales en Kabylie » auteur Ali Sayad.

- **Gabarit et implantation :**

- ✓ Les maisons sont implantées le long des voies et occupent la périphérie de la parcelle autour d'une cour centrale et sont composés de plusieurs pièces.
- ✓ Le gabarit varie entre RDC et le R+1.

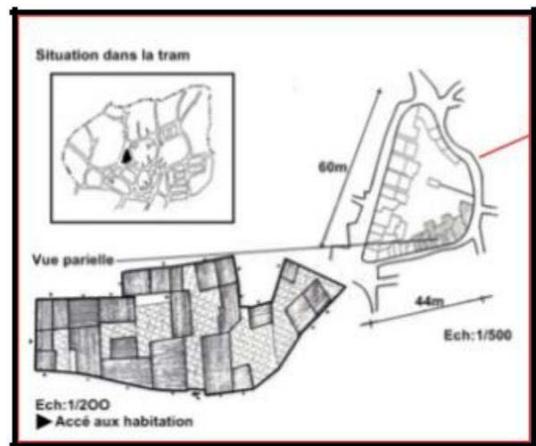


Figure 19 : exemple d'un îlot de l'entité traditionnelle.

Source : <https://www.google.dz/search?q=analyse+urbaine+tizi+ouzou>

- **Les façades :**

- ✓ La façade est composée de 3 parties : le soubassement, le corps, et le couronnement (toitures en tuiles).
- ✓ Les façades sont dépourvues d'ouvertures : quelques lucarnes surélevées qui permettent l'éclairage.



Figure 20 : Une façade d'une bâtisse

ancienne Source : Auteurs

L'espace du village traditionnel est bien structuré et forme un assemblage d'unités donnant un tout homogène.

quelques déformations sur les rectangles de la partie à qui une rotation a été affectée.

- ✓ L'îlot est divisé en parcelles égales (20 à 30 m²) toutes perpendiculaires au boulevard.
- ✓ Le plus petit côté donne sur les boulevards.
- ✓ Le bâti s'implante d'une façon périmétrale où le jardin occupe l'arrière-plan de la parcelle.

• **Relation du bâti à l'extérieur :**

- ✓ Le passage du public au privé se fait de la même manière de l'organisation du village traditionnel, on trouve la même hiérarchie des rues et des seuils, la différence est l'absence de l'impasse.
- ✓ L'accès vers la maison se fait directement par la ruelle.

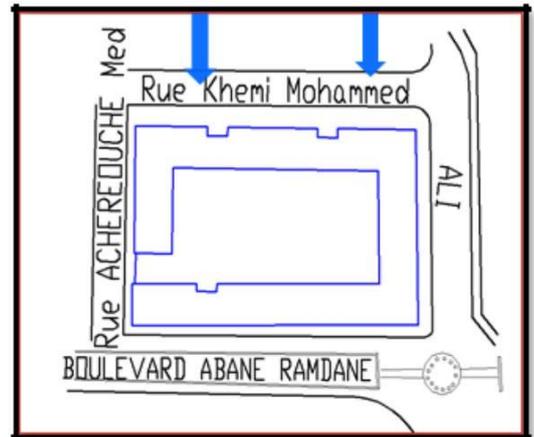


Figure 24 : la relation du bâti à l'extérieur.

Source :

<https://www.google.dz/search?q=analyse+urbaine+izi+ouzou>

• **Les façades :**

- ✓ La façade est composée de 3 parties : le soubassement, le corps, et le couronnement.
- ✓ Alignement et rythme des ouvertures en longueur.

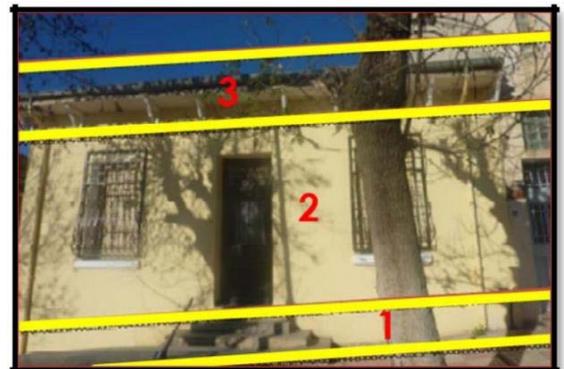


Figure 25 : la façade d'une maison datant de l'époque coloniale.

Source : Auteurs

• **Gabarit et implantation :**

- ✓ D'une forme régulière, le bâti s'implante linéairement tout au long des voies.
- ✓ Présence de coursives et de cours intérieurs.
- ✓ Les espaces donnant sur la rue sont réservés au commerce et au service.

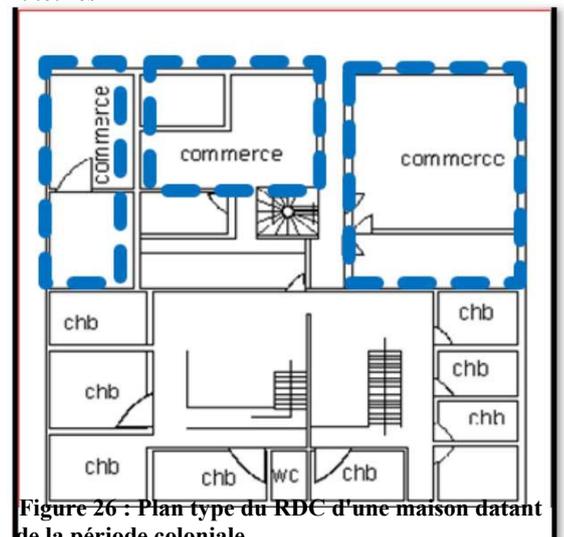


Figure 26 : Plan type du RDC d'une maison datant de la période coloniale.

Source : Auteurs

- ✓ Rythmique du gabarit.

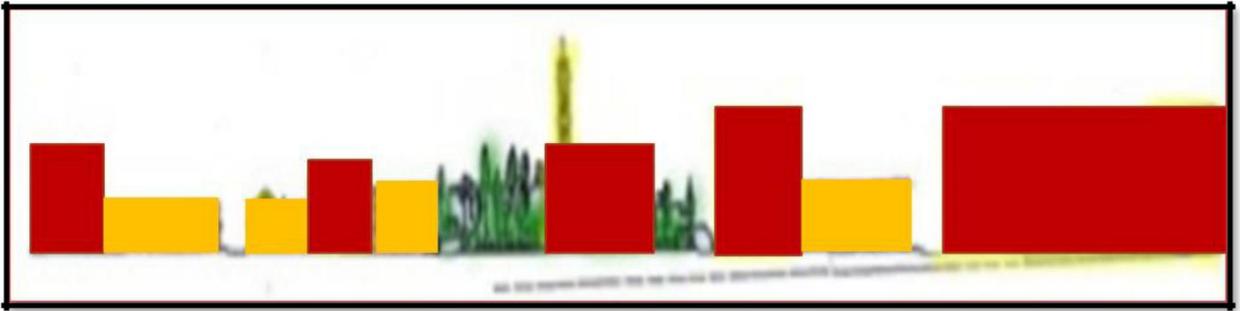


Figure 27 : le gabarit du bâti datant de la période coloniale

Source : <https://www.google.dz/search?q=analyse+urbaine+tizi+ouzou>

• Le passage de l'ilot à la barre : cité le cadi

- ✓ La barre se situe dans la deuxième forme urbaine coloniale « zoning ».
- ✓ L'implantation est indépendante de la voirie.
- ✓ Étroites et longues coursives desservant les logements.
- ✓ L'exploitation de l'espace entre les barres en cours et aires de stationnement.
- ✓ Gabarit entre R+3 et R+5.
- ✓ Escalier d'accès à l'extérieur.
- ✓ La majorité des logements sont de type studios de 44 m² et la minorité sont de type F2 de 54 m².



Figure 28 : Photo prise par l'auteur montrant la cité Le Cadi.

Source : Auteurs

C/ Entité lotissement Hamoutene :

- ✓ Le lotissement se caractérise par une forte densité du bâti, ou on remarque une dominance de maisons individuelles et l'absence d'équipements d'accompagnement



Figure 29 : Carte montrant la situation du lotissement Hamoutene.

Source : Google earth traité par auteurs

- **Caractéristiques des ilots et des Parcelles :**

Les îlots et les parcelles sont caractérisés par des formes organiques, tracé sinueux suivant les voies.

- **L'état du bâti :**

Relation du bâti à l'extérieur :



Absence d'une hiérarchie du passage.



L'accès vers la maison se fait directement à partir de la rue.

- **Gabarit et implantation :**



Les maisons sont implantées en alignement avec les voies du lotissement.



Elles sont accompagnées de cours ou jardins et d'un garage.



Les maisons ont un gabarit de R+1, restant ainsi en harmonie avec l'habitat du tissu traditionnel.



En déséquilibre avec les premières constructions, les nouvelles répondent au nouveau règlement (immeubles à R+3, coopératives, immeubles à appartements destinés à la location).

- **Les façades :**



La façade est composée de 3 parties : le soubassement, le corps, et le couronnement.



Figure 30 : le bâti du lotissement Hamoutene.

Source : Auteurs

D/ Entité de la cité administrative :



Elle est délimitée par deux (02) cités résidentielles (cité Million et cité des fonctionnaires).



Elle contient plusieurs équipements majoritairement de fonction administrative.



Les équipements de cette entité ont une importance à l'échelle de la ville voir régionale (la wilaya)



Figure 31 : Carte montrant la situation de la cité

administrative. Source : Google earth traité par auteurs

6.) Périmètre d'étude :

A/ Système viaire :

On note une hiérarchisation dans la répartition de l'emprise des voies selon les critères de dimensionnements, de fonctionnement et de flux.

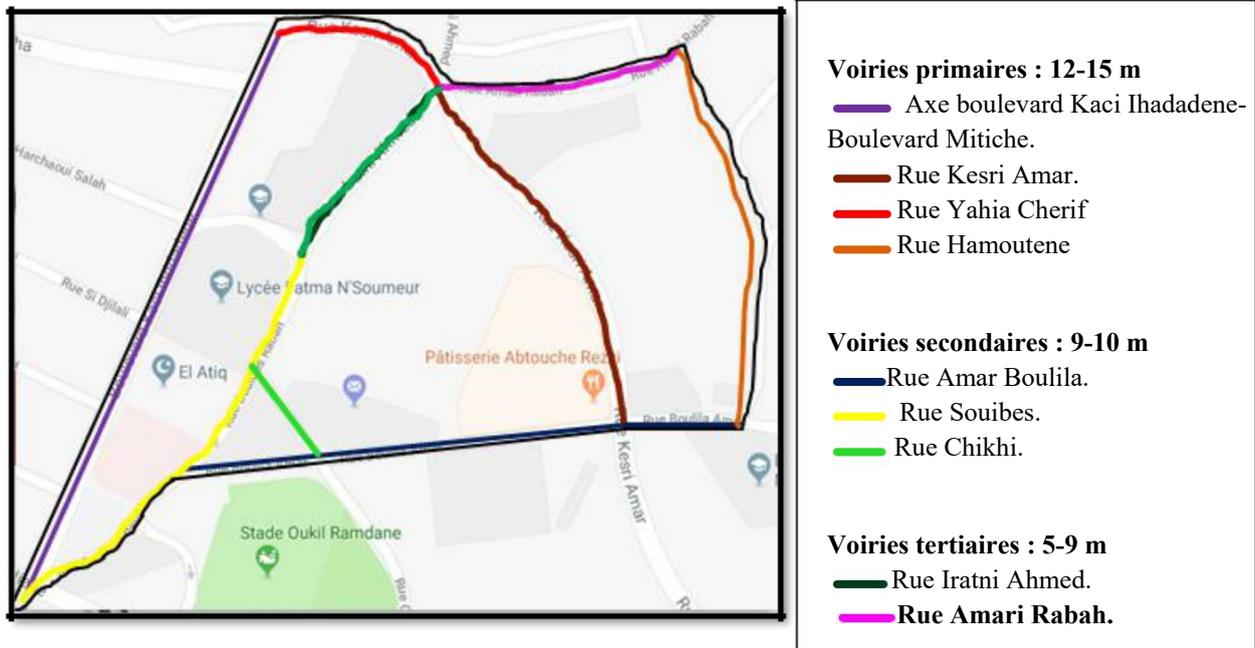


Figure 32 : les différentes rues du périmètre d'étude

Source : Open Street map traité par auteures

• **Axe Boulevard Kaci Ihadadene- Boulevard Mitiche:**

- ✓ Le témoignage du tracé colonial est remarqué dans les parois de l'axe.
- ✓ Il forme une limite physique entre le centre-ville et les différents équipements.

Cet axe présente un flux très important car il est très fréquenté.

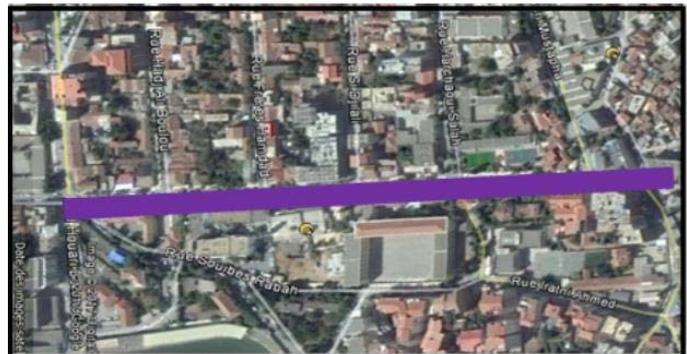


Figure 33 : l'axe Ihadadene- Mitiche.

Source : Google earth traité par auteures.

- ✓ Le boulevard Mitiche prolonge le flux du boulevard Ihadadene.



Figure 34 : la rue Ihadadene

Source : Auteurs



Figure 35 : la rue Mitiche

Source : Auteurs

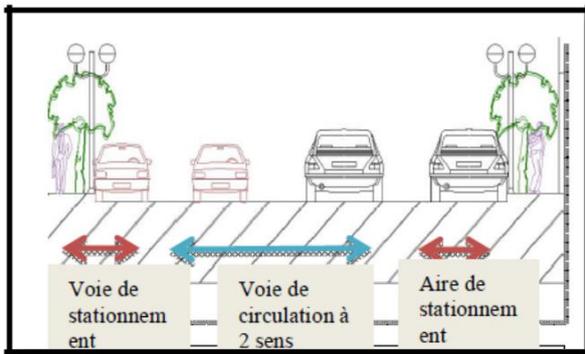


Figure 36 : Coupe schématique de la rue

Ihadadene Source : Auteurs

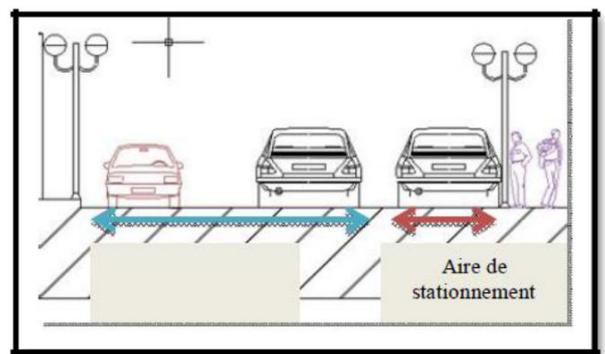


Figure 37 : Coupe schématique de la rue Mitiche.

Source : Auteurs

• **Axe rue Yahia Cherif- rue Amari Rabah :**

- ✓ Cet axe présente la limite Nord du périmètre d'action.
- ✓ Il représente un axe de transition entre deux zones fonctionnelles différentes.



Figure 38 : l'axe Yahia Cherif- Amari Rabah.

Source : Google earth traité par auteurs

Présence d'équipements importants tels que : CFA, antenne de mairie..., ce qui engendre un flux automobile important



Figure 39 : la rue Yahia Cherif

Source : Auteurs



Figure 40 : la rue Amari Rabah

Source : Auteurs

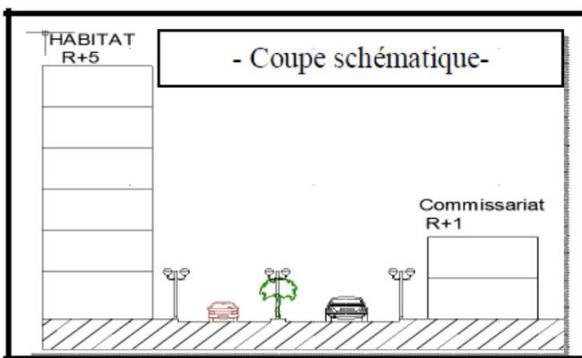


Figure 41 : Coupe schématique de la rue Yahia

Cherif

Source : Auteurs

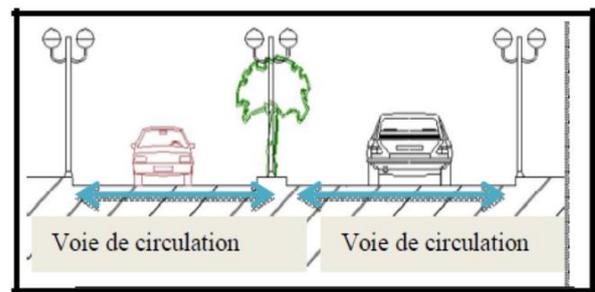


Figure 42 : Coupe schématique du gabarit de la rue Yahia.C.

Source : Auteurs

- ✓ Voie comportant en son milieu du terre-plein centrale ce qui évite les aires de stationnement, ce qui la rend non encombrée.
- ✓ Présence d'éclairage public et de végétations.
- ✓ Parois hétérogènes et déséquilibre des gabarits.

• **Rue Iratni Ahmed :**

- ✓ L'emprise de la voie se rétrécit du Nord au Sud.
- ✓ Voie à sens unique.
- ✓ Stationnement anarchique.
- ✓ Hétérogénéité des parois.



Figure 43 : la rue Iratni Ahmed.

Source : Google earth traité par auteurs



Figure 44 : la rue Iratni

Source : Auteurs

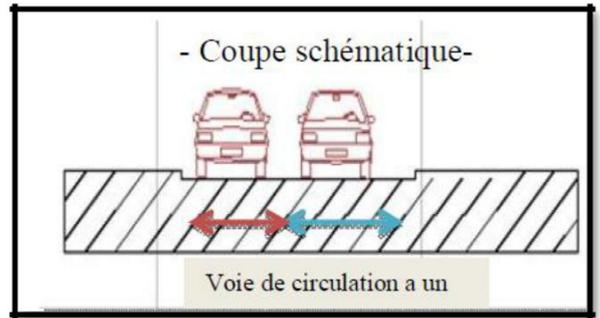


Figure 45 : Coupe schématique de la rue Iratni

Source : Auteurs

• Rue Kesri Amar :

- ✓ Cette rue présente la limite de la cité Mokadem, un accès au CFA, au CEM Hammoutene et au quartier des Zraba ce qui la rend plus fréquentée.



Figure 46 : la rue Kesri Amar

Source : Google earth traité par auteurs

- ✓ Présence d'équipements éducatifs.



Figure 47 : la rue Kesri Amar.

Source : Auteurs

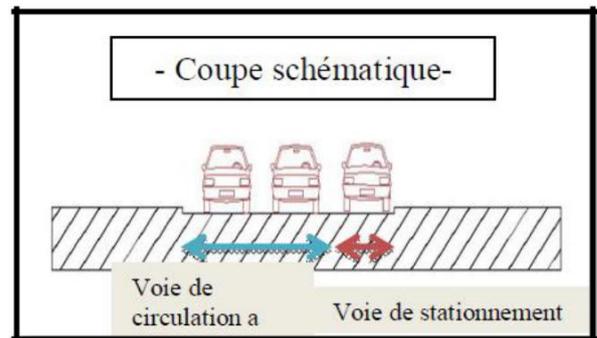


Figure 48 : Coupe schématique de la rue Kesri

Amar Source : Auteurs

- ✓ La voie marque l'absence d'aménagements et les trottoirs sont dégradés.
- ✓ Séquence d'ouverture vue l'absence des parois urbaines

• Rue Hamoutene :



Figure 49 : la rue Hamoutene

Source : Auteurs



Figure 50 : la rue Hamoutene

Source : Google earth traité par auteures

- ✓ Elle représente la limite Est du périmètre.
- ✓ Voie à faible flux vue le caractère résidentiel du quartier.
- ✓ Manque et dégradation des trottoirs.

• Axe Boulevard Souibes (dite Triq Chjour)-Amar Boulila:

- ✓ Cet axe constitue la limite physique Sud du périmètre d'étude.
- ✓ Il représente un passage et Un accès aux cités d'habitation.
- ✓ Axe à flux moyen.
- ✓ Négligence du passage piéton.
- ✓ Présence d'un arrêt de fourgon qui encombre la chaussée.



Figure 51 :l'axe Souibes – Amar Boulila

Source : Google earth traité par auteures



Figure 52 : la rue Souibes
Source : Auteurs



Figure 53 : la rue Boulila
Source : Auteurs

• Rue Chikhi :

- ✓ Flux important vu la présence d'équipements publics.
- ✓ Chaussée endommagée et encombrée par le stationnement des véhicules et trottoirs dégradés.
- ✓ Vue la présence de la clôture en béton armé du lycée Fatma N'Soumer, la voie est devenue monotone.



Figure 54 : la rue Chikhi

Source : Google earth traité par auteures



Figure 55 : la rue Chikhi

Source : Auteurs

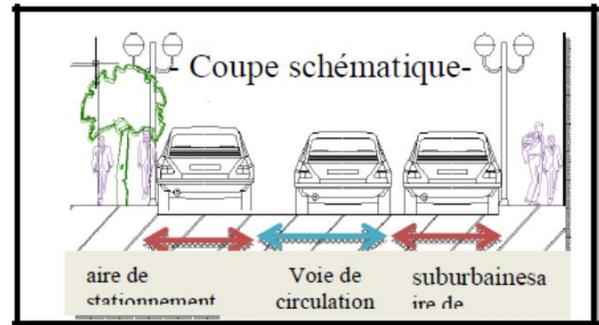


Figure 56 : Coupe schématique de la rue Chikhi.

Source : Auteurs

B/ Intersections importantes :



Figure 58 : Le nœud Yahia Cherfi / Mitiche

Source : Auteurs



Figure 60 : nœud Yahia Cherif / Amari Rabah.

Source : Auteurs



Figure 63 : Intersection Iratni-Souibes

Source : Auteurs



Figure 64 : Intersection Ithadadene-Souibes

Source : Auteurs



Figure 65 : Intersection Boulila-Chikhi.

Source : Auteurs



Figure 59 : les intersections.

Source : Google earth traité par auteurs

Notre lecture des intersections entre les axes, nous permet de fixer des moments importants qui doivent être pris en considération.



Figure 57 : nœud du lotissement Hamoutene.

Source : Auteurs



Figure 61 : nœud Boulia / Hamoutene.

Source : Auteurs



Figure 62 : Intersection Kesri A-Boulila A.

Source : Auteurs

C/ Affectation du bâti :

• Les équipements :



Figure 66: Lycée Fatma N'Soumer

Source : Auteurs



Figure 68 : Clinique Sbihi.

Source : Auteurs



Figure 70 : Mosquée.

Source : Auteurs



Figure 67 : carte d'affectation du bâtis

Source : Google earth traité par auteures



Figure 71 : Poste Chikhi

Source : Auteurs



Figure 69 :O.E.J.

Source : Auteurs

Projet de réalisation d'un équipement à vocation sportive : piscine, salle OMS, 2 terrains matico...



- Ecole primaire Med Mimoune.
- Cité administrative.
- Clinique Sbihi.
- Mosquée.
- Lycée Fatma N'Soumer.
- CEM Mouloud Ferraoun.
- Centre culturel français.
- Ecole primaire Baidi Ramdane.
- Stade Oukil Ramdane.
- C.F.A.
- Office des établissements des jeunes.
- Poste Chikhi.
- Ecole primaire Laimeche Ali.

• Habitats :

-  Cité Le Cadi.
-  Habitat.

• Ex cité Mokadem:



Figure 72 : Panneau projet de réalisation

Source : Auteurs

❖ **Précarité de l'habitat (Cité Zraba) :**

L'état du bâti laisse à désirer :

- ✓ Très mauvais état des maisons qui s'écroule peut à

Peut sur les habitants alarmé et inquiets (d'après le témoignage des habitants).

- ✓ Très mauvaises conditions de vie (exemple d'une famille habitant à 6 dans une seule pièce) (d'après le témoignage des habitants).
- ✓ Suroccupation des habitations.



Figure 73: a,b,c, l'état des habitations du quartier Zraba.

Source : Auteurs

D/ Le non bâti :

- **Espaces publics :**

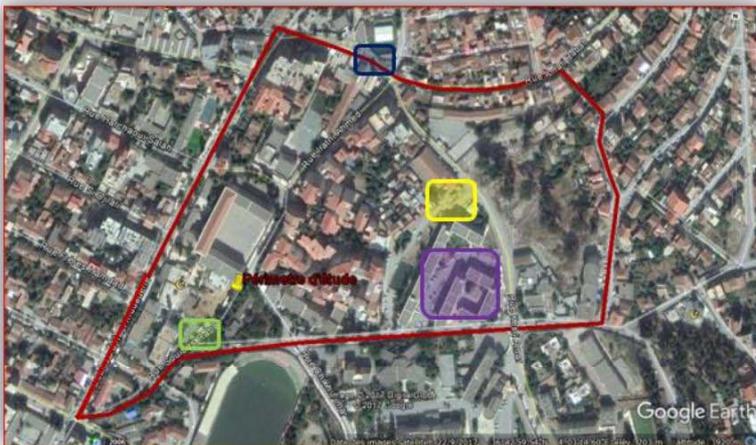


Figure 76 : Carte de localisation du no-bâti existant

Source : Google earth traité par auteurs



Figure 75 : Place Ain El Hallouf

Source : Auteurs



Figure 74 : Lieu de regroupement des Zraba

Source : Auteurs



Figure 77 : Intersection croissant rouge

Source : Auteurs



Figure 78 : Cité Le Cadi.

Source : Auteurs



Figure 79 : Jardin Mohand Oulhadj.

Source : Auteurs

Nous répertorions 4 places de regroupement importantes dans notre périmètre d'étude.

• **Trame verte :**



Figure 81 : trame verte existant sur le territoire

Source : Google earth traité par auteures

Notre périmètre d'étude comporte de la végétation au niveau des axes principaux.

A travers les haies persistantes, l'aspect vers des rues est conservé en hiver contrairement aux arbres à feuillage caduque qui permettent de rompre la monotonie du paysage à travers le temps (Boulevard Mitiche).

E/ Mobilité :

• **Déplacement mécanique**

Notre périmètre d'étude est constitué de transport suburbain et urbain.

Il bénéficie d'une ligne de téléphérique qui sera fonctionnelle prochainement.

Vue l'éloignement et le manque de transport urbain dans notre périmètre, les habitants sont obligés de parcourir de longues distances à pied pour atteindre les transports en commun et le centre-ville.



Figure 80 : Cité Le Cadi.

Source : Auteures



Figure 82 : Rue Amar Boulila

Source : Auteures



Figure 83 : Ex Cité Mokadem

Source : Auteures



-  Station de taxis n° 1 vers la Tour.
-  Arrêt de fourgons vers Tala Athmane-Sikh Oumedour.
-  Ligne de téléphérique.
-  Arrêt de fourgons vers Rejaouna.

Figure 84 : Carte Open street map.

Source : Open street map traité par l'auteures

• **Déplacement piéton :**

Nous répertorions dans notre périmètre d'étude des voies qui sont moins fréquentées voir évitées à cause de l'absence d'animation et de parois urbaines

-  Accès piéton important privilégié (public).
-  Accès piéton privilégié à moyenne importance (semi public).
-  Accès piéton à faible importance en dehors des heures de pointes (semi public).
-  Accès piéton semi privé.

