الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
Ministry of Higher Education And Scientific Research
University Abdelhamid Ibn Badis Mostaganem
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

Faculty of Science and Technology
كلية العلوم والتكنولوجيا
Department of Architecture
قسم الهندسة المعمارية

Mémoire

Présenté pour l'obtention du diplôme de Master en architecture

Domaine AUMV – Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville / Filière ARCHITECTURE

Par :
KANSAB Yasser

MATALLAH Mohamed

Soutenu le 21/06/2022

Titre du projet / Thématique :

Accompagner l'esplanade des falaises à la Salamandre par la notion de projet urbain

Membres du jury :

Président : Dr TAIBI Sofiane

Examinateur : Mme SMAIR Amina

Encadreur : Dr ROUBAI CHORFI Nabil

Année universitaire 2021-2022

Remerciements

Nous remercions humblement les membres du jury qui ont accepté de juger notre modeste travail, Dr Sofiane TAIBI et Madame Amina SMAIR.

Nous remercions notre encadreur, Dr Nabil ROUBAI CHORFI pour toute l'aide et l'assistance qu'il nous a apporté durant cette année ainsi que pour son soutien tout au long de nos études.

Nous n'oublions pas nos enseignants et toute l'équipe de direction du département d'architecture qui nous ont permis de progresser durant ces cinq années passées à devenir des architectes.

Nous espérons être méritants de tous les efforts concédés.

Table des matières

I. Introduction 10

1. Problématique 11
2. Approche de renouvellement urbain 12
3. Méthode d'approche du projet 12
   a. Une approche théorique 13
   b. Une approche opérationnelle 13
   c. Structure du mémoire 13

II. Approche théorique : 15

1. Le projet urbain 15
   a. Le temps et l'échelle en question 16
   b. Enjeux du projet urbain 16
   c. Comment fait-on un projet urbain? 16
   d. Concepts liés : 17
2. Le renouvellement urbain 20
   a. Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine 21
   b. Le renouvellement urbain comme acte volontariste des pouvoirs publics 22
   c. Les champs du renouvellement urbain 23
   d. Les objectifs du renouvellement urbain 24
3. La mutation et ses implications 25
   a. La ville, un échange permanent entre reconstruction sur elle-même et étalement 25
   b. Forme et processus de mutation urbaine 26
   c. Les motifs des démolitions-reconstructions 28
   d. S'étaler ou renouveler ? 29
   e. Un investissement à évaluer 30
4. La relation ville-mer 31
   a. Définition de la ville côtière 31

b. Le front de mer 32
5. L'anthropologie de l'espace 33
a. Perception de l'espace 33
b. Notions et concepts opérationnels 33
c. La notion de territoire 34
III. Site et environnement urbain 37
1. Objectifs et programme préliminaire 38
2. Accompagnement multifonctionnel 39
3. Analyse du site : 40
a. Situation 40
b. Approche paysagère : 42
c. Environnement : 43
d. Circulation 46
e. L'État des espaces de site 46
IV. Approche thématique 49
1. Définition d'une thématique plurielle 49
2. Visions multiples du commerce 49
3. La notion urbanistique d'intégration 50
4. Exemples de référence 51
a. Exemple 1 : 52
b. Les couleurs et leurs correspondances 61
c. Exemple 2 : 66
V. Descriptif du projet 72
1. Plan parcellaire 72
2. Schéma 2D : 78
3. Schéma 3D : 81
4. Les Plans : 92
5. Les Coupes : 96
6. La fiche technique de projet : 98
VI. Conclusion 102

VII. Bibliographie 103

Table Des Figures :

Figure 1 : Objectifs généraux 12
Figure 2 : Aménagement primaire 20
Figure 3 : Aménagement contextualisé 21
Figure 4 : Les attentes du renouvellement urbain 24
Figure 5 : Créer l'attractivité 25
Figure 6 : la territorialité selon Edward T Hall 35
Figure 7 : Objectifs spécifiques 37
Figure 8 : carte satellitaire représente situation de site 40
Figure 9 : Carte satellitaire représente les repères de site 41
Figure 10 : Carte satellitaire représente les limites de site 41
Figure 11 : Carte satellitaire représente l'esplanade 42
Figure 12 :Vue représente l'environnement de site (hôtel de police) 43
Figure 13 :Vue représente l'environnement de site (escaliers) 43
Figure 14 :Vue représente l'environnement de site (façades) 44
Figure 15 :Vue représente l'environnement de site (l'esplanade) 44
Figure 16 : Carte satellitaire représente l'emplacements des habitations anciennes . 45
Figure 17 : Vue sur la façade d'une maison 01 Figure 18 : Vue sur la façade d'une maison 02 45
Figure 19 : Carte satellitaire représente circulation entre le site 46
Figure 20 : Carte satellitaire représente l'espace bâti et vide 47
Figure 21 : Vue sur la façade d'une maison 03 Figure 22 : Vue sur un espace vide 47
Figure 23 : Photo représente la structure globale 52
Figure 24 :Photo représente une vue airienne du projet 52
Figure 25 :Photo représente le parking sauvage 53
Figure 26 :Photo représente les architectes du projet 53
Figure 27 :Photo représente une maquette du projet 54
Figure 28 :Photo représente la mezzanine 54
Figure 29 :Photo représente Les activités des espaces 55
Figure 30 :Photo représente l'extérieur de L'escalator Figure 31 :Photo représente l'intérieur de l'escalator 55
Figure 32 :Photo représente l'intérieur du centre 56
Figure 33 :Photo représente l'emplacement des fonctions sur la façade 56
Figure 34 :Photo représente les extraire des fonctions a la façade 56
Figure 35 :Photo représente l'emplacement des structures sur la façade 57
Figure 36 :Photo représente les portiques qui se compose de fermes avec des stands 57
Figure 37 :Photo représente les Javaris en porte-à-faux 58
Figure 38 :Photo représente les Javaris en porte-à-faux 58

Figure 39 :Photo représente les 2 piliers 59
Figure 40 :Photo représente les entretoises supplémentaires..... 60
Figure 41 :Photo représente les piliers principaux qui sont refroidis par l'eau..... 60
Figure 42 :Photo représente les dalles. 61
Figure 43 :Photo représente les espaces transparents..... 61
Figure 44 :Photo représente Tuyaux d'air 62
Figure 45 :Photo représente Tours de refroidissement 63
Figure 46 :Photo représente Tuyaux d'eau 64
Figure 47 :Photo représente les Transformateurs électriques 65
Figure 48 :photo représente la circulation..... 66
Figure 49 : Photo représente la zentraplatz..... 67
Figure 50 : Photo représente la deuxième zentraplatz..... 67
Figure 51 : Photo représente la circulation intérieure..... 68
Figure 52 : Photo représente une coupe sur le projet..... 69
Figure 53 : Plan de Rdc cellule 01 70
Figure 54 : Plan rdc cellule 02 Figure 55 : plan de masse 70
Figure 56 : Carte représente les trames parcellaires 72
Figure 57 : Carte représente la forme de site 73
Figure 58 : Schéma représente l'intervision sur le terrain..... 73
Figure 59 : Schéma représente positionnement d'espace part rapport le site..... 74
Figure 60 : Schéma représente la création de communication de projet avec esplanade 74
Figure 61 : Schéma représente les nouvelles voies 75
Figure 62 : Schéma représente l'emplacement des parkings..... 75
Figure 63 : Schéma représente des jardins..... 76
Figure 64 : Schéma représente le nombre des parcelles..... 76
Figure 65 : Schéma représente la promenade..... 77
Figure 66 : Schéma représente la porosité 77
Figure 67 : Schéma représente le pôle (hôtel)..... 78
Figure 68 : Schéma représente la coupe de projet..... 78
Figure 69 : Schéma représente le reculement de façade 79
Figure 70 : Schéma représente la circulation horizontale 79
Figure 71 : Schéma représente l'élément englobant..... 80
Figure 72 : Schéma représente la façade vitrée..... 80
Figure 73 : Schéma représente volume de projet initiale..... 81
Figure 74 : Schéma représente la porosité 81
Figure 75 : Schéma représente l'élément englobant..... 82
Figure 76 : Schéma représente la circulation horizontale 82
Figure 77 : Schéma représente la façade vitrée..... 83

Figure 78 : Schéma représente la circulation verticale 83
Figure 79 : Schéma représente l'hôtel 84
Figure 80 : Photo représente plan de masse de projet total 85
Figure 81 : Photo représente la façade principale de projet 86
Figure 82 : Photo représente la façade secondaire de projet 87
Figure 83 : Photo représente la façade principale d'hôtel 88
Figure 84 : Photo représente le plan de masse d'hôtel et son jardin aménager 89
Figure 85 : Photo représente les parkings 90
Figure 86 : Photo représente les jardins aménager 91
Figure 87 : Plan d'aménagement de projet total 92
Figure 88 : Plan RDC+2 de projet 93
Figure 89 : Plan RDC d'hôtel 94
Figure 90 : Plan RDC+1 de projet 94
Figure 91 : Plan de suite 01 Figure 92 : plan de chambre 95
Figure 93 : Plan de suite 01 Figure 94 : plan de chambre 95
Figure 95 : Coupe A-A 96
Figure 96 : Coupe B-B 97
Figure 97 : Tableau représente fiche technique des commères 98
Figure 98 : Tableau représente fiche technique des commères 99
Figure 99 : Tableau représente fiche technique des salles cinéma 100
Figure 100 : Tableau représente fiche technique d'hôtel 101

« La mer ! Sa seule beauté attire, retient le regard et donne l'impression d'une étendue intouchée de commencement du monde, d'une puissance qui dépasse l'être humain...C'est par la mer qu'il convient de commencer toute géographie »[1]

[1] MICHELET. R, (1968), *« Princesse de nuit »,* Ed : Harmattan, Paris. 51.

CHAPITRE INTRODUCTIF

I. Introduction ..... **Error! Bookmark not defined.**

1. Problématique ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Approche de renouvellement urbain ..... **Error! Bookmark not defined.**
3. Méthode d'approche du projet ..... **Error! Bookmark not defined.**

a. Une approche théorique ..... **Error! Bookmark not defined.**
b. Une approche opérationnelle ..... **Error! Bookmark not defined.**
c. Structure du mémoire ..... **Error! Bookmark not defined.**

I. Introduction

Le projet urbain est une nouvelle pratique opérationnelle qui a pour objectif de donner forme à l'urbain tout en tenant compte du contexte et des facteurs d'ordre économique, social, politique et technique.

Le projet urbain vise à ce que l'urbanisme lui-même agisse sur l'espace de la ville pour en faire un espace unitaire sans distance, sans clivage, sans obstacle sans fermeture, parfaitement irrigué par une multitude de flux et de service…

Le projet urbain doit tenir compte à la fois des enjeux locaux, tels que la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation de grands équipements. Il doit tenir compte de demandes contemporaines, mais anticiper aussi celles de demain. Pour cela, il doit prévoir la mutabilité des affectations et la modularité des usages.

Le commerce peut se définir comme l'échange de biens ou de services entre les personnes. Les échanges commerciaux sont des actions par lesquelles on vend ou on achète une chose ou une valeur afin d'en recevoir une autre, conçue comme lui étant équivalente.

Cependant, le but du commerce n'est pas d'établir des échanges entre les hommes : le commerce est une activité lucrative, c'est-à-dire une activité dont le but est de dégager un profit.

Le commerce est donc animé par un jeu d'intérêts : je vends une chose à celui qui en a besoin, je satisfais donc, en la lui vendant, son intérêt, mais il faut que mon intérêt propre trouve par là à se satisfaire. Les deux termes de la relation commerciale, vendeur et acheteur, agissent donc chacun en vue de satisfaire leurs intérêts personnels.

Notre idée est de faire un espace là où les gens trouvent ce qu'ils cherchent, un espace comportant tous leurs besoins, qui sort de l'ordinaire du vécu quotidien. Un espace là où on se sent loin de la nuisance sonore de la ville.

Le commerce est devenu, avec le temps, une activité aussi distrayante que nécessaire. Qu'il s'agisse de cinéma, de salle de fitness ou de restauration, le commerce dit « de loisir » concerne aussi bien les centres-commerciaux que les parcs d'activités commerciaux ainsi que les commerces de centre-ville.

Cela peut s'avérer un choix judicieux quant au renforcement d'un pôle que l'on veut traiter dans le contexte du projet urbain.

1. Problématique

Le littoral de l'ouest Algérien avec ses magnifiques plages et leurs paysages exceptionnels offrant des vues panoramiques extraordinaires, présente un investissement très rentable pour le pays.

Le littoral de la ville de Mostaganem s'étale sur une côte d'environ 124 Km, ses fonds sont riches en faune et flore. Il ne peut en aucun cas être tributaire d'une mauvaise gestion due à un manque de gestion qui peut engendrer des conséquences irréversibles. L'aménagement de l'esplanade des falaises à la Salamandre semble être une opération isolée de toute réflexion urbaine. Il n'y a pas d'indicateurs de continuité urbaine, de mixité fonctionnelle ou de polarité. L'espace s'enferme sur lui-même et enferme en même-temps la mer, il la met à l'écart. De sorte que l'environnement maritime reste toujours inconnu et inexploité. C'est dans ce contexte que plusieurs questions se posent :

- Comment inciter les gens à découvrir et à profiter de l'ouverture sur la mer ?
- Comment faire de notre projet un point de transition urbaine qui contribue à une ouverture vers l'urbain ?
- Comment contribuer à la valorisation de la Salamandre ?
- Comment contribuer à une meilleure exploitation du lien mer-ville ?

Notre projet urbain vise des mesures de renouvellement urbain générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique. Dans ce sens, il favorise les approches intersectorielles, s'adresse aux demandes de différents abords (touristes, usagers locaux, personnes de passage, etc.), il valorise la mixité entre le public et le privé, entre le social et le spatial.

Figure 1 : Objectifs généraux

2. Approche de renouvellement urbain

Notre projet est d'introduire une démarche qui permet de repenser l'existant et de prendre en charge une mutation profonde du tissu urbain sans impacter négativement la population établie. Le renouvellement urbain est la solution qui point au premier abord, pour la validité des opérations déjà effectuées par le monde et surtout par son efficience directe.

Dans ce qui suit, nous exposons un travail tant théorique que pratique sur un remodelage partiel de la Salamandre dans le but d'arriver à projeter une opération de fusion de l'aménagement d'un fragment urbain mal exploité avec les impératifs économiques et sociaux induits par la forte attractivité du lieu pour les usagers et les touristes.

3. Méthode d'approche du projet

Afin de parvenir au but souhaité, nous avons adopté une méthode de travail qui va déterminer le sens de développement de notre recherche, nous orienter et nous mener vers notre objectif final. Elle est basée sur :

a. Une approche théorique

Une phase exploratoire, basée sur une recherche bibliographique et documentaire de diverses sources, a été menée pour tirer des leçons, des concepts et des théories dans le cadre de la relation ville et mer. Ces leçons, concepts et théories sont assemblés pour développer les linéaments de notre démarche qui vise à redonner vie à la relation ville-mer tout en s'appuyant sur les principes du projet urbain et les critères paysagers.

b. Une approche opérationnelle

Cette partie présente le cas d'étude, la méthode d'investigation basée sur un observation du terrain permettant de collecter des données variées sur le thème et en adoptant une approche perceptuelle concrétisée par l'outil des relevés de l'environnement. L'analyse des données recueillies par le carnet de bord seront, ensuite, analysées et interprétées.

c. Structure du mémoire

Le présent mémoire comporte deux parties précédées par une introduction générale et succédés par une conclusion générale.

La partie conceptuelle aborde les notions importantes à connaître et assimiler avant de pouvoir s'engager dans la conception du projet et surtout avant d'envisager une réponse concrète à nos questionnements. Il s'agit de cerner la question du projet urbain, du renouvellement urbain et de l'approche spatiale.

La thématique de la relation ville-mer est, par la nature même de notre site d'intervention, une exploration primordiale. Cela se poursuivra également par la thématique de l'espace multifonctionnel offrant services, loisir et résidence touristique. Nos exemples de références ne seront pas calqués sur la détermination du programme mais choisis selon des particularités bien ciblées, car il ne semble pas judicieux d'adapter notre programme sur des projets préexistants si l'on aspire à innover.

II. Approche théorique : . **Error! Bookmark not defined.**

1. Le projet urbain ..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. Le temps et l'échelle en question ..... **Error! Bookmark not defined.**
   b. Enjeux du projet urbain ..... **Error! Bookmark not defined.**
   c. Comment fait-on un projet urbain? ..... **Error! Bookmark not defined.**
   d. Concepts liés : ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Le renouvellement urbain ..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine .....**Error! Bookmark not defined.**
   b. Le renouvellement urbain comme acte volontariste des pouvoirs publics **Error! Bookmark not defined.**
   c. Les champs du renouvellement urbain..... **Error! Bookmark not defined.**
   d. Les objectifs du renouvellement urbain ..... **Error! Bookmark not defined.**
3. La mutation et ses implications..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. La ville, un échange permanent entre reconstruction sur elle-même et étalement..... **Error! Bookmark not defined.**
   b. Forme et processus de mutation urbaine..... **Error! Bookmark not defined.**
   c. Les motifs des démolitions-reconstructions... **Error! Bookmark not defined.**
   d. S'étaler ou renouveler ?..... **Error! Bookmark not defined.**
   e. Un investissement à évaluer ..... **Error! Bookmark not defined.**
4. La relation ville-mer..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. Définition de la ville côtière ..... **Error! Bookmark not defined.**
   b. Le front de mer..... **Error! Bookmark not defined.**
5. L'anthropologie de l'espace ..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. Perception de l'espace ..... **Error! Bookmark not defined.**
   b. Notions et concepts opérationnels..... **Error! Bookmark not defined.**
   c. La notion de territoire..... **Error! Bookmark not defined.**

II. Approche théorique :

Dans cette première partie, nous découvrirons dans un premier temps la définition des concepts introduits, cette définition est indispensable pour comprendre les étapes suivantes de notre réflexion et du projet en question.

Il s'agira de quatre grandes thématiques :

- Le projet urbain
- Le renouvellement urbain
- La relation ville-mer
- L'espace et son approche anthropologique

1. Le projet urbain

En parlant d'urbanisme, on pense directement aux grands tracés. Sans en nier leur importance, il faut aussi parler d'une échelle moins importante, intermédiaire, dont la compréhension semble indispensable dans l'optique d'un projet urbain et dont le terme de tissu urbain semble le plus adéquat. La notion de tissu doublement marquée par les métaphores textiles et biologiques évoque à la fois l'idée d'une imbrication, d'une solidarité entre les parties et celle d'une capacité d'adaptation. Le tissu n'est jamais figé, il évolue dans le temps avec obstination et sans relâche, tout l'enjeu et toute la difficulté réside dans la capacité à contrôler l'évolution et la transformation de ce dernier.

Le tissu urbain représentant la superposition de plusieurs structures à la fois indépendantes mais aussi intimement liées, ces structures interagissent sur le fonctionnement de ce tissu urbain, on peut les définir dans trois logiques différentes qui sont :

- La logique des voies qui ont pour rôle d'alimenter le tissu et de distribuer à l'intérieur de ce dernier ;
- Celle des parcelles qui constituent la « matière première du tissu » là où les enjeux fonciers opèrent, entre privé et public ;
- Celle des bâtiments maintenant, qui occupent les parcelles d'une façon plus ou moins différentes, et qui contiennent toutes les activités nécessaires à la vie urbaine.