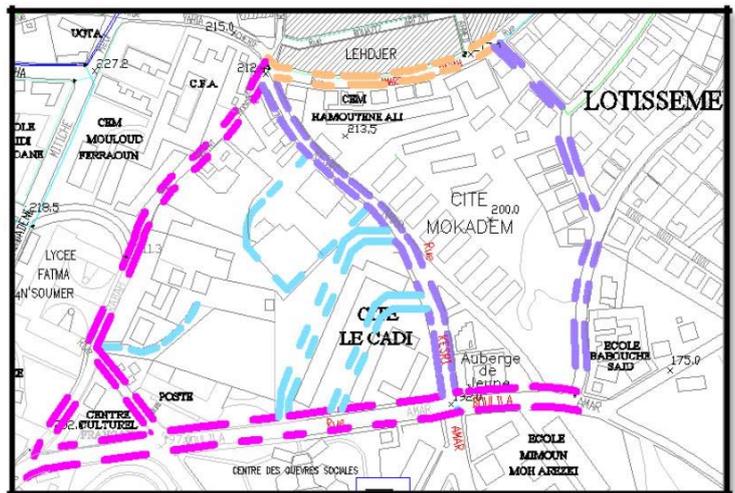


Figure 85 : les déplacements piétons.

Source : POS traité par auteures

• **La mauvaise gestion des déchets :**

Le paysage de notre périmètre d'étude est délaissé à cause de la mauvaise gestion des déchets.



Figure 86: Cité Le Cadi

Source : Auteurs



Figure 87 : Quartier des Zraba

Source : Auteurs



Figure 88 : Ex-Cité Mokadem.

Source : Auteurs



Figure 89 : Ex-Cité Mokadem.

Source : Auteurs

IV) Synthèse générale du diagnostic :

Après avoir étudié les différentes entités et le périmètre d'étude, on constate l'existence d'une rupture d'échelle et fonctionnelle entre ce dernier et le reste de la ville :

- ✓ Malgré l'existence des équipements dans notre périmètre d'étude ces derniers ne contribuent pas à la dynamique de la ville.
- ✓ Quelques parties de notre périmètre d'étude sont marginalisées et isolées du reste de la ville ce qui les rend moins fréquentées.

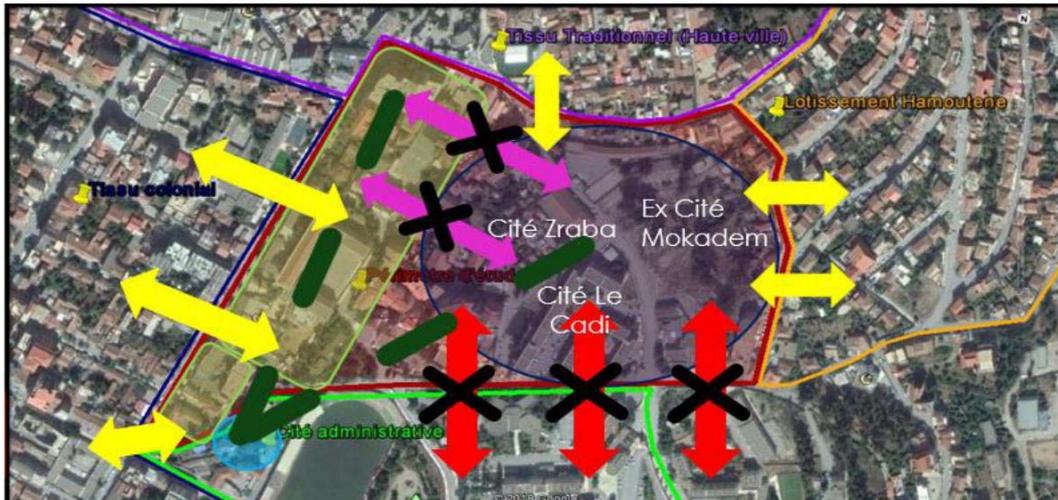


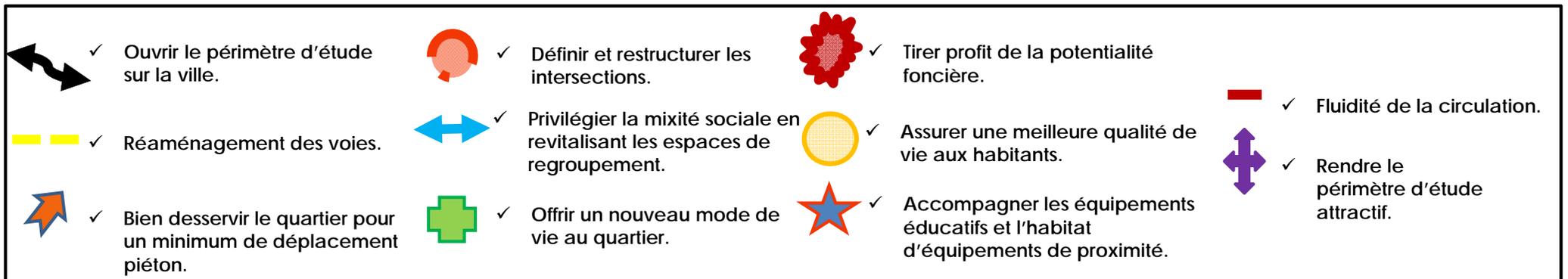
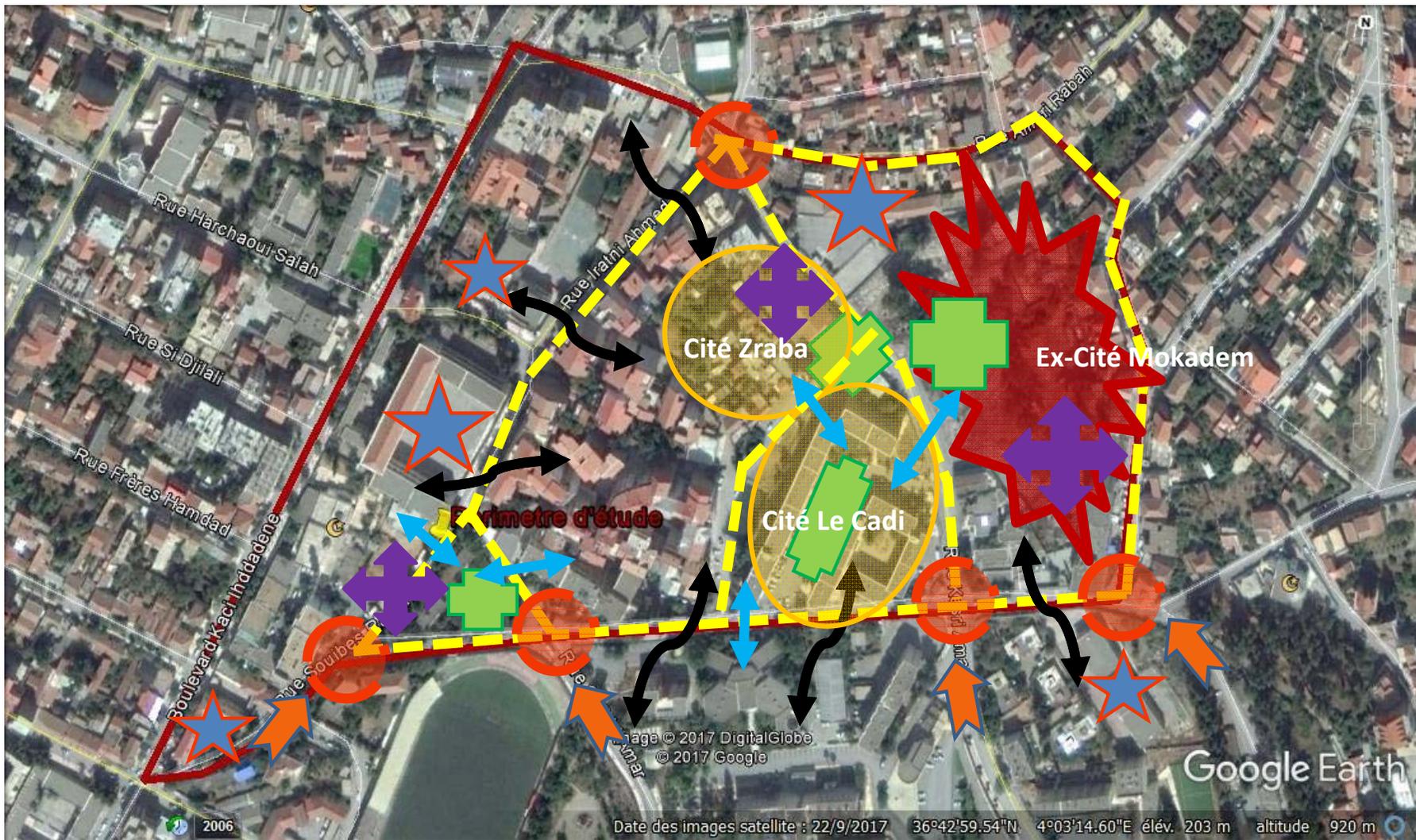
Figure 90 : Carte synthétisant le diagnostic du périmètre d'étude.

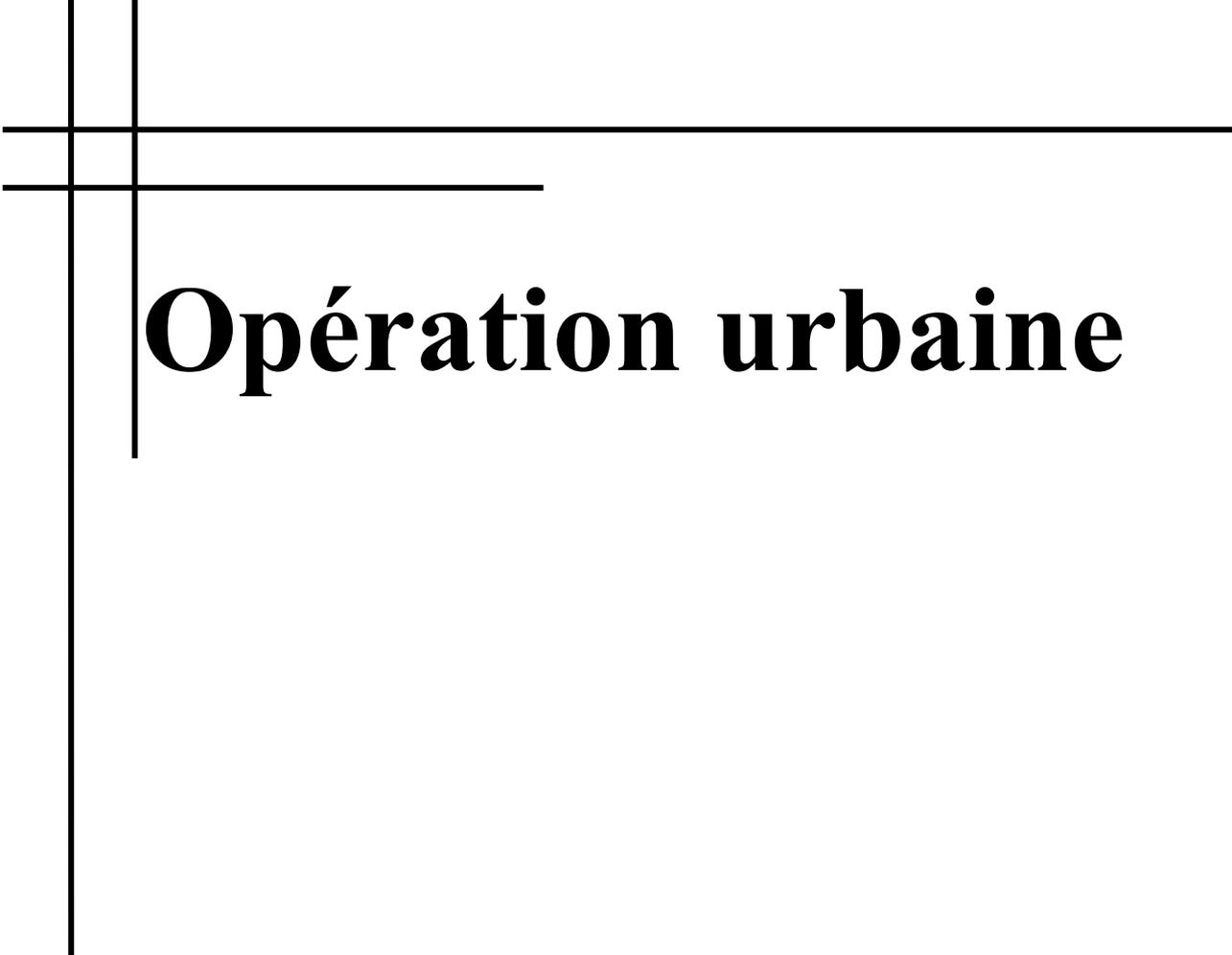
Source : Google earth traité par auteurs



Enjeux et Objectifs:

Carences et Potentialités:	Les enjeux:	Les objectifs:
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Rupture du périmètre d'étude avec la ville. ❖ Position stratégique. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ouvrir le périmètre d'étude sur la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer la continuité entre le périmètre d'étude et la ville. ✓ Equilibrer l'échelle des équipements du quartier avec ceux de la ville.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Précarité de l'habitat et Surpopulation des logements. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer une meilleure qualité de vie aux habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Offrir de nouveaux logements adéquats aux citoyens et améliorer les conditions d'habitats.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Problème de circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solutionner le problème de circulation mécanique. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Effectuer une nouvelle politique de déplacement (Intégrer un nouveau mode de transport qui est le téléphérique).
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Manque d'aménagements au niveau des voiries . 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réaménagement des voies. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer un aménagement adéquat aux voiries (animation des voies, création de parois urbaines).
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Chaussées encombrées (commerces informels) et dégradation des trottoirs et des chaussées et manques d'aires de stationnements. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fluidité de la circulation. ✓ Créer un cadre formel . 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Requalification/ Redéfinition du système viaire et prise en charge de la circulation piétonne. ✓ Préserver l'identité du lieu.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Intersections importantes non définis. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Définir et restructurer les intersections. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Matérialiser les nœuds selon une hiérarchie dans l'organisation urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Manque d'équipements attractifs . 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rendre le périmètre d'étude attractif. ✓ Accompagner les équipements éducatifs et l'habitat d'équipements de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ -Créer la mixité et la continuité fonctionnelle par l'insertion de nouvelles activités et d'équipements à l'échelle de la ville.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Quartier mal doté d'espaces verts et de places de détente. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Offrir un nouveau mode de vie au quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer des espaces verts et infrastructures de détente.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Espaces de regroupements à valeur sociale non entretenues. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Privilégier la mixité sociale en revitalisant les espaces de regroupement. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en charge des espaces de regroupement.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Manque de transports urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bien desservir le quartier pour un minimum de déplacement piéton. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Offrir au quartier un transport urbain.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mauvaise gestion des déchets. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Améliorer l'image du quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer une gestion pour les déchets.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Potentialité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tirer profit de la potentialité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploiter le terrain non construit (Ex cité Mokadem).



A decorative graphic consisting of two vertical lines and two horizontal lines. The lines intersect to form a grid-like structure. The top horizontal line is the longest, extending across most of the page width. The second horizontal line is shorter, starting from the left edge and ending before the text. The two vertical lines are positioned on the left side of the page, with the second one being slightly to the right of the first.

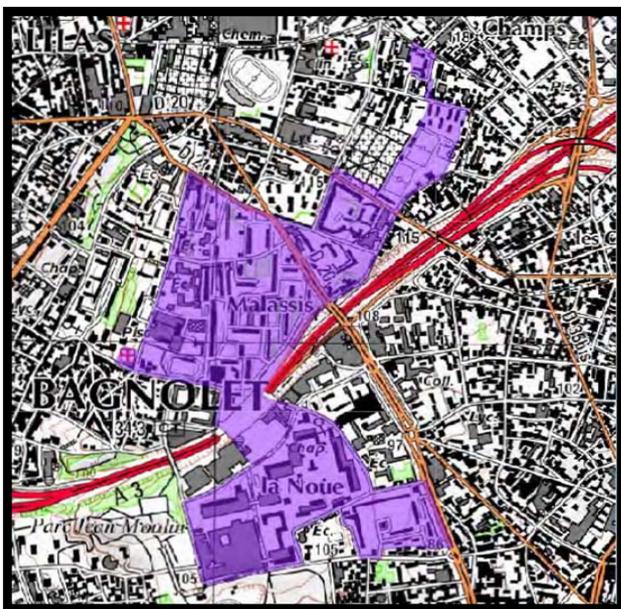
Opération urbaine

Introduction :

Ce chapitre vient apporter éclaircissement et réponses au chapitre précédent. Car nous allons à travers une série d'actions sur le périmètre d'étude tenté de répondre aux problèmes que rencontre ce périmètre et cela à travers différents « scénarii d'aménagement », tout en essayant d'atteindre notre objectif principal qui est d'ouvrir le quartier sur la ville et le rendre attractif.

I- Exemple 1: Projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue - Malassis –Le Plateau à Montreuil et à Bagnolet

I-1- Situation du quartier Malassis-La Noue :



Le secteur de politique de la ville Les Malassis / La Noue situé en France s'étend sur deux communes, Bagnolet et Montreuil. Les deux quartiers sont séparés physiquement par l'autoroute A3.

Légende :

-  Autoroute A3
-  Périmètre

Figure 1 : Carte montrant la situation du quartier de la Noue Malassis.

I-2- Fiche Technique :

- Mission : Etude urbaine pour la rénovation du quartier Malassis ANRU et suivi opérationnel.
- Localisation : Les Malassis, Bagnolet Seine-Saint Denis (93).
- Maitrise d'ouvrage : Ville de Bagnolet.
- Périmètre d'intervention : 56 Hectares.
- Financement global: 150 M. euro HT.
- Etude: 2005-2015, année d'entrée en phase opérationnelle.
- Montant des études RVA: 240 000 Euro HT.



Figure 2 : Photo montrant le quartier de la Noue Malassis.

I-3- Contexte :

- Des dysfonctionnements urbains sont constatés en raison de la coupure l'autoroute A3 et de la topographie sur le plateau de Romainville.
- La présence d'un urbanisme de dalle sur certains secteurs et de l'imbrication des statuts fonciers et des responsabilités de gestion.
- Les équipements publics sont vétustes, inadaptés aux besoins formulés par les habitants et les professionnels.
- Les espaces extérieurs, publics et privés, manquent de lisibilité et sont peu qualifiés.

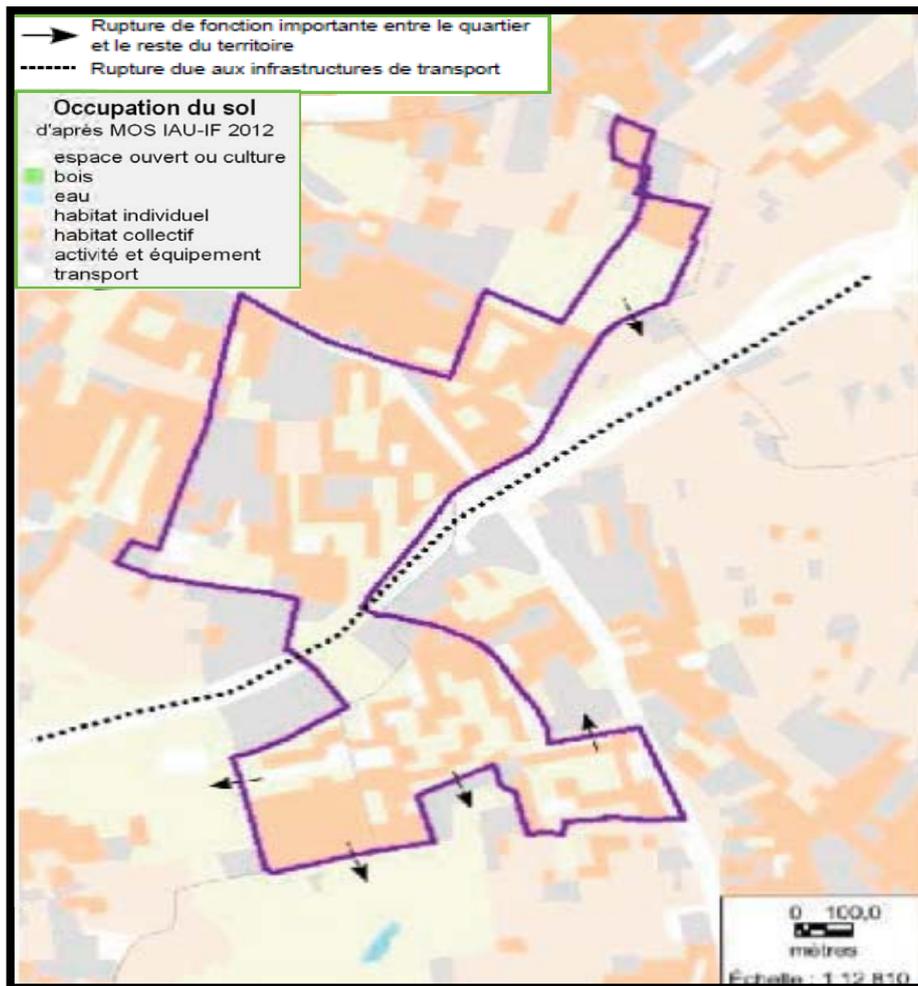


Figure 3 : Carte montrant les limites du quartier de la Noue Malassis.

I-4- Enjeux du projet :

- Renverser le décrochage des quartiers du plateau, de la Malassis et de La Noue par rapport aux quartiers situés à proximité qui bénéficient soit de la régénération urbaine du secteur des faubourgs (Portes de Paris), soit vont connaître à court terme de nombreux investissements publics comme privés (prolongement de la ligne 11 du métro).

- valoriser leurs atouts notamment la proximité de Paris et la qualité paysagère. les repositionner sur le marché du logement.
- pérenniser leur mixité fonctionnelle alliant habitat, activités économiques et commerciales, structures culturelles et sportives.
- Renforcement des dessertes en bus.
- Structuration de la trame verte.
- Homogénéisation de la densification.

I-5- Objectifs du projet :

- Poursuivre le désenclavement des quartiers.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Rendre les logements attractifs, améliorer et diversifier l'offre d'habitat.
- Engager la requalification de l'offre commerciale de proximité et promouvoir le développement d'activités économiques.
- Améliorer l'offre en équipements publics.

I-6- Actions du projet :

I-6-1-Poursuivre le désenclavement des quartiers :

- Une desserte des quartiers certes favorable mais qui doit être mise à profit et améliorée.
- Un maillage à renforcer pour une meilleure accessibilité.
- Privilégier une meilleure continuité des espaces verts.



Figure 4 : Vue 3D sur le quartier de la Noue Malassis après le renouvellement urbain.



Figure 5 : Vue 3D du quartier de la Noue Malassis après le renouvellement urbain.

I-6-2-Améliorer le cadre de vie des Habitants :

- Poursuivre la requalification des espaces publics de la Cité la Noue.
- Engager les résidentialisations des espaces privés.
- Rénover les parkings de l'AFUL La Noue.
- Requalifier l'entrée de ville.
- Requalifier les espaces publics périphériques.
- Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique.



Figure 6 : Photo du quartier de la Noue Malassis après le renouvellement urbain.

I-6-3-Rendre les logements attractifs, améliorer et diversifier l'offre d'habitat :

- identifier des disponibilités foncières existantes ou produites dans le cadre du projet de rénovation, et proposer une programmation diversifiée en logements, en termes de typologies et de statuts.
- renforcement de l'attractivité du patrimoine existant, qu'il soit social ou privé.
- restructurer la cité Anatole France et l'accrocher aux dynamiques territoriales.
- Requalifier les espaces publics périphériques.
- Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique.

I-6-4- Engager la requalification de l'offre commerciale de proximité et promouvoir le développement d'activités économiques :

- Renforcer et développer une offre en immobilier d'entreprise qui réponde à une dynamique de création d'entreprise du quartier et qui attire les entreprises extérieures.
- Produire une offre commerciale et des services adaptés et de qualité.
- Renforcer la vocation logistique du secteur en implantant un pôle de logistique urbaine.
- Renforcer les capacités des habitants en termes d'initiatives économiques en pérennisant la présence des services d'aide à la création d'entreprises.
- Renforcer l'offre hôtelière à destination des actifs externes et des familles de l'espace pédiatrique UGECAM.
- Appuyer la dynamique de l'économie sociale et solidaire.

I-6-5-Améliorer l'offre en équipements publics:

- Renforcer le maillage et le rayonnement des équipements.
- Rénover les équipements de la dalle Thorez pour pérenniser et renforcer l'accès au sport et à la culture pour les habitants.
- Restructurer et améliorer l'offre scolaire et d'accueil de la petite enfance aux Malassis.
- Renforcer l'offre de santé, notamment privée.
- Envisager la mutualisation de certains équipements.

I-7- Les grandes lignes du projet :

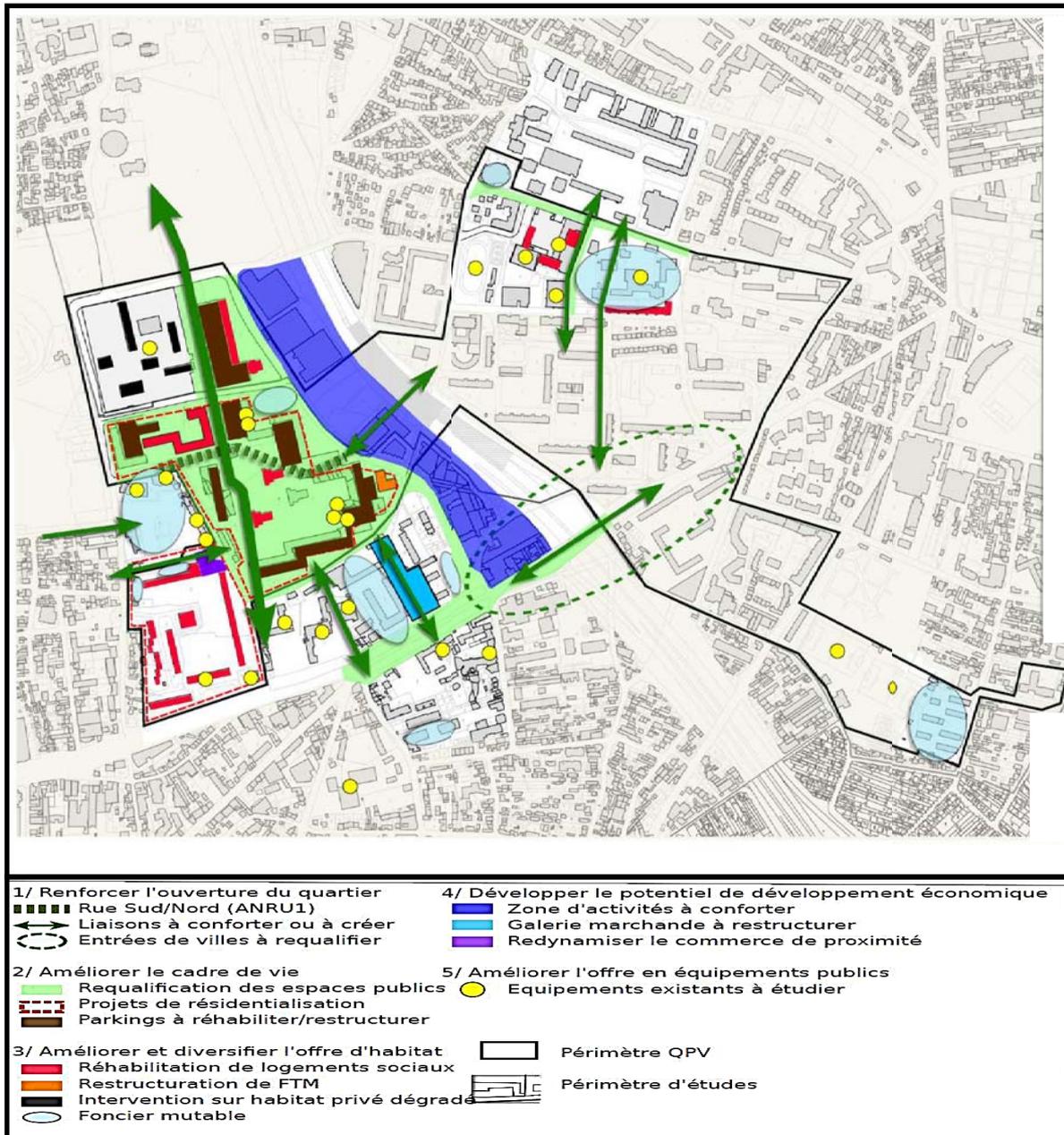


Figure 7 : Carte montrant les actions du renouvellement urbain sur le quartier de la Noue Malassis .