Par projet urbain, on entend, d'une manière générale, un ensemble de recherches urbanistiques critiques portant à la fois sur la doctrine et sur la pratique du projet, visant à dépasser la façon de concevoir et de produire la ville des années 1950-1970, et qu'on a diversement nommées « fonctionnaliste », hygiéniste », « bureaucratique », « technocratique », etc. ;pratique qui recourait aussi aux modèles de l'urbanisme moderne (charte d'Athènes, 1933) : il s'agit donc de travaux qui ont pour objectif la

recherche d'un urbanisme alternatif à celui du mouvement moderne et à son idéologie urbaine, souvent jugée anti-urbaine, et qui cherchent à s'adapter à la nouvelle réalité postindustrielle de la ville. On peut donc se mettre d'accord sur cette définition minimale générale du projet urbain : critique et dépassement de l'urbanisme moderne, de son modèle autoritaire et arbitraire de conception et recherche d'un urbanisme alternatif, dont il reste à définir l'orientation, le contenu et les modalités d'action.

Le projet urbain est un processus ouvert, et non planifié d'avance, où sont confrontés les représentations de la ville ou des parties de la ville qu'on veut réaliser et le moyen que les acteurs se donnent pour aboutir à un résultat où se dégage une majorité de consensus.

a. Le temps et l'échelle en question

Parler de projet urbain en soi pose déjà un problème d'échelle et de temporalité. On ne sait pas très bien quand, ni par où, débute le projet urbain : est-ce la proposition d'une promenade ou la régulation des flux sur des infrastructures, ou encore une action collective destinée à contrôler les pertes en énergie ?

C'est probablement, à des degrés divers, un ensemble de réflexions qui contribuent à façonner notre mode de vie dans un espace et une valeur de temps.

Finalement, la notion de projet urbain apparait comme bien difficilement, généralisable, Si elle désigne, certes, une nouvelle organisation des acteurs dans les processus de production urbaine et un changement dans les manières de penser l'action sur le cadre urbain, il reste que chacun semble avoir « son » projet urbain. Ce dont témoigne assez largement la forme que prend la réflexion autour de cette notion.

b. Enjeux du projet urbain

- Améliore la qualité de vie
- Intègre la concertation et la négociation
- Offre des solutions concrètes et opérationnelles

Le projet urbain n'est pas une action il est une attitude, une démarche, une stratégie, un nouveau langage entre la ville et ses habitants le projet urbain est réaliste, il est la réponse à un enjeux social entant qu'outil conceptuel et opérationnel de formulation des tissus urbains. Il est un projet spécifique en réponse à une situation spécifique.

c. Comment fait-on un projet urbain ?

Planification : mise en forme (place) mise en route doit être sur un processus de planification (cahier des charges, étude urbaine)

Définition : objectifs, enjeux, stratégies.....

Aménagement : formaliser le projet sur sa forme finale.

Construction : l'aménagement (produire)

Gestion : retour sur expérience (projet urbain c'est la capacité des étapes) Alimenter l'étape sur la planification.

Ces étapes dépendent fortement de quelques aspects décisionnels qui sont :

Décision stratégique : débute par une diagnostique et termine par la définition stratégique

Décision tactique : mise en forme du projet par une communication avec la stratégie définitive, programme d'action.

Décision opérationnelle : la communication dispense plusieurs facteurs sur le projet urbain, mise en œuvre.

d. Concepts liés :

Urbanisme :

C'est une notion assez vaste, on va la résumer comme suit : L'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation de la ville et de ses territoires. Les personnes qui exercent ce métier sont des urbanistes. Selon les traditions académiques, cette discipline est associée tantôt à l'architecture, tantôt à la géographie, selon l'aspect mis en avant, l'intervention urbaine ou l'étude théorique. En tant que champ disciplinaire (ou scientifique), les théories de l'urbanisme sont en étroite filiation avec les sciences :

- Humaines, géographie, aménagement, économie, sciences juridiques, écologie, anthropologie, science politique, sociologie, linguistique, sémiologie.

En tant que champ professionnel, les pratiques et techniques de l'urbanisme découlent de la mise en œuvre des politiques urbaines (logement, transport, environnement, zones d'activités économiques et appareil commercial). Cette deuxième dimension recoupe la planification urbaine et la gestion de la cité (au sens antique du terme), en maximisant le potentiel géographique en vue d'une meilleure harmonie des usages et du bien-être des utilisateurs (résidents, actifs, touristes).

La consolidation urbaine :

La consolidation urbaine consiste à remodeler ou rapiécer un tissu urbain détérioré, ou à optimiser l'utilisation d'un espace sous -utilisé, afin de s'assurer du maintien des qualités et de la pérennité de l'occupation du milieu.

N’entrainant pas de changement de vocation du milieu, la consolidation peut, par exemple, faire appel au réaménagement des espaces ouverts (rues, places, parcs, etc.), à la réhabilitation de bâtiments abandonnés, à la subdivision ou à l’agrandissement de résidences existant es, à l’insertion dans le tissu urbain de bâtiments similaires à ceux déjà̀ présents, ou encore à̀ des interventions plus importantes.

Urbanisme prévisionnel :

L'urbanisme prévisionnel regroupe l’ensemble des documents thématiques et réglementaires de planification stratégique et de programmation. Il organise, prévoit et oriente les évolutions du plan local d'urbanisme pour s'adapter à l'essor de la ville et accompagner ses stratégies d'aménagement.

Urbanité :

L’urbanité décrit les spécificités, points de vue, réactions et modes de pensée associés au fait de vivre en ville. Sa source en latin est *urbanités*, qui définit les qualités humaines acquises en société. Elle décrit une élégance de vocabulaire et de savoir-vivre, en opposition à rustique, discourtois ou brutal. Dans l’antiquité, les Écoles de rhétoriques se sont développées dans l’atmosphère des grandes villes, dans lesquelles des étudiants venant de petites communes venaient faire un apprentissage des habitudes et du langage urbains.

La définition de ce qui fait ville a toujours été délicate, des disciplines scientifiques différentes ayant chacune produit des critères. Toutefois, le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait la ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Ne séparant plus les villes des non-villes, l’urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d’urbanité, c'est-à-dire de l’urbanité la plus grande, à l’urbanité la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville.

Urbanisation :

L'urbanisation est un mouvement historique de transformation des formes de la société que l'on peut définir comme l'augmentation du nombre de ceux qui habitent en ville par rapport à l'ensemble de la population (exode rural). L'urbanisation est faite de préférence autour de villes existantes, généralement dans des territoires jugés attrayants ou pour des raisons culturelles et historiques (capitales) ou religieuses (La

Mecque, Lourdes...), ou sur des zones commercialement, industriellement ou militairement stratégiques (ex : bases militaires).

Certaines villes champignons sont nées autour de ports et d'industries positionnées autour de ressources minérales, énergétiques ou humaines (main-d'œuvre bien formée, et/ou bon marché). L'urbanisation présente un caractère exponentiel (nettement avéré depuis les années 1800) qui semble être vécu comme une fatalité par la plupart des gouvernements et aménageurs.

Etalement urbain :

Désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. On parle aussi de périurbanisation, terme moins péjoratif.

Selon l'Agence européenne pour l'environnement, l'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres excède le taux de croissance de la population, autrement dit quand, sur un territoire donné, la progression des surfaces urbanisées excède la progression de la population.

Depuis 1960, l'explosion des mobilités a engendré une dilatation croissante des espaces urbains et des territoires. Cet étalement, qui est lié au développement démographique des agglomérations, se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. La faible densité est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation, qui prend le plus souvent la forme du lotissement, la surface occupée par un foyer (maison et jardin privatif) étant plus importante que celle d'un appartement en immeuble, ainsi qu'à l'importance des espaces naturels conservés dans les communes concernées.

Mais l'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat pavillonnaire : plus de la moitié des mètres carrés construits chaque année sont consacrés aux activités économiques

Centralité :

La centralité est la propriété, conférée à une ville, d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville. On distingue des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à des exigences de tailles de marché plus ou moins vastes selon le coût et la demande du produit (seuil d'apparition des fonctions), selon la plus ou moins grande rareté des services offerts, qui se traduit elle-même par une hiérarchie de la taille des centres et de la dimension de leur aire d'influence. Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de services polarisant une clientèle, par exemple à l'échelle intra-urbaine,

il est parfois aussi employé pour caractériser les faits de concentration de l'emploi qui polarise une population active résidente plus dispersée.

2. Le renouvellement urbain

Le préfixe re- montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait l'urbain, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaine ; le renouvellement contient les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en termes d'action sur la ville. (Bertin et al., 2005, p. 6).

Le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis continuellement dans la Constitution de la ville, il est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain.

« Le renouvellement urbain est le mouvement même de la ville, mais c'est dans les endroits où il est le plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne, faute de pouvoir s'appuyer, au moins dans un premier temps, sur l'investissement privé » (L. Besson, « Renouvellement urbain », in Projet Urbain, N°18, sept. 1999)

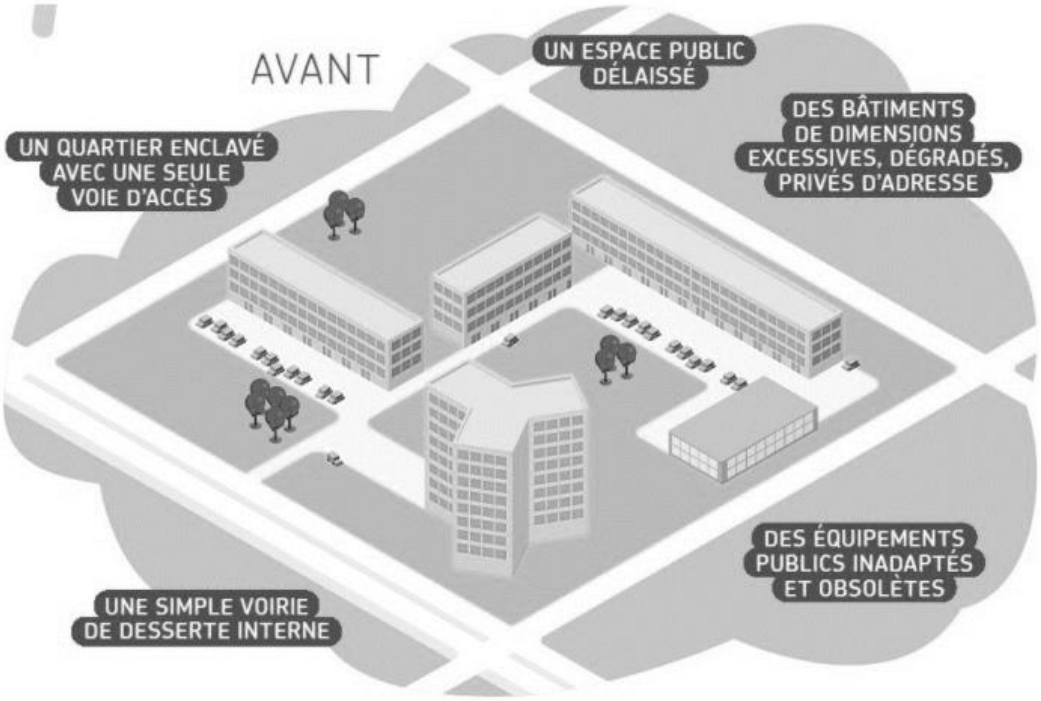


Figure 2 : Aménagement primaire

Figure 3 : Aménagement contextualisé

a. Le renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine

Le renouvellement urbain est un projet global d'évolution social et urbaine qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération. Il permet la mise en œuvre d'opérations lourdes de requalification urbaine. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur et de manière durable, la transformation d'image et de perception du quartier.

Le renouvellement urbain a besoin de s'inscrire dans une « Vision de ville », s'appuyant sur une méthode urbaine et spatiale claire et partagée, pour laquelle les arbitrages politiques se conditionnent en regard de l'ensemble des documents de planification et de contractualisation.

Le renouvellement urbain, dans une vision de la ville en transformation permanente, est constitué par une animation continuelle de mutations physiques qui se reflète sur les tissus urbains. Ces mutations prennent des formes différentes selon, d'une part, les types de bâtiments existants et leur affectation et, d'autre part, les conditions économiques, sociales ou culturelles. Elles sont le résultat d'actes de changements menées par les individus, les propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par

les autorités publiques. La construction de la ville se fait dans ce processus par « des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent » (DECLEVE B, 2004).

Réaliser la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir poursuivre à sédimenter la ville. Pour ce, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique tourne autour d'une ambition : conceptualiser le renouvellement urbain sur certains territoires.

La mutation des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de continuels renouvellements. Ses changements urbains sont essentiels à tout tissu urbain constitué. Seuls changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution.

Les actions du renouvellement urbain induit donc un investissement financier et technique collaborant au perfectionnement, la valorisation, la mutation ou la rénovation des espaces bâtis. Il porte sur des territoires complexes et composites, impliquant de multiples dimensions opérationnelles (urbaines, techniques, sociales, économiques, culturelles, etc.…).

b. Le renouvellement urbain comme acte volontariste des pouvoirs publics

Les évolutions nécessaires au sein des institutions locales sont liées à leur culture de nouvelles formes d'intercommunalité ; des modes d'action nouveaux, des rapports différents entre communes et agglomérations sont à engendrer.

Le renouvellement de l'organisation administrative et technique des collectivités est une exigence primordiale pour le suivi des projets du renouvellement urbain. Il faut en particulier renforcer et encourager la mise en place de directions de projets avec des objectifs de moyens et enfin de résultats.

Le renouvellement urbain est alors associé à une idée de rupture avec le cercle vicieux de déqualification de certaines parties de la ville. Penser et réagir pour le renouvellement urbain, c'est considérer qu'un certain nombre de quartiers ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, ils sont strictement marqués et sont fortement dans une spirale négative, que les modes et les moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier peinent à donner les résultats escomptés, et ne sont pas dans l'objectif de poursuite d'une dynamique de requalification.

C'est aussi constater que cette situation est de moins en moins supportée par les habitants et par l'ensemble de la population. En effet, il est obligatoire de « renouveler » les objectifs, procédés et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans un cercle vertueux de création de valeur.

Les pouvoirs publics gestionnaires des villes voient dans la récupération des terrains urbains abandonnés une réponse aux spirales négatives déclenchées par des mutations technologiques ou logistiques, qui ont conduit (et conduisent encore) à la déprise d'importants territoires. Des stratégies urbaines, des politiques sectorielles ou des décisions ponctuelles locales qui peuvent cheminer à l'encontre d'une politique du renouvellement urbain. Des méthodes et des experts qualifiés existent pour aider les élus et responsables à déterminer une stratégie et mettre en œuvre les différents types d'action. Les projets de renouvellement urbain ont besoin de se transcrire dans une stratégie spatiale d'envergure, déchiffrable et homogène. Le renouveau de la planification urbaine stratégique.

Choisir une stratégie urbaine et spatiale distincte qui se décline à différentes échelles. Des agencements de suivi et d'arbitrage doivent servir de points de jonction entre les stratégies d'agglomération, les politiques communales et l'échelle des projets de renouvellement urbain.

c. Les champs du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain regroupe deux dimensions : l'une naturelle, spontanée, comme par exemple le geste des déplacements de population (système de peuplement) et de renouvellement des activités. L'autre, sur des quartiers détériorés, la prise en charge politique pour « faire » du renouvellement.

Le renouvellement urbain indique l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, dans l'optique d'améliorer leur fonctionnement, de favoriser leur insertion dans la ville et de permettre un retour des espaces déqualifiés dans le marché.

La politique culturelle doit également suivre la volonté de construction d'une image du territoire, particulièrement pour l'extérieur et fait ainsi partie de la stratégie de renouvellement urbain globale menée à une échelle large.

Une politique culturelle intensive et ouverte permet à cet effet d'une part la reconversion de certains sites marginalisés mais également une participation de toute la ville par la culture.

Un effort doit être accompli en termes d'insertion des bâtiments dans leur environnement et de mixité fonctionnelle (fonctions culturelles, sportives et universitaires) pour que les équipements ne soient pas des « sanctuaires » dédiés à telle ou telle activité.

d. Les objectifs du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est déterminé par plusieurs objectifs :

1. Restructuration du bâti,

    a. Renouvellement et diversification de l'offre de logements,

    b. Amélioration du réseau d'équipements publics de proximité,

    c. Traitement des centres commerciaux et des dalles.

2. Implantation de services publics et de services collectifs.

3. Désenclavement des quartiers et leur intégration à l'agglomération,

    a. Renforcement de la desserte en transports,

    b. Classification des différentes catégories de logement.

4. Implication des quartiers à la dynamique urbaine et perfectionnement de la qualité de vie des habitants (habitat, quartiers, espaces collectifs),

5. Organisation rationnelle de l'espace,

6. Injection de terrains convenablement équipés et desservis,

7. Réalisation d'opérations importantes pour ordonner le développement de l'agglomération dans l'espace et dans le temps,

8. Réhabilitation des immeubles vacants et insalubres non habités permettant de redynamiser par l'arrivée de nouveaux habitants.

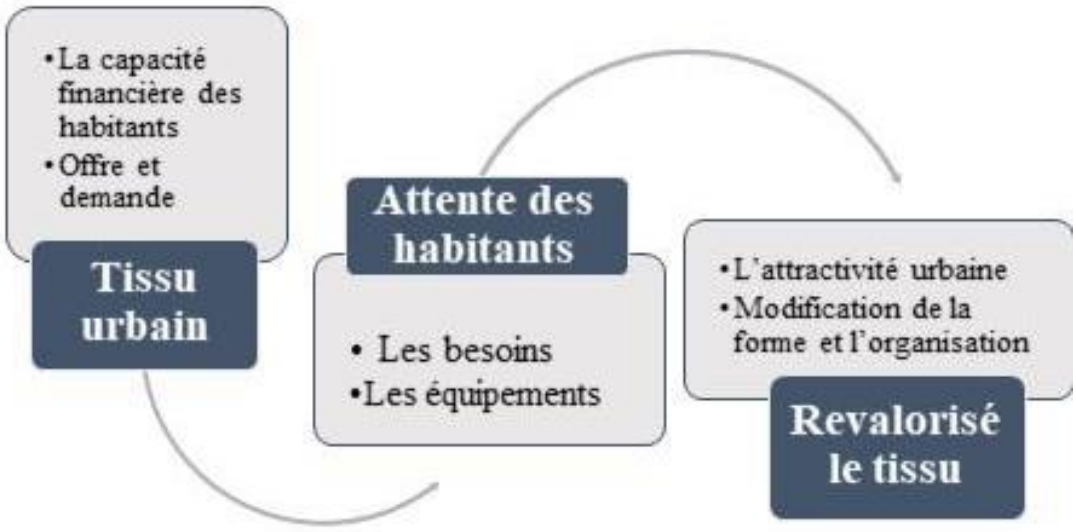


Figure 4 : Les attentes du renouvellement urbain

3. La mutation et ses implications

Les villes sont différentes les unes des autres ; ces différences découlent dans l'apparence physique de l'union de plusieurs facteurs mais un point reste le même pour toutes les villes, c'est leur dynamique dans le cadre de vie. En effet, on voit la ville comme un organe vivant :

Elle naît, évolue, et change aussi, elle se détériore et se dégrade, elle meurt et peut même se régénérer.