II- Exemple II : Projet de rénovation urbaine emblématique à Malpassé – Marseille.

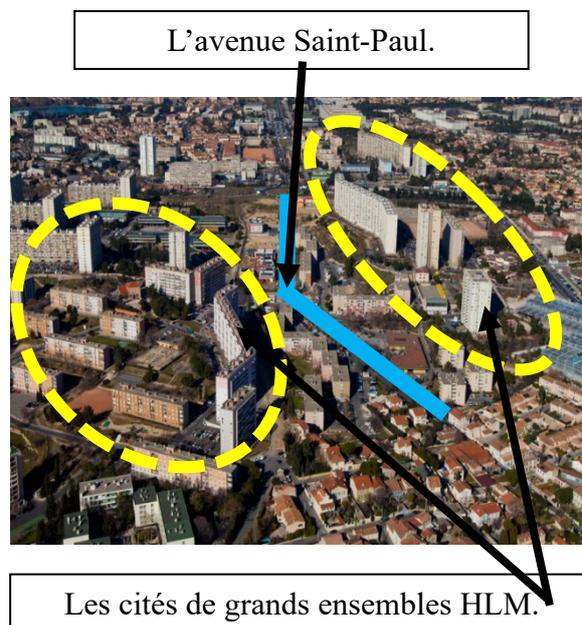
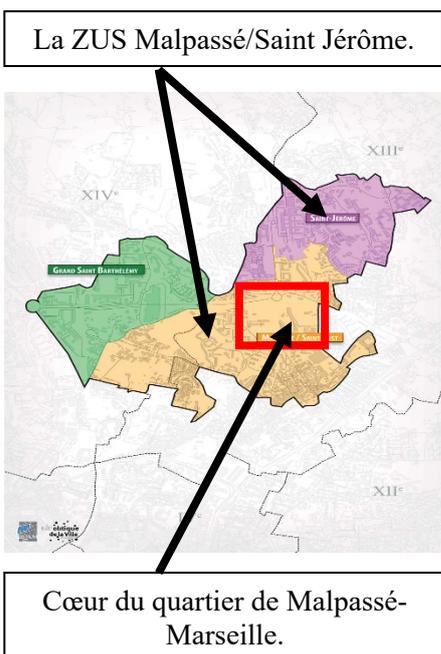
II-1- Situation du quartier vallon de Malpassé:



Figure 8 : Carte montrant la situation du quartier Vallon Malpassé .

II-2- Contexte :

- Une situation au cœur de la ZUS Malpassé/Saint-Jérôme, à l'extrémité Est de l'Ex ZUP n° 1, à proximité de pôles d'enseignement, de recherche et d'activités,
- Une forte densité de grands ensembles HLM vieillissants.
- Importantes friches datant des années 70
- Le fond du vallon de Malpassé ne dispose que d'une seule grande voie d'accès (avenue Saint-Paul), qui ne le relie pas au pôles d'activités.



II-3- Buts et enjeux du projet:

Débuté en 2010, le projet de rénovation urbaine est coordonné par Marseille Rénovation Urbaine. Il répond à plusieurs enjeux :

- ✓ Redonner un souffle à la cité Malpassé.
- ✓ Casser la logique « mono-fonction » pour créer de nouveaux quartiers de ville.
- ✓ Ouvrir les cités sur le reste de la ville.
- ✓ Offrir aux habitants actuels des conditions de vie améliorées, d'autre part de favoriser l'arrivée de populations nouvelles.
- ✓ Accélérer la mutation d'un quartier d'habitat social.

❖ Objectifs du projet:

- ✓ Connecter le quartier aux pôles d'attractivités de l'agglomération, en valorisant un grand terrain vague.
- ✓ Reconnecter le vallon avec les quartiers environnants et les autres pôles de l'agglomération.
- ✓ Créer des équipements et espaces publics de proximité.
- ✓ Améliorer et diversifier l'habitat.
- ✓ Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques.
- ✓ Créer des espaces publics pensé par et pour les habitants.

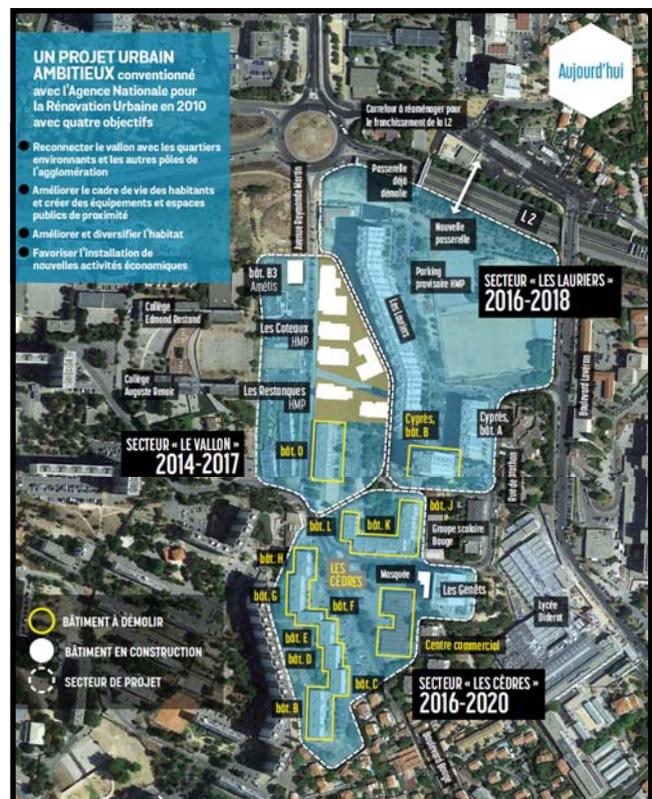


Figure 9 : Carte schématisant les objectifs du projet (Renouvellement urbain à Malpassé-Marseille)

II-4- Actions du projet:

II-4-1- Renouveler l'habitat :

- Démolition des bâtiments existants, par la reconstruction de logements neufs dans toute la gamme résidentielle sur près de 20 000 m.²
- Réhabiliter 686 logements, d'en démolir 469 et d'en reconstruire autant en immeubles de logements sociaux (201 sur site et 268 hors le site), de construire 96 logements en accession libre et 60 en locatif libre.

- Réhabilitation et résidentialisation des bâtiments « les Lauriers », « les Cyprès », les « Genêts » et les « Cèdres Sud »



La tour des Cyprès B du bailleur social Habitat Marseille Provence a été démolie par implosion le 21 juillet. Le bâtiment de 62 mètres de haut regroupait 115 logements. Cette démolition va permettre de désenclaver le secteur en le raccordant au boulevard Laveran. Un espace public sera créé sur le plateau des Lauriers avec un parvis pour l'école Bouge et la future crèche.

Figure 10 : photo montrant la démolition d'une tour du projet.

II-4-2- Organiser les circulations :

La création d'une voie nouvelle (avenue Raymonde-Martin) avec sa piste cyclable.

Créer la voie U104 et des voies secondaires, et de remailler le réseau existant tout en intégrant la L2 Nord et le carrefour "Wresinsky".

D'autres voies assureront un maillage plus cohérent au sein même du quartier.

Axe piétonnier projeté : un axe va être créé entre le Boulevard Lavéran et le bâtiment les « Lauriers », un autre reliera l'avenue Raymonde Martin au bâtiment les « Lauriers » et un dernier au cœur des « Cèdres Nord »

Un cheminement protégé dans le sud du bâtiment les « Cyprès » dans la direction de la rue Marathon

4 parkings sont prévus autour du bâtiment les « Lauriers », un autre au niveau des « Cyprès » et



L'avenue Raymonde Martin et sa voie cyclable



La L2: Une autoroute urbaine qui a modifié depuis son ouverture la vie du quartier



La nouvelle voie Raymonde Martin

II-4-3- Améliorer le cadre de vie :

Places et placettes : une place située entre les « Cèdres Nord », les « Genêts » et les « Cèdres Sud », une seconde au sud des bâtiments « les Lauriers » et les « Cyprès ».

Des jeux d'enfants sont envisagés sur chacune des places ainsi qu'en face du bâtiment les « Lauriers » et les « Cyprès ».

Des aires de repos et de détente sont envisagées sur chacune des places.

Construction d'un équipement petite enfance.

Sécurisation des sorties d'écoles, et amélioration des accès aux collèges Renoir et Rostand.

Equipements et locaux associatifs : Construction du centre social (fait en 2007-2008).

Reconstitution de locaux associatifs complémentaires.



Un espace public pensé par et pour les habitants.



Les nouveaux aménagements aux pieds des barres d'immeubles.



II-4-4- Développer les activités économiques et les services :

Diversifier des fonctions urbaines grâce à l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche.

Immeubles de bureaux, un laboratoire médical avec centre de dialyse, une résidence pour personnes âgées et, pour le compte du Conseil Général, une Maison de la Solidarité.

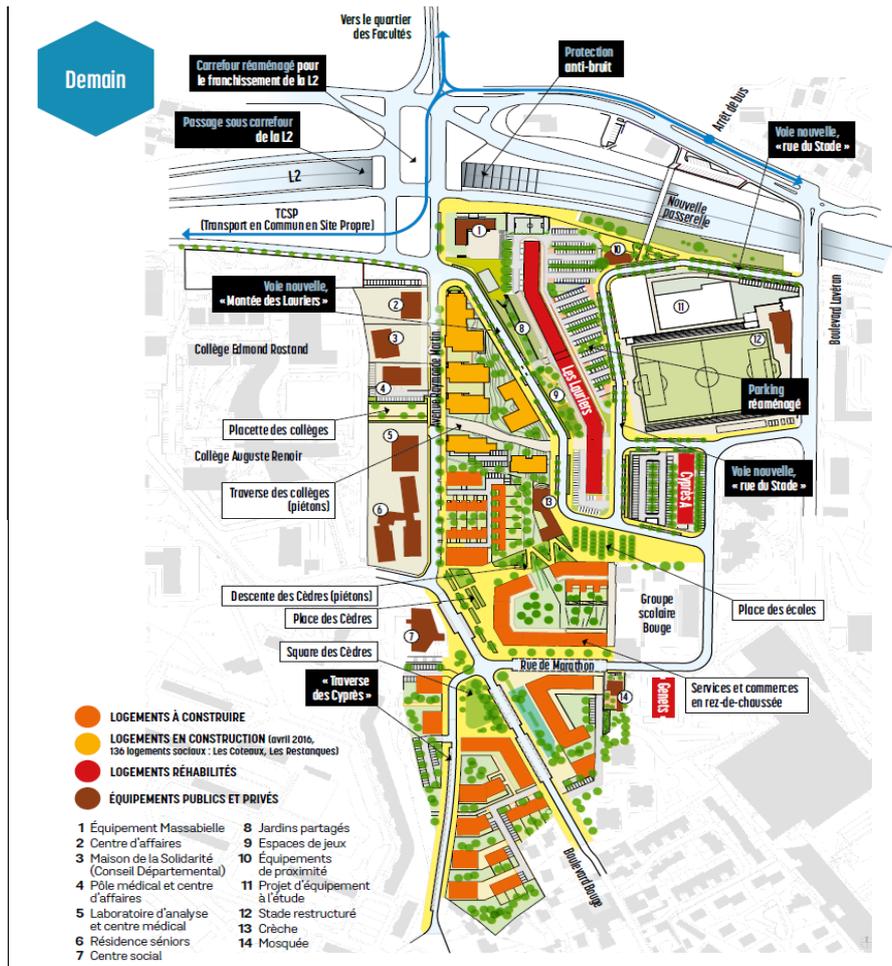


Figure 11 : Carte schématisant les actions du projet (Renouvellement urbain à Malpassé-Marseille)

1^{er} scénario : Transport et mobilité urbaine durable :		
Réponses et solutions aux problèmes rencontrés qui ont un rapport avec la mobilité et le transport entre autre les déplacements, la circulation et le système viaire.		
Objectifs :		Actions :
<p>Objectif 1 : Effectuer une nouvelle politique de déplacement.</p> <p>Objectif 2 : Offrir au quartier un transport urbain.</p>	Transport et déplacement.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévoir une station téléphérique à proximité de la cité Mokadem. ❖ Réduire la circulation mécanique en projetant un parking à étage au niveau de la cité Zraba. ❖ Favoriser les déplacements doux par l'introduction des pistes cyclables et d'axes piétonniers et de cheminements protégés (Pour les PMR). ❖ Créer une ligne réservée au BHNS au niveau de la rue Kesri passant par la rue Boulila avec des stations.
<p>Objectif 3 : Requalification du système viaire, pris en charge de la circulation piétonne tous en favorisant la sécurité.</p> <p>Objectif 4 : Assurer un aménagement adéquat aux voiries.</p>	Système viaire.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Redéfinir la voie entre la cité le Cadi et la cité Zraba. ❖ Réaménager les voies: Amar Boulila, Kesri Amar.
<p>Objectif 5 : Matérialiser les nœuds selon une hiérarchie dans l'organisation urbaines.</p>	Requalifier les entrées du quartier.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Restructurer et aménager les intersections Kesri Amar/ Amar Boullila, Chikhi/Amar Boullila. ❖ Délocalisation du transport en commun suburbain à la périphérie de la ville.
<p>Objectif 6 : Préserver l'identité du lieu.</p>	Mémoire du lieu.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Création d'un linéaire marchant au niveau de la cité Le Cadi et la cité administrative afin d'offrir des locaux plus performants pour les commerces transférés. ❖ Définir un niveau urbain (parois urbaines par le décroissement de la cité Le Cadi et de la cité administrative).

Action rue Amar Boulila :

Afin d'arriver à notre but principal qui est d'ouvrir le quartier sur la ville et le faire ainsi participer à la dynamique urbaine, nous avons commencé notre intervention sur la rue Boulila qui crée une rupture entre notre périmètre d'intervention et la cité administrative.

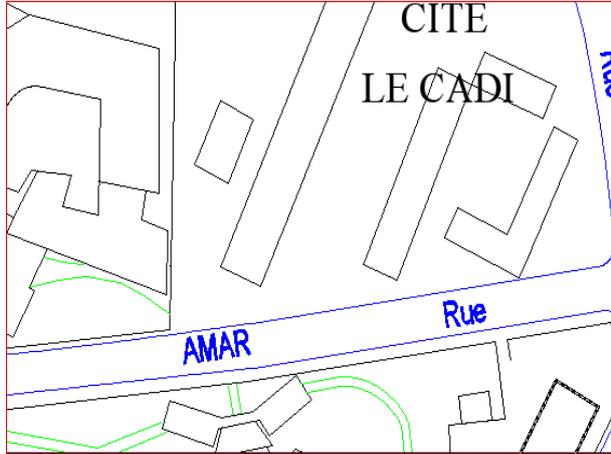


Figure12: Carte Autocad montrant la rue Boulila avant.

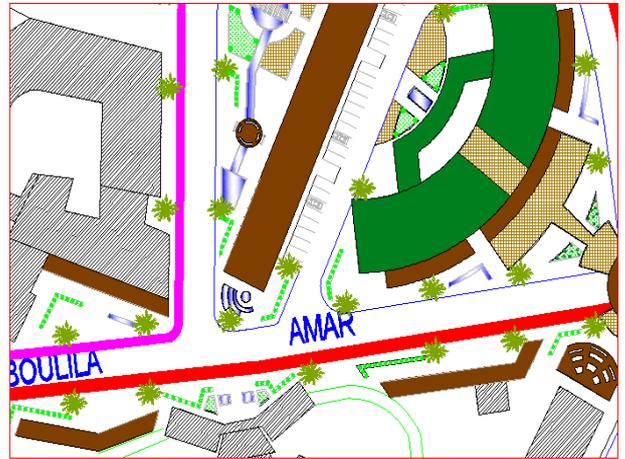


Figure 13: Carte Autocad Traitée par les auteurs montant la rue Boulila après.

Notre action principale sur cette rue c'est son décloisonnement afin de gagner du foncier et cela dans le but de :

❖ Projeter une ligne BHNS :

En élargissant la rue Boulila, nous avons pu projeter une ligne du BHNS, qui contribuera à éliminer l'isolement de cette partie de ville.



Figure14: vue sur la ligne BHNS projetée.

Ce mode de transport moderne et respectueux de l'environnement permettra de lier le périmètre d'intervention au reste de la ville tout en offrant un service rapide aux utilisateurs.



Figure15: Vue sur la station du BHNS au niveau de la rue Boulila.

❖ **Création d'un linéaire marchand :**

Afin de remédier au caractère transitoire de cette voie et éliminer la rupture qu'elle crée avec le périmètre d'intervention, nous avons projeté un linéaire marchand qui permettra d'assoir les immeubles à l'échelle humaine, mais aussi de créer des parois urbaines afin de définir un niveau urbain.

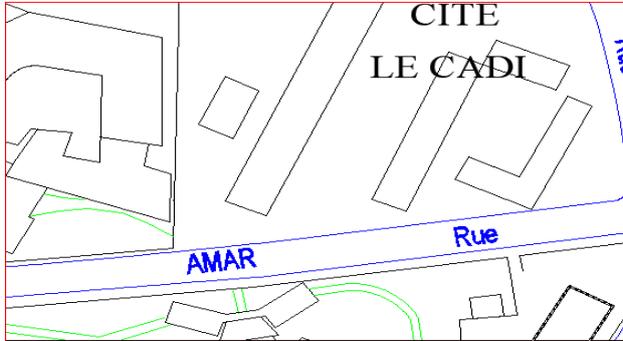


Figure 16 : Carte Autocad montrant le linéaire marchand avant.

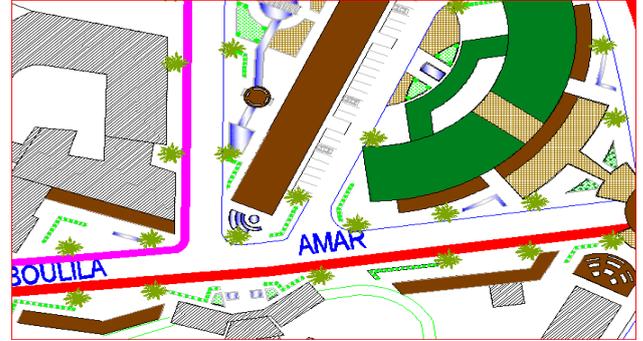


Figure 17: Carte Autocad traitée montrant le linéaire marchand après.



Figure 18 et figure 19: vues sur le linéaire marchand

Ce linéaire marchand accueillera tous les commerces illicites qui s'y trouvaient au niveau de cette rue, et cela pour les regrouper dans des structures adéquates et décentes, qui vont contribuer à l'animation et l'attractivité de la rue Bouilla tout en gardant la mémoire du lieu.

❖ **Création d'une placette couverte :**

Afin d'embellir la rue Bouilla et de créer des aires de détente, nous avons aménagé une terrasse couverte qui se trouve près du linéaire marchand. Nous avons aussi aménagé des bassins d'eau tout au long de cette voie afin de l'animer et de la rafraichir en été.



Figure 20 : vue sur la placette couverte



Figure 21: vue sur la rue Boulila amar

Action rue Kesri Amar:

En élargissant la rue Kesri Amar grâce à la disponibilité foncière, nous avons pu projeter une ligne du BHNS qui facilitera non seulement les déplacements pour les habitants du quartier, mais permettra aussi de lier ce dernier à la ville donc de le faire participer à la dynamique urbaine.



Figure 22 : Carte Autocad montrant la rue kesri avant.



Figure 23 : Carte Autocad montrant la rue kesri après



Figure 24 : vue sur la rue kesri amar

Action sur les intersections des rues :

Les carrefours ont une place importante dans la trame urbaine, ils servent de repères. Leurs aménagement est l'occasion non seulement de structurer et d'embellir l'espace urbain mais aussi de réduire l'insécurité.

➤ Action intersection des rues Kesri Amar - Boulila Amar:

Dans le but de favoriser la circulation piétonne et de sécuriser le piéton qui traversera le carrefour qui accueil un flux automobile important, nous avons aménagé une placette surélevé qui permettra la transition entre les différentes parois de l'intersection mais aussi jouera le rôle d'un espace de regroupement et cela à fin de créer une mixité sociale.



Figure 25 : Carte Autocad montrant l'intersection kesri-boulila avant

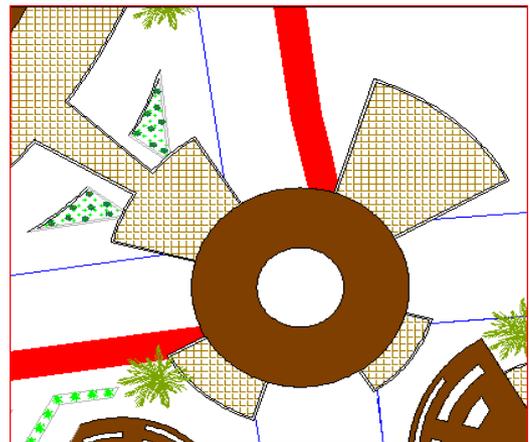


Figure 26: Carte Autocad montrant l'intersection kesri-boulila après



Figure 27: Carte Autocad montrant le noeud

Afin de définir des parois urbaines au niveau de l'intersection Kesri Amar- Boulila Amar, nous avons projetés deux équipements qui contribueront à l'ouverture du quartier sur la ville et à l'animation de ce dernier.



Figure 28: vue sur les deux équipements projetés

Ces deux équipements s'implantent en harmonie avec la placette surélevée grâce à leurs formes arrondies en niveau des angles ils permettent non seulement de bien articuler ces derniers entre eux et faciliter la circulation mécanique mais aussi d'avoir une longue façade au niveau de l'intersection de façon à avoir un traitement particulier.

Ces équipements sont :

❖ Un siège des opérateurs de télécommunication :

Nous avons projeté un siège des opérateurs de télécommunications en décloisonnant la cité des 40 logements, vue le manque de cet équipement au niveau de la ville de Tizi Ouzou, et aussi cela permettra de dynamiser la rue Bouilla et de ce fait le périmètre d'intervention à fin de lui permettre de participer à la dynamique urbaine.

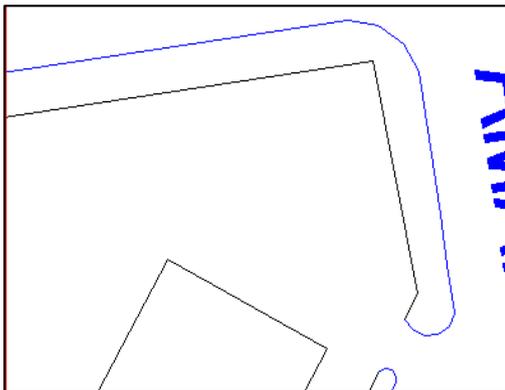


Figure 29: Carte Autocad montrant la place du siège des opérateurs de télécommunication avant.

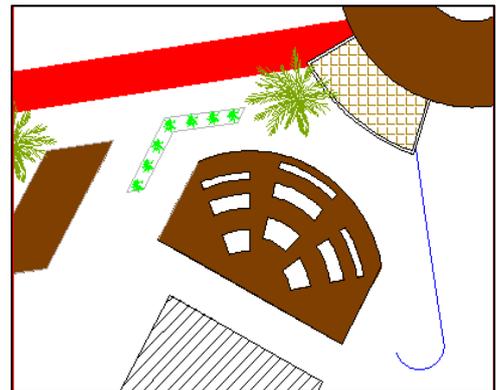


Figure 30: Carte Autocad montrant le siège des opérateurs de télécommunication

Ce siège regroupera les trois opérateurs de télécommunication, à savoir, Ooredoo, Djezzy et Mobilis, et cela afin de minimiser les déplacements des habitants du quartier vers la ville et les rapprocher le plus possibles des services dont ils auront besoin.



Figure 31 et figure 32 : vue sur le siège des opérateurs de télécommunication

❖ Une station de téléphérique :

Toujours dans le but de lier le périmètre d'intervention à la ville et faciliter les déplacements des habitants du quartier, nous avons projeté une station téléphérique sur l'un des cotés de l'intersection rue Boulila – Kesri, grâce à la potentialité foncière, à fin de définir une paroi urbaine mais aussi car cela facilitera sa liaison à l'autre station téléphérique qui se trouve à coté du CEM Babouche.

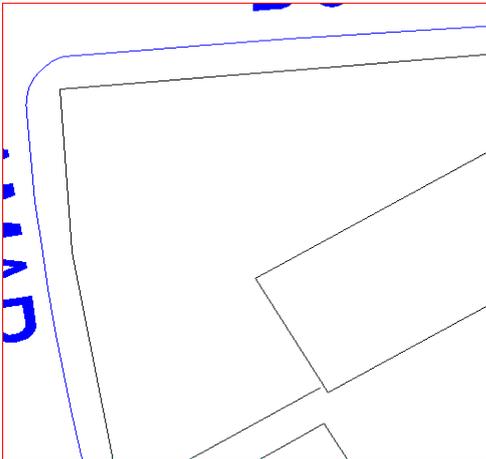


Figure 33: Carte Autocad montrant la place de la station téléphérique avant.

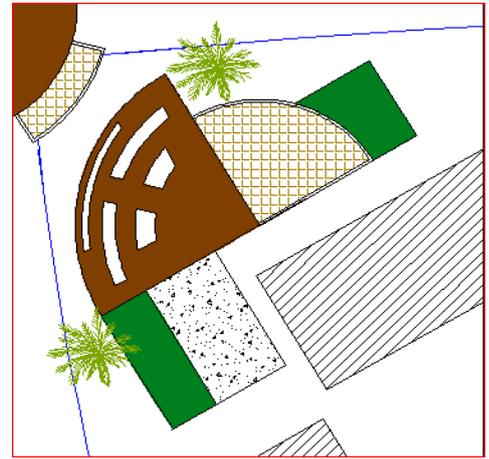


Figure 34: Carte Autocad montrant la station téléphérique après.

La station s'implante sur pilotis libérant ainsi le RDC, à fin de laisser place à un aménagement urbain qui contribuera à l'animation de l'intersection des rues Boulila et Kesri, suivi d'un niveau réservé aux services qu'elle offre, et enfin elle se termine par un niveau recevant les cabines du téléphérique, le tout articulé par un escalier, un ascenseur panoramique et une rampe qui est en relation avec la placette surelevée, afin d'offrir l'accès à ce mode de transport moderne aux personnes à mobilités réduites.

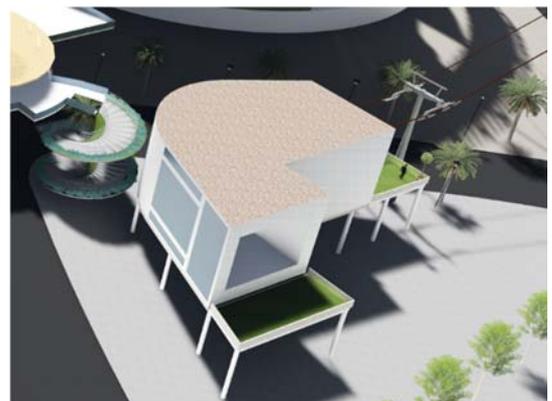
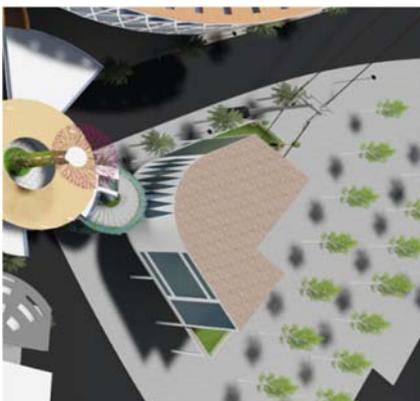


Figure 35 et figure 36 : vues sur la station téléphérique

➤ **Action intersection des rues Boulila Amar- Chikhi:**

Nous avons défini et structuré l'intersection des rues Boulila- Chikhi, par la création d'un rond point sous forme d'un arbre artificiel qui fera non seulement office d'élément d'appel mais aussi il supportera la passerelle que nous avons projeté entre le jardin Mouhand Oulhadj et l'ex CCF à fin de créer une promenade architecturale et sécuriser le piéton qui traversera cette intersection

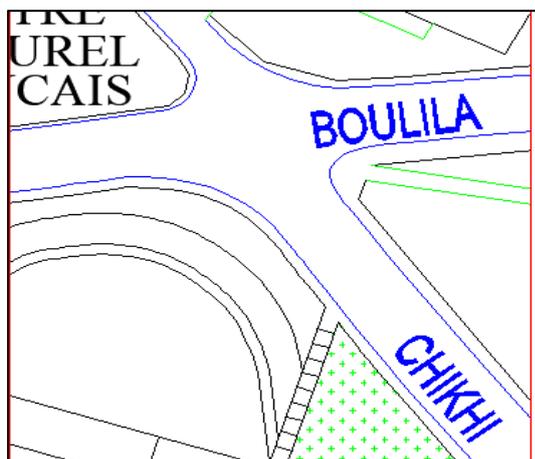


Figure 37: Carte Autocad montrant l'intersection Boulila-chikhi avant.

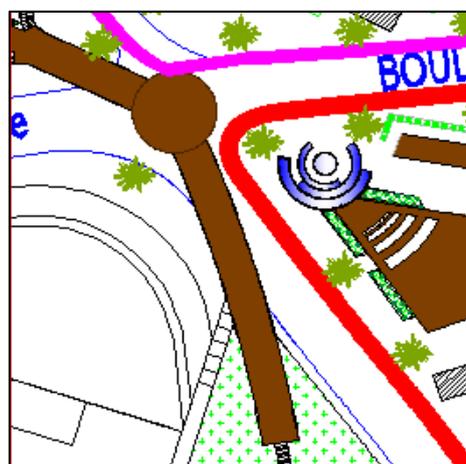


Figure 38: Carte Autocad montrant l'intersection Boulila-chikhi après.

En traversant la passerelle en sécurité depuis le jardin Mouhand Oulhadj vers l'ex CCF, le piéton profitera des réaménagements effectués au sein de la rue Boulila et aboutira à une placette surélevée au dessus de l'intersection Boulila- Chikhi. A partir de cette placette, il aura une vue en perspective sur la rue Boulila et notamment sur l'autre placette projeté au niveau de l'intersection des rues Boulila- Kesri.



Figure39 et Figure 40: Vue sur le nœud Boulila Amar -chikhi

Action rue situé entre la cité Le Cadi et la cité Zraba:

Nous avons redéfini et restructuré la voie situé entre la cité Le Cadi et la cité Zraba, en la réaménageant, l'élargissant et créant des trottoirs de part et d'autres, et cela dans le but d'offrir une meilleure desserte des habitations et faciliter les déplacements des habitants du quartier et faire participer les deux cités à la dynamique urbaine.

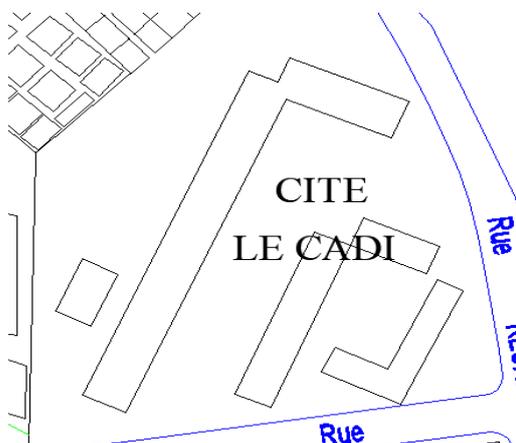


Figure 41: Carte Autocad montrant la rue située entre la cité Kadi et la rue Zraba avant.

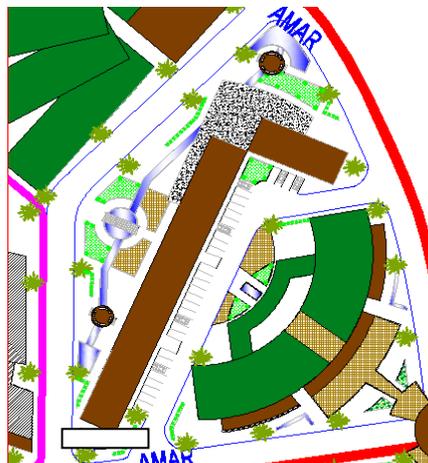


Figure 42 : Carte Autocad montrant la rue située entre la cité Kadi et la rue Zraba après



Figure 43 : vue de la rue située entre la cité Kadi et la rue Zraba

Afin de favoriser la circulation douce, nous avons projeté une piste cyclable sur cette voie sur le côté, pour des raisons de sécurité, passant par la rue Boulila allant jusqu'à l'ex CCF et aboutissant à la cité Zraba.

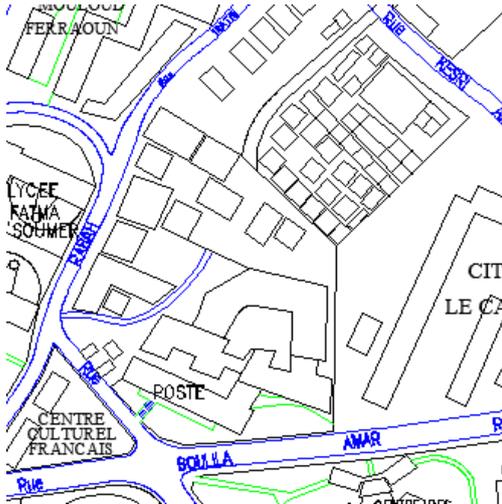


Figure 44 : Carte Autocad montrant la piste cyclable avant.



Figure 45 : Carte Autocad montrant la ligne de la piste cyclable après.

Cette piste permet de circuler en vélo en toute sécurité et faciliter les déplacements des habitants du quartier avec un moyen écologique et économique, mais aussi de lier les cités Zraba et Le Cadi à l'ex CCF passant par la poste Chikhi.



Figure 46: vue sur ligne cyclable .

2ème scénarii : Ouverture sur la ville (attractivité) et développement durable :		
Réponses et solutions aux problèmes rencontrés qui ont un rapport avec les thématiques, « Habitat », « Services urbains », « Espaces publics » et « Environnement » et cela afin d'atteindre l'objectif principal qui est de rompre l'isolement du périmètre d'étude et créer la mixité avec la ville.		
Objectifs :		Actions :
<p>Objectif 1 : Créer la continuité entre le périmètre d'étude et la ville.</p> <p>Objectif 2 : Equilibrer l'échelle des équipements du quartier avec ceux de la ville.</p> <p>Objectif 3 : Créer la mixité et la continuité fonctionnelle par l'insertion de nouvelles activités et d'équipements à l'échelle de la ville.</p>	<p>Attractivité, Ouverture, mixité et désenclavement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Produire une offre commerciale et des services adaptés et de qualité. ❖ projeter un équipement commercial multifonctionnel au niveau de l'ex cité Mokadem. ❖ Restructurer et améliorer l'offre scolaire en démolissant et mutant le CCF en une médiathèque à l'échelle de la ville et créer un jardin à ce niveau en continuité avec le jardin « Mohand Oulhadj ». ❖ Proposer des initiatives économiques pour les habitants en introduisant des services d'aide à la création d'entreprises au niveau de la médiathèque projetée. ❖ Création d'une maison de l'enfance au niveau de la cité Le Cadi.
<p>Objectif 4 : Offrir de nouveaux logements adéquats aux citoyens et améliorer les conditions d'habitats.</p>	<p>Agir sur l'habitat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Restructurer et réhabiliter la cité Le Cadi et l'accrocher à la dynamique du quartier. ❖ Démolir et reconstruire la cité Zraba et proposer un habitat semi collectif qui répondra aux besoins des habitants. ❖ Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique. ❖ Réaménagement des pieds d'immeubles de la cité Le Cadi.
<p>Objectif 5 : Créer des espaces verts et infrastructures de détente.</p>	<p>Vivre en communauté.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Déterminer des places de regroupement au niveau de l'ex cité Mokadem, Cité Le Cadi et Zraba et de la médiathèque projetée. ❖ Aménager des espaces verts au niveau

<p>Objectif 6 : Prise en charge des espaces de regroupement.</p>		<p>de la cité Mokadem, cité Le Cadi et Zraba et de la médiathèque projetée.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Envisager des aires de jeux, de détente et de repos au niveau de l'ex cité Mokadem, de la cité zraba et de la médiathèque projetée.
<p>Objectif 7 : Créer une gestion pour les déchets.</p>	<p>Protection de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévoir des emplacements de tris sélectifs et implantation esthétique de ce dernier. ❖ Faciliter le processus de collectes et le traitement des déchets.

Action CCF :

Le centre culturelle Français est laissé à l'abandon, de ce fait notre action se porte principalement sur sa démolition vue son état dégradé et sa reconversion en une médiathèque, afin d'accompagner l'offre scolaire. Pour cela nous avons décloisonné tout le terrain afin de l'ouvrir sur le quartier et de ce fait aménager un jardin en continuité avec le jardin Mouhand Oulhadj à travers la passerelle projetée.

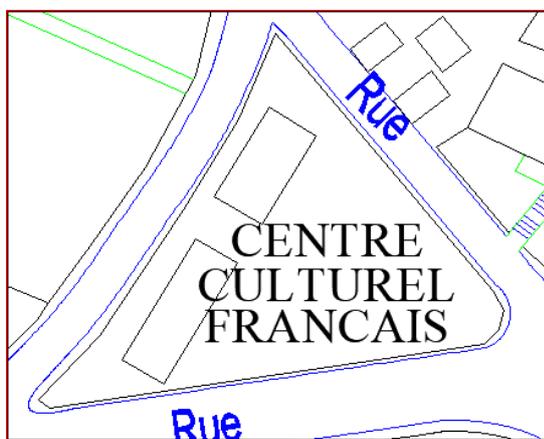


Figure 47: carte autocad montrant la place du CCF

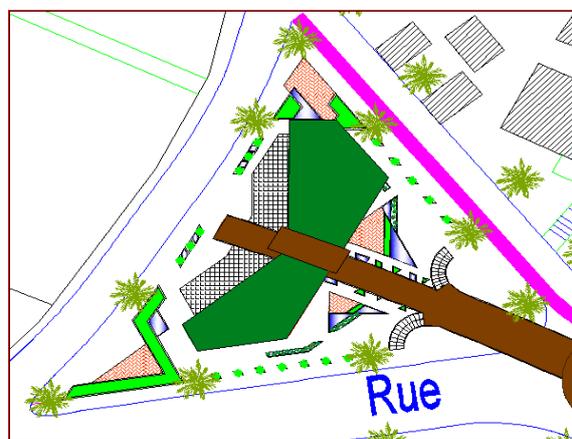


Figure 48: carte autocad montrant la place du CCF après.

La forme de cette médiathèque prend naissance de la forme du terrain, elle se développe sur un R+3, et comprend un centre culturel Français afin de garder la mémoire du lieu.

Le RDC est réservé pour l'accueil et des services pour l'urbain et le quartier telle que des services d'aide à la création d'entreprises, le 1^{er} étage fait office d'une terrasse qui est en

relation avec la passerelle projetée et sera destinée à des expositions temporaires afin de faire profiter les passants qui vont emprunter la passerelle, le reste des niveaux sont réservés aux services qu'offre la médiathèque, salles de lectures...



Figure 49 et Figure 50: vue sur la médiathèque

Action cité Zraba :

La cité Zraba présente un état très dégradé et des conditions de vie insalubres pour les habitants, tout en menaçant leur sécurité.



Figure 51: vue sur la cité Zraba avant

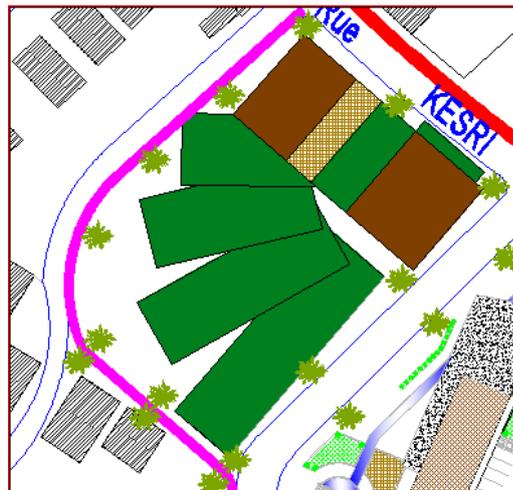


Figure 52: vue sur la cité Zraba après

Afin d'améliorer les conditions de vie de ces habitants et leur offrir ainsi des habitations plus décentes. Nous avons démoli la cité Zraba et de ce fait dégager un potentiel foncier qu'on exploitera afin de projeter:

❖ Un parking à étage :

Vu le manque de places de parking au niveau de notre périmètre d'intervention, nous avons projeté un parking à étages au niveau de la cité Zraba.

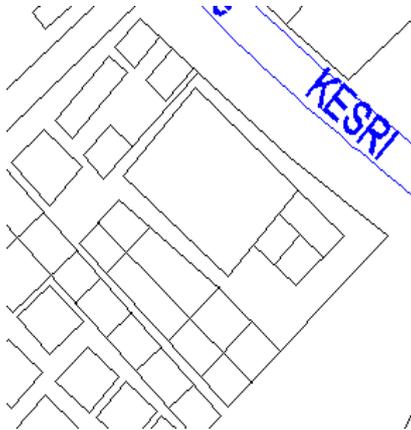


Figure 53: vue sur la cité Zraba avant

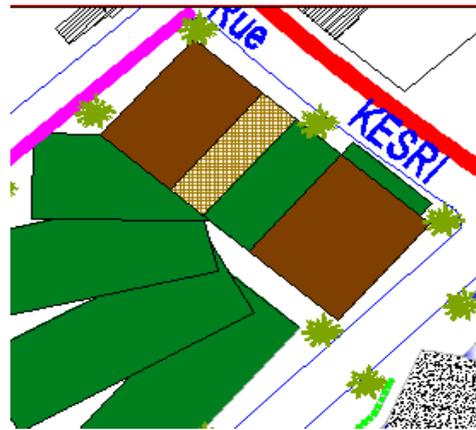


Figure 54: vue sur le parking projeté sur la cité Zraba après

L'immeuble s'implante en alignement sur la voie, il regroupe plusieurs fonctions, un parking, des boutiques et un restaurant avec sa terrasse.



Figure 55: vue sur le parking projeté sur la cité Zraba

Il se compose d'un soubassement qui regroupe les commerces donnant sur la rue Kesri Amar, et des places de parking dans la partie postérieure.

❖ **De l'habitat semi collectif :**

Projection d'habitat semi collectif afin d'offrir des habitations plus décentes aux habitants et de meilleurs qualités. Les habitations s'implantent en dégradé sur des plates formes surélevés afin d'offrir un ensoleillement pour toutes les maisons car elles sont orientées plein Sud mais aussi de dégager une placette sous les maisons et d'avoir ainsi un accès privatif pour chacune d'elles.



Figure 56 : vue sur le parking projeté sur la cité Zraba

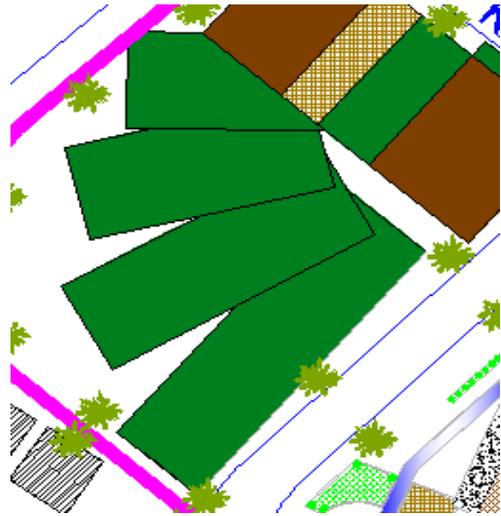


Figure 57: vue sur l'habitat semi collectif



Figure 58: vue sur l'habitat semi collectif

Action cité Le Cadi :

Nous avons démolé deux bloc de la cité Cadi car ils s'intègrent pas à l'aspect général et a l'image de la cité en revanche on a comblé cette action par la projection d'un immeuble mixte

dont un linéaire marchand, maison de l'enfance, des bureaux et l'habitat collectifs et cela afin d'offrir aux habitants des meilleures conditions de vie. Pour marquer l'intersection Boulila et kesri, nous avons projeté une forme arrondi.

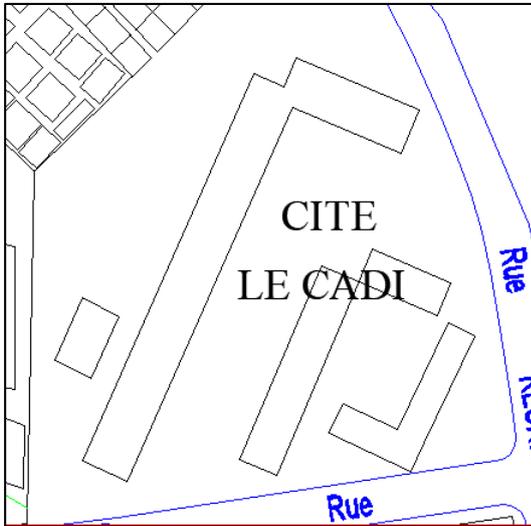


Figure 59: vue sur la cité Cadi avant

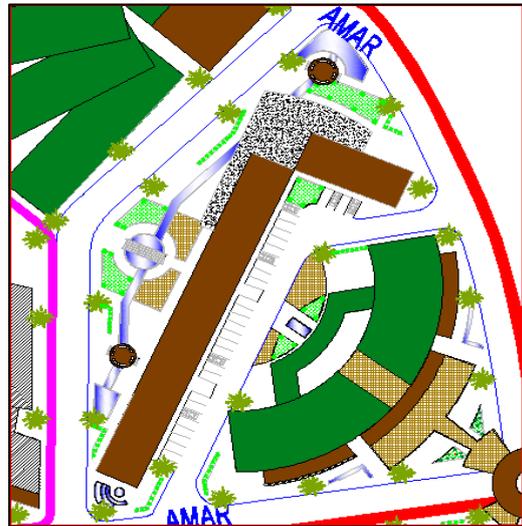


Figure 60: vue sur la cité Cadi après



Figure 61: vue sur la cité Cadi après



Figure 62: vue sur la cité Cadi après

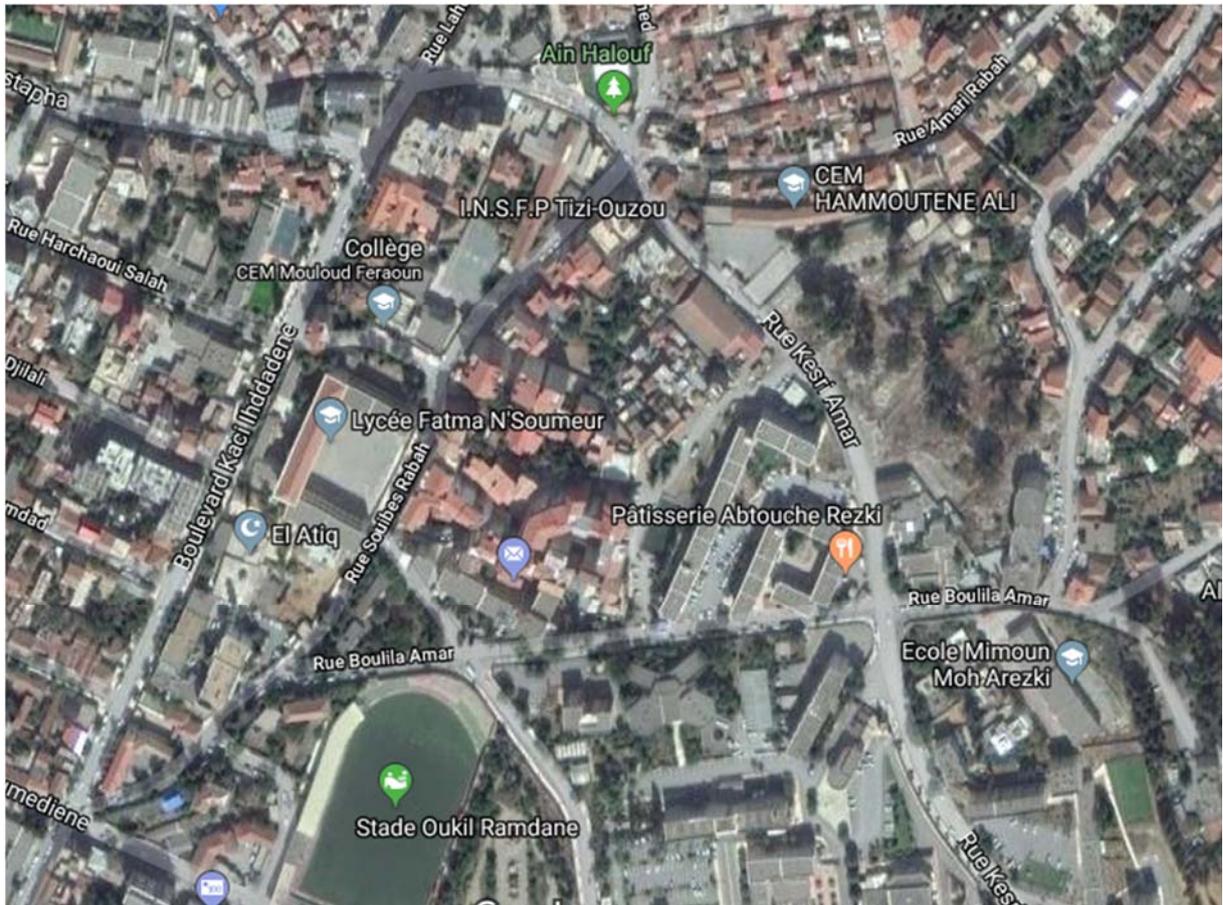
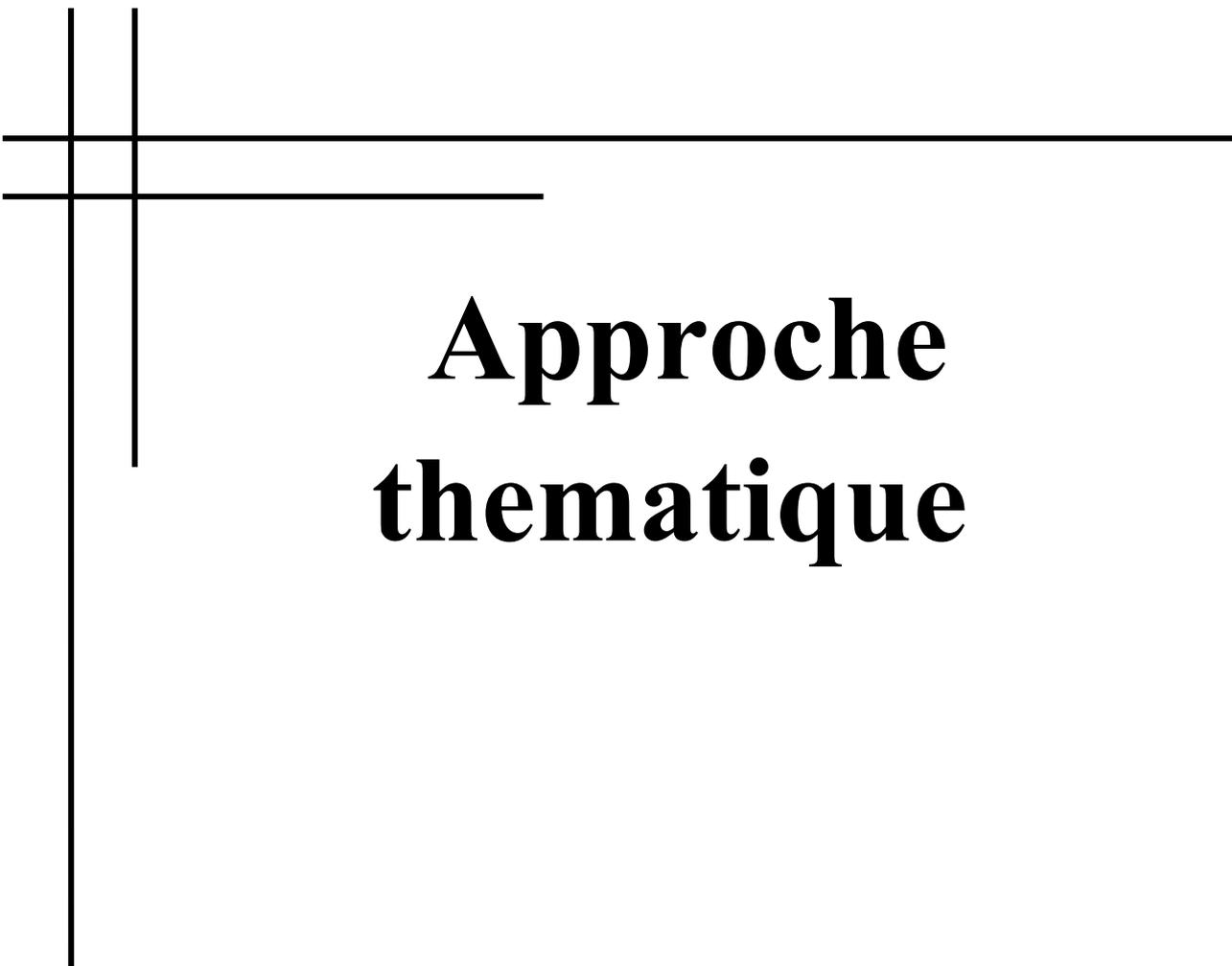


Figure 63 : vue sur le périmètre d'étude avant



Figure 64: vue sur le périmètre d'étude après



Approche thématique

Introduction :

L'analyse thématique constitue une partie essentielle de notre travail et s'impose comme un outil incontournable avant d'entamer le processus de conception du projet architectural. Elle a pour but d'élaborer un socle de données, afin de déterminer le principe, l'évolution, et les besoins du thème, ainsi que les activités qui s'y déroulent et les types d'espaces qui s'y adaptent. Cette étape étant nécessaire pour une programmation quantitative et qualitative adaptée aux besoins. De ce fait le programme ne devient qu'une phase de la programmation issue de la recherche thématique.

« Un édifice sans thème, sans une idée partante est une architecture qui ne pense pas. Des ouvrages d'architecture qui naissent ainsi n'ont pas de sens, ils ne signifient rien et ne servent purement qu'à satisfaire des besoins de la manière la plus triviale » Techniques et architecture

Le choix de la thématique du projet (centre commercial et de loisir) s'inscrit dans une volonté de pallier au manque d'équipements commerciaux dans la ville de Tizi- Ouzou au vu de l'importance de ce type de structure dans une ville.

Notre choix s'est porté sur l'implantation d'un équipement qui va contribuer à l'ouverture de notre périmètre d'étude (cité Mokadem). Notre objectif est donc de rendre le quartier attractif en y insérant des activités commerciales et de loisirs et créer un projet qui sera un espace de vie, d'échange et de détente qui pourra répondre aux besoins des habitants. Ainsi et pour répondre aux problématiques posées relatives au manque d'espaces commerciaux. Nous allons intervenir d'une façon à assurer le divertissement, la convivialité, le confort, l'animation, le mouvement et l'attraction.

1. Quelques définitions liées au thème :

1.1. Définition du commerce :

Le dictionnaire usuel de la langue française définit le terme commerce comme suite : « Opération, activité d'achat et de revente en l'état ou après transformation d'un produit, d'une valeur ».¹

Dans le dictionnaire des sciences commerciales et économiques, A. Cotta donne pour définition du commerce : « On appelle commerce, l'activité d'échange, et fonction commerciale celle qui organise les échanges »²

¹ : Dictionnaire le Robert, Paris, 2000.

² : COTTA A. (1995), dictionnaire des sciences commerciales et économiques, Dalloz, 461p.