Les villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de s'étaler et de concentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que la ville évolue quantitativement, elle produit des changements dans sa forme et dans ses fonctions. Ce dynamisme se mesure non seulement à sa puissance politique, économique et culturelle, mais aussi à sa pré disposition à organiser l'espace occupé pour l'adapter à son évolution : croissance démographique, développement économique, culturel.

Alors, pour satisfaire leurs besoins, les villes ont évolués à la fois par extension urbaine et par sédimentations successives de zones qui avaient déjà été utilisée auparavant.

a. La ville, un échange permanent entre reconstruction sur elle-même et étalement

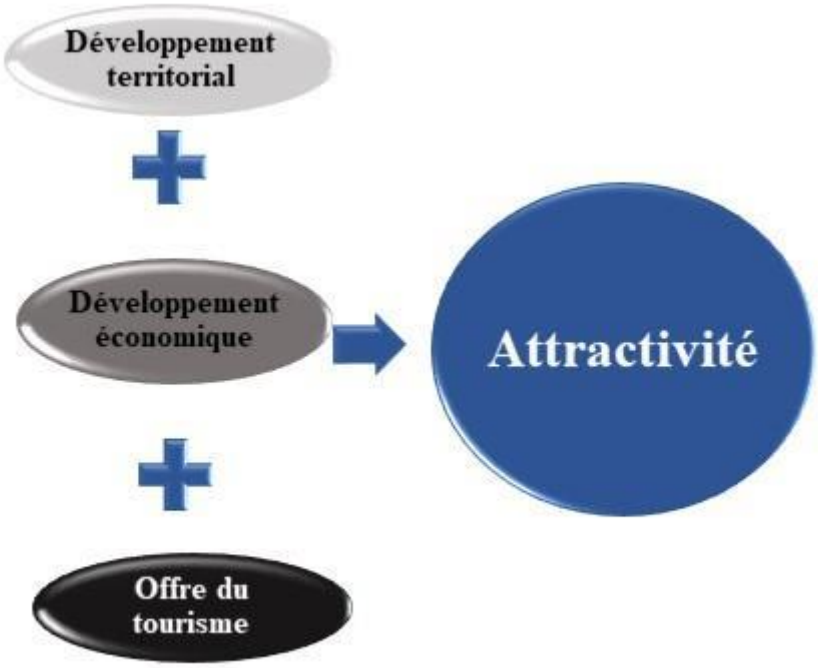


Figure 5 : Créer l'attractivité

Au moyen-âge on reconstruisait sur l'existant pour rester le plus longtemps possible sous la protection des remparts.

L'évolution des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de perpétuels renouvellements. Ses mutations urbaines sont inévitables à tout tissu urbain constitué. Seules changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines proviennent donc le plus souvent de phénomène de superposition, de stratification ou de substitution. En revanche quand le tissu n'oppose pas de résistance particulière et que la condition est porteuse, ces changements peuvent être très rapides.

De ce point de vue, rien n'égale l'intensité et la vitesse du renouvellement urbain. La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « *quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place. Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques* »[2]

Les villes fermées, entourées d'une lourde ceinture de murs, n'ont pour seul espace d'extension que leur propre tissu ; elles sont plus sujettes au renouvellement que-les villes ouvertes. La reconstruction - transformation est donc une réalité de la ville, les dynamiques individuelles et collectives des habitants mènent à une permanente reconstruction de la ville sur elle-même. Le renouvellement par démolition-reconstruction demeure le principal levier de transformation urbaine.

b. Forme et processus de mutation urbaine

Le renouvellement urbain, dans une vision de la ville en évolution permanente, est constitué par un mouvement continuel de changements physiques qui affectent les tissus urbains. Ces changements prennent des formes différentes selon, d'une part, les types de bâtiments existants et leur apparence et, d'autre part, les conditions économiques, sociales ou culturelles présentes. Elles sont le fruit d'opérations de transformations menées par les individus, les propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par les autorités publiques. La construction de la ville se fait dans ce processus par « des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent » (la production résidentielle comme levier de régénération urbaine a Bruxelles « Priscilla Ananian juin 2010 »).

Dans certains cas, le réinvestissement se matérialise par la transformation progressive d'un territoire urbain par l'intermédiaire de décisions individuelles. On assiste ainsi à des changements d'affectation, des maisons se transforment en immeubles de

[2] https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document

logements collectifs, ou à une densification des constructions par changement des modes d'occupation.

Dans ce cas de mutations lentes, les transformations bâties s'inscrivent dans le parcellaire préexistant, les changements se font parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés. Ce type de renouvellement urbain nécessite une implication continue des propriétaires dans les bâtiments, un investissement public dans l'entretien des espaces publics et dans la gestion des réseaux et un intérêt de la part des promoteurs immobiliers pour mener des opérations de construction. Il s'agit donc d'un modèle de développement continu et progressif.

En revanche dans d'autres cas, il peut s'agir d'une transformation radicale de la forme et de la trame urbaine par la réalisation d'opérations de plus grande ampleur, menées par des maîtres d'œuvre privés ou publics pour répondre à une demande de nouvelles activités ou par entraînement dans des logiques immobilières profondes. Ce type d'opérations engage la démolition des éléments bâtis, voire la modification des tracés viaires ou même la création de nouvelles voiries.

Cependant, la reconstruction des tissus urbains, la réaffectation ou l'amélioration des conditions d'occupation des bâtiments ne se fait pas au même rythme au sein des agglomérations. Le tissu urbain peut réagir différemment par rapport aux évolutions. Si certains lieux sont valorisés, d'autres au contraire connaissent un désintérêt. Celui-ci, vecteur de désinvestissement et donc de dégradation immobilière, est en partie causé par l'obsolescence des formes urbaines existantes. Dans ce deuxième cas de figure, deux types d'évolution peuvent voir le jour :

- Dans un premier scénario, les capacités financières des acteurs privés (petits propriétaires, investisseurs) permettent d'envisager des nouvelles formes urbaines en adéquation avec les besoins et les attentes des habitants. Dans ce cas, les tissus urbains font l'objet d'une revalorisation qui va modifier en profondeur leur forme et leur organisation.

- Dans un deuxième scénario, la perte d'attractivité des tissus urbains et la dégradation qui s'en suit ne sont pas compensés par un réinvestissement pour surmonter les blocages.
Dans ce processus, les tissus urbains, qui éprouvent des difficultés à se régénérer, se dégradent rapidement, la qualité des logements diminue, l'activité économique perd de son dynamisme. La perte d'attractivité engendre ainsi une impossibilité de réinvestissement notamment par la perte de valeur immobilière pour les propriétaires. Face à ces quartiers qui ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, et qui sont fortement marqués dans une spirale négative. Il est indispensable de penser et agir

pour le renouvellement urbain ; objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans une spirale de valorisation.

c. Les motifs des démolitions-reconstructions

Sous sa forme physique, une ville est constituée de bâtiments et d'espaces qui ont été construits et conçus à certains endroits bien précis à un moment donné et pour un usage donné. L'évolution globale des villes se répercute de façon différenciée sur leurs différentes composantes. Les facteurs d'évolution sont les suivants :

a. Destructions catastrophiques :

Destructions engendrées de manière directe et à grande échelle par une guerre ou une catastrophe naturelle : les tremblements de terre, incendies, inondations

b. L'obsolescence technique des bâtiments :

C'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les normes et les usages évoluent, qu'elles soient traduites en termes de besoins (confort, hygiène), de fonctionnalités (évolution des modes de production). Les usagers, en raison de ces progrès techniques qui s'offrent à eux (les isolations thermiques, acoustiques, les différents réseaux performants : électriques, plomberie.) et de l'amélioration de leurs capacités financières, préfèrent investir dans des modèles urbains plus « modernes ».

c. L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties :

Les formes bâties deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires ; ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains, soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur valeur.

d. L'évolution en taille de l'agglomération :

L'extension périphérique et le transfert de la majorité des territoires vers les espaces horizontaux en frange de la ville, ont fait émerger des friches urbaines, des quartiers dévalorisés, voire la dévitalisation de noyaux centraux en raison d'une concurrence qui devient de plus en plus difficile avec la périphérie.

Ces dévalorisations de l'urbain s'accompagnent de pertes de valeurs des biens immobiliers pour les différents propriétaires. Toute perte d'usage est perte de valeur. Entraînant des répercussions multiples, ce phénomène d'obsolescence et de dévalorisation concerne d'abord les propriétaires ou locataires qui voient leur logement perdre de ses qualités, pour des raisons liées au bâtiment comme à son environnement. Ces dévalorisations, avec les risques de dynamiques négatives tant pour les personnes que pour les biens concernés, mènent à un dysfonctionnement

global du quartier concerné, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville. Alors ils doivent se transformer pour retrouver un sens et une vocation. Cette situation implique des actions afin de stopper, voire d'inverser le phénomène de dévalorisation. Ce processus de la perte de valeur puis de redressement organisé est appelé « phénomène de renouvellement urbain ».

d. S'étaler ou renouveler ?

Il est cependant clair qu'on ne peut pas arrêter l'étalement mais on peut toujours le rationnaliser, 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.

Alors, Comment choisir entre l'urbanisation de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés ? Quel intérêt y a-t-il à privilégier le renouvellement ? Pourquoi est-il préférable de renouveler les territoires déjà urbanisés ?

La rationalisation de la consommation des espaces, La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde.

a. La cohésion sociale et économique

L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur la composition sociale de la ville, elle accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin.

Le recyclage de l'habitat existant permet au contraire le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier.

b. La protection de l'environnement

L'urbanisation des territoires occasionne en effet de nombreuses nuisances pour l'environnement ; gaspillage des espaces naturels et pollution des sols, multiplication des transports et émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores, déchets… etc.

Cependant, le renouvellement urbain fait référence à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain et périurbain, à la maitrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, à la préservation des paysages urbains et naturels, à la sauvegarde des sites remarquables et patrimoine bâti et à la prévention des pollutions et des nuisances de toutes nature.

e. Un investissement à évaluer

L'approche économique du renouvellement urbain est devenue obligatoire, à plusieurs degrés.
La remise sur le marché de terrains en perte de valeur fait partie intégrante des objectifs affichés par les collectivités, pour attirer les capitaux privés. La viabilité économique d'une opération d'un renouvellement urbain est indispensable, car les opérations qui réussissent sont celles qui arrivent à marier contexte politique passionné et marchés porteurs.

Il faut dire qu'un projet de renouvellement urbain se démontre bien souvent non rentable, et qu'au-delà de l'intérêt de démarcher des investisseurs privés, la collectivité doit dans la plupart des cas se questionner véritablement sur l'opportunité économique de son engagement, et sur le coût de l'intérêt général.

Bien souvent, la collectivité doit trouver une pertinence explicite à son implication dans une opération de renouvellement urbain, tant il est vrai que l'application d'un simple texte de loi ne suffit pas à justifier l'investissement de grandes sommes dans un projet non rentable. De ce point de vue, la pertinence de cette implication dépend de la faisabilité et de l'utilité des opérations envisagées.

Or, mesurer l'utilité en termes d'intérêt général est toujours difficile, et l'accord sera fait plus souvent sur des bases plus "chiffrées". Après avoir établi un « business plan », établissant – certes sur des bases incertaines puisque estimées – le taux de rentabilité interne de l'opération de renouvellement urbain, on ajoutera le critère de développement économique que pourra engendrer le renouvellement d'un secteur, c'est-à-dire la mesure des emplois créés, en ôtant les "effets d'optique" (emplois simplement déplacés du fait des conditions fiscales plus avantageuses). Un dernier critère réside dans la capacité des investissements publics à lever des fonds privés : c'est l'effet de levier.

4. La relation ville-mer

Les évolutions récentes des relations entre la ville et la mer sont marquées par des mutations dans deux ordres de phénomènes : l'activité portuaire et les nouvelles stratégies urbaines.

Les interactions sont nombreuses et parfois difficiles à appréhender. Il est dès lors important d'identifier clairement les intérêts et les stratégies de chacun des organismes, en particulier l'appétit des urbains pour la façade maritime et la dimension du front de mer et les effets d'enchaînement dimensionnel de la ville portuaire. Nous allons essayer dans cette partie de faire le point sur les différentes notions et concepts théoriques qui se rapportent au contexte urbanistique présent en tenant compte de l'évolution de la relation ville-mer.

a. Définition de la ville côtière

La ville côtière se compose à la fois de territoires marins et terrestres qui partagent les mêmes enjeux même s'ils ont chacun leur singularité. Plus qu'un simple trait, c'est un espace à géométrie variable dont les limites se définissent en fonction de l'enjeu ou du problème posé et des réponses à apporter.

Aussi, pour exploiter les atouts du littoral tout en veillant à le préserver, la gestion intégrée des zones côtières invite à prendre en compte un espace élargi que l'on nomme zone côtière.[3]

La ville côtière est caractérisée à la fois par une fragilité et par une richesse naturelle diversifiée. Fragile, car elle est le réceptacle de toutes les atteintes à l'environnement en amont, eaux usées, déchets, déboisement, …etc. Et riche sur plusieurs plans[4] :

- Une valeur d'usage pour tous ses occupants : valeur du cadre de vie et du paysage, valeur en tant qu'espace de loisir.
- Une valeur d'équilibre écologique, dans le sens ou cette zone reflète l'image de l'état de l'environnement.
- Une valeur économique par les revenus qu'elle suscite, principalement dans les domaines du tourisme, de la pêche, des salines.

[3] MORIN.A, (2016), *« Une charte pour un littoral sous pression »*, [En ligne] Disponible sur : https://merlittoral.bretagne.bzh/jcms/tcsr_239466/fr/charte-espace-cotiers

[4] BOURAS. I, BELKHELFA. R, (2015), *« La requalification d'un front de mer pour le renforcement de la qualité paysagère »*, Mémoire de Master académique en architecture, Université de Jijel, p.32.

b. Le front de mer

Lieu de rencontre entre la terre et la mer, est un espace géographique aux contours indéfinis. Quelle que soit la diversité de ses paysages, c'est une zone vulnérable en perpétuelle évolution qui se modifie selon les caprices de la nature (érosion, changement climatique) ou du fait des activités humaines. Comme tout lieu d'intense activité humaine, il représente une zone de grand enjeu économique et social. Aujourd'hui, les villes côtières et les secteurs littoraux urbanisés sont les lieux de vie et d'échanges économiques avec la mer les plus représentatifs.

Le front de mer est défini comme une bande terrestre et marine dont la largeur varie en fonction du milieu et des besoins de l'aménagement. Elle correspond rarement à des entités administratives ou des planifications existantes. Les systèmes naturels côtiers et les zones dans lesquelles se trouvent les activités humaines, sont liées à l'exploitation des ressources littorales[5].

Le rôle du front de mer dans le développement futur de la ville est à la fois stratégique (repositionnement), économique (ouverture sur l'extérieur), social (attachement de la population à sa façade littorale), touristique (la mise en valeur de la ville) et écologique (préservation de l'environnement).

Le front de mer est fréquenté comme lieu de promenade. Ce n'est alors qu'un débouché sur la mer sans lien vraiment fonctionnel avec la ville. II est considéré comme un lieu de recréation, de loisir, de détente, de convivialité (baignade, sport nautique, pêche, randonné) et de rencontre.[6]

[5] CLAUDE. M, NOUVAL. T, (2010), *« Développement urbain durable des villes côtières, risques et gestion intégrée des zones côtières (GIZC) »,*
[En ligne] Disponible sur : https://journals.openedition.org/vertigo/10244?lang=en,
[6] OUROUA. M, FARAHTA. L, ZEROUAL. L, (2018), *« Négocier le littoral pour un surf hub sur la cote de Ain Benian »*, Mémoire de Magister en architecture, EPAU, Alger, p. 84.

5. L'anthropologie de l'espace

Tout au long de la phase de création, le concepteur agit dans un « processus complexe » pour répondre à une combinatoire faisant participer des auteurs, des usages, des idées, des projections allant même jusqu'à des dimensions latentes.

L'espace peine alors à répondre à cette pluralité quand plusieurs éléments tels que l'architecture, l'objet exposé, l'usager ou le visiteur ainsi que l'ambiance et la lumière qui l'éclaire jouent à un jeu de primauté et d'exclusion, dans le cas où l'architecte lors du processus de conception veut exprimer sa créativité et son apport personnel crée une rupture avec la combinaison des deux pôles « usager-œuvre » en imprimant sa trace en avant-plan de par son geste architectural qu'on pourra définir comme « osé », et qui concrétise son imagination et son inventivité…

a. Perception de l'espace

L'architecture est en premier lieu visuelle mais c'est aussi un plaisir de l'écouter, la sentir, la toucher et surtout la parcourir avec envie. La psychologie de la perception est utile pour les architectes car elle leur permet de mieux regarder, de mieux écouter, de mieux sentir.

Quelles sont donc les conditions et les composantes de la perception ?

La perception est « une saisie de sens occasionnée par une stimulation sensorielle actuelle ». Les architectes doivent constamment cultiver cette attention et donner un sens et une utilisation toujours plus riches aux sensations ressenties lorsqu'ils parcourent ou conçoivent une structure. Cette approche peut être ressentie de la même manière en design. Elle en sera peut-être moins complexe car le design évolue avec une échelle souvent inférieure mais la relation en sera peut-être plus intime car d'avantage focalisé sur une forme plus réduite.

Apprendre à percevoir c'est créer la rencontre entre l'homme et son environnement et en particulier celui du milieu du bâti.

b. Notions et concepts opérationnels

« Le terme d'espace recouvre un champ d'acceptations extrêmement large qui repose autant sur des notions formelles et abstraites que sur l'expérience subjective et plus ou moins directe de la réalité »[7].

Les phénomènes spatiaux tendent à s'inscrire dans deux structures conceptuelles bien différentes. La première approche est celle de la centralité de l'individu, c'est la bulle personnelle, l'espace personnel propre que dégage chaque personne dès l'identification du « moi » qui prend vie depuis les bas-âges afin de pouvoir s'isoler des

[7] Amaldi, Paolo. *Espaces*, Paris : Ed. De la Villette, 2007

autres et ainsi à s'identifier entre cet espace personnel et l'espace géométrique tel qu'il est perçu. C'est « la dimension cachée » que reprends l'anthropologue Edward T. Hall[8] en y introduisant la notion de l'espace, en définissant quatre catégories de distances relationnelles relatives à chaque individu (distance intime, personnelle, sociale et publique).

La deuxième approche touche plutôt le système cartésien qui qualifie un monde étendu illimité. Des axes de coordonnées déterminent l'étendue spatiale, l'individu y est réduit à un point quelconque. Contrairement à la première approche, le système cartésien n'a pas de point d'observation ou de vision privilégié.

c. La notion de territoire

Dans la dimension cachée, l'anthropologue et sociologue Edouard T. Hall explique la notion de bulle personnelle, cet espace dont chaque individu dispose par nécessité afin d'effectuer ses différentes activités quotidiennes.

Cette bulle personnelle, qui est aussi appelée par le « moi », se divise principalement en quatre parties, suivant différents types de relations.

La première, qui est la plus grande et qui va au-delà des trois mètres est pour les relations officielles : c'est la zone publique. La deuxième, qui varie entre 1.20 mètres et trois mètres est celle des relations courantes, en d'autres termes c'est la zone publique sociale ». La troisième quant à elle est une relation plus conviviale, qui varie entre les soixante centimètres et 1.20 mètres, c'est la zone personnelle. Et enfin, la dernière, qui se trouve la plus intime des quatre relations sociales, c'est la zone intime ; cette dernière ne dépasse pas les soixante centimètres en tout.