1.2. L'espace marchand :

Selon Antoine FLEURY l'espace marchand est un espace privé ouvert au public

« Comme en Amérique du Nord, la privatisation est souvent associée à la marchandisation. Elle concerne tout d'abord la production même de nouveaux espaces publics. Il s'agit bien sûr, en premier lieu, des centres commerciaux, espaces publics de statut privé ». ³

D'après Hun Hee CHO : « l'espace marchand lie toute activité humaine (producteur, commerçants, approvisionnement des marchandises stockage distribution, etc.), se localise entre la production et la consommation dans sa dimension économique, se trouve également dans sa dimension sociale entre les acteurs et se place entre sa dimension spatial ou virtuelle entre les échanges. »⁴

L'article 03 : du décret exécutif algérien définit l'espace marchand : « comme toute enceinte ou établissement, bâti ou non bâti, aménagé et délimité et à l'intérieur duquel s'opèrent des transactions commerciales aux stades de gros ou de détail ». ⁵

1.3. Centre commercial :

Est un groupe d'établissements commerciaux Conçus, construits, possédés et exploités comme une entité, qui disposent de parking propre hors rues. C'est un ensemble d'au moins 20 magasins et services, d'une surface commerciale utile minimale de 5 000m².

1.4. Loisir :

Il peut être individuel ou collectif en différents domaines (culturel ; sportif ; touristique ; commercial ; scientifique.... Etc.).⁶

L'impact du loisir sur la vie sociale :

Pratiquer des activités qui ne sont pas obligatoires pendant le temps libre provoquent du plaisir, aident les habitants à s'inscrire dans une vie collective, elles favorisent l'échange socioculturel et valorisent leurs bien-être. Ceci dit le loisir contribue à l'épanouissement des habitants sur le plan physique ainsi que psychologique offre une meilleure intégration sociale et

³Thèse de doctorat Antoine Fleury « Les espaces publics dans les politiques métropolitaines. Réflexions au Croisement de trois expériences : de Paris aux quartiers centraux de Berlin et Istanbul ».

⁴Thèse de doctorat Hun Hee CHO « Commerces et espaces marchands dans les villes sud-coréennes : Les Centres commerciaux verticaux ».

⁵Fichier PDF « Dispositions législatives et réglementaires dans le secteur de la distribution et de la gestion des Centres commerciaux »

⁶Revue française de sociologie Année 1962 Volume 3 Numéro 4 pp. 455-456

assure une vie saine éloignée du stress, aide à surmonter les problèmes de solitude et minimise les fléaux sociaux ce qui favorise le développement de la société.

1.5. Les formes du commerce :

- a. Commerce indépendant : Les exploitations sont indépendantes. Les fonctions de gros et de détail sont dissociées.
- b. Commerce intégré : Surfaces de ventes importantes ou la fonction de gros est intégrée à la fonction de détail.
- c. Commerce associé : Correspond à des regroupements de détaillants ou de grossistes.

1.6. Les types de commerces:

- Commerce linéaire : les commerces s'alignent de façon linéaire sur un axe important (rue commerçante).
- Commerce groupé : Regroupe plusieurs commerces dans un même lieu (place, bâtiment.).
- Commerce éclaté : les commerces sont disposés indépendamment les uns des autres.

Selon la localisation :

- a- Les centres commerciaux urbains : Ils se trouvent au cœur des cités, dont la superficie varie de 5 000 à 20 000 m², être unissent une vingtaine de magasins et des services ils prennent parfois la forme dans les quelle les boutiques se rangent le long d'une rue couverte leur parking souterrain. Le rôle majeur de ces centres et de structurer ou de renforcer un pôle urbain.
- b- Les centres commerciaux périphériques : C'est toute fois dans les années quarante que les centres commerciaux prolifèrent véritablement en dehors des villes, en raison de l'essor de l'automobile Sa surface de vente s'étend de 40 000 à 100 000 m². Bien équipé, il propose presque tous les services d'un centre-ville, le supermarché d'alimentation, les magasins spécialisés (équipement de la maison, sport...), les services (banque, agence de voyage...), les restaurants et les cinémas. Atout supplémentaire, la vaste aire de stationnement extérieure facile son accès.

Selon la taille :

- a- Les centres commerciaux super régionaux : Ces centres commerciaux présentent une surface GLA supérieure à 80000 m² et /ou accueillent au moins 150 magasins et services.

- b- Les centres commerciaux régionaux: Plus petits que les précédents, les centres commerciaux régionaux présentent une surface GLA de plus de 40 000 m² et / ou au moins 80 magasins et services. .
- c- Les grands centres Commerciaux : Pour ces centres, la surface GLA minimale est de 20 000 m² et / ou un total d'au moins 40 magasins et services.
- d- Centres commerciaux de proximité : Ils présentent une surface GLA d'un minimum de 5 000 m² et / ou un minimum de 20 magasins ou services.

2. Analyse des exemples :

Exemple d'étude 01 : Centre commercial « Smaralind » à Reykjavik-Islande :

Présentation du projet:

Smaralind Shopping Center, c'est l'un des grands centres commerciaux d'Islande. Il est considéré comme la plus grande structure du pays ouvert au public.

Il offre une sélection de plus de 100 magasins, restaurants et services, y compris un parc à thème de divertissement intérieur (manèges, jeux, ...).



Figure 1: Vue sur Smaralind Shopping Center

Source :

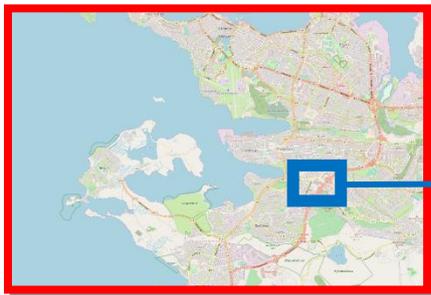
https://fleipur.blog.is/blog/hin_frettastofan/image/230517

Fiche technique:

- Maître d'ouvrage: Smaralind.
- Maître d'œuvre: BDP (Building Design Partnership).
- Architectes: ASK architectes et Peter Jonson.
- Etude: 1998.
- Chantier: 2000-2001.
- Construit par: ISTAK hf.
- Cout global: 88 millions euros.
- Ouverture: 10 Octobre 2001.

Situation du projet:

Le centre commercial se situe au milieu de la région de la capitale, en Islande (à proprement parler à Kopavogur, pas à Reykjavik qui est à coté).

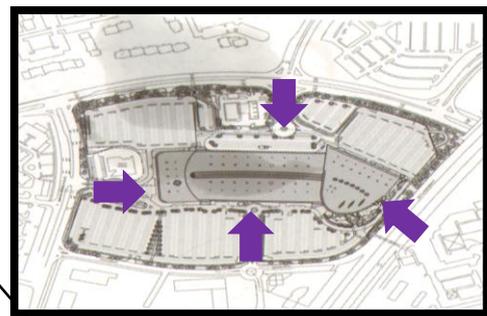


Figures 2 3 4 : Situation de Smaralind Shopping Center

Accessibilité:

La parcelle constituant le projet est bordée par les quatre (04) cotés par des voies.

Les parcs de stationnements localisés au Nord et au Sud possèdent plusieurs accès directs aux différents niveaux du projet.



Figures 5 6 7: Vue sur Smaralind Shopping Center Source : www.smartlind.is

L'entrée secondaire se trouve au côté Ouest

Programme:

Le projet est constitué de 3 entités avec 3 formes différentes.

Surface totale du projet: 45000 m².

- Hypermarché: 10000 m².
- Les boutiques: 400 m².
- Salles de cinémas: 5000 m².
- Centre de divertissement familial: 9000 m².

C'est un bâtiment de 200 de long.



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

La galerie marchande:
80 boutiques sur deux niveaux, elle est
d'une forme élancée en longueur: -162 m
de longueur -20 m de largeur 18 m de
hauteur.

L'hyper marché:
Il est d'une forme irrégulière (demi
ellipse déformé), dominé par une
toiture courbé

Figure 8 : programme du centre commercial (Smarativoli)

Source : Smaralind Shopping Center.com

L'organisation des espaces:

Les différents espaces sont organisés entre les niveaux selon une hiérarchie et organisation spatiale bien définie.



Figure 9: Plan RDC de centre commercial
Source : Smaralind Shopping Center.com

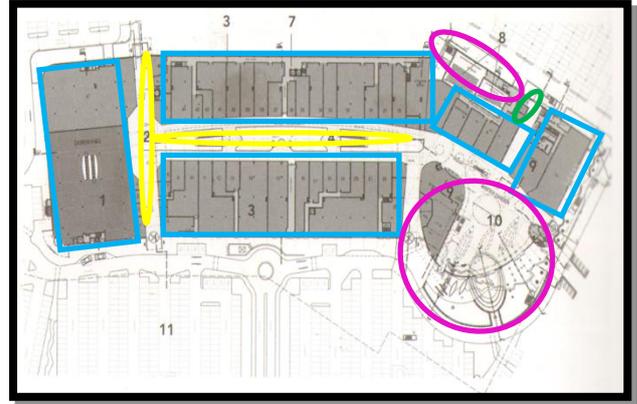


Figure 10: Plan de l'étage de centre commercial
Source : Smaralind Shopping Center.com

- Magasin (H&M).
- 2-La place.
- 3-Les boutiques.
- 4-Mail principal.
- 5-Hypermarché.
- 6-Mail secondaire.
- 7-Air de service.
- 8-Salle de cinéma.
- 9-Restaurant.
- 10-Jardin.
- 11-Parking. 1-Grand

	Logistique
	Espace de vente
	Espace de détente
	Espace de circulation
	Parking

Circulation verticale:

Elle est assurée par un ascenseur panoramique et un escalator.



Figure 11 : Ascenseur panoramique du centre commercial Smaralind
Source : www.smartlind.is



Figure 12 : Escalator du centre commercial Smaralind
Source : www.smartlind.is

Circulation horizontale :

Elle est assurée par les halls et les mails.



Figure 13 : Le mail principal

Source : www.smartlind.is

En raison de l'immensité de Smaralind, il ressemble à une rue: symbolisée par le mail principal qui est coiffé d'une immense verrière cintrée et surélevé.

Il est à double hauteur et dessert 2 niveaux de boutiques en mezzanines sur le vide central.

Smarativoli, un centre de divertissement pour tous:

- Le seul centre de divertissement familial à l'intérieur avec plus de 100 gameplays sur deux étages. Smáratívolí garantit un grand moment pour tous les âges. Au rez-de-chaussée, on trouve une garderie pour les enfants de 3 à 10 ans, les parents sont également autorisés à jouer avec des enfants plus jeunes dans une région spéciale Comfyland.
- Les enfants peuvent rester dans la garderie jusqu'à deux heures.
- L'étage inférieur à des jeux axés sur la famille et des manèges avec des activités pour tous. Les promenades incluent une balade en soirée à 360 °, une tour de chute pour les enfants, des autos tamponneuses et un cinéma haut de gamme 7D avec mouvement complet.
- L'étage supérieur offre des loisirs pour les préadolescents, les adolescents et les adultes avec un plancher d'arcade, une arène laser, une piscine et des fléchettes.



Figure 14 : l'intérieur de l'air de jeux du centre commercial (Smarativoli)

Source : www.smartlind.is

Traitement des façades:

Les façades du centre commercial sont traitées en verre et plaques d'acier de couleur bleue pour donner l'air de transparence et dominance; avec un soubassement en pierre taillée.



Figure 15 : façades du centre commercial (Smarativoli)
Source : www.smartlind.is

Exemple d'étude 02 : Park Mall, Sétif.

Présentation du projet :

Situé le long de l'avenue de l'ALN41, entre la Wilaya à l'Est et le grand parc d'attractions à l'Ouest, il comporte à sa base un centre commercial de dimension internationale, c'est le plus grand centre commercial d'Algérie et le 2eme en Afrique. Il a été ouvert au public jeudi 4 février figure



Figure 16 : Situation du centre commercial PARK MALL
Source : Google earth

Fiche technique :

- Maitre d'ouvrage : Prombati.
- Architecte : Art charpentier.
- Mission de Gemo : Project Manager, assistant Maitrise d'ouvrage ;
- Maitrise d'œuvre : art charpentier .LK Test, SCTE,Setam, axyal,trompille.
- Surface : 140 .000 M².
- Budget de construction : 100 Millions euro.
- Démarrage de la mission : mai 2011.
- Fin prévue des travaux : été 2014.



Figure 17 : vue sur Park mall.
Source : www.Parkmall.com.

Analyse du projet sur le plan urbain.

La démarche du projet urbain et la politique locale

Objectif et enjeux.

- Un projet urbain qui répond aux besoins des habitants locaux (la population de la wilaya de Sétif est classée 2ème après la wilaya d'Alger) y compris les usagers hors wilaya en premier lieu, et servir la ville de Sétif en second lieu.
- La situation stratégique et transitoire de Sétif entre deux grands pôles urbains notamment Alger et Bejaia, ce qui favorise un échange commercial, culturel et touristique, etc. ;
- Le projet se veut précurseur pour les futurs grands projets en proposant un modèle réel dans la ville.
- La nouvelle politique empruntée par les autorités locales dont ils totalisent quatre centres commerciaux et de loisirs. Il s'agit de celui Bâb Zouar, Ardis, récemment City Center et le centre commercial Mohammedia Mal à Bordj El Kiffan.
- La politique locale qui aussi à son tour veut faire de Sétif une des villes agréables à vivre en tirant profit de ses potentialités historique, culturel, et industriel.

Atouts et potentialités

- Accessibilité et transport ;

Le projet possède une bonne accessibilité vue la présence de : Autoroute Est – Ouest (l'échelle nationale) et la présence des voies routières importantes (à savoir : Boulevard ALN, etc.) qui mènent vers le Parc Mal d'une part, et le tramway qui en voie de réalisation, ainsi que l'existence du transport urbain d'autre part.

- Emplacement stratégique ;

Le projet est inséré dans un emplacement stratégique au centre-ville de Sétif vue la présence d'équipement (tel que le siège de la wilaya ...) ce qui lui assure une bonne fluidité et sécurité.

- Création de postes d'emplois afin de répondre au problème de chômage (Plus de 2000 postes d'emplois direct et indirect).

Concepts urbains

- Continuité urbaine ;

Le projet est inséré dans une continuité urbaine avec la série d'hôtel existante dans le site d'intervention et le parc d'attraction (En cours de restauration et rénovation), ainsi que le quartier historique et la placette d'AINFOUARA.

- Attraction touristique.

Le complexe commercial et de loisirs attise la curiosité et enregistre une affluence record (Entre 53 000 et 74 000 personnes s'y sont rendues les deux premiers jours). Des visiteurs, en famille ou en amis, sont venus de Sétif et d'ailleurs pour découvrir le deuxième plus grand Mall d'Afrique. Le complexe est qualifié par le ministre de l'Aménagement du territoire, du tourisme et de l'artisanat, Amar Ghoul⁷ comme un important acquis, aussi bien pour la wilaya de Sétif que pour l'Algérie.

Analyse du projet sur le plan architectural

⁷ Pour rappeler que Monsieur Amar Ghoul était le ministre de l'Aménagement du territoire, du tourisme et de l'artisanat durant la période.

Programme et superficie

Le programme de ce mégaprojet comporte :

- Deux tours : Hôtel 4 étoile (Court yard par Marriott), tour d'affaire (immeuble de bureaux et de logements) ;
- Centre commercial ;
- Centre de conférence de 800 places ;
- Parking souterrain sur plusieurs niveaux 1400 places.

Le programme surfacique de ce mégaprojet est devisé comme suit :

- Centre commercial : 41 250 m² (UNO 7000m²) ;
- Deux tours: Tour hôtel 16 000 m², Tour d'affaire: 13 650 m² ;
- Surface totale : 140.000m².
- Surface Utile : 70.000m².

Analyse des plans

Le projet se compose d'un centre commercial qui se développe en 5 niveau (2 sous-sol, RDC, 2 étages), parking sous-terrain, ajoutant à ce programme deux tours (hôtel, tour d'affaire) et une salle des congrès.

Centre commercial.

Le centre commercial se développe en 5 niveaux :

- Le 1er niveau (R-2) ;

Le 1er niveau est occupé par un hypermarché « UNO » de 7000 M2 du groupe Cévital ainsi par des magasins et de point de ventes (CASIO, DARKOM, MOBLIS, OOREDOO...). (Voir figure 42).

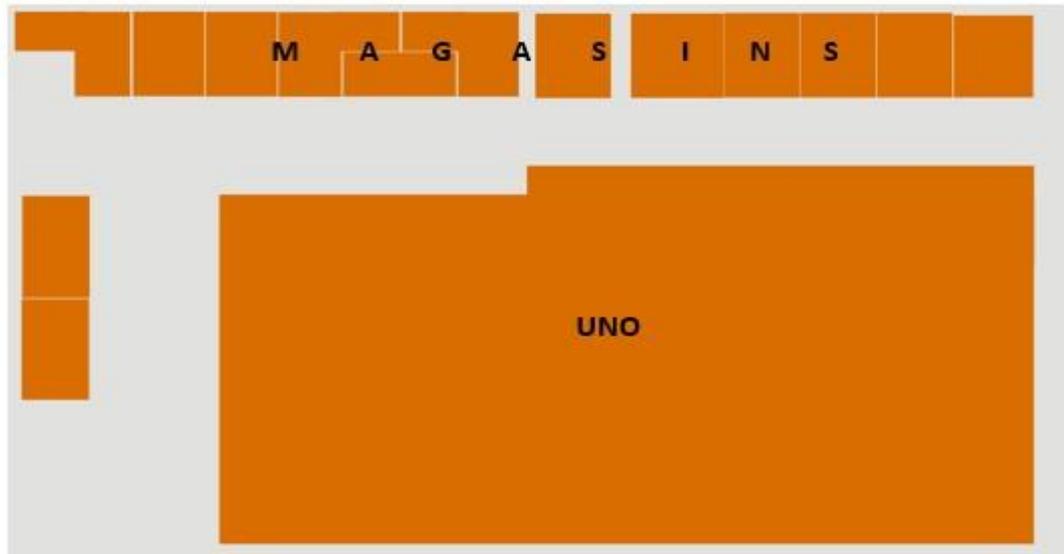


Figure 18 : plan de 1er niveau.

Source : www.parkmall.com. 18

- Le 2eme niveau (R-1)

Le 2eme niveau est destiné aux loisirs dont il se trouve une salle de Bowling et une salle de laser games (7000 m² de jeux pour enfants et adultes y compris le Drame Gammes qui se situe au 5eme niveau) et des banques (BNA, CPA, BNP PARIBAS). (Voir figure 43).

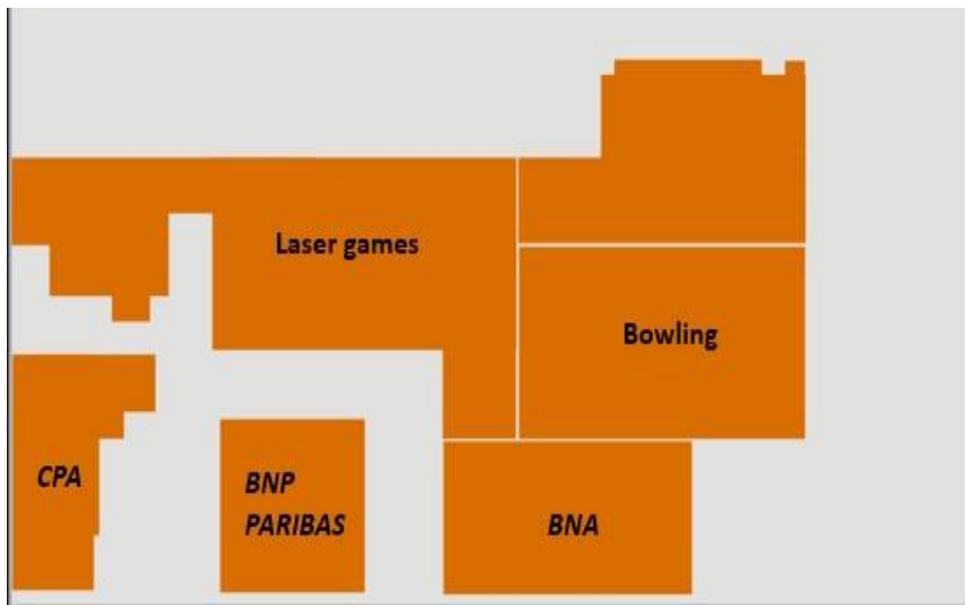


Figure 19 : plan de 2eme niveau.

Source : www.parcmall.com.

- Le 3eme et 4eme niveau (RDC et R+1)

Les deux niveaux cités, sont réservés aux 82 magasins franchisés, à l'image de Celio, Yves Rocher, Serge Blanco, Jennifer, US Polo, Mango, Stradivarius, Eden Park, etc. (Voir figure 44 et 45).

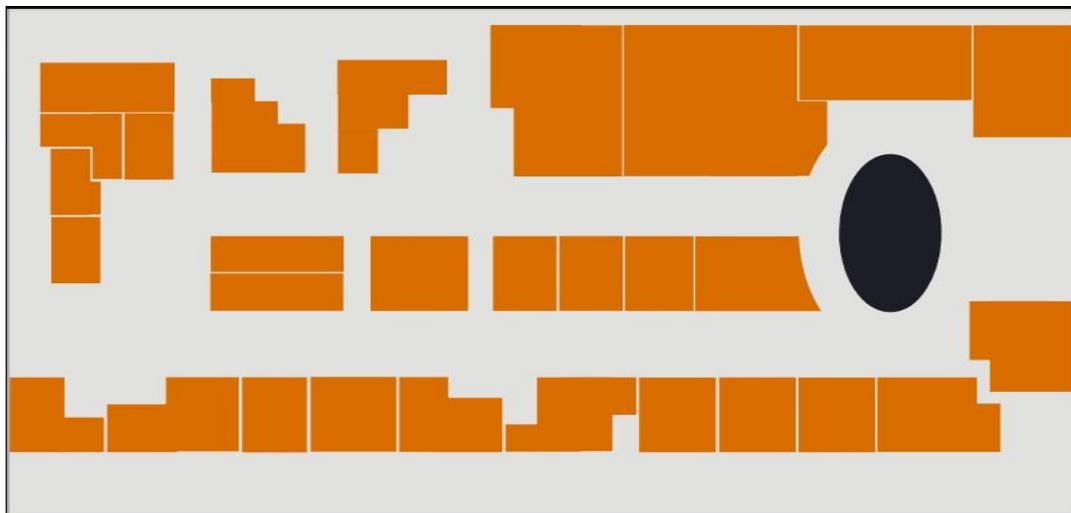


Figure 20: plan de 3 eme niveau.

Source : www.parkmall.com.

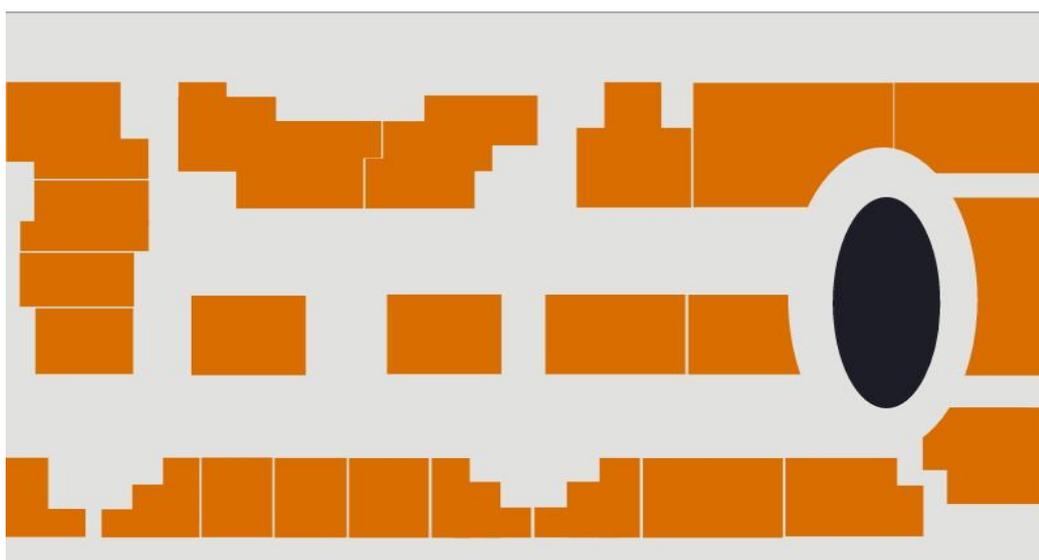


Figure 21 : plan de 4 eme niveau

Source : www.park mall.com.

- Le 5eme niveau (R+2).

Le 5eme niveau est destiné aux activités de loisirs à savoirs (DreamGames, Patinoire à glace), 13 restaurants, qui ont des vues sur la ville (grande terrasse). (Voir figure 46).

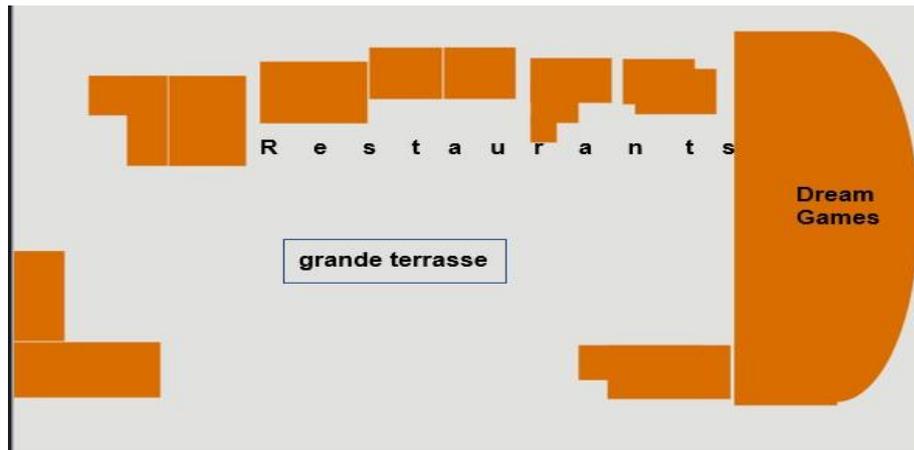


Figure 22 : plan de 5 eme niveau.

Source : www.park mall.com.

Deux tours Hôtel, Tour d'affaire (bureaux et logements)

Le groupe Prombati a en outre signé un important contrat avec le groupe hôtelier américain Marriott. Le groupe spécialisé dans l'hôtellerie de luxe a réalisé un hôtel 4 étoiles de 239 chambres. La 2eme tour est réservée pour les bureaux et les logements. (Voir figure 47).



Figure 23 : Park mall.

Source : www.Park mall.com

Centre de congrès et un parking sous-sol

En complément de ce programme, un centre de congrès indépendant et polyvalent de 900 places, accompagné de parkings en sous-sol d'environ 1400 places de stationnements pour les locataires et les clients.



Figure 24 : centre de congrès.
Source : www.Park mall.com



Figure 25. : Parking sous-sol
Source : auteur 2016.

4. Programmation architecturale

Le programme consiste principalement en une énumération des locaux nécessaires avec leurs destinations et leurs surfaces.

Programme qualitatif

C'est une étape de clarification et d'identification des différents espaces, son contenu général s'oriente vers : la détermination des activités et des fonctions.

Le programme qualitatif de l'équipement commercial doit répondre aux objectifs de satisfaction des besoins en matière d'activités commerciales et d'échanges définis en fonction du niveau de population ciblée par le projet et sa localisation. Il nous permet de déterminer les différentes caractéristiques des espaces, et leurs vocations.

Les activités de l'équipement

- Activité de commerce : toutes les fonctions liées à l'exposition et à la vente, tels que : alimentation, habillement, produit cosmétique, chaussures, équipement de la maison, bijouterie et horlogerie, etc....
- Activité de loisirs : regroupe les fonctions de détente et d'animation telle que les espaces de consommation, les aires de jeu ...etc.
- Gestion et logistique: regroupe les fonctions liées à la gestion du magasin.