[8] **Edward T. Hall :** (Edward Twitchell Hall de son vrai nom**)** est un anthropologue américain et un spécialiste de l'interculturel. Son concept le plus connu est la « proxémie ». Dans son livre « La Dimension cachée », il décrit la dimension subjective qui entoure quelqu'un et la distance physique à laquelle les individus se tiennent les uns des autres selon des règles culturelles subtiles.

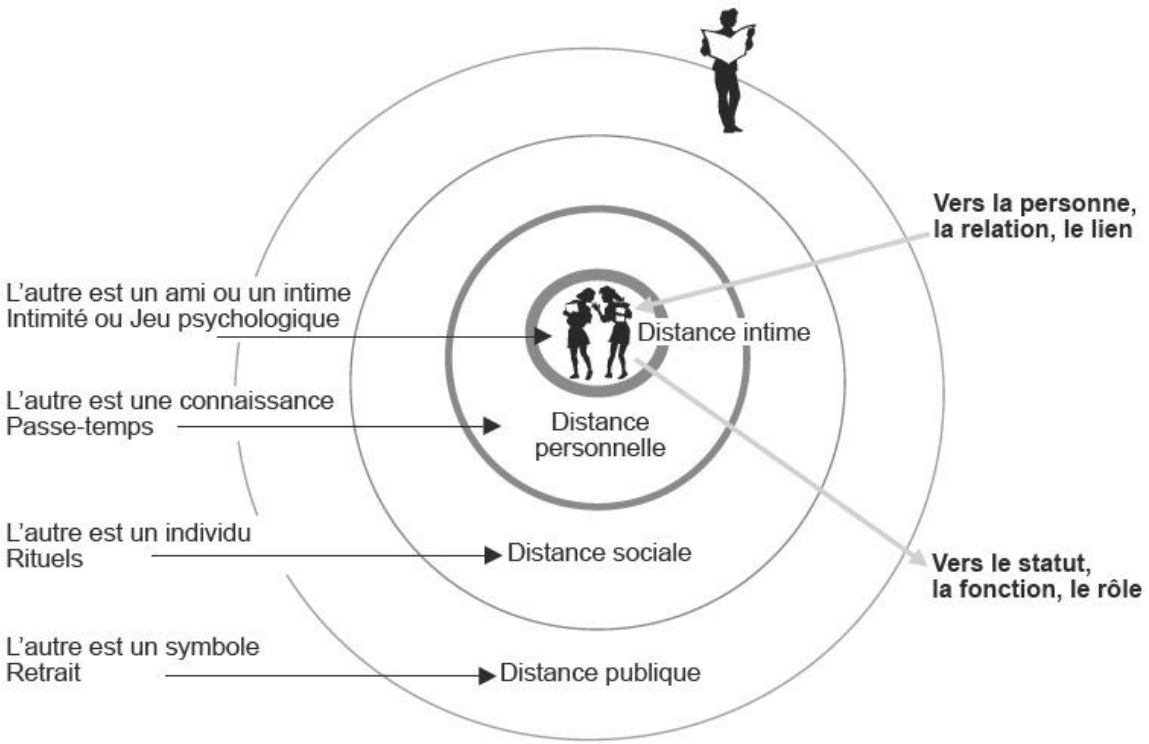


Figure 6 : la territorialité selon Edward T Hall

III. Site et environnement urbain ...Error! Bookmark not defined.

1. Objectifs et programme préliminaire ..... Error! Bookmark not defined.
2. Accompagnement multifonctionnel ..... Error! Bookmark not defined.
3. Analyse du site : ..... Error! Bookmark not defined.

a. Situation ..... Error! Bookmark not defined.
b. Approche paysagère : ..... Error! Bookmark not defined.
c. Environnement : ..... Error! Bookmark not defined.
d. Circulation ..... Error! Bookmark not defined.
e. L'État des espaces de site ..... Error! Bookmark not defined.

III. Site et environnement urbain

Mostaganem est une ville côtière et portuaire qui bénéficie d'un potentiel touristique important lié à sa façade maritime, elle a connu des mutations socio-spatiale profondes et un étalement urbain important.

La salamandre est constituée de deux grandes entités qui sont l'habitat et le tourisme chacune des deux constitue plusieurs problèmes :

- Une mauvaise planification urbaine (habitat)
- Une mauvaise qualité de vie (environnement visuel, habitat, infrastructure urbaine)
- Un manque de structures d'accueil (tourisme, commerces, loisirs)
- Un manque d'équipements touristiques (tourisme)

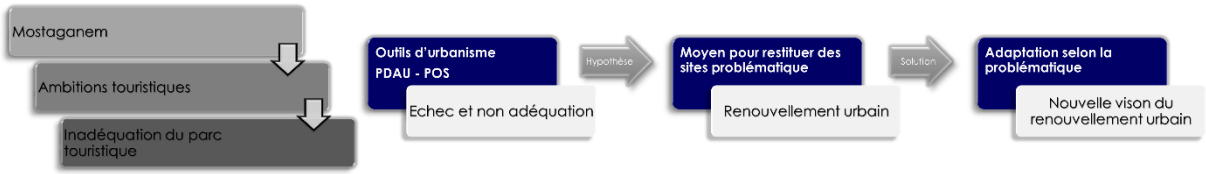


Figure 7 : Objectifs spécifiques

La solution à ces problèmes est la création d'une mixité socio fonctionnelle par le biais de l'exploitation du renouvellement urbain et le développement de l'aspect touristique afin de combler le hiatus entre l'équipement d'accompagnement et de récréation et l'habitat dans notre zone qui se déclinent en plusieurs objectifs qui sont :

Dans le cadre du renouvèlement urbain :

- La restructuration de l'infrastructure urbaine (accès, circulation, porosité)
- L'optimisation des espaces (mixité fonctionnelle, attrait)
- Le perfectionnement de l'image de l'habitat et des espaces collectifs

Dans l'aspect touristique et de service :

- La planification du tourisme et des activités urbaines et sociales
- La valorisation de la façade maritime
- L'injection de nouvelles structures d'accueil (offre de services)

1. Objectifs et programme préliminaire

Suite à l'analyse du site et à une réflexion sur la thématique et les possibilités de concrétisation d'un projet urbain dans le cadre de notre étude, nous avons pointé la présence des potentialités qui sont malheureusement mal exploitées :

• La situation idéale de notre site, que ce soit par rapport aux distances, à l'accessibilité ou à la vue qu'il offre.

• L'absence totale des équipements touristiques dans un lieu qui devrait s'y prêter.

• L'absence des éléments de l'espace urbain (espaces de détentes, placettes, esplanades).

• L'absence totale du commerce malgré la densité urbaine résidentielle.

• Une circulation piétonne très mal agencée, la projection de notre projet va opter pour augmenter le flux piéton par la porosité.

Nous devrons faire des choix stratégiques :

• Faire en sorte pour que les percées visuelles du site soient l'un des éléments les plus importants lors de la projection de notre projet.

• Profiter de la morphologie de notre terrain et bien exploiter le sens de

pente afin d'inscrire le projet autant de manière physique que fonctionnelle dans le site exceptionnel.

• Accompagner les falaises en placettes et espaces de détente.

• Proposer une structure urbaine propre au projet, reproduisant ainsi un microcosme.

• Allier centralité et dynamisme au sein du projet. Ainsi le projet aura une double vocation d'accueil et de regroupement servant la dimension civique du lieu et de mouvement servant la dimension économique.

• Intégrer la variable verte à travers le cheminement d'une coulée verte intégrée à la trame urbaine et procédant à part égal du circuit piéton. Ceci afin d'équilibrer les ratios « surface minérale » / « surface végétale »

2. Accompagnement multifonctionnel

Le projet sur lequel nous nous basons pour effacer les ruptures d'usages est multifonctionnel, il doit pouvoir offrir une attractivité optimale tout en restant lié à la nature du site : en front de mer, urbain et touristique à la fois.

Il regroupera forcément des usages autour d'une mobilité piétonne forte garantie par une accessibilité mécanique. Sans exclure la voiture du projet, nous accorderons à cette dernière des lieux spécifiques garantissant la facilitation d'accès aux espaces du projet et de l'esplanade qu'il accompagne.

Les fonctions projetées se déclinent en trois grandes parties :

- Le commerce
- Les loisirs
- La résidence hôtelière

Le tout reste lié par une grande partie accordée aux circulations et aux espaces de temporisation : jardins, parcs, esplanades, terrasses.

Nous ne donnerons pas de spécifications aux commerces, car il s'agira de projeter notre intervention dans le réel du projet urbain, laissant la part de gestion de l'espace aux acteurs du projet. Il s'agit de proposer des configurations variées de l'espace commercial tout en restant neutre sur son aménagement et sa nature. On peut facilement imaginer que le commerce ne se limitera pas aux offres textiles ou gastronomiques mais pourra s'étendre à la librairie, aux salles de gym, aux spas, etc.

A cela, nous rajouterons des espaces dédiés tel que des salles de cinémas, des kiosques, des terrasses polyvalentes ainsi qu'un hôtel qui impulsera le manque flagrant de résidence de loisir et touristique dans une partie de la ville fortement sollicitée en période estivale.

Il est primordial de ne pas négliger dans ce type de projet la partie technique nécessitant à elle seule une approche techniciste afin de veiller au bon fonctionnement de la totalité du projet.

3. Analyse du site :

a. Situation

Situation de la zone d'étude par rapport à Mostaganem : Notre zone d'étude se situe au nord-ouest de la ville de Mostaganem a un peu plus de 1 km elle profite d'une situation géostratégique assez intéressante, en étant face à la mer et proche du centre-ville. La zone d'étude joui d'une position géostratégique et intéressante en étant un espace d'articulation et de jonction entre le centre-ville il est délimité :

- Au Nord par le Port.
- Au Sud par la salamandre.
- A l'Est par centre de ville.
- A l'Ouest par la mer.

Le site est situé dans le quartier de Mostaganem la Salamandre plus précisément les falaises, L'emplacement du site est très stratégique puisqu'il est situé face au bord de l'eau et possède un grand trottoir piétonnier.

Figure 8 : carte satellitaire représente situation de site

Son emplacement stratégique est également représenté par sa proximité avec le centre-ville, ce qui facilite l'accès des touristes De plusieurs côtés, le site est également stationné à côté du Port de pêche de Salamandre.

Figure 9 : Carte satellitaire représente les repères de site

La superficie du site est de 42000 mètres carrés, De cette zone nous avons choisi une pièce rectangulaire de 1300 mètres carrés pour la construction du projet.

Figure 10 : Carte satellitaire représente les limites de site

b. Approche paysagère :

elle situé en face du site avec une grande surface estimée à : 13 000 mètres carrés pour recevoir des touristes et est considéré comme une destination majeure, et sur le côté parallèle se trouve le petit port de Salamandre, ce qui valorise le site car il est considérée comme une référence majeure sur laquelle s`appuyer pour la construction du projet dans cette zone où son activité est croissante, car considérée comme faible en termes de bâtiments et de fonctions qui contribuent à la reconstruction du site.

Figure 11 : Carte satellitaire représente l'esplanade

c. Environnement :

Figure 12 : Vue représente l'environnement de site (hôtel de police)

Figure 13 : Vue représente l'environnement de site (escaliers)

Malgré l'emplacement stratégique du site et les vastes surfaces surplombant la mer, ces zones ne sont pas homogènes avec l'environnement qui les entoure, ni en termes d'emplois ni en termes d'espaces touristiques.

Figure 14 : Vue représente l'environnement de site (façades)

Figure 15 : Vue représente l'environnement de site (l'esplanade)

Répartition aléatoire des habitations anciennes entourant la zone, ce qui empêche l'utilisation de la belle vue

Figure 16 : Carte satellitaire représente l'emplacements des habitations anciennes

Figure 17 : Vue sur la façade d'une maison 01 02

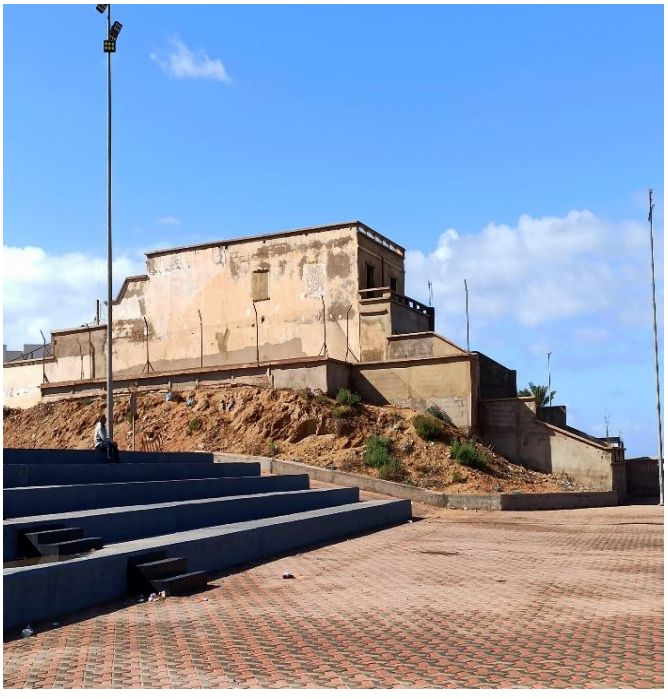


Figure 18 : Vue sur la façade d'une maison

d. Circulation

Le trafic autour du site est plutôt moyen, ce qui est dû au manque de lieux fonctionnels que les gens peuvent visiter. Les fonctions sur le site sont des habitations uniquement.

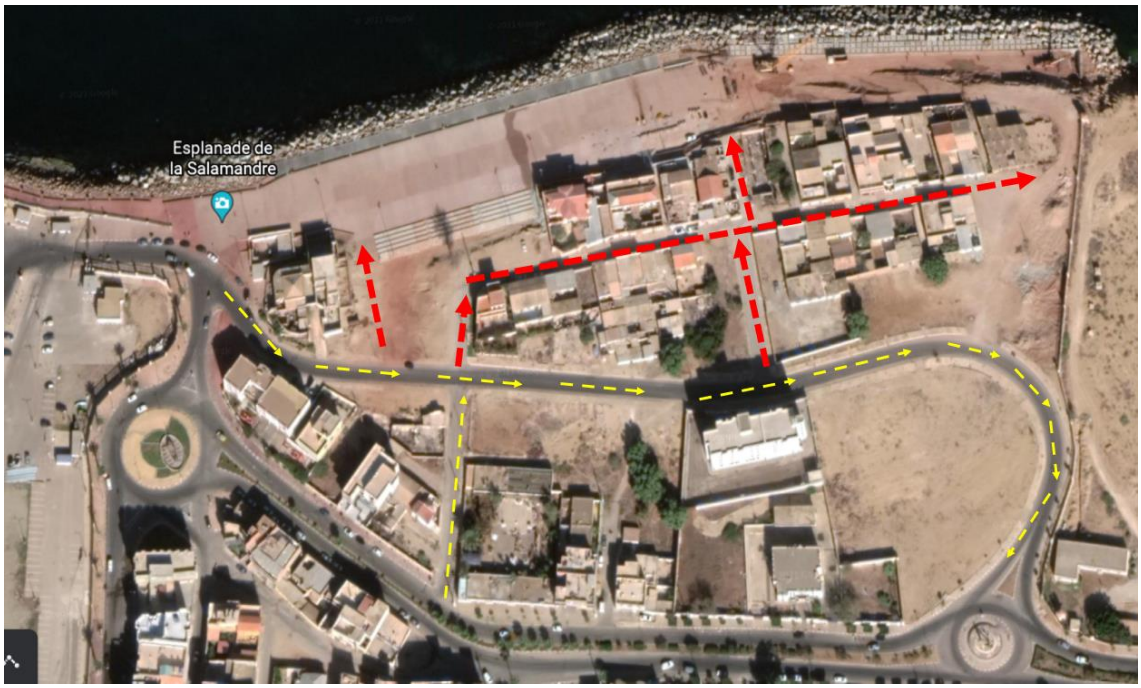


Figure 19 : Carte satellitaire représente circulation entre le site

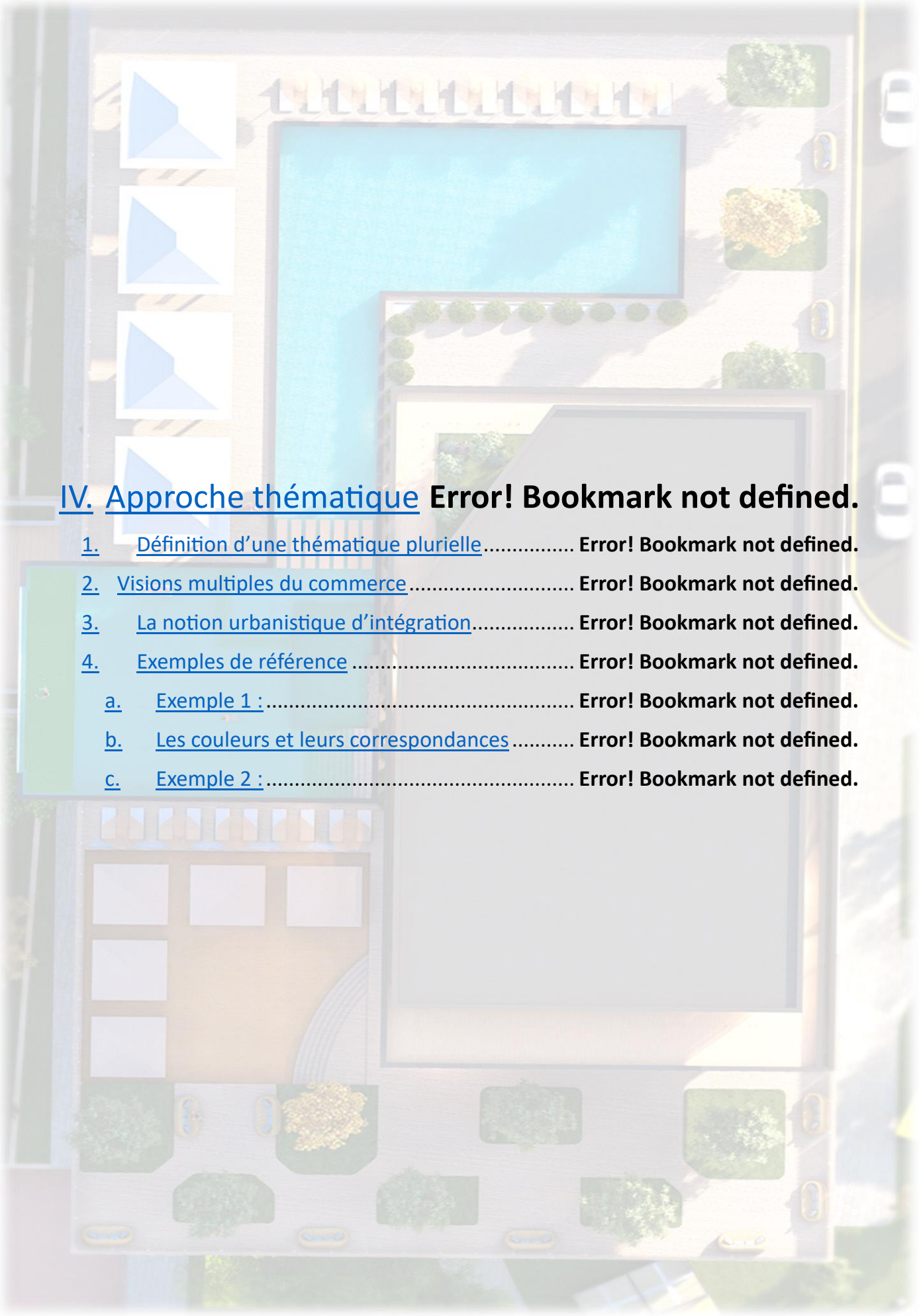
e. L'État des espaces de site

Espaces inutilisés et vides distribués

Figure 20 : Carte satellitaire représente l'espace bâti et vide

Figure 21 : Vue sur la façade d'une maison 03

Figure 22 : Vue sur un espace vide



IV. Approche thématique **Error! Bookmark not defined.**

1. Définition d'une thématique plurielle ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Visions multiples du commerce ..... **Error! Bookmark not defined.**
3. La notion urbanistique d'intégration ..... **Error! Bookmark not defined.**
4. Exemples de référence ..... **Error! Bookmark not defined.**
   a. Exemple 1 : ..... **Error! Bookmark not defined.**
   b. Les couleurs et leurs correspondances ..... **Error! Bookmark not defined.**
   c. Exemple 2 : ..... **Error! Bookmark not defined.**

IV. Approche thématique

Le thème joue un rôle très important dans la structuration du projet et le choix de ses formes, c'est grâce au thème que tout projet trouve son sens. C'est lui qui impose les formes et les programme de tout projet.

1. Définition d'une thématique plurielle

Notre thématique et plurielle, elle fait en cela appel à une approche multisectorielle qui impose des connaissances en matière d'architecture des loisirs, de programmation en hôtellerie, de gestion du projet urbain, etc.

Nous ne pouvons définir le thème de manière succincte ni globale.

Il s'agit d'allier les visions ponctuelles des différents services qui qualifient notre projet en les structurant autour d'une logique du projet urbain. Un projet viable au long terme, ouvert au processus d'appropriation qui naîtra des interactions entre les espaces et les usages.

Comment qualifier un équipement qui mêle loisirs, commerces et hostellerie ?

S'agit-il d'ailleurs d'un équipement à proprement parler ?

La définition du projet urbain n'est pas complètement claire et il demeure une certaine confusion quant aux notions qui l'entourent (ingallina 2001). Le projet urbain est souvent cité dans les discours pour évoquer une transformation des raisonnements et des pratiques des professionnels de l'aménagement ainsi que les différents acteurs qu'ils soient élus locaux ou responsables politiques.

Cette nouvelle manière d'appréhender la ville défini un nouveau cadre d'intelligibilité de ses enjeux socio-économiques, politiques et culturels et induit des modèles de mobilisation des acteurs de la ville ou de nouvelles pratiques professionnelles diversifiées. Il s'agit, toujours selon ingallina, "d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats"

2. Visions multiples du commerce

La pratique traditionnelle des achats correspond à la vision des commerces du centre-ville ou dans les boutiques intégrées à la structure urbaine existante. Il s'institue un rapport particulier dans ce cas-là entre le marchand et le client et, par extension, entre l'usager et le lieu.

Il ne s'agit pas plus ici que de la pratique d'un espace urbain confondu avec celle du centre multifonctionnel, avec ses avantages mais également ses contraintes.

Parmi les avantages il 'agit bien sûr de la proximité et de la centralité. Mais cela tient aux dépens des infrastructures annexes, tel que les parkings et aussi aux dépens du confort, de la fluidité, de l'accessibilité et de la variété des commerces en question.

Ce type de vente, repliée dans ces lieux urbains denses reflète de nos jours une période de faible consommation.

L'attrait commercial, qui correspond de nos jours plus à une activité de loisir que de la simple réponse à un besoin matériel, a rendu le centre-ville l'endroit le plus fréquenté dans toute la ville au détriment du confort.

Cette réponse a des conséquences sur les autres parties de la ville qui peuvent connaître un sévère délaissement malgré les multiples potentialités qu'elles possèdent.

La ville de Mostaganem accuse ce déséquilibre des flux commerciaux où, tous les dynamiques sont aspirées par le centre-ville qui condense la plus grande variété de commerces ou les rares espaces de shopping en périphérie. Notre site à la Salamandre représente un lieu marquant par sa position et son environnement, proche de la ville et à côté de la mer ; facilement accessible et doué d'une forte imagibilité.

D'un autre côté, le manque de visibilité et d'attractivité de sa structure urbaine l'a rendu de moins en moins fréquenté. Il constitue un lieu privilégié pour l'impulsion d'une nouvelle dynamique, un attrait, à travers un équipement dédié au commerce, dense, varié et moderne.

Nous avons donc pensé à le revaloriser et à l'accentuer par des équipements qui pourraient être attractifs et constituer un centre urbain accordant la plus grande importance à la planification des équipements et au regroupement des services, des commerces, des activités, des résidences, loisirs.

L'enjeu de coordination des équipements rejoint celle qui anime plus modestement le projet d'équipement intégré. Succédant à l'équipement objet, l'équipement intégré comme dispositif complexe et évolutif s'accorde avec les nouvelles méthodes urbanistiques développant des approches pluridisciplinaires et des approches qui prennent en compte le processus évolutif de la ville et la complexité des interactions entre les différents éléments constitutifs de celle-ci.

3. La notion urbanistique d'intégration

Le vocable d'intégration s'affirme dans un contexte décris de la ville moderne et de redécouverte des vertus des centres anciens.

De l’intégration des fonctions au centre intégré Au-delà de la volonté de concentrer les services et les activités et de les rattacher à l’habitat, la notion de « centre intégré » correspond à une volonté d’optimiser la répartition des fonctions autour d’un espace intérieur protégé et contrôlé.

Intégration des équipements et structuration de l’espace public, tel est l’enjeu. La méthode qui correspond à l’application la plus complète de la formule de l’équipement intégré, sur deux principes :

- Le rapprochement des équipements, leur décomposition en entités plus primaires, les fonctions, conduit à opérer des regroupements fonctionnels par-delà la clôture traditionnelle des programmes et à rechercher des assemblages nouveaux, à créer des équipements « inédits » répondant à des besoins nouveaux.
- Décomposer le programme permet de mieux localiser les activités non seulement entre elles mais aussi par rapport au site en tenant compte de leur potentiel « d’animation » c’est à-dire de leur capacité à accueillir et à réunir des populations différentes.

4. Exemples de référence

Le thème est une des bases créatrices de l’architecture, il permet à cette dernière de véhiculer à travers un édifice tout un langage symbolique lié au lieu et au contexte.

Afin de mieux maitriser le projet dans toute sa dimension, nous avons fait l’étude des exemples pour tirer certains aspects intéressants aussi bien fonctionnels que techniques.

L’étude a pour but de détermine le programme quantitatif et qualitatif des espaces, ainsi permettre de tirer des concrètes basées sur des expériences réelles, que ce soit sur le plan formel, fonctionnel, ou structurel.

a. Exemple 1 :

Centre Pompidou :

Le Centre National d'Art et de Culture de Paris en France est le « Centre Pompidou », ou plus familièrement « Beaubourg ».

Figure 23 : Photo représente la structure globale

Il est situé dans le quartier de Saint-Merri, dans le IVe arrondissement de Paris, entre le quartier des Halles.

Figure 24 : Photo représente une vue airienne du projet

En 1690, c'était un site vide, Il était Utilisé pour le stationnement des voitures.

Figure 25 : Photo représente le parking sauvage

En 1970, le président de la France décide de construire un centre de culture et d'art moderne, Pour cela un concours fait entre 681 candidats. Les gagnants étaient 2 jeunes architectes, Renzo Piano, et Richard Rogers.

Figure 26 : Photo représente les architectes du projet

La construction a duré de 1971 à 1977.

Le bâtiment a une superficie totale de 103.305 m 2 les dimensions du bâtiment Maine est de 166 m de long, 45 m de large (60 y compris l'escalier roulant externe), et 42 m de haut (52 m sur le côté de la place).

Se compose de huit niveaux accessibles au public de 7500 m 2 chacun, dont deux

Figure 27 : Photo représente une maquette du projet

Sous-sols (-1 et 0), Le niveau de la rue est au niveau 1 de la mezzanine, c.-à-d. une

Figure 28 : Photo représente la mezzanine

Zone utilisable d'environ 45000 m 2.

Les activités des espaces qui sont dans le centre sont 4 :

1. Musée d'art moderne
2. Bibliothèque
3. Centre de conception

4. Bureaux

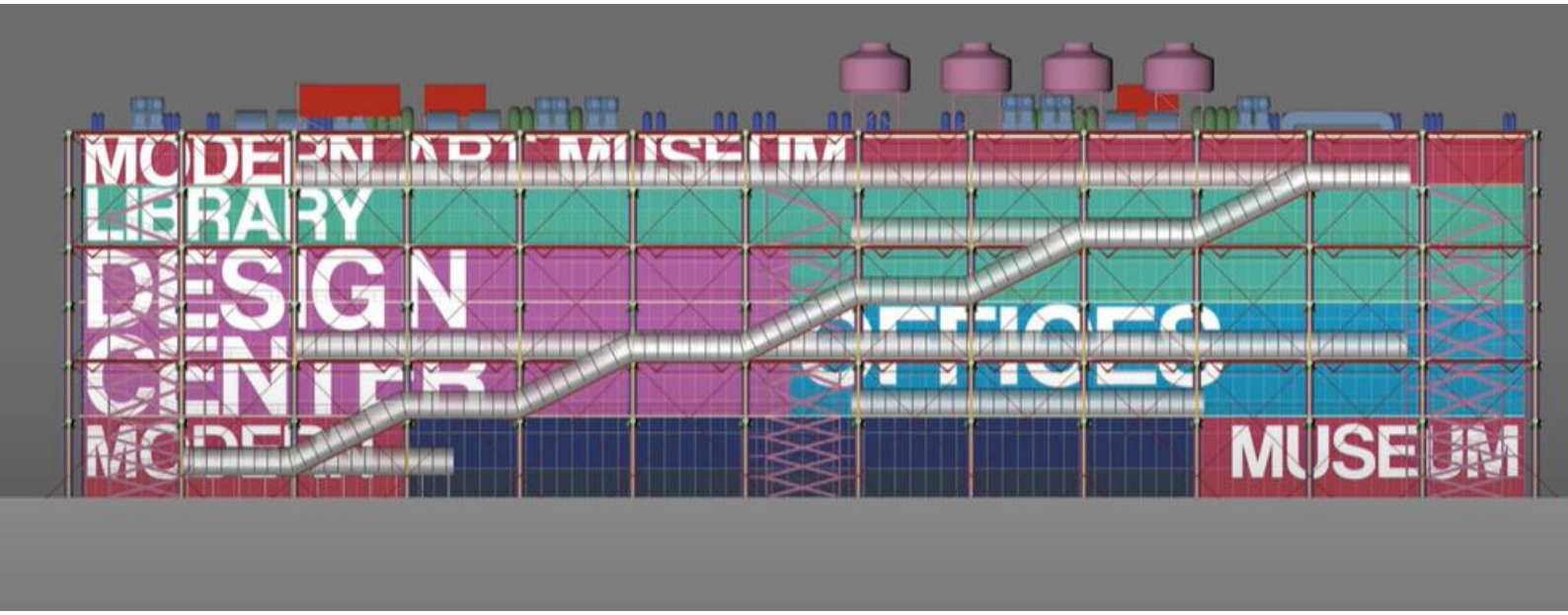


Figure 29 : Photo représente Les activités des espaces

L'un des éléments les plus importants qui indiquent le mouvement est l'escalator, qui est clairement visible dans sa façade en forme de tunnel sinueux. Il grimpe de bas en haut pour englober tous les niveaux du bâtiment et offre une vue imprenable sur sa vue imprenable sur la ville de Paris.

Figure 30 : Photo représente l'extérieur de L'escalator

Figure 31 : Photo représente l'intérieur de l'escalator

Le concept spatial de la structure du projet se concentre sur la réalisation complètement propre et ouvert de stase d'interruption et de les déconnecter de ressort de fonction et de flexibilité à la relation entre les programmes dans les

Espaces.

Figure 32 : Photo représente l'intérieur du centre

Pour réaliser ces Espaces Ouverts et les espaces internes puissent être facilement réorganisés Les Architectes décident d'extraire à la façade toutes les fonctions structurales et tous les services du bâtiment.

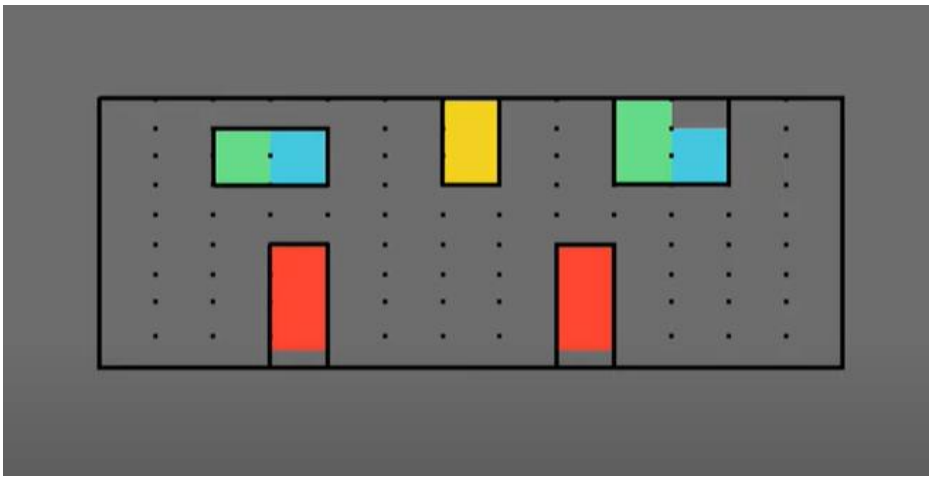


Figure 33 : Photo représente l'emplacement des fonctions sur la façade

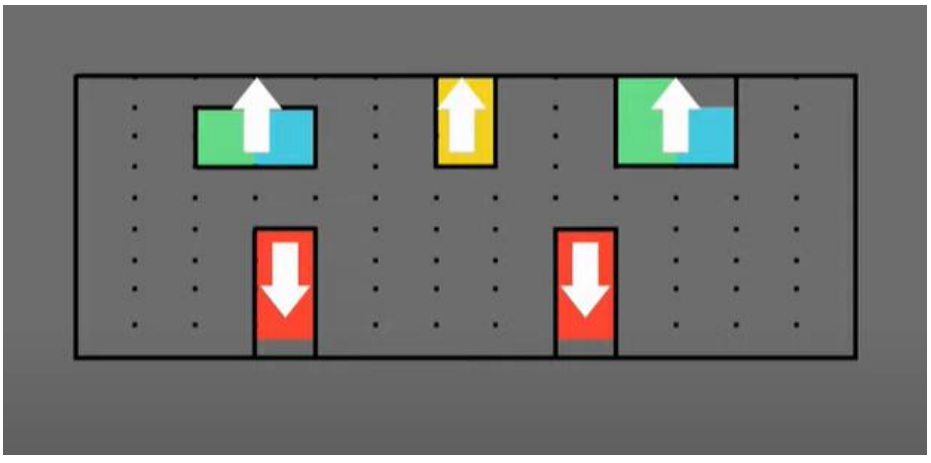


Figure 34 : Photo représente les extraire des fonctions à la façade

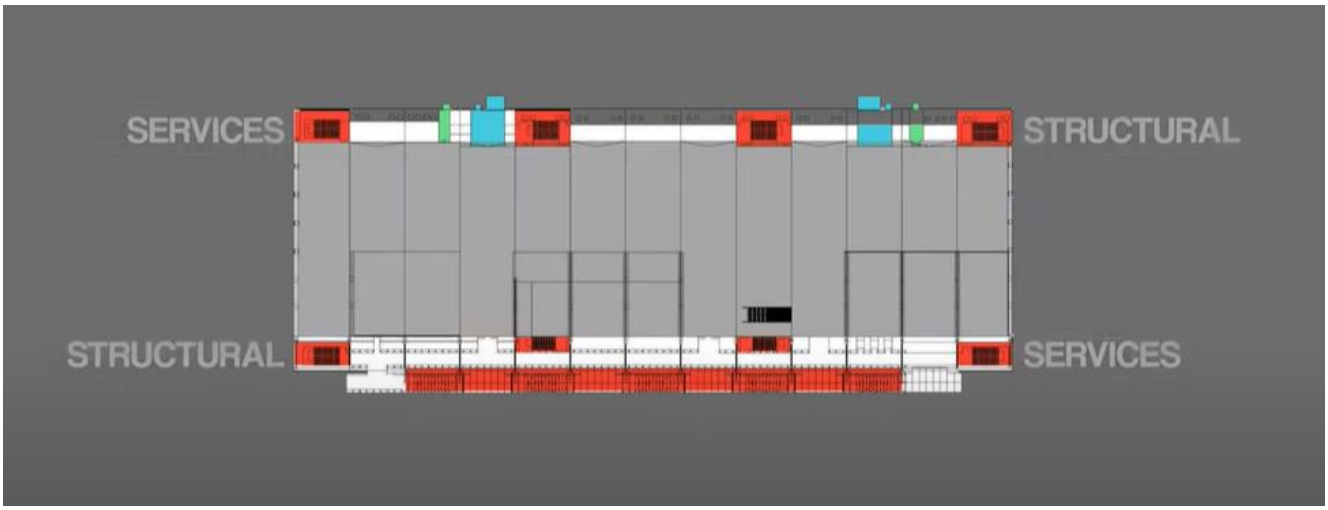


Figure 35 : Photo représente l'emplacement des structures sur la façade

Structurellement le bâtiment repose sur 14 particules avec des espaces répartis à 6 Hauteurs, Chaque portique se compose de fermes avec des stands à environ 45 m qui travaillent ensemble avec les Javaris en porte-à-faux aux extrémités pour réduire la déflexion.