Les différents espaces

Espace de vente : Il devient un lieu d'attraction et de promenade, le consommateur peut éprouver un plaisir à flâner sans pour autant acheter. Il est donc nécessaire aussi de pratiquer une incitation à l'achat.

Stockage : espaces réservés à l'accumulation et la conservation de la marchandise.

Espaces de détente et de loisirs :

- Salle polyvalente : Destinée à la projection des films, conférences et réceptions c'est un espace qui doit respecter la correction acoustique et l'éclairage
- Consommation: L'équipement sera doté des différents espaces de consommation : restaurants, cafeterias et salon de thé.

Parkings: espaces ou se fait le stationnement des véhicules automobiles. Un parking souterrain destiné au grand public

L'accueil : Un espace d'accueil doit être prévu pour l'équipement sera prévu ; un espace animé, où l'on peut accéder aux différents activités qui s'offrent à nous ; un lieu pour s'orienter et s'informer, c'est un espace qui conditionne l'articulation entre le dehors et le dedans ; c'est le passage graduel de l'espace public au privé.

Bureaux et locaux techniques : il est préférable de créer une structure centralisée de gestion et de maintenance de l'équipement dont le rôle est de :

- Gérer administrativement l'équipement.
- Jouer le rôle d'intermédiaire entre les locataires et les services extérieurs

Le programme quantitatif d'un centre commercial et de loisir :

Qualité de l'espace	Surface de l'espace			
	Sous-sol	RDC	Etages supérieurs	Total
Produits alimentaires :				
-Supermarché	/	100 m²	/	100 m²
-Hypermarché	/	/	800 m²	800 m²
-Pêcherie.	/	/	100 m²	100 m²
-Boucherie.	/	/	100 m²	100 m²
				1 100m²

Habillement :				
-Boutiques de vêtements pour femmes.	/	/	800 m ²	800 m ²
-Boutiques de chaussures pour femmes.	/	/	400 m ²	400 m ²
-Boutiques de vêtements pour hommes.	/	/	500 m ²	500 m ²
-Boutiques de chaussures pour hommes.	/	/	250 m ²	250 m ²
- Boutiques d'articles de sport.	/	/	250 m ²	250 m ²
-Boutiques de vêtements et chaussures pour enfants.	/	/	600 m ²	600 m ²
-Boutiques de jouets pour enfants.	/	/	400 m ²	400 m ²
-Boutiques de lingerie.	/	/	400 m ²	400 m ²
				3600 m ²
Ameublement :	/	/	500 m ²	500 m ²
Électro-	/	/	500 m ²	500 m ²

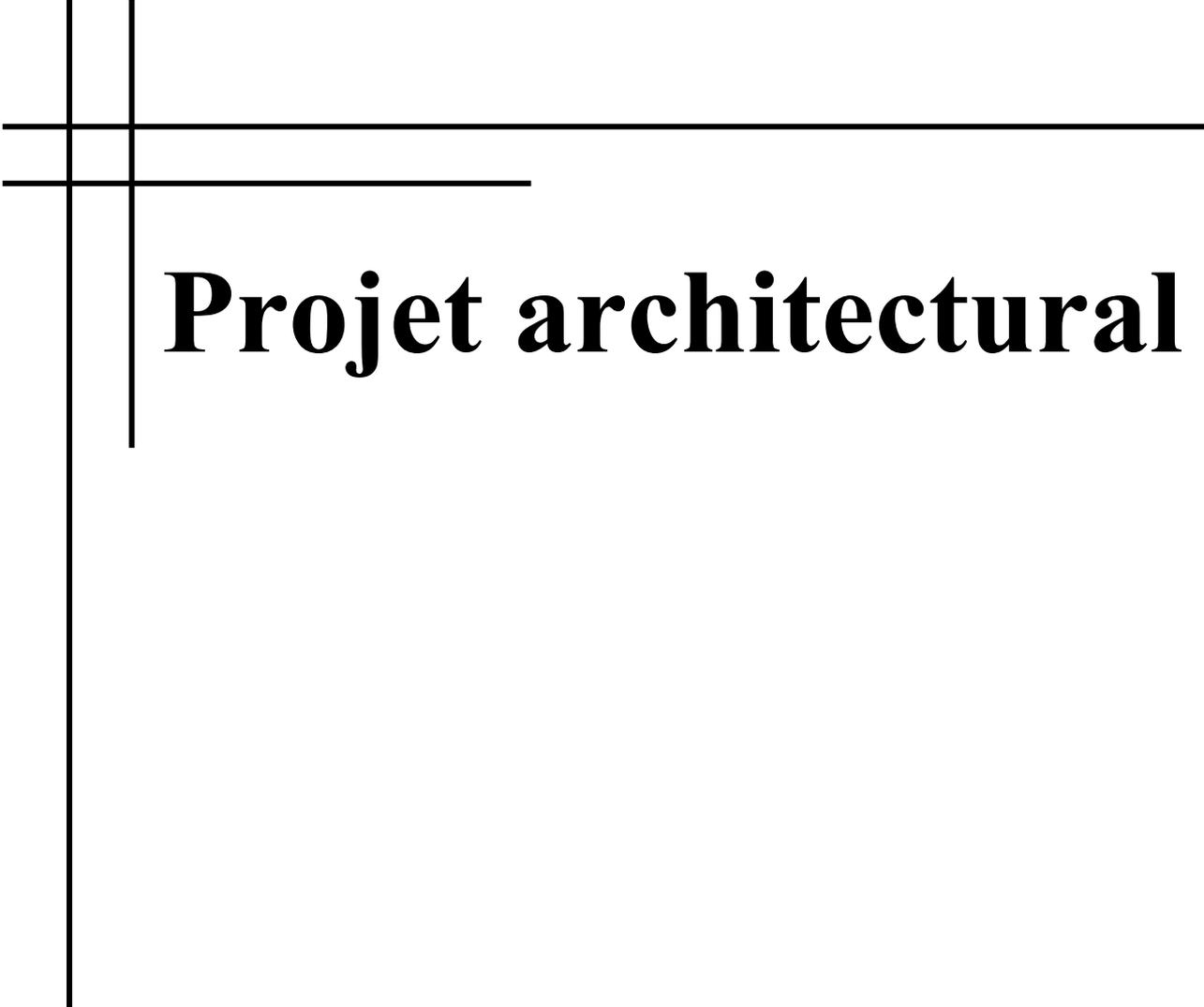
menager :				
Quincaillerie :	/	/	250 m²	250 m²
Horlogerie:	/	/	100 m²	100 m²
Cordonnerie :	/	25 m²	/	25 m²
Parfumerie :	/	/	100 m²	100 m²
Salon – esthétique :	/	/	200 m²	200 m²
Salons de coiffure :				
-Homme	/	/	50 m²	50 m²
-Femme	/	/	80 m²	50 m²
-Enfant	/	/	50 m²	50 m²
				150 m ²
-Bijouterie :	/	35 m²	150 m²	185 m²
-Boutiques de tissu :	/	/	200 m²	200 m²
-Infirmerie :	/	/	50 m²	50 m²
-Pharmacie :	/	/	150 m²	150 m²
-Optique :	/	/	100 m²	100 m²
-Photographe :	/	/	50 m²	50 m²
- Informatique :	/	/	150 m²	150 m²
-Salles de jeux vidéo :	/	/	150 m²	150 m²
-Expositions et	/	100 m²	/	100 m²

vente				
-Boutiques artisanat.	/	50 m²	100 m²	150 m²
-Boutiques de cadeaux :	/	50 m²	150 m²	200 m²
-Fleuriste :	/	50 m²	35 m²	85 m²
-Tabacs journaux :	/	35 m²	20 m²	55 m²
-Librairie :	/	50 m²	50 m²	100 m²
-Cafétéria-pâtisserie :	/	50 m²	100 m²	250 m²
-Pizzeria :	/	/	150 m²	150 m²
-Restaurant :	/	/	500 m²	500 m²
-Salon de thé :	/	/	200 m²	200 m²
-Dégustation de glace :	/	/	150 m²	150 m²
Services :				
-Agences-bureau de post	/	150 m²	/	150 m²
-Ludothèque	/	50 m²	/	50 m²
				200 m ²
-Sanitaire	/	25 m²	150 m²	175 m²
- Administration	/	/	150m²	150m²
-Sécurité :	/	15 m²	30 m²	45 m²

Approche thématique

-Parking :	1500 m²	/	/	1500 m²
-Dépôt :	200 m²	/	/	200 m²
-Locaux techniques :	120 m²	/	/	120 m²
				12000 m²

Tableau représentant le programme quantitatif d'un centre commercial et de loisir

A decorative graphic consisting of two vertical lines and two horizontal lines. The lines intersect to form a grid-like structure. The top horizontal line is the longest, extending across most of the page width. The second horizontal line is shorter, starting from the left edge and ending before the text. The two vertical lines are positioned on the left side of the page, with the second one being slightly to the right of the first.

Projet architectural

« L'architecture n'est jamais un jeu innocent de forme et de couleur, elle transforme notre vie externe aussi bien que notre équilibre interne » Richard Neutra.

I- Introduction :

Un projet architectural naît d'un besoin, donc sa conception doit permettre de répondre aux besoins des habitants, ainsi qu'aux exigences et contraintes urbanistiques, architecturales et sociales.

Comment et par quelle structure allons nous répondre aux besoins des habitants, mais aussi arriver à notre but principal qui est de rendre l'ex cité Mokadem attractive et la faire participer à la dynamique urbaine ?

II- Le choix de l'assiette d'intervention:

Nous avons choisi le site de l'ex cité Mokadem, car nous le trouvons le plus adapté pour la projection de notre projet et cela pour les raisons suivantes :

Sa potentialité foncière suite à la démolition de la cité Mokadem.

Son emplacement stratégique par rapport aux quatre (04) tissus qui l'entourent (entité traditionnelle, entité coloniale, entité administrative et le lotissement Hamoutene).

La présence de plusieurs accès qui faciliteront la desserte du projet.

La facilité d'accéder à ce site à travers les différents moyens de transports projetés lors de notre intervention urbaine (BHNS, téléphérique).

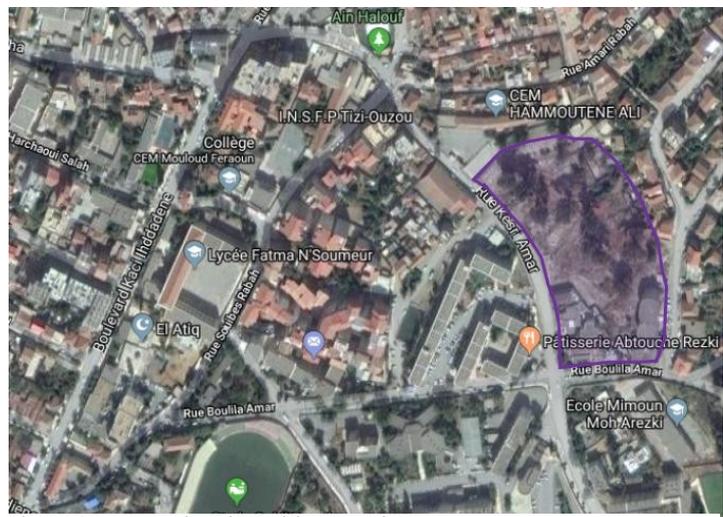


Figure 1 : vue sur l'assiette d'intervention Source : Auteurs

Sa situation stratégique au Nord-Est de la ville de Tizi Ouzou.

III- Les objectifs du projet:

Répondre aux besoins des habitants du quartier, en leur offrant un lieu commercial, de détente et de loisir.

Ouvrir le quartier sur la ville et le faire ainsi participer à la dynamique urbaine en projetant un centre commercial et de loisir qui sera attractif.

Equilibrer l'échelle de l'équipement avec ceux de la ville notamment de la cité administrative, on offrant à la ville une nouvelle structure qui n'existait pas.

Redonner une nouvelle image au quartier en créant une mixité sociale et fonctionnelle.

Créer un projet qui permettra de tisser des liens avec les différentes entités, tout en introduisant une nouvelle architecture contemporaine.

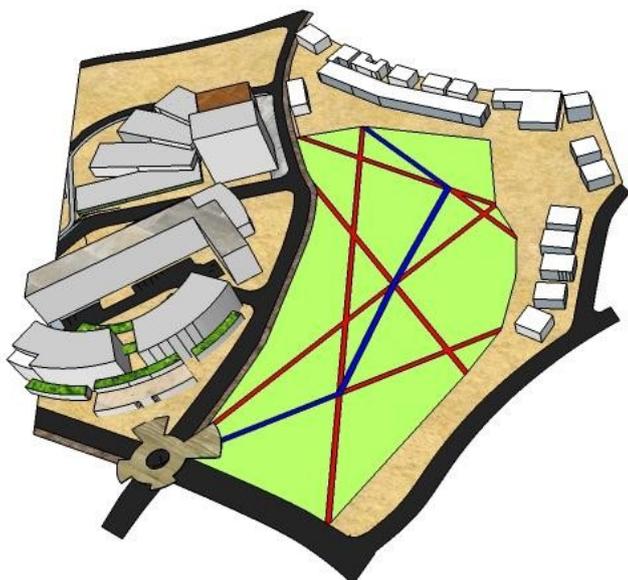
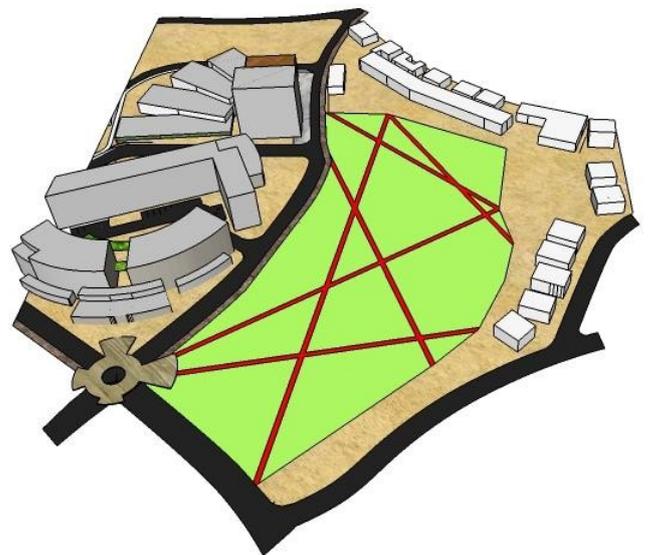
IV- Les concepts de base à développer:

Concepts liés au contexte Parcours urbain.	Concepts liés au thème Parcours.	Concepts liés au projet Axialité.
<p>Accessibilité.</p> <p>Intégration à l'environnement.</p> <p>Seuil.</p> <p>Recul.</p>	<p>Mouvement.</p> <p>Fragmentation.</p> <p>Articulation.</p> <p>Mixité fonctionnelle.</p> <p>Ouverture.</p> <p>Transparence.</p> <p>Légèreté.</p> <p>La centralité</p> <p>Unicité</p> <p>La notion d'appel</p>	<p>Mémoire du lieu.</p> <p>Ouverture.</p>

V- La genèse du projet:

V-1- 1^{ère} étape : concept d'axialité (les axes porteurs) :

Cette étape consiste à tracer des axes sur l'assiette d'intervention grâce aux limites du terrain, afin de définir des intersections pour chercher l'emplacement du projet et tracer les parcours et l'aménagement extérieur.



V-2- 2^{ème} étape : mémoire du lieu (axe de temps) :

Grâce aux intersections créées dans la 1^{ère} étape, nous avons défini un axe de temps qui sera en relation avec les trois entités du site (traditionnelle, coloniale et administrative).

V-3 3ème étape : Moments forts:

L'intersection des axes avec l'axe du temps ont permis d'avoir trois moments forts, matérialisé par l'implantation de trois entités qui seront en relation avec les trois entités du site.

- ❖ 1ère entité : culture et artisanat

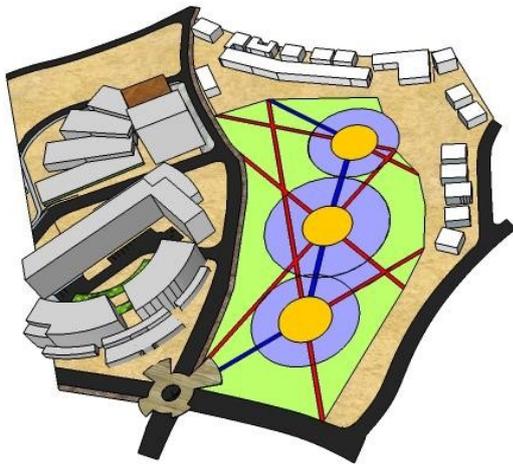
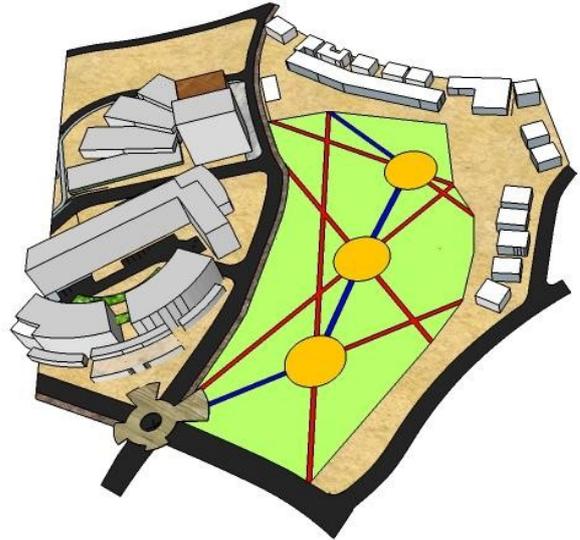
Cette entité sera en relation avec l'entité traditionnelle.

- ❖ 2ème entité : cineplex et multimédia.

Cette entité sera en relation avec l'entité traditionnelle.

- ❖ 3ème entité : commerces et loisirs.

Cette entité sera en relation avec la cité administrative.



V-4- 4ème étape:

Unicité :

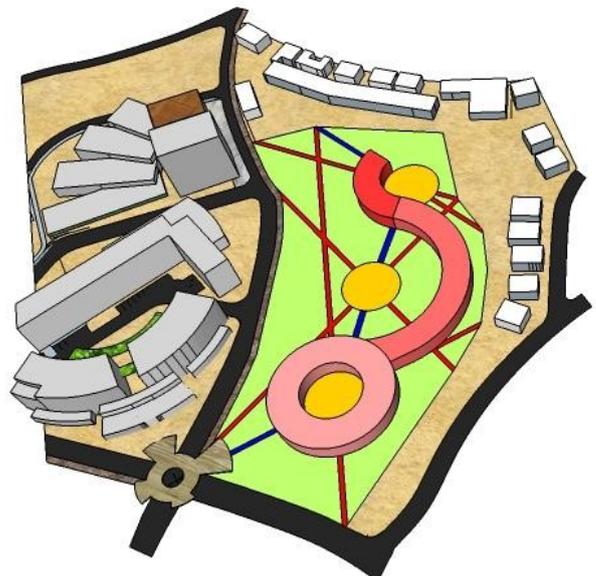
Agrandir les cercles afin d'unir les trois entités, tout en gardant les trois cercles de départ qui feront office d'espaces de transition et de convivialité.

V-5- 5ème étape : Fermeture (intimité), ouverture et mixité :

Cette étape consiste à :

1-Diviser le cercle de la 1ère entité et prendre une portion de façon à l'ouvrir sur la partie intime de l'assiette d'intervention et la fermer sur la partie donnant sur le quartier (concept d'intimité, tiré de la maison traditionnelle).

2- Diviser le cercle de la 2ème entité et laisser une portion en l'ouvrant sur le quartier en référence au cinéma et aux médias en générale qui a permis aux régions de s'ouvrir sur le monde



3-Garder le cercle de départ car la forme circulaire est la forme adéquate pour matérialiser le concept d'unicité, de mixité sociale et fonctionnelle mais aussi de favoriser la notion d'échange entre les utilisateurs de l'espace.

V-6- 6ème étape : Intégration au site, implantation en gradin et prise en considération de l'environnement immédiat :

1ère entité : Fragmentation et intégration au site :

Cette partie consiste à fragmenter l'entité en trois volumes (référence à la tripartite) et les implanter en gradin en relation avec l'habitat semi collectif projeté lors de notre intervention urbaine.

2ème entité : Fragmentation, étirement et convergence :

Nous avons divisé l'entité en trois fragments :

- Ceux de l'extrémité font office d'éléments de liaisons (concept d'articulation).

C'est deux éléments permettent de lier la 2ème entité aux deux autres (concept d'unicité).

- La partie centre représente l'entité cinéplex.

Nous avons étiré le fragment de cercle vers le centre, nous avons par la suite superposé deux volumes à fin de donner une terminaison pour la forme et aussi marquer l'entrée de cette entité.

3ème entité : Mouvement et signalisation :

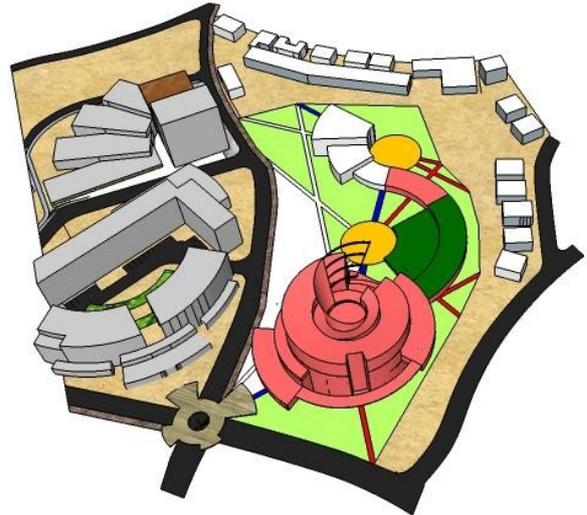
Concept de mouvement :

Afin de créer un mouvement dans cette entité :

- 1- Nous avons dégagé des portes à faux, pour augmenter le champ visuelle et renforcer le lieu avec le contexte.
- 2- Nous avons relié les deux portes à faux par la création d'un élément de liaison afin de renforcer la terminaison en forme spirale de cette entité.
- 3- Nous avons opté pour l'utilisation d'une forme spirale dans le but d'orienter l'entité vers le reste du projet.

Concept de signalisation :

Nous avons tordue l'élément central pour avoir un élément d'appel dans le projet.



VI- Description du projet:

Notre projet est conçu pour répondre aux besoins des habitants mais aussi afin de dynamiser le quartier et l'ouvrir sur la ville.

Il s'agit d'un centre commercial et de loisirs qui prend naissance sur le site de l'ex cité Mokadem et qui s'implante en harmonie avec le terrain.

Il se compose de trois (3) entités à savoir :

- ❖ L'entité culture et artisanat.
- ❖ L'entité cineplex et multimédia.
- ❖ L'entité commerces et loisirs.

VII- Organisation spatiale du projet:



Figure2 : vue sur l'ensemble du projet

Source : Auteurs

VIII- Accessibilité au projet :

Notre projet est desservi par quatre (4) accès piétons et un accès mécanique du côté Sud.

-L'accès principal au projet se fait par la rue Kesri Amar (rue traversé par une ligne BHNS), cet accès est marqué par un grand espace vert et de détente afin d'attirer et inviter le grand public.

-Les trois (03) accès secondaires se font par la rue Boulila, la rue Hamoutene et la piste située entre l'assiette d'intervention et le CEM Hamoutene.

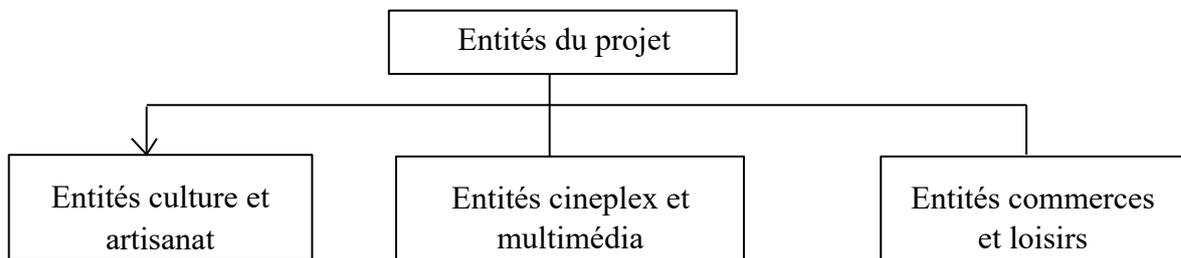
-Un accès mécanique depuis la rue Boulila Amar pour réduire la circulation mécanique dans notre périmètre d'intervention.



Figure 3 : vue sur le plan de masse source : Auteurs

IX- Entités du projet :

Notre projet est composé essentiellement de trois (03) entités :



IX-1- Entité : culture et artisanat :

- Boutiques habillement traditionnel (femmes).
- Boutiques habillement traditionnel (hommes).
- Boutiques habillements traditionnel (enfants).
- Expositions temporaires.
- Atelier de fabrique de bijoux traditionnels.
- Boutiques de bijoux traditionnels.
- Boutiques de cadeaux et de souvenirs.
- Magasins de gâteaux traditionnels.



Figure 4 : vue de face sur l'entité culture et artisanat source : Auteurs



Figure 5 : vue de derrière sur l'entité culture et artisanat

Source : Auteurs

IX-2- Entité cineplex et multimédia :

- Trois salles de cinémas.
- FNAC.
- Boutiques de livres.



Figure 6 : vue sur l'entité cineplex et multimedia
source : Auteurs

IX-3- Entité commerces et loisirs :

L'entité se développe sur sept (9) niveaux, on retrouve :

- Quatre (6) niveaux dédiés aux commerces et loisirs.
- Un niveau dédié à la gestion.
- Deux (2) niveaux dédiés principalement au parking et stockage.

IX-3-1- Espaces commerces et loisirs:

Constitue majoritairement par des galeries commerciales, espaces loisirs, espaces de consommations, espace de remise en forme et beauté.