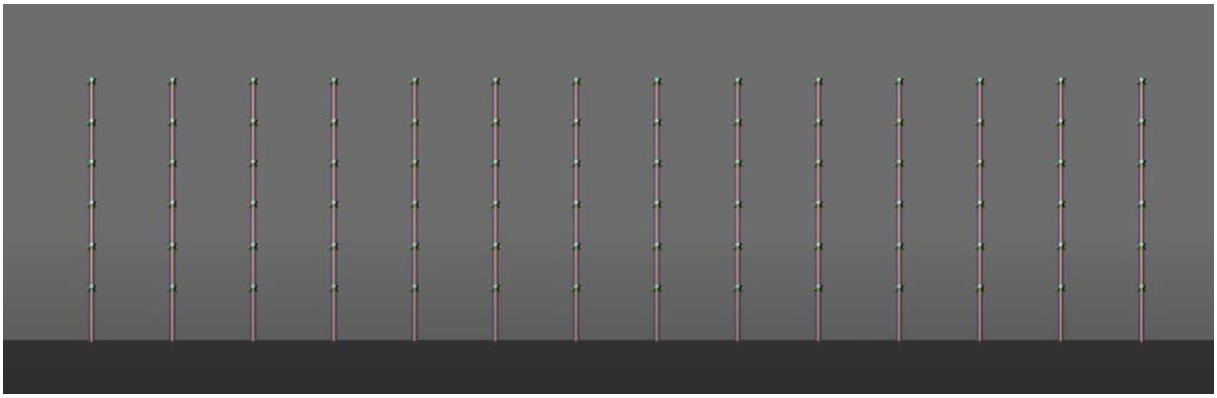


Figure 36 : Photo représente les portiques qui se compose de fermes avec des stands

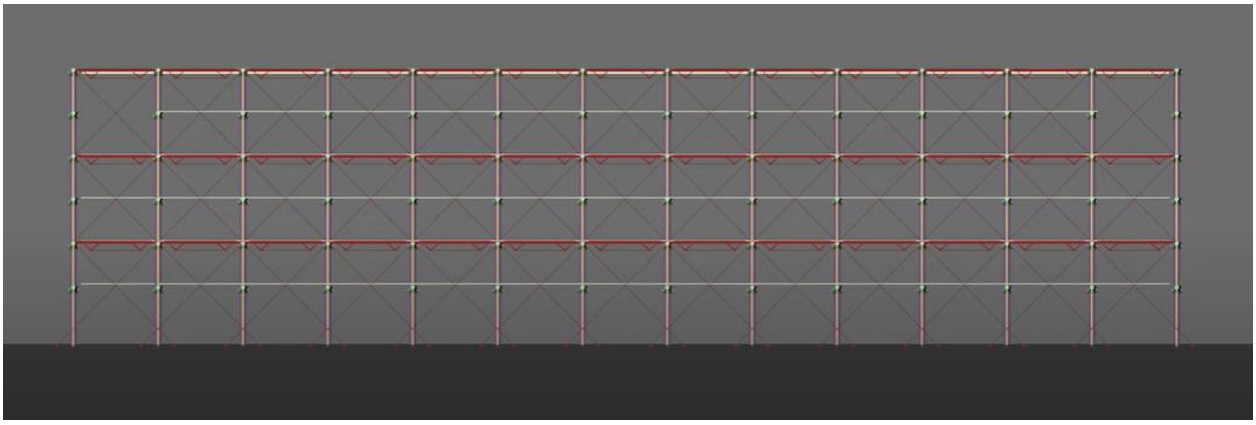


Figure 37 : Photo représente les Javaris en porte-à-faux

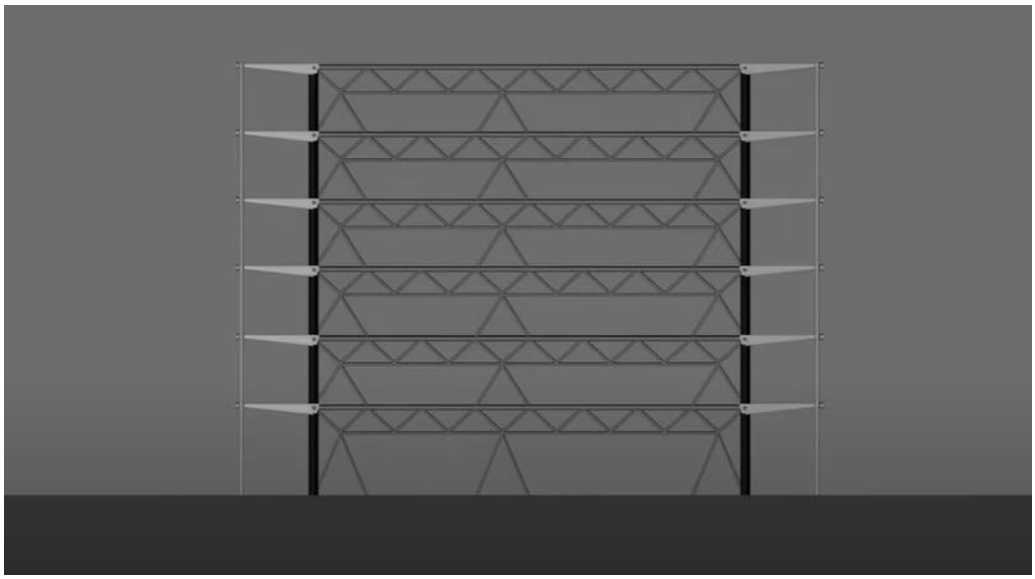


Figure 38 : Photo représente les Javaris en porte-à-faux

Les particules sont supportées par deux piliers de 800 millimètres de diamètre qui travaillent la compression dans les structures en porte-à-faux sont utilisés pour contrer ces contraintes de de la section principale faisant travailler sous tension les câbles externes dans la façade.

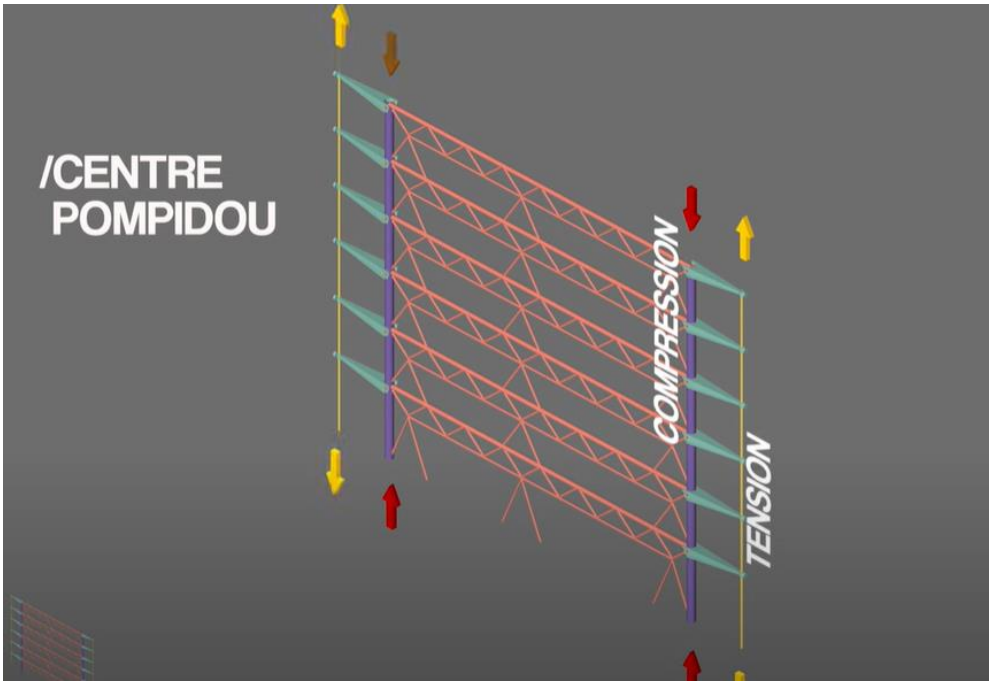
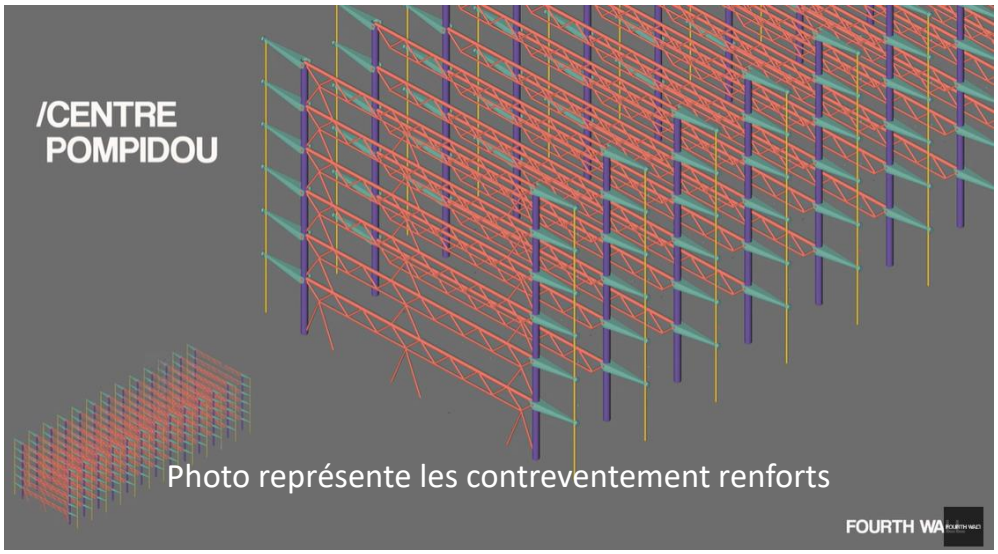


Figure 39 : Photo représente les 2 piliers

Les particules des façades coutes ont des contreventement renforts qui relient les fermes des différents niveaux et sont visibles de l'extérieur.

L'ensemble du bâtiment est conçu comme un ensemble de pièces préfabriquées qui sont assemblés sur place.



Dans les façades des entretoises supplémentaires sont placées ainsi que sur les supports structuraux nécessaires pour accrocher les escaliers mécaniques et les communications horizontale.

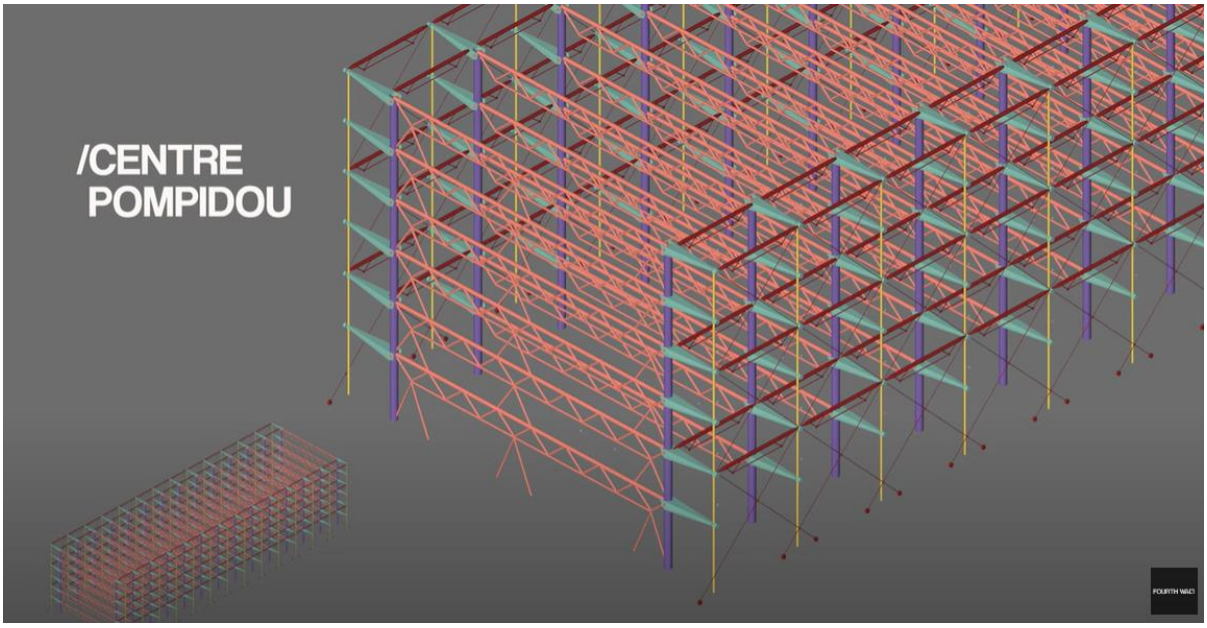


Figure 40 : Photo représente les entretoises supplémentaires

De plus, la structure métallique qui supporte le bâtiment ne serait pas conforme à la réglementation locale en matière d'incendie si ce n'était du fait que les piliers principaux sont refroidis par l'eau à l'intérieur de chacun deux.

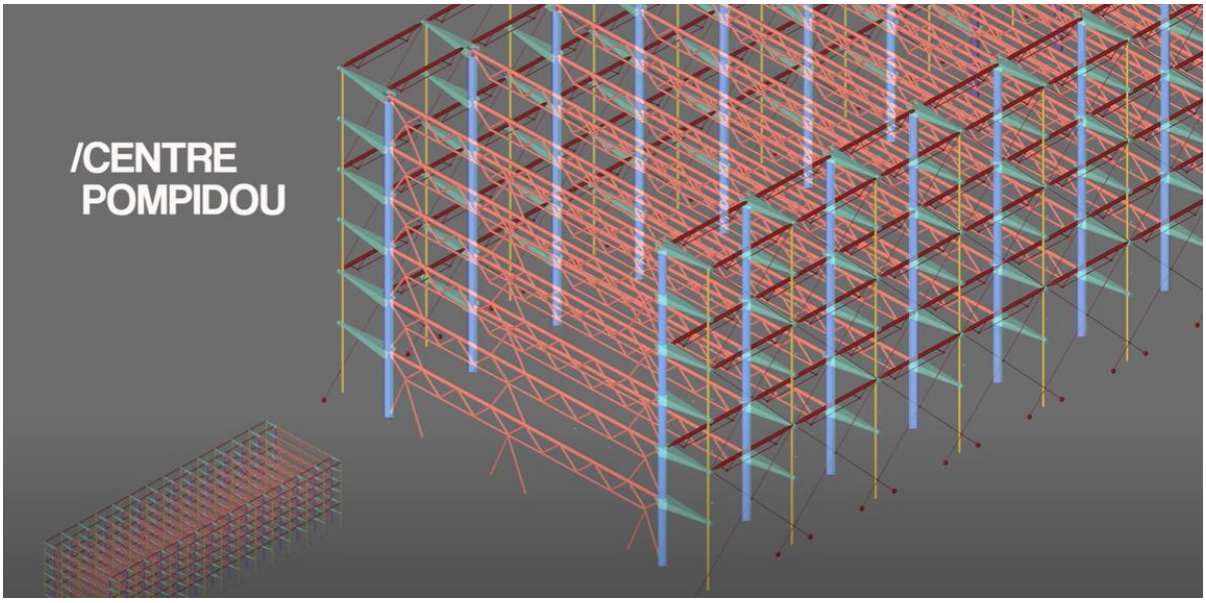


Figure 41 : Photo représente les piliers principaux qui sont refroidis par l'eau

En haut de chaque ferme les dalles de chaque niveau sont placées.

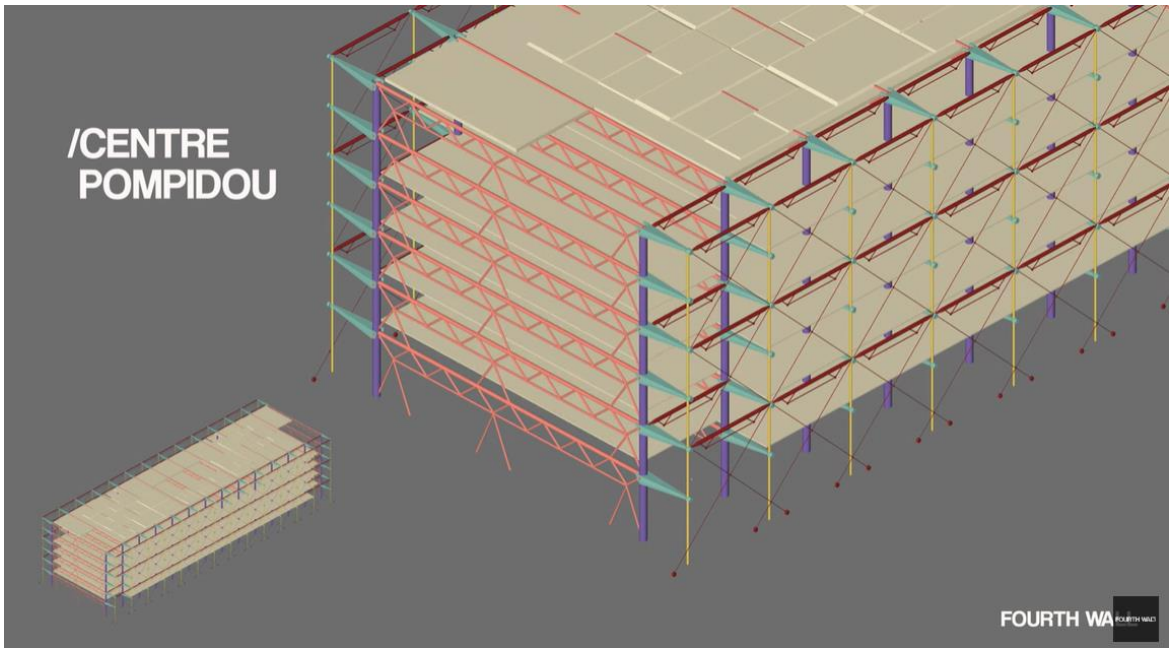


Figure 42 : Photo représente les dalles.

Et les espaces transparents sont fermées par des coupes et des murs.

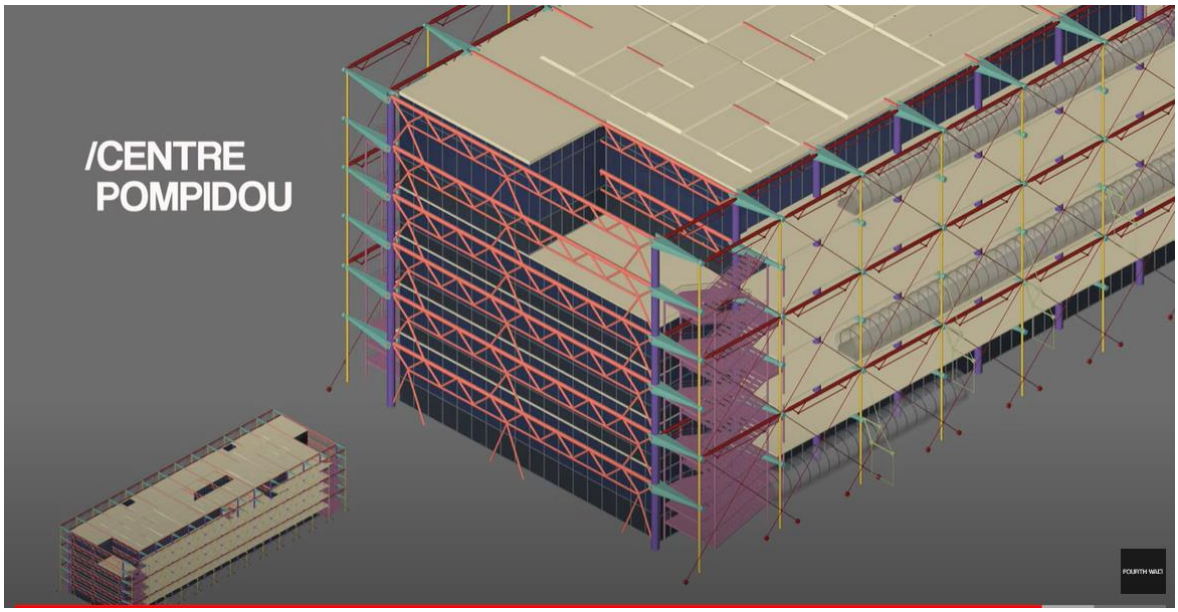


Figure 43 : Photo représente les espaces transparents

Les conduits et les services de bâtiment et les communications qui sont visibles et fièrement disposés à l'intérieur et à l'extérieur et identifiés avec des couleurs vives.

b. Les couleurs et leurs correspondances

Les « tuyaux » que nous pouvons voir à l'extérieur du centre sont un moyen de ravitaillement et de décoration pour les architectes.

En effet, se sont eux qui alimentent le centre Pompidou en leur amenant de l'air, dès l'eau, et l'énergie.

b. L'air

Pour que le bâtiment fonctionne, il faut lui apporter de l'air. Quatre tours de refroidissement, installées sur les toits, servent à la climatisation.

Des tuyaux d'air y sont reliés qui parcourent tous les plafonds à chaque étage pour chauffer et climatiser les espaces, selon les saisons. Pour les sous-sols, des prises d'air, semblables à des trompes d'éléphants ou à des manches à air sur le pont des bateaux, émergent le long de la piazza et de la rue du Renard, à l'arrière du bâtiment.

A part ces prises d'air et les tours de refroidissement qui sont de couleur blanche, tous les tuyaux d'air sont identifiés par la couleur bleue.

Figure 44 : Photo représente Tuyaux d'air

Figure 45 : Photo représente Tours de refroidissement

Leur circulation est organisée sur la façade arrière du bâtiment, qu'ils habillent. A l'extérieur comme à l'intérieur, tous ces tuyaux sont laissés visibles.

c. L’eau :

L'eau est un autre élément indispensable dans un bâtiment. Elle sert ici à la climatisation, mais aussi aux sanitaires dans les différents espaces et aux bornes incendie.

Les tuyaux d'eau sont identifiés par la couleur verte.

Eux aussi sont à l'extérieur où ils côtoient les tuyaux bleus. Lorsqu'ils passent dans le bâtiment, ils sont au plafond et restent apparents.

Figure 46 : Photo représente Tuyaux d'eau

d. Les énergies :

L'énergie du Centre Pompidou est exclusivement électrique. L'électricité sert pour l'éclairage, mais aussi pour faire fonctionner les ascenseurs, les monte-charges et les escaliers mécaniques, ainsi que tous les appareils qui fonctionnent dans les différents espaces (par exemple les ordinateurs).

Tout ce qui concerne le transport de l'électricité est signalé par la couleur jaune : transformateurs, chemins de câbles, gaines. Là encore, l'essentiel de l'équipement est dehors, sur la rue du Renard mais des grilles jaunes parcourent aussi les plafonds à l'intérieur pour arriver, par exemple, jusqu'à une lampe.

Figure 47 : Photo représente les Transformateurs électriques

e. Les circulations :

La couleur attribuée aux circulations est le rouge.

C'est-à-dire les escaliers mécaniques et les ascenseurs qui permettront au public d'accéder aux différents espaces, mais aussi les monte-charges par lesquels circuleront les œuvres.

Toutes ces circulations sont rejetées à l'extérieur du bâtiment, toujours dans la perspective de laisser, à l'intérieur, des plateaux complètement libres.

De chaque côté se trouvent des circulations, un coté pour le public, l'autre pour les employés.

Puis, plus à l'extérieur encore, est suspendue la " chenille ", ce grand escalier mécanique qui dessert les étages et parcourt toute la façade en diagonale.

C'est la couleur du sang qui, en circulant dans l'organisme, apporte la vie. On retrouve ici une idée importante du projet qui est de créer un lieu de rencontre entre le public et la culture : le public qui circule dans la chenille, comme le sang dans une artère, fait vivre la culture.

Tuyaux d'air

Figure 48 :photo représente la circulation

c. Exemple 2 :

a. Fiche technique :

MUSÉES & EXPOSITION, BIBLIOTHÈQUE, CENTRES COMMERCIAUX ALLEMAGNE

Architects: Bentham Crouwel ArchitectEs

Année: 2013

Photographies : Kirchner

Réaménagement de la « Zentralplatz », la place principale de Coblence. Le programme comprenait environ 20 000 m² de surfaces commerciales, plus d'espace à vocation culturelle et touristique et une place urbaine de 6 000 m².

Figure 49 : Photo représente la zentraplatz

Le programme complet est divisé en deux volumes, avec la Zentralplatz entre les deux. La séparation des fonctions permet d'avoir deux bâtiments autonomes et hautement fonctionnels, qui peuvent se développer sur le long terme et indépendamment. Les deux bâtiments et la place forment un ensemble urbain. Du fait du positionnement précis des bâtiments et de leur tracé, les flux piétonniers, qui font de la place centrale un espace public, s'organisent de manière efficace et logique. Les deux bâtiments sont complétés et renforcés dans leur mise en œuvre urbaine et architecturale par l'histoire de l'autre.

Figure 50 : Photo représente la deuxième zentraplatz

Le bâtiment culturel est isolé sur la nouvelle place centrale. Son tracé est créé naturellement par le positionnement dans le "flux" des parcours. Sur la place ouverte, les trois fonctions ont chacune leur accès et se développent à partir de là en strates verticales. L'espace intérieur de pas moins de 30 mètres de haut relie les institutions, crée une atmosphère lumineuse et aérée et offre une bonne orientation. Le bâtiment a une accessibilité splendide ; le hall central a des entrées de tous les côtés et fait donc naturellement partie du tissu urbain.

Le volume a une double façade avec une construction Structural-Glazing en verre sérigraphie blanc, qui embrasse le bâtiment comme une seconde peau. Le motif de l'imprimé offre une vue filtrée de l'intérieur vers l'extérieur et permet une vue vague en regardant de l'extérieur vers l'intérieur. Aux différentes entrées, la façade extérieure a une coupe spacieuse et offre donc une vue directe sur le hall et les zones d'entrée.

Figure 51 : Photo représente la circulation intérieure

Aux carrefours pertinents du tissu urbain, le mail offre des entrées spacieuses et invite les visiteurs à suivre les flux piétons et à « glisser » à travers le bâtiment. Le centre commercial se caractérise par sa disposition trapézoïdale et ses contours lisses. Les zones entrelacées d'escaliers mécaniques fournissent des points d'orientation, divisent le bâtiment et apportent de la lumière naturelle à l'intérieur. Ceci, en combinaison avec le grand espace, donne un haut niveau d'agrément et une ambiance agréable pour l'utilisateur. À travers les couleurs intenses des bords du vide, de puissantes accentuations sont appliquées pour créer une image vivante.

Les surfaces de vente sont situées aux niveaux -1, 0 et +1. Au sous-sol, la zone de chargement et de déchargement est organisée de manière à ce que l'approvisionnement des deux bâtiments puisse être facilement coordonné et effectué collectivement. Du deuxième au quatrième étage se trouvent les locaux techniques et un parking pour environ 740 voitures, avec des places de stationnement organisées autour d'une cour centrale paysagée.

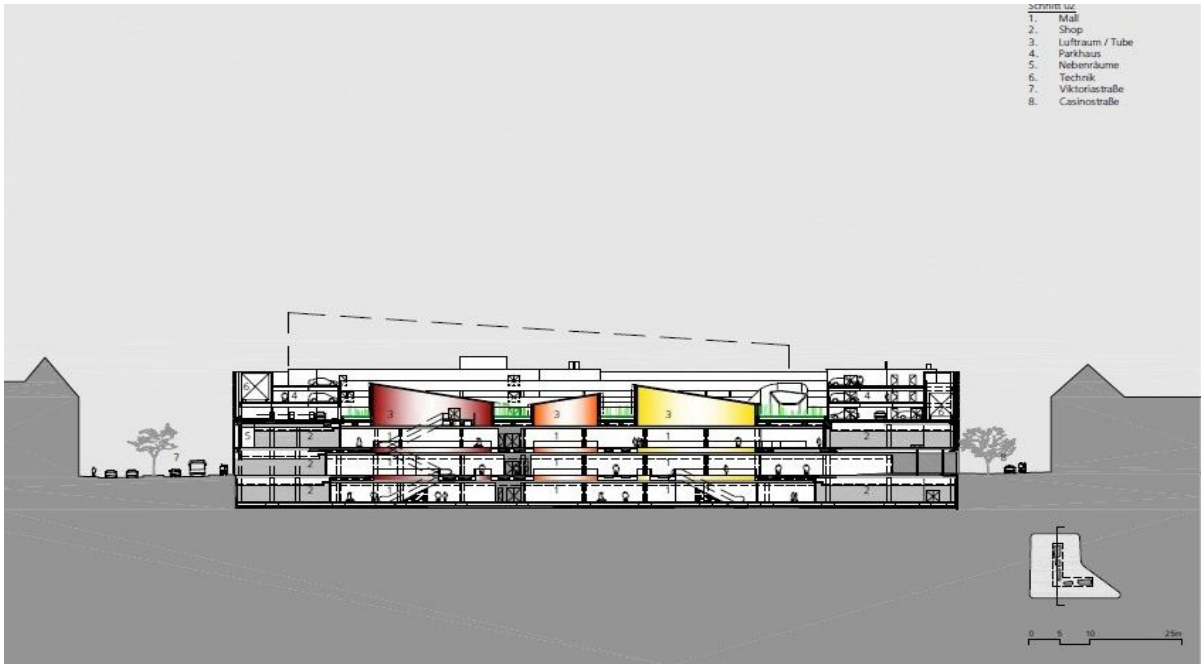


Figure 52 : Photo représente une coupe sur le projet

Les trois derniers étages du bâtiment sont dominés par une "façade Weinlaub" artificielle (façade en feuille de vigne). L'idée initiale du concours de créer une façade naturelle envahie par la végétation a été développée plus avant de manière artistique et abstraite. La base de la structure est une image abstraite d'une feuille de vigne, qui est interprétée librement comme une forme 3D. L'ensemble de la façade est composé d'un seul type d'élément, produit en grande quantité et de haute qualité dans un processus de thermoformage industriel. Environ 2 900 éléments en aluminium de forme tridimensionnelle identiques, peints dans trois nuances de vert différentes, forment cette façade distinctive.

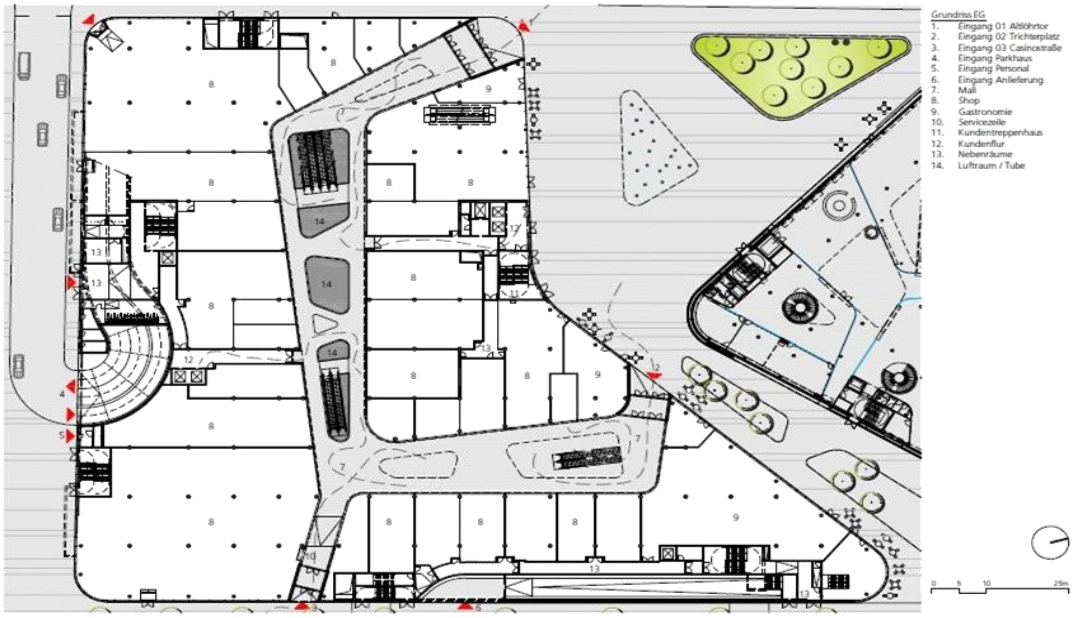


Figure 53 : Plan de Rdc cellule 01

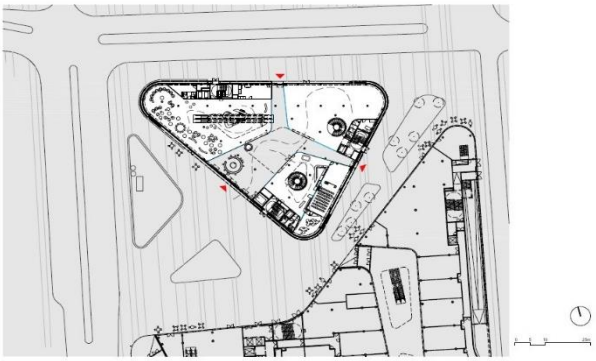


Figure 54 : Plan rdc cellule 02

Figure 55 : plan de masse

La conception de la façade tient compte des utilisateurs. Les deux étages inférieurs avec les commerces ont une façade vitrée en bande autour du bâtiment. Les formats de verre debout et les cadres à clic aux formes expressives des profilés de façade donnent une forte orientation verticale

Le centre commercial Forum Mittelrhein se présente comme une structure plate et horizontale en couches. Grâce à ce format puissant, le volume des bâtiments est réduit efficacement et une agréable sensation d'échelle est établie.

PARTIE PROJET

V. Descriptif du projet .... **Error! Bookmark not defined.**

V. Descriptif du projet

5. Plan parcellaire

Nous remarquons sur le plan qu'il y a beaucoup de vide injustifié et négligé, et la répartition des logements n'est pas disposée ou parallèle à la côte maritime correspondante

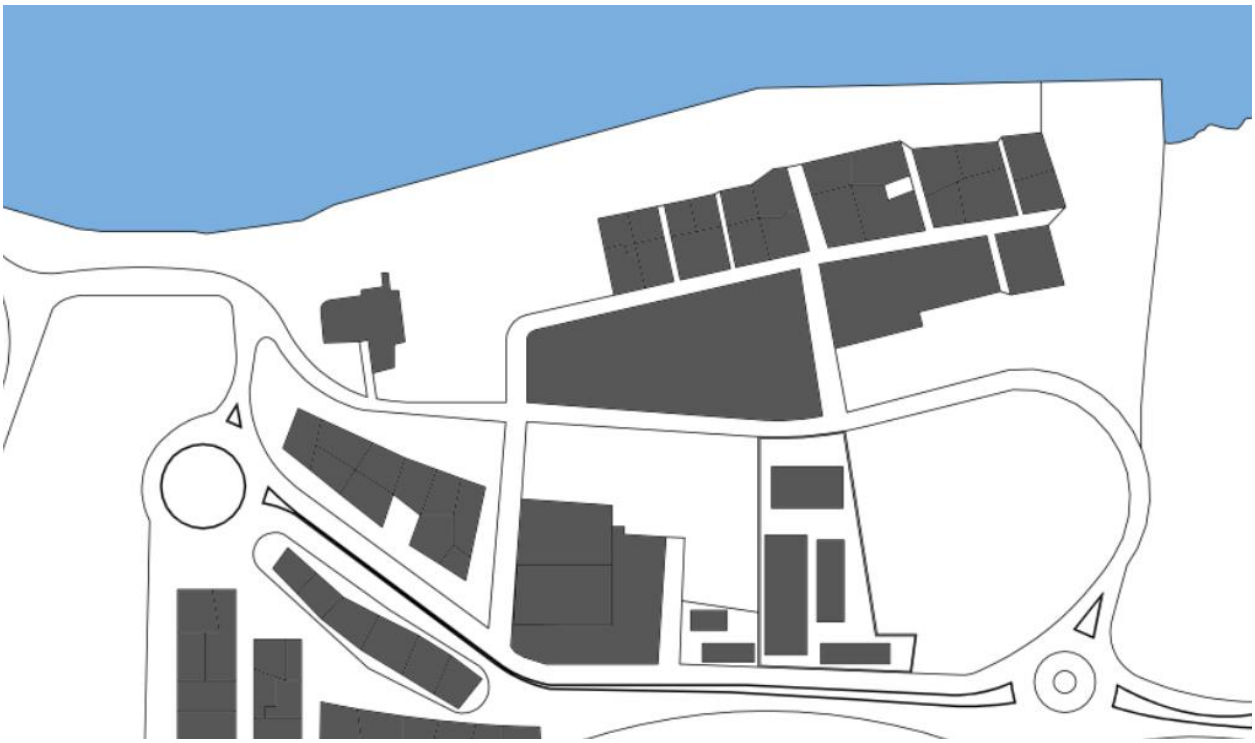


Figure 56 : Carte représente les trames parcellaires

La forme de site est irrégulière qui possède une superficie de 42000 mètres carrés.

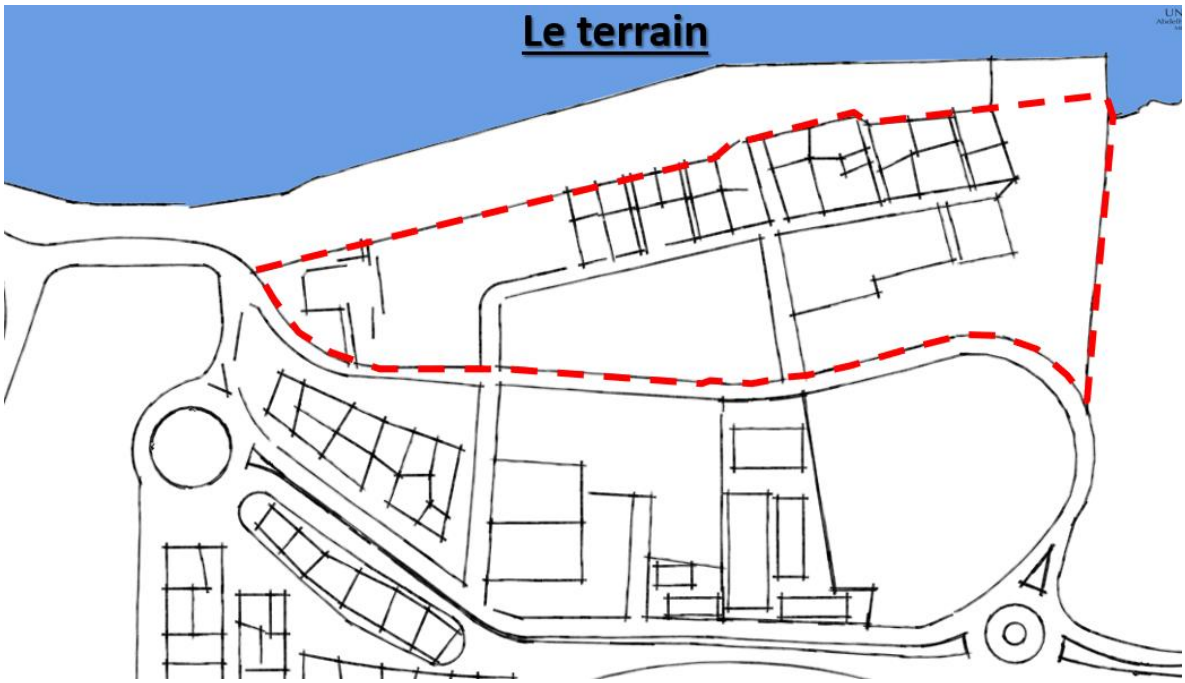


Figure 57 : Carte représente la forme de site

Notre idée est basée sur accompagner l'esplanade par un projet total.