IX-3-1-1- Programme et répartition des surfaces du niveau +0.00 :

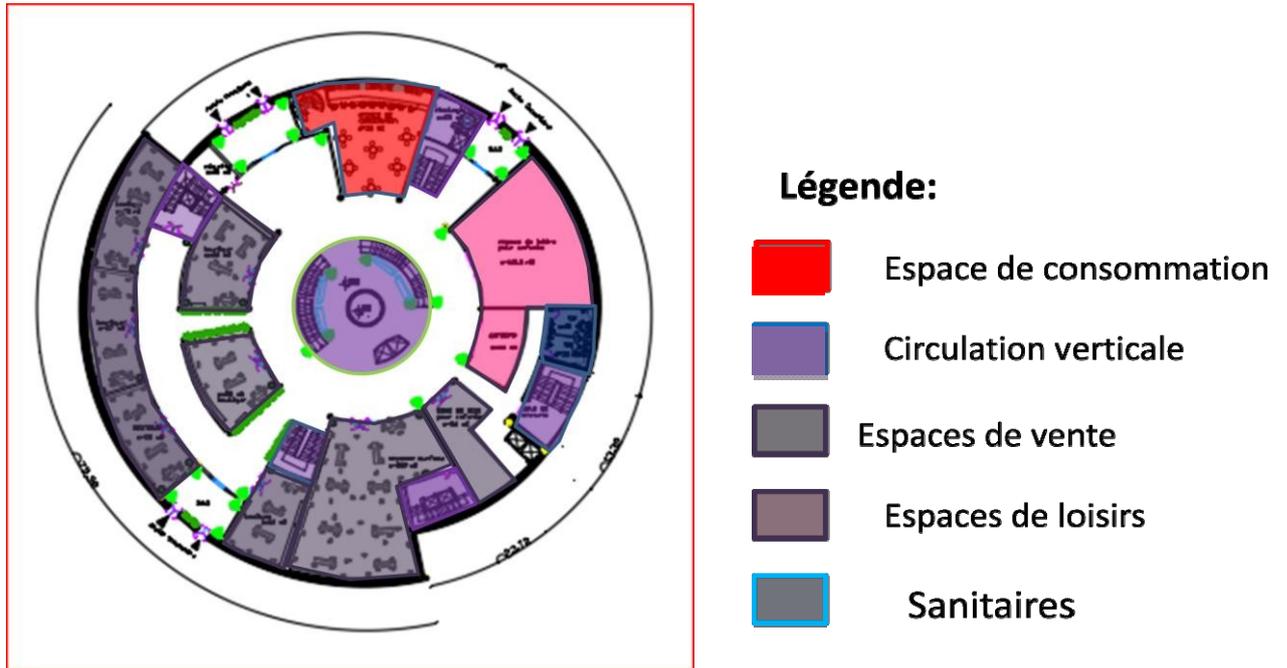


Figure7 : plan de rez de chaussée Source : Auteurs

Surface Totale : 2331.00 M²

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU +0.00	Entité accueil et réception	S.A.S D'entrée Principale	42.90 M ²
		S.A.S D'entrée Secondaire 01	37.85 M ²
		S.A.S D'entrée Secondaire 02	27.90 M ²
		Réception & Accueil	73.95 M ²
	Entité Commerciale	Boutique 01	70.00 M ²
		Boutique 02	67.00 M ²
		Boutique 03	59.00 M ²
		Boutique 04	80.00 M ²
		Boutique 05	65.00 M ²
		Boutique 06	60.00 M ²
		Moyenne Surface	230.00 M ²
	Entité Loisirs & Détente	Salle De Jeux Pour Enfants	56.00 M ²
		Garderie	38.00 M ²
		Espaces De Loisirs Pour Enfants	165.50 M ²
	Entité Consommation	Espace de Consommations	50.00 M ²
	Entité Service & Personnelle	Local De Sécurité	15.00 M ²
		WC H (X 03)	15.00 M ²
WC F (X 03)		15.00 M ²	

XI-3-1-2- Programme et répartition des surfaces du niveau +4.00 :

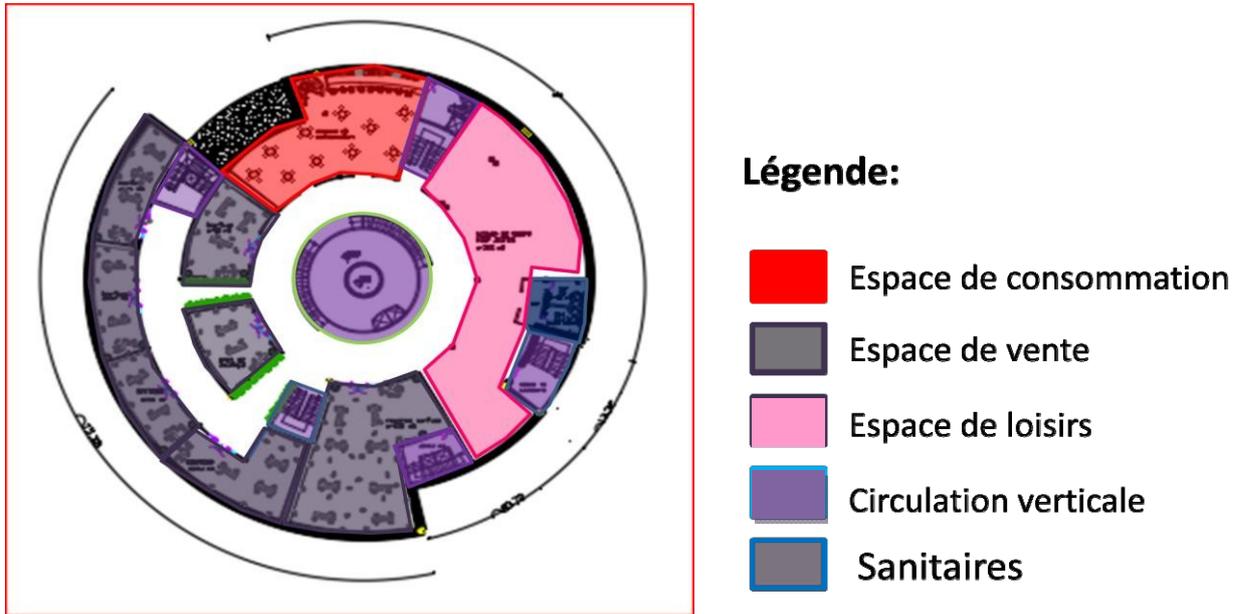


Figure 8 : Plan de 1^{er} étage

Source : Auteurs

Surface Totale : 2161.50 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 4.00	Entité Commerciale	Boutique 01	70.00 M ²
		Boutique 02	67.00 M ²
		Boutique 03	59.00 M ²
		Boutique 04	80.00 M ²
		Boutique 05	65.00 M ²
		Boutique06	94.00 M ²
		Moyenne Surface	230.00 M ²
	Entité Loisirs & Détente	Espaces De Loisirs Pour Jeunes	365.00 M ²
	Entité Consommation	Espace de Consommations	208.65 M ²
			WCH (X 03)
		WCF (X 03)	15.00 M ²

IX-3-1-3- Programme et répartition des surfaces du niveau +8.00 :

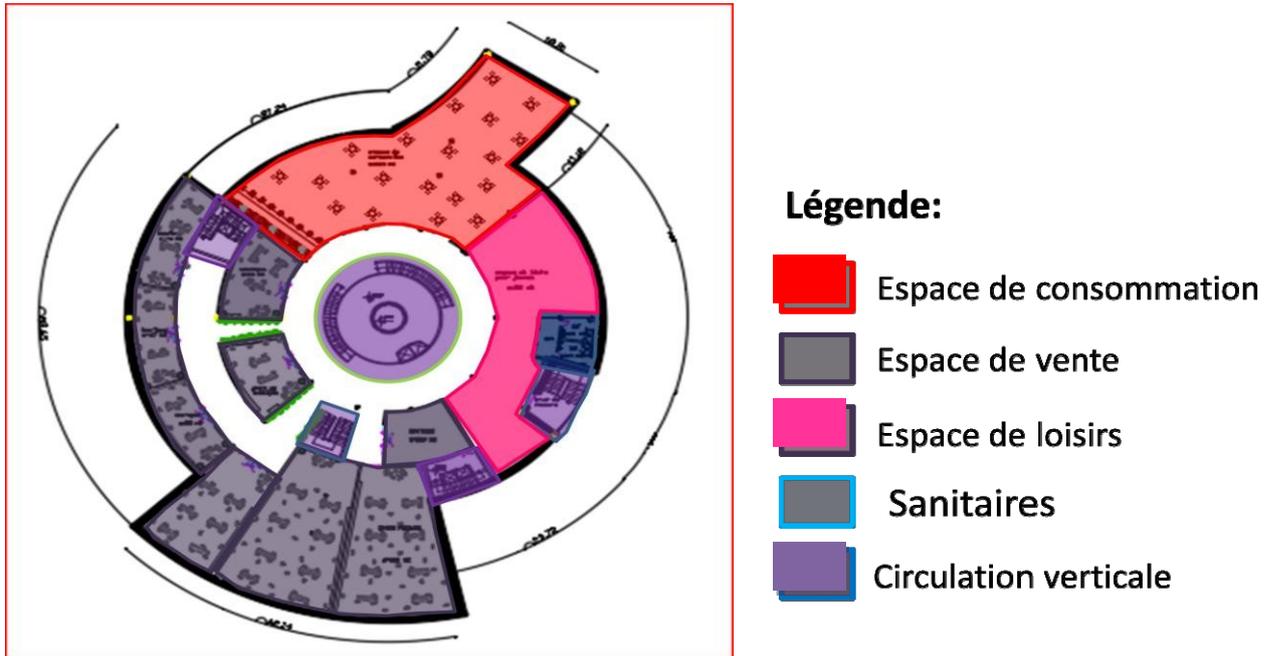


Figure 9 : Plan de 2^{ème} étage

Source : Auteurs

Surface Totale : 2750.00 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 8.00	Entité Commerciale	Boutique 01	70.00 M ²
		Boutique 02	67.00 M ²
		Boutique 03	59.00 M ²
		Boutique 04	80.00 M ²
		Boutique 05	65.00 M ²
		Boutique 06	131.50 M ²
		Boutique 07	62.55 M ²
		Grand magasin 01	230.00 M ²
		Grand magasin 02	230.00 M ²
	Entité Loisirs & Détente	Espaces De Loisirs Pour Jeunes	400.00 M ²
	Entité Consommation	Espace de Consommations	215.00 M ²
		WC H (X 03)	15.00 M ²
	WC F (X 03)	15.00 M ²	

IX-3-1-4- Programme et répartition des surfaces du niveau +12.00 :

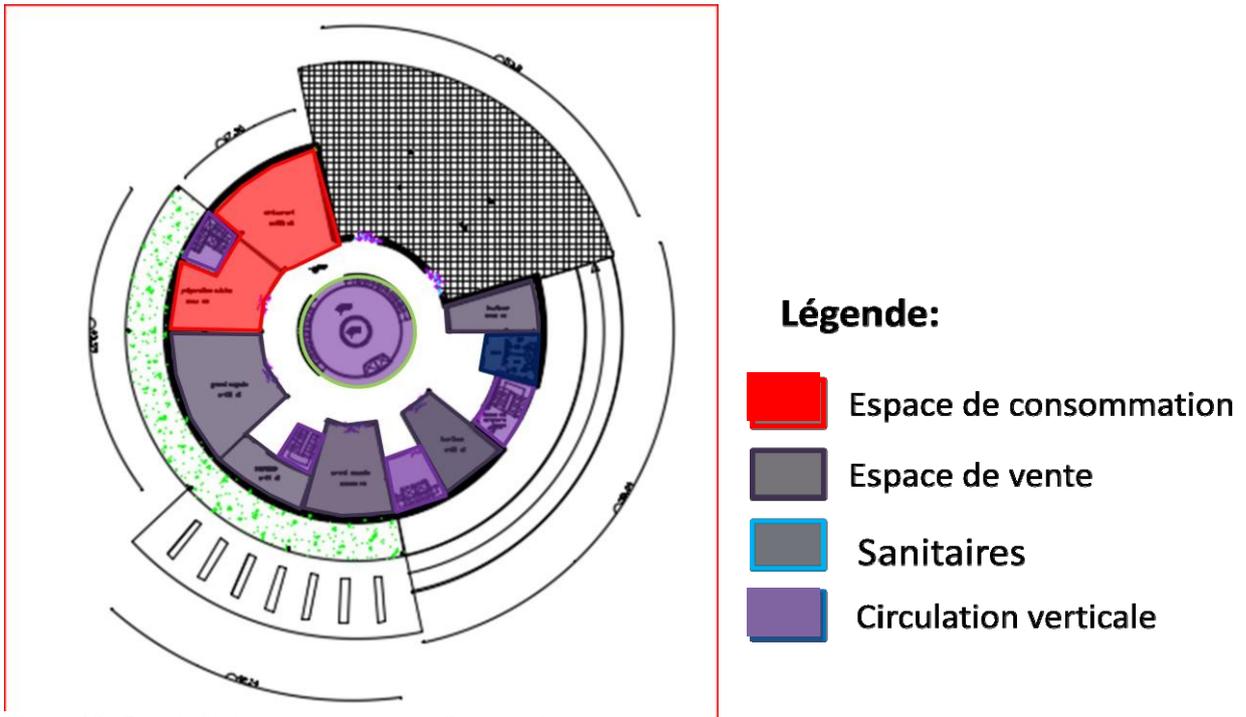


Figure 10 : Plan de 3^{ème} étage

Source : Auteurs

Surface Totale : 3340.50 M².

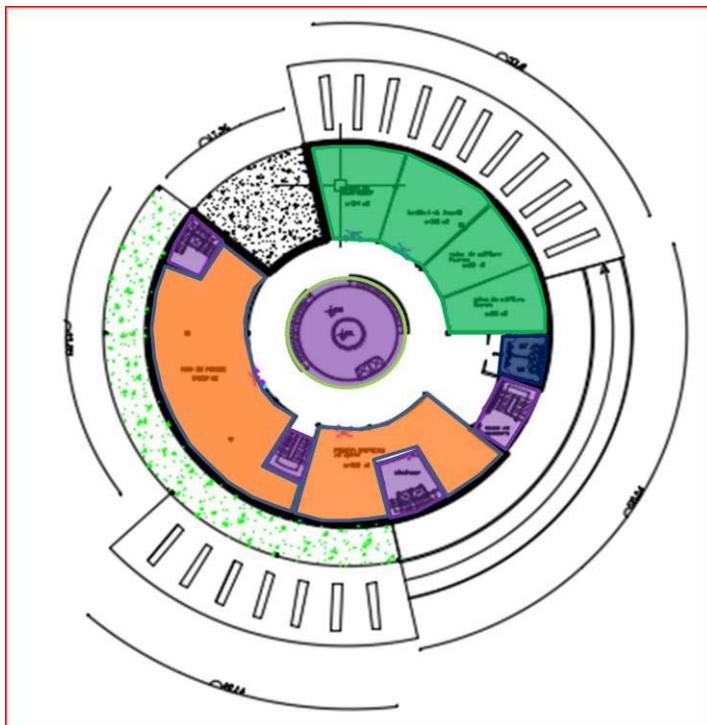
NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 12.00	Entité Commerciale	Boutique 01	70.00 M ²
		Boutique 02	67.00 M ²
		Boutique 03	97.00 M ²
		Boutique 04	80.00 M ²
		Boutique 05	65.00 M ²
		Boutique 06	60.00 M ²
		Boutique 07	85.00 M ²
	Entité Loisirs & Détente	Grand magasin 01	151.00 M ²
		Grand magasin 02	275.00 M ²
		Grand magasin 03	275.00 M ²
	Entité Consommation	Salle De Jeux	310.00 M ²
	Espace de Consommations	165.50 M ²	
	WC H (X 03)	15.00 M ²	
	WC F (X 03)	15.00 M ²	

IX-3-1-5- Programme et répartition des surfaces du niveau +16.00 :

Surface Totale : 2587.05 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 16.00	Entité Commerciale	Boutique 01	54.00 M2
		Boutique 02	83.00 M2
		Boutique 03	62.00 M ²
		Grand magasin 01	170.00 M ²
		Grand magasin 02	112.50 M ²
	Entité Consommation	Espace de Consommations	273.50 M ²
		WC H (X 03)	15.00 M ²
		WC F (X 03)	15.00 M ²

IX-3-1-6- Programme et répartition des surfaces du niveau +20.00 :



Légende:

- Univers de beauté
- Univers de sport
- Sanitaires
- Circulation verticale

Figure11 : Plan de 4^{ème} étage

Source : Auteurs

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 20.00	Entité Commerciale	Magasin D'article de Sport	239.00 M ²
		Magasin De Cosmétiques	114.00 M ²
	Entité Loisirs :	Institut de Beauté	113.00 M ²
		Salon de Coiffure H	83.00 M ²
		Salon de Coiffure F	83.00 M ²
		Salle de Fitness	359.00 M ²
		WC H (X 03)	15.00 M ²
		WC F (X 03)	15.00 M ²

Surface Totale : 1206.25 M².

IX-3-2- Espace de gestion :

Espace dédié à l'administration et à la gestion de l'équipement constitué globalement de bureaux.

IX-3-2-1- Programme et répartition des surfaces du niveau +24.00 :

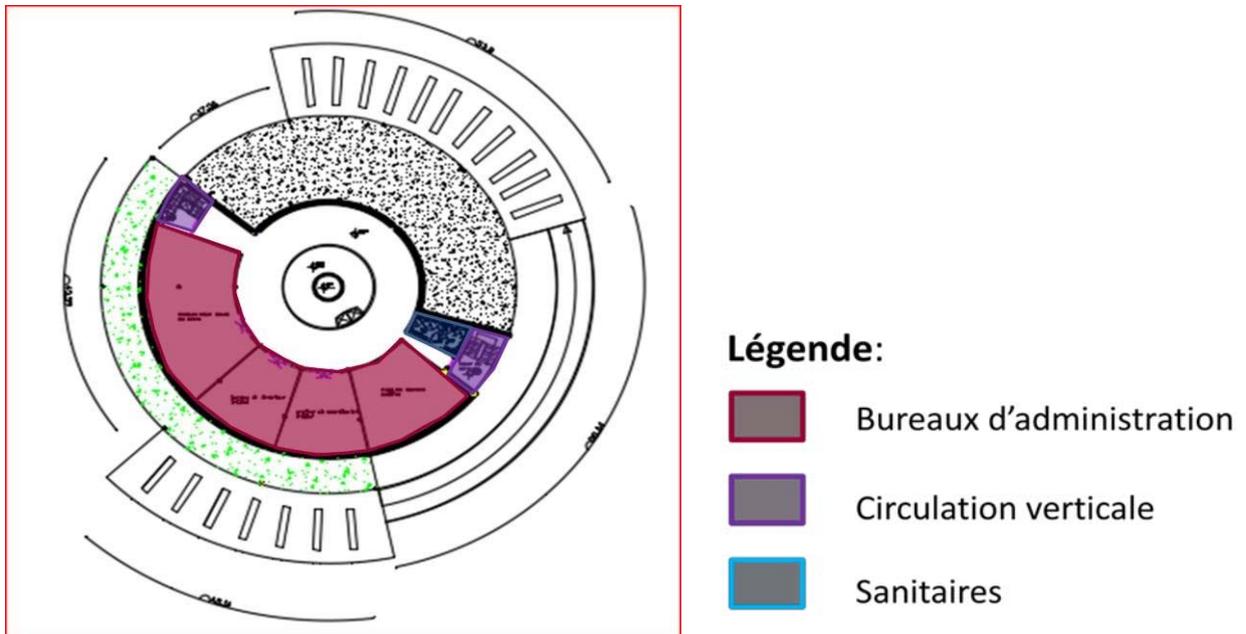


Figure 2 : Plan de 5^{ème} étage

Source : Auteurs

Surface Totale : 1953.75 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU + 24.00	Entité Admiratives	Bureau Open Spaces	260.00 M ²
		Salle De Réunion	137.00 M ²
	Entité Loisirs :	Archive & Secrétariat	112.00 M ²
		Bureau De Directeur	114.00 M ²

IX-3-3- Espace Parking et stockage :

On retrouve 2 niveaux dédié au parking et au stockage semi enterré.

IX-3-3-1- Programme et répartition des surfaces du niveau -6.00:

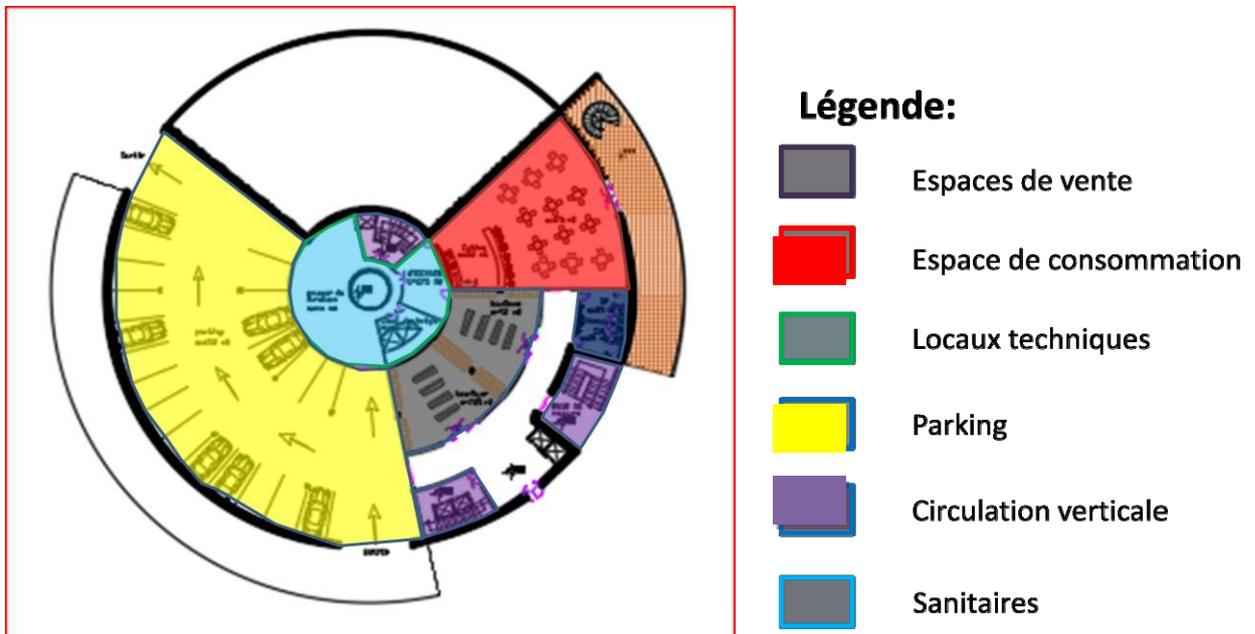


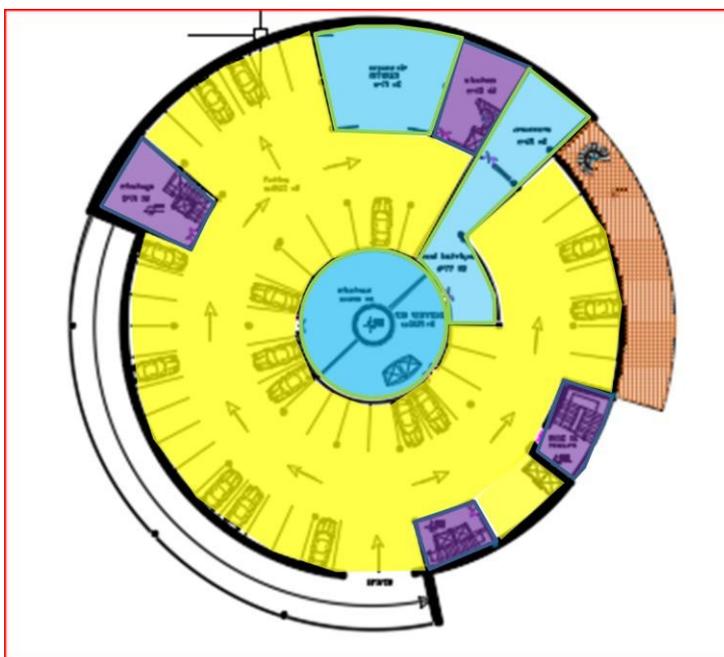
Figure 3 : Plan de 1^{er} sous sol

Source : Auteurs

Surface Totale : 2251.30 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU - 3.00	Entité Parkings	45 Places de Stationnement de Parkings	1450.00 M ²
	Entité Locaux Techniques & Stockages	Local Technique 01	65.00 M ²
		Local de Stockage 01	60.00 M ²
		Local de Stockage 02	70.00 M ²
		Local de Stockage 03	85.50 M ²
		Espace de Livraison	70.00 M ²
		Local Technique 02	85.50 M ²
	Local Technique 03	77.00 M ²	

IX-3-3-2- Programme et répartition des surfaces du niveau -3.00:



Légende:

- Parking
- Locaux techniques
- Circulation verticale

Figure 4 : Plan de 2^{ème} sous sol

Source : Auteurs

Surface Totale : 1630.00 M².

NIVEAU	Entités	Espaces	SURFACE
NIVEAU – 3.00	Entité Parkings	20 Places de Stationnement de Parkings	682.00 M ²
	Entité Locaux Techniques et stockage	Local Technique	22.00 M ²
		Local de stockage	27.50 M ²
		Espace de Livraison	90.00 M ²
	Entité commerciale	Boutique 01	71.50 M ²
		Boutique 02	72.00 M ²
	Entité Consommation	Espace de Consommation	170.00 M ²
		WC H (X 03)	15.00 M ²
		WC F (X 03)	15.00 M ²

La circulation verticale:

Le centre commercial dispose de trois moyens de circulation verticaux :

L'ascenseur : un ascenseur panoramique qui fera profiter les visiteurs de la vue panoramique.

Escalator.

Escalier.



Figure 15: Vue sur l'ascenseur

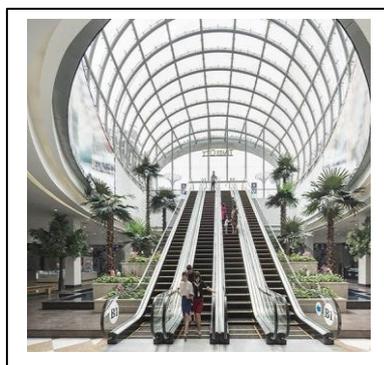


Figure 16: Vue sur les escalators



Figure 17: Vue sur les escaliers

Source : www.escalier.type/ascenceur/gf/escalators/jh/escalier.ch

X- Description des façades :

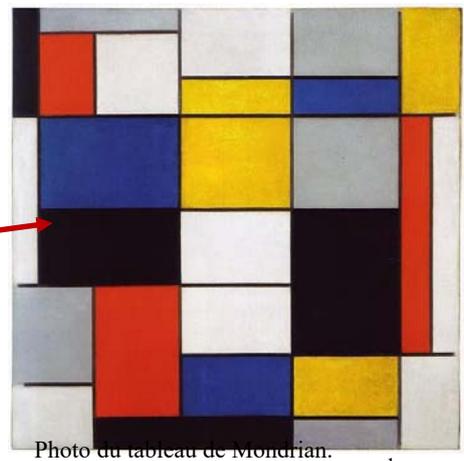
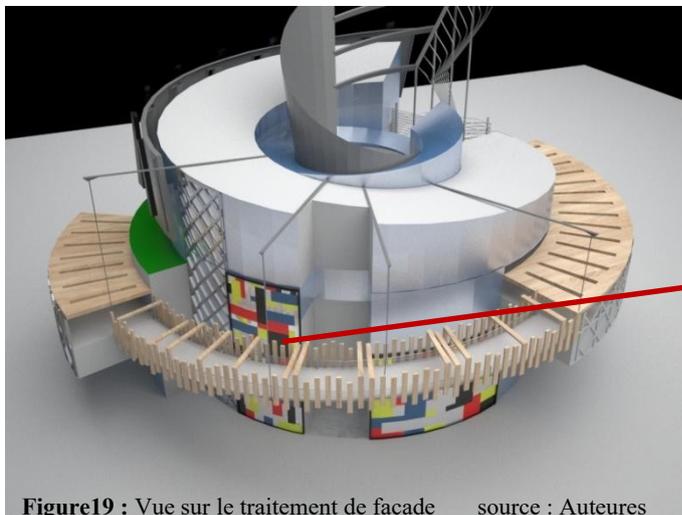
Les façades de notre projet sont traitées de façon à attirer la clientèle vers le centre commercial et de loisir à travers une série de traitements qui crée mouvement et dynamisme, notamment à travers un élément d'appel qui sera vue de loin.



Figure 18 : vue sur la façade du centre commercial et de loisir source : Auteurs

La façade ouest donnant sur la rue Kesri Amar procure aux visiteurs un sentiment de légèreté et d'accueil.

Afin de refléter ce qu'il y a à l'intérieur du projet sur la façade extérieure nous avons en premier lieu traité la partie loisirs en créant un traitement en référence au tableau de Mondrian.



En traitant la façade de cette façon, nous avons remarqué qu'elle n'était pas en harmonie avec l'ensemble du projet donc nous avons revisité le tableau de Mondrian afin d'avoir un traitement en harmonie avec le reste du projet.

1

https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c3/Composition_A_by_Piet_Mondrian_Galleria_Nazionale_d%27Arte_Moderna_e_Contemporanea.jpg

L'entrée à l'entité principale du projet, qui est commerces et loisirs est marqué par un retrait de la façade et un traitement spécifique.

Elle est aussi matérialisée par un élément d'appel qui apporte légèreté et mouvement à la façade et à l'entrée.



Figure 20 : Vue sur l'entrée principale de l'entité centre commerciale et loisir
source : Auteurs

Dans le but d'avoir une promenade architecturale nous avons créé un parcours qui sera ponctué par les deux terrasses jardins situées au dessus des porte-à-faux.



Figure 21 : Vue sur le parcours projeté ponctué par deux terrasses jardins.
Source : Auteurs.



Figure 22 : Vue intérieure du parcours projeté
Source : Auteurs.

XI- Le choix du système constructif du projet :

Le choix de la structure est lié aux exigences de stabilité et la durabilité de la construction, mais aussi à la qualité spatiale et l'aspect esthétique recherché.

Notre choix du système constructif a été arrêté de manière à répondre aux exigences fonctionnelles, spatiales et formelles spécifique à chaque partie du projet architectural tout en assurant la stabilité, la durabilité, la solidité. Pour ce faire, nous avons opté pour :

- Structure en bois pour la 1ère entité qui représente l'entité « culture et artisanat » dans le but de faire la relation avec l'entité traditionnelle du site (référence à la maison traditionnelle).
- Structure métallique pour la 2ème entité qui représente l'entité « cineplex et multimédia ».
- Structure mixte c'est-à-dire poutres métalliques et poteaux en béton armé pour la 3ème entité « centre commercial et loisir. »

❖ Les avantages de la structure en bois :

Longévité et durabilité

La construction en bois permet de réaliser des économies.

❖ Importance d'une bonne ventilation :

Un bâtiment à base de bois bien conçu peut durer des générations.

Le bois est un matériau naturel et biodégradable.

❖ Les avantages de la structure en acier :

Utilisation optimale de l'espace grâce aux grandes portées et aux sections réduites des éléments (flexibilité et légèreté).

- Structure aérée, offrant flexibilité et légèreté.
- Rapidité de construction.
- Durabilité.
- Fondations réduites.
- Respect de l'environnement (l'acier est 100% recyclable).

❖ Les avantages de la structure en béton armé :

- Une bonne résistance aux efforts de compression et au cisaillement.
- L'incombustibilité (elles résistent bien au feu).
- Elle ne se déforme pas avec le temps.
- Elle résiste bien à l'humidité.
- Flexibilité.

- Durabilité.
- Elle n'a pas besoin de maintenance.
- Délai de livraison rapide.
- Temps de montage réduit.

I. Gros œuvre :

I.1. L'infrastructure :

I.1.1 Les fondations :

Pour l'infrastructure globale du projet, nous avons opté pour :

Un radier nervuré : parce qu'il présente des avantages tel que :

- Rigide en son plan horizontal.
- Permet une meilleure répartition de la charge sur le sol de fondation (répartition linéaire).
- Facilité de coffrage.
- Rapidité d'exécution.
- Semble mieux convenir face aux désordres ultérieurs qui peuvent provenir des tassements éventuels.

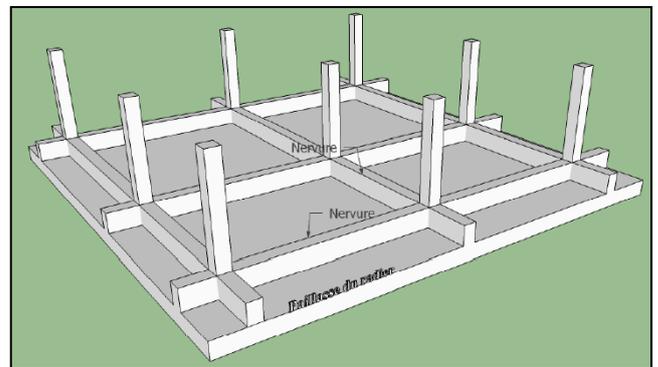


Figure 23 : photo d'un radier nervuré.

I.1.2. Le voile périphérique :

Les sous-sols seront entourés par des voiles en béton armé qui assureront la résistance des poussées des terres et pour protéger la structure de la corrosion. Proposition d'un enduit étanche pour l'isolation intérieure et extérieure.

I.1.3. Les joints :

➤ Les joints de dilatation :

Prévus afin d'assurer une meilleure stabilité et régularité des masses, les joints de dilatation assurent l'indépendance complète des blocs qu'ils délimitent et empêchent leur entrechoquement.

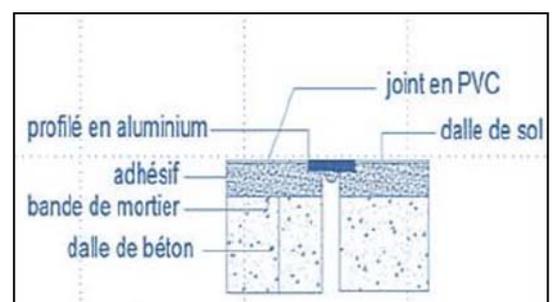


Figure 24 : schéma d'un joint de dilatation.

➤ **Les couvre joints :**

En général, tous les joints de construction visibles sont couverts d'une manière stable, étanche et esthétique.

I.2. Superstructures :

C'est le squelette du bâtiment, son premier rôle est d'assurer la solidité de l'ouvrage en transmettant les charges permanentes et d'exploitations vers le sol des fondations ou l'infrastructure.

I.2.1. Noyau en béton armé :

Le noyau central est l'élément assurant la rigidité de l'édifice, il parcourt le bâtiment sur toute sa hauteur, contient la circulation verticale (escaliers, ascenseurs...), les gaines, les sanitaires et les descentes de fluide.

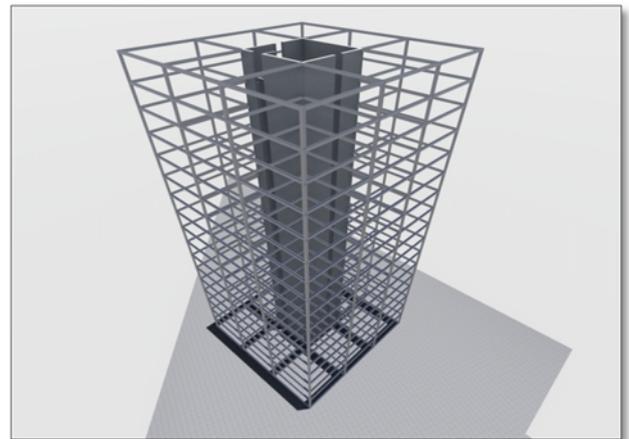


Figure 25 : photo d'un noyau central.

I.2.2. Les poteaux en béton armé :

Dans notre projet nous avons opté pour des poteaux circulaires en béton armé de diamètre 45 cm. Les poteaux constituent des points d'appuis aux éléments horizontaux, pour transmettre les charges aux fondations.

I.2.3. Les poutres :

Concernent les poutres, on a opté pour des poutres métalliques alvéolaires pour leur bonne résistance et légèreté, elles permettent aussi de franchir de longues portées, elles facilitent également le passage des gaines et conduites à travers les alvéoles.

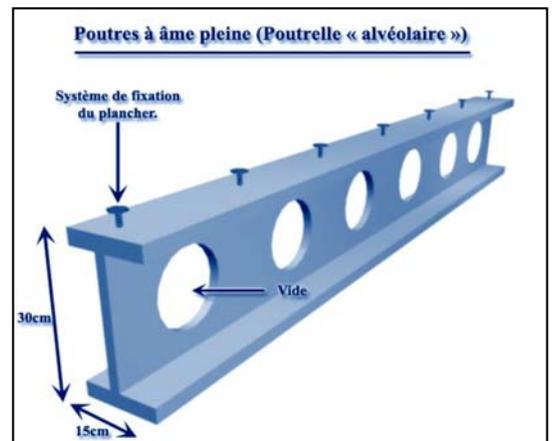


Figure 26 : photo d'une poutre métallique alvéolaire.

I.2.4. Assemblage poutre- noyau centrale :

L'assemblage est réalisé par l'encastrement de la poutre dans le béton, elle sera coulée et enrober sur place.

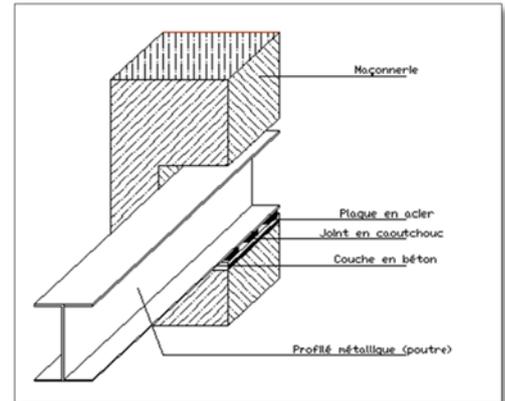


Figure 27 : photo montrant un assemblage entre une poutre métallique et un noyau central.

I.2.5. Le planché collaborant :

C'est un plancher en béton coulé sur un profilé métallique large collaborant. La tôle constitue l'armature basse du plancher. Le plancher collaborant béton/acier a pour objectif de :

- Diminuer le poids des structures en acier.
- Réduire la hauteur des planchers.
- Offrir une plus grande résistance à la flexion et accroître la résistance du feu.
- Rapidité et caractère écologique.
- Le cheminement des réseaux et la position des installations techniques.
- Hérisson de tout venant compacter sur une épaisseur de 20cm.

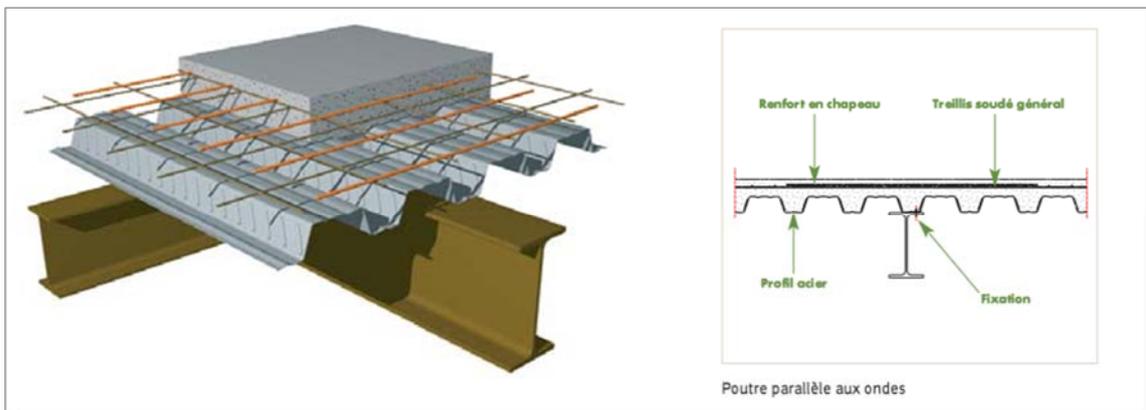


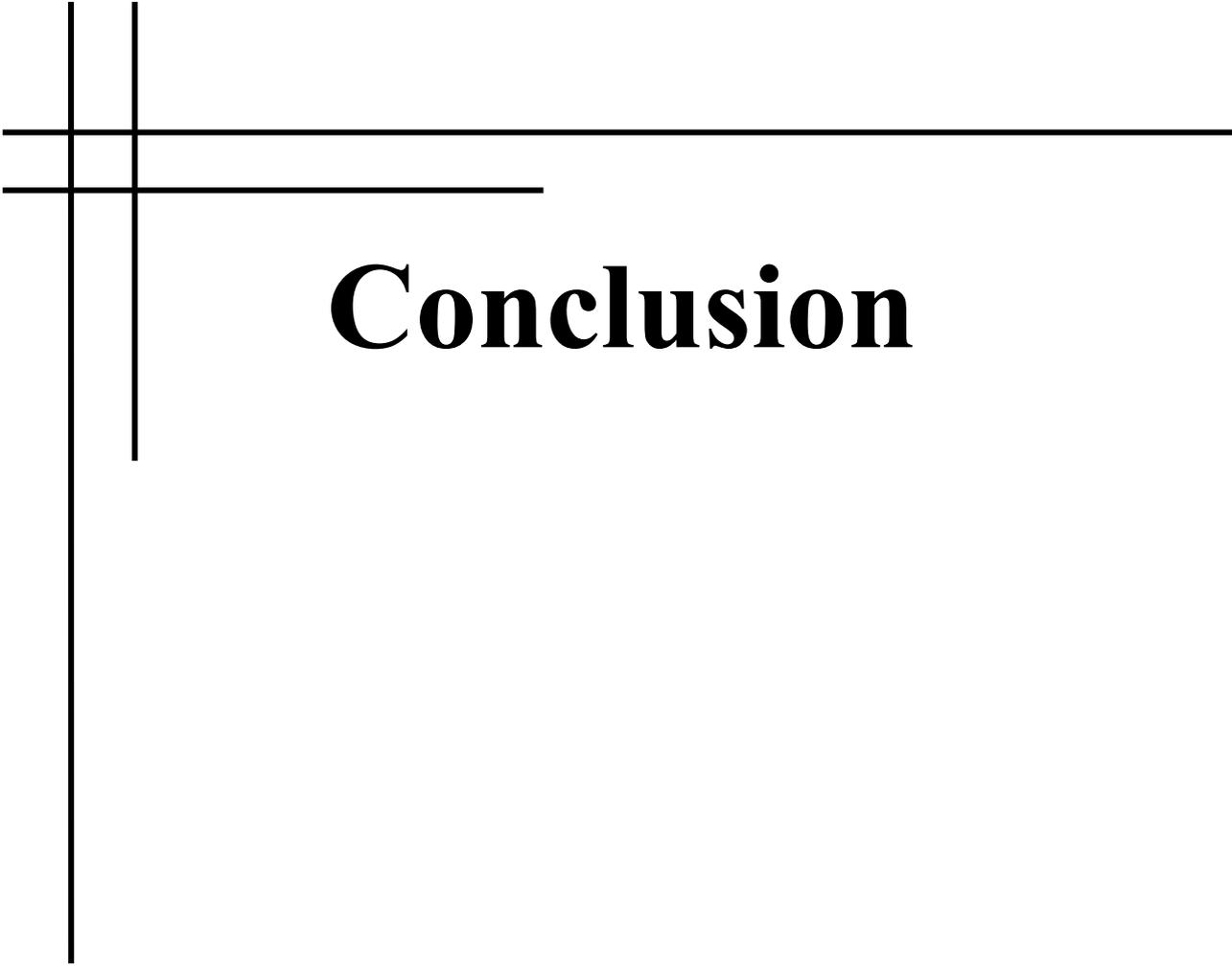
Figure 28 : photo d'un planché collaborant.

Seconds œuvres :

• Les matériaux

Pour notre projet nous avons opté pour les matériaux qui sont : le béton, l'acier, le verre, le bois

- Le béton, l'acier et le bois nous permettent de répondre aux exigences structurelles et spatiales.
- Le verre nous a permis de faire pénétrer la lumière à l'intérieur de nos espaces et pour bénéficier des vues vers l'espace extérieur

A decorative graphic consisting of two vertical lines and two horizontal lines intersecting to form a cross-like shape on the left side of the page. The lines are black and of uniform thickness.

Conclusion

CONCLUSION GENERALE :

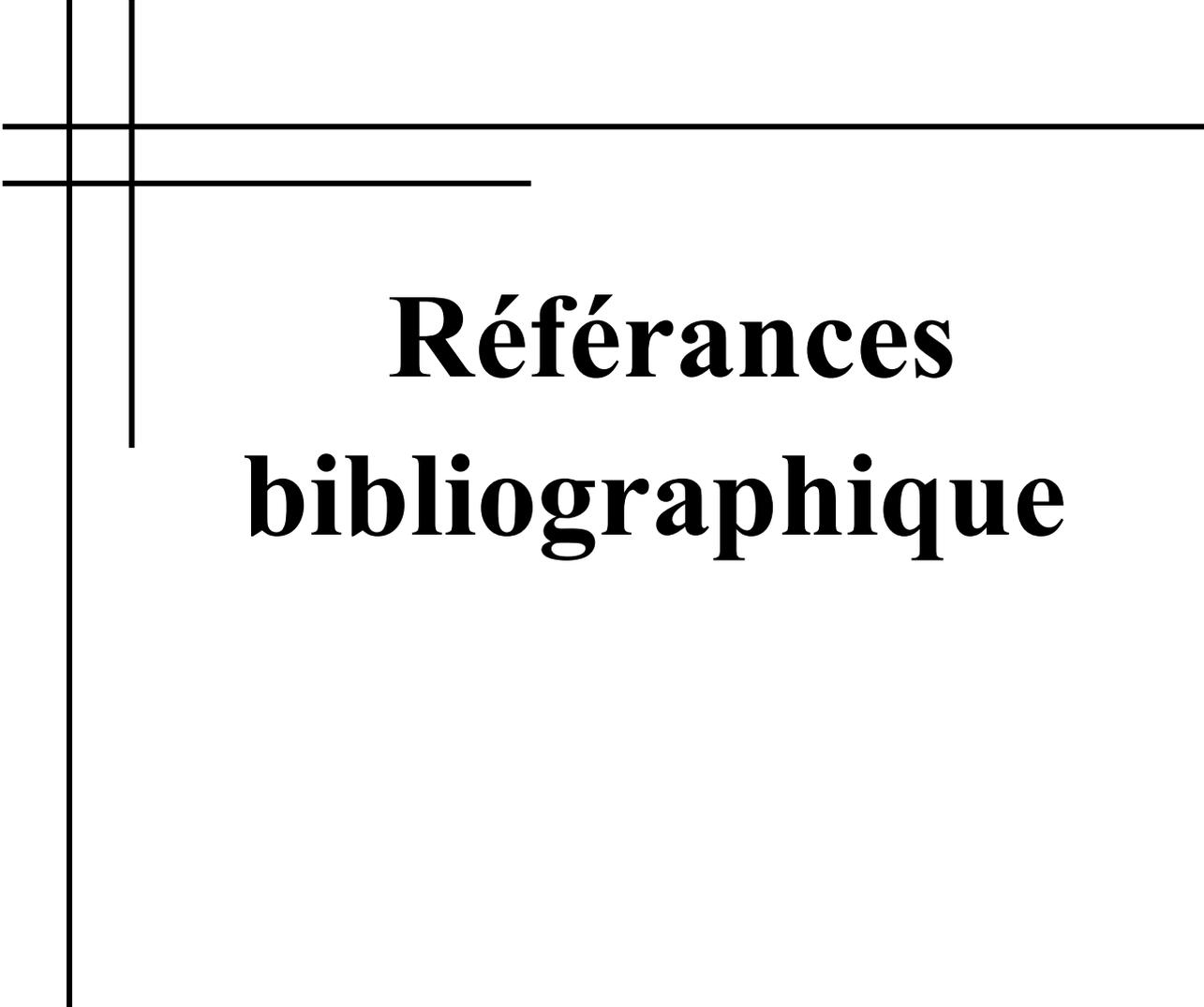
Partis d'un constat amer quant à la qualité de vie dans la ville de Tizi Ouzou, notre diagnostic nous a permis d'observer de plus près les dysfonctionnements au sein de notre périmètre d'étude « ex cité Mokadem ». Nous avons également tenté de cerner au mieux les besoins des habitants avant de formuler notre problématique, celle d'ouvrir le quartier sur la ville, créer un quartier durable qui puisse concilier mixité fonctionnelle et sociale et revaloriser l'identité locale dans une démarche participative du renouvellement urbain.

A la quête d'une réponse à la problématique, notre stratégie d'intervention comporte trois phases : la première phase a été celle de la phase du diagnostic. Ensuite, dans la deuxième phase, les opérations urbaines. Enfin, dans la troisième phase nous avons développé le projet architectural « Centre commercial et de loisir : Tizi Mall »

A travers nos interventions urbaines et architecturales, nous avons tenté d'ouvrir le quartier sur la ville, par la création d'une diversité fonctionnelle et sociale, la projection des espaces de vie, des espaces d'animation sociale et urbaine.

Nous espérons avoir contribué à l'amélioration de l'image de Tizi-Ouzou et avoir donné des réponses permettant de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

En fin nous souhaitons aussi avoir réussi à ouvrir le quartier sur son environnement.

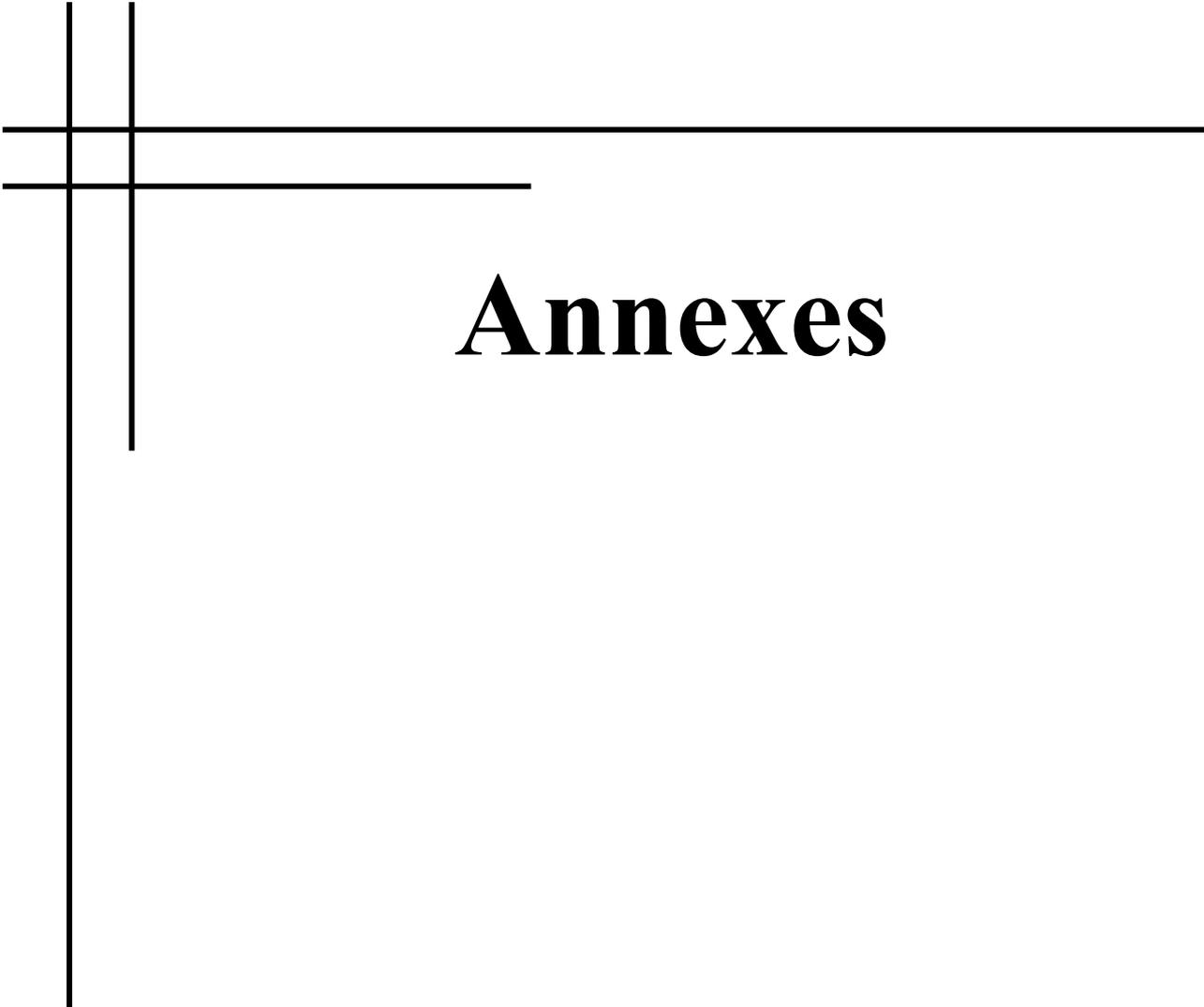


Références bibliographique

BIBLIOGRAPHIE :

- SAID AISSA Kahina, Mémoire de magister en architecture et développement durable, option architecture et patrimoine. « *Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine, cas du quartier Belouizded, Hamma, Alger* » (en ligne). Disponible sur : http://www.ummto.dz/IMG/pdf/memoire_melle_SAID_AISSA_kahina.pdf
- Samia Zenboudji Zahaf, Mémoire de magister en architecture et urbanisme « *La Haute – Ville de Tizi-Ouzou : structures, habitat et territorialité* » (en ligne), 2000. Disponible sur : <http://insaniyat.revues.org/9630>
- AGHARMIOU RAHMOUN Naima. Tizi Ouzou, « *La ville en mouvement. Un espace urbain en recomposition.* » (En ligne) disponible sur : <https://www.google.dz/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ummto.dz%2FIMG%2Fpdf%2FAgharmiou.pdf>
- Révision PDAU de Tizi-Ouzou, édition finale, Décembre 2008. Aménagement et règlement. Pages 12, 13, 14, 16.
- MENCEUR Dihia MEHAL Samia, RUE FRÈRES OUAMRANE: UNE NOUVELLE CENTRALITÉ LINÉAIRE A TIZI-OUZOU, UMMTO, Mr BETROUNI.O et Mr BENAMARA.S, 2016
- « Méthodologie d'élaboration du projet et du mémoire Master II » cours méthodologique assuré par Mme SAID AISSA.
- Projet urbain, Patrizia Ignalina, édition PUF, Février 2001. SIDI SALAH NASRI Zehour, Mémoire de magister en urbanisme, option faits urbains, « *lagouvernance urbaine une demarche incontournable pour un habiter durable cas de l'améliorationurbaine à la cité zouaghi à constantine* »(en ligne). Disponible sur : <http://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/SID5608.pdf>
- Article, « *Centre National de natation de Pékin* » (en ligne). Disponible sur : http://fr.wikipedia.org/wiki/Centre_national_de_natation_de_P%C3%A9kin
- BROUANT Jean Philippe, « *PLU et déplacements* »(en ligne), 2009.p 01. Disponible sur : http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/travaux/seminaires_praticienschercheurs/ecriture_plu/4b1cea4e2e17b.pdf
- Fichier pdf, « *Les Enjeux du renouvellement urbain durable* » (en ligne) . Disponible sur : <http://www.ekopolis.fr/sites/default/files/docs-joints/RES-1106-enjeux-du-renouvellementurbain-durable.pdf>
- Document « **Le projet de renouvellement urbain du quartier d'Europe à Brest** » septembre 2003.
- Marcus Zepf avec la contribution de ; Amphoux.P, Chalas.Y, Gagnon.J, Guéranger.D,Jaton.V, Jouve.B, Kùbler.D, Linossier.R, Menez.F, Plassard.F Russeil.S, Salzano.E,Toussaint.J, Vareilles.S, Zimmermann.M . (2001)Concerter,gouverner et concevoir les espaces publics urbains (175p). [Cote du livre : U156]
- Eleronne Hauptmann et Nick WATES (2011) Concertation citoyenne en urbanisme/ la methode du community planning. [cote U472]
- SYLVIE LAROCHE- l'architecture commerciale à l'usage évolution et recomposition-ENSAG-2008.

- <http://caen.fr/urbanisme/renovation-urbaine/renouvellement-quartier-gueriniere>.
- <http://www.anru.fr/fraru/fraru2010/Beziers/BEGLES.pdf>.
- <https://www.construction21.org/france/articles/fr/trois-exemples-de-renouvellement-urbain-innovant.html>.
- <https://villerenouveleevillecontestee.wordpress.com/marseille/photo-essays/les-flamants-un-exemple-du-renouvellement-urbain-par-la-renovation-demolition/>.
- <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/BlobServer?blobkey=id&blobnocache=true&blobwhere=1250170697486&blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs>.
- <https://prtra.hypotheses.org/files/2010/01/rapport-de-recherche-JM-Berthet.pdf>.
- <https://www.google.dz/search?q=les+halles+de+paris&oq=les+halles+de+paris&aqs=chrome..69i57j0l5.8793j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>.
- http://www.elwatan.com/images/2015/10/01/apw_2608159.jpg
- http://bp1.blogger.com/_TpRpHuYsW2A/Rbz3i9n0q7I/AAAAAAAAAK0/fVOBp41jQck/w1200-h630-p-k-no-nu/Tizi-Ouzou-Montagne-Algerie.jpg
- http://www.saintfons.fr/download/ma_ville/cohesion_sociale/plan_de_sauvegarde_we_b.pdf.
- <http://www.ville-romainville.fr/grands-projets/quartier-gagarine/r%C3%A9novation-du-quartier-youri-gagarine>.
- <http://www.saint-fons.fr/index.php/Une-ville-qui-bouge?idpage=5198&afficheMenuContextuel=true>.
- https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/20161010_fiche_projet_lanoue_malassis.pdf.
- https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html.
-



Annexes