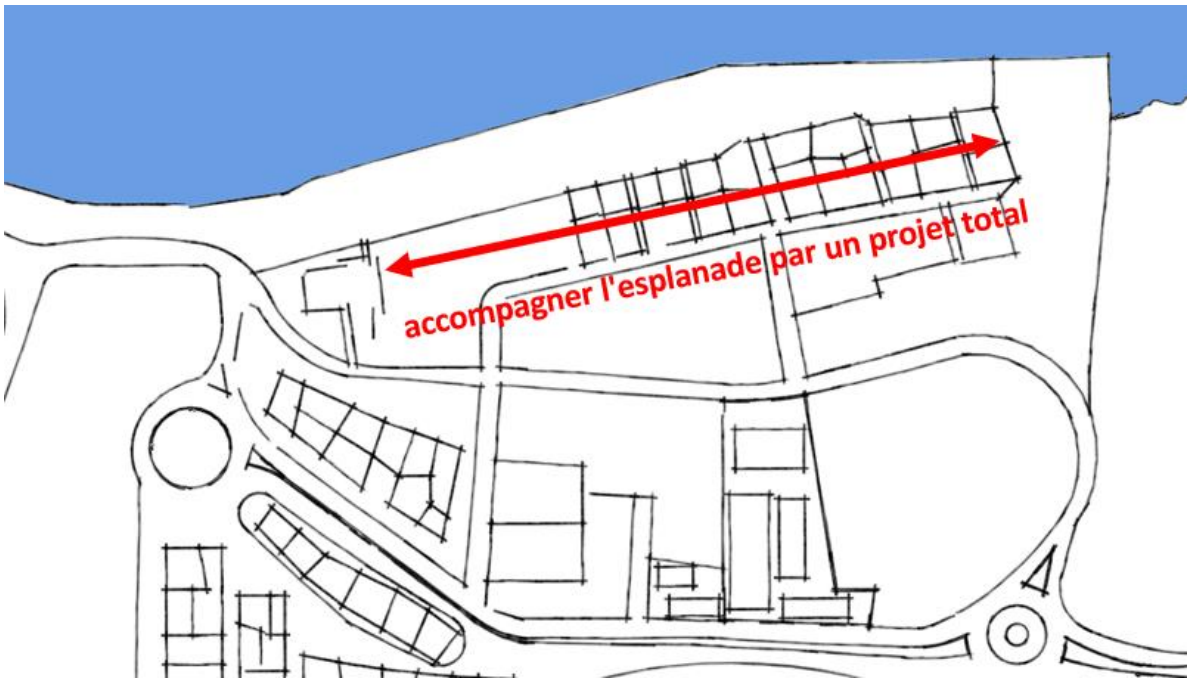


Figure 58 : Schéma représente l'intervision sur le terrain

Le projet bâti se situe en face du l’esplanade et s'étend le long de celui-ci.

Figure 59 : Schéma représente positionnement d’espace part rapport le site

Crée une communication avec l'esplanade par un projet qui donne une continuité à l’esplanade et est facile d'accès

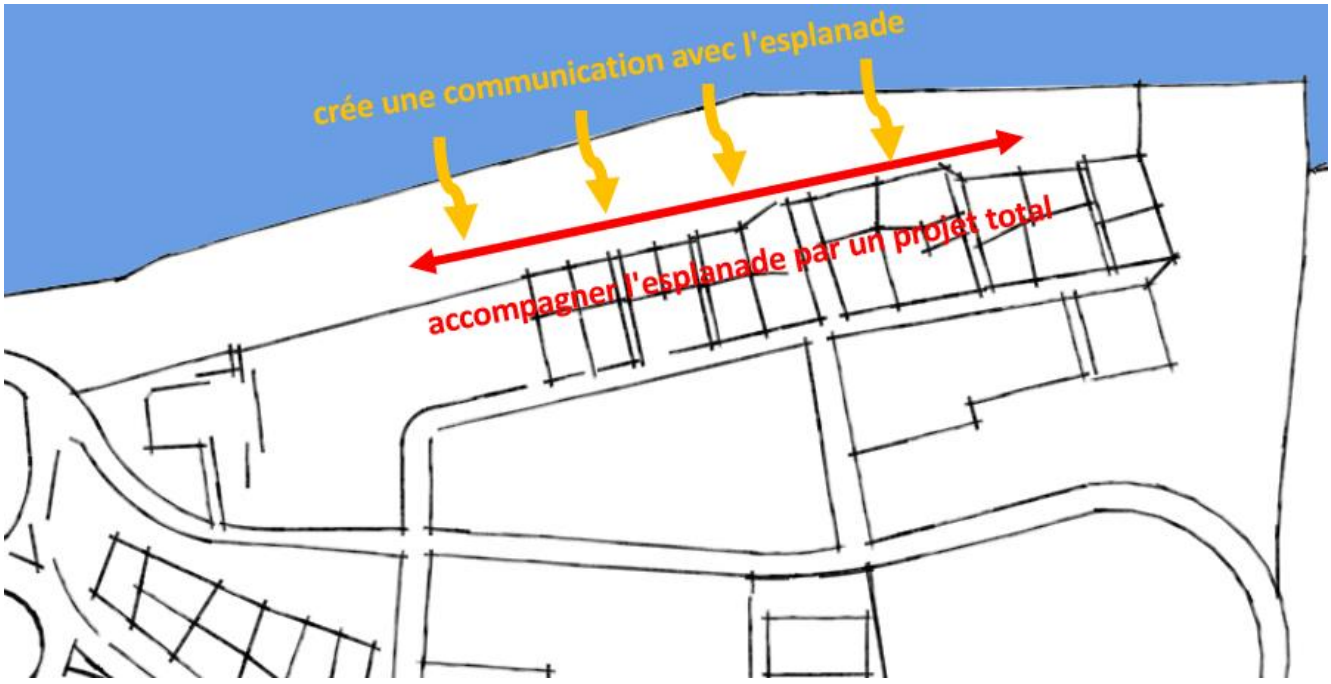


Figure 60 : Schéma représente la création de communication de projet avec esplanade

Création des nouvelles voies mécanique qui mène vers le projet afin de faciliter l'accès au projet de manière plus rapide et plus simple

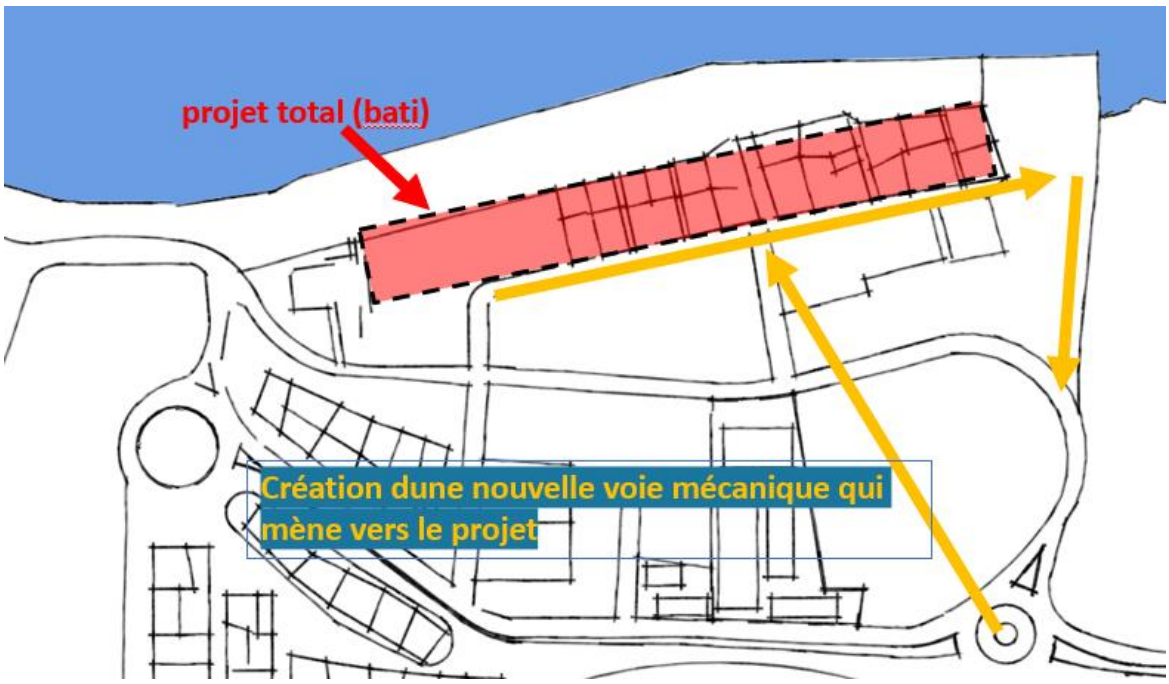


Figure 61 : Schéma représente les nouvelles voies

Les zones restantes du site ont deux fonctions, qui sont des parkings et des jardins.

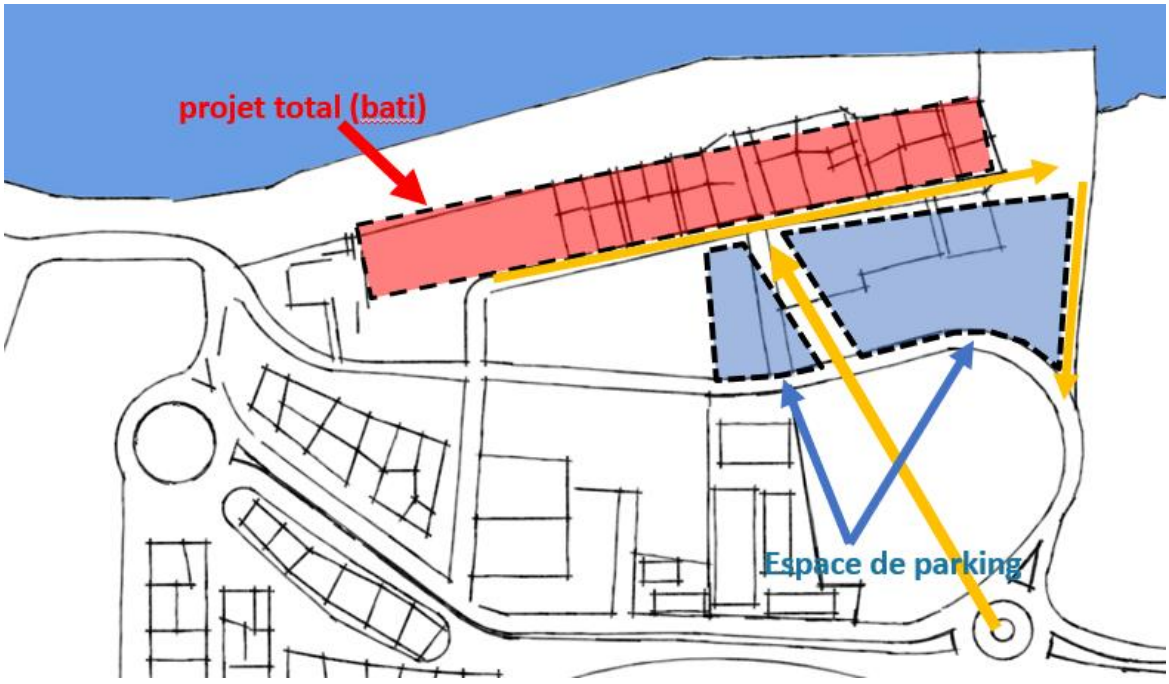


Figure 62 : Schéma représente l'emplacement des parkings

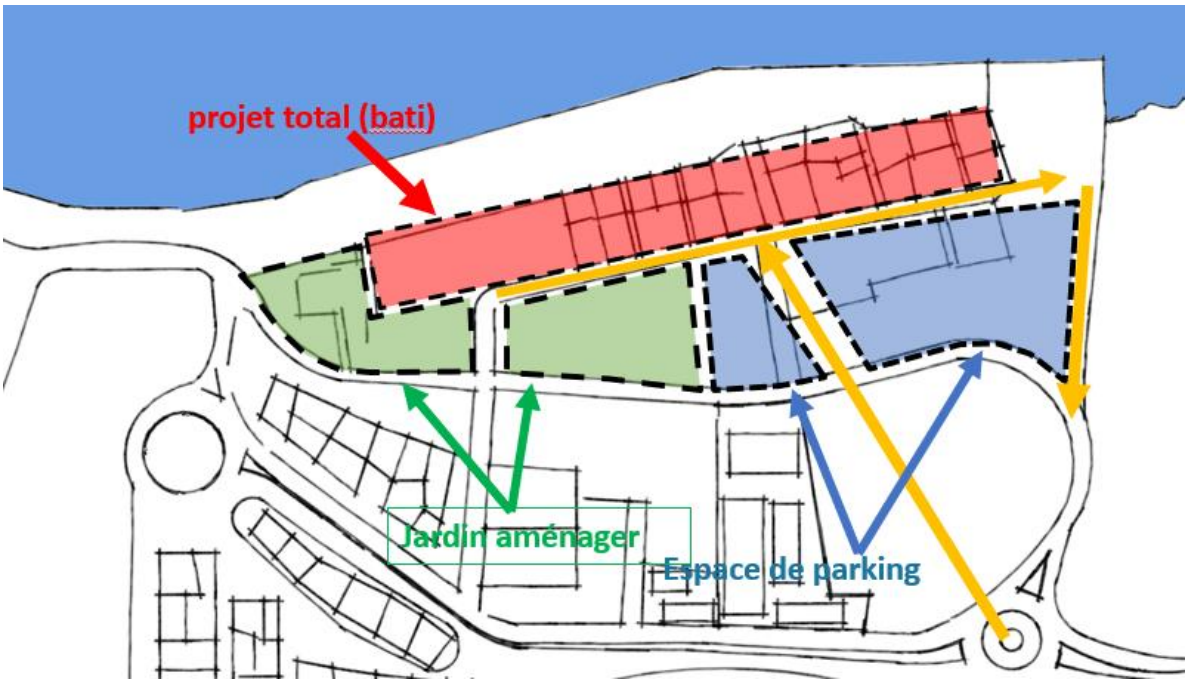


Figure 63 : Schéma représente des jardins

Parcellariser le bâtiment (espace bâti) en 5 parties sur les axes de site.

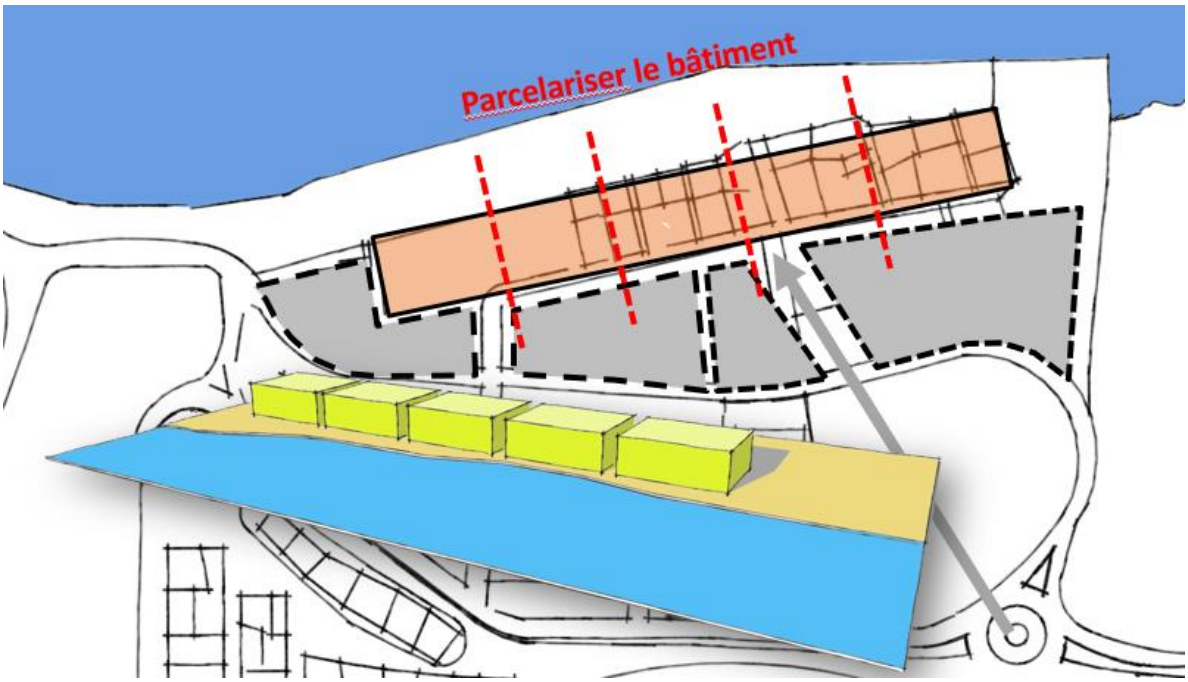


Figure 64 : Schéma représente le nombre des parcelles

Créer une promenade interne : circulation horizontale de bâtiment que située sur le cote qui en face l'esplanade et la mer.

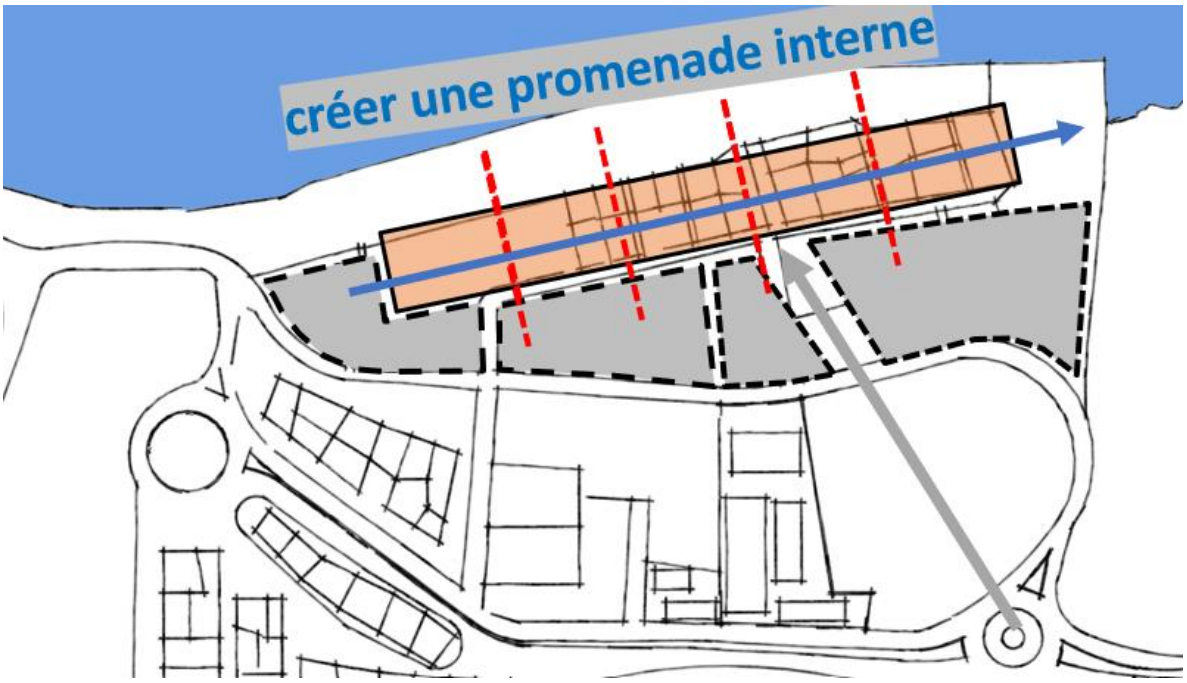


Figure 65 : Schéma représente la promenade

Crée une porosité : Création d'un espace dans le projet qui relie les côtés sud et nord du projet, Ceci afin de créer une continuité entre le projet et l'esplanade (Création d'une jardin publics devisée le bâtiment en 2 volume séparé)

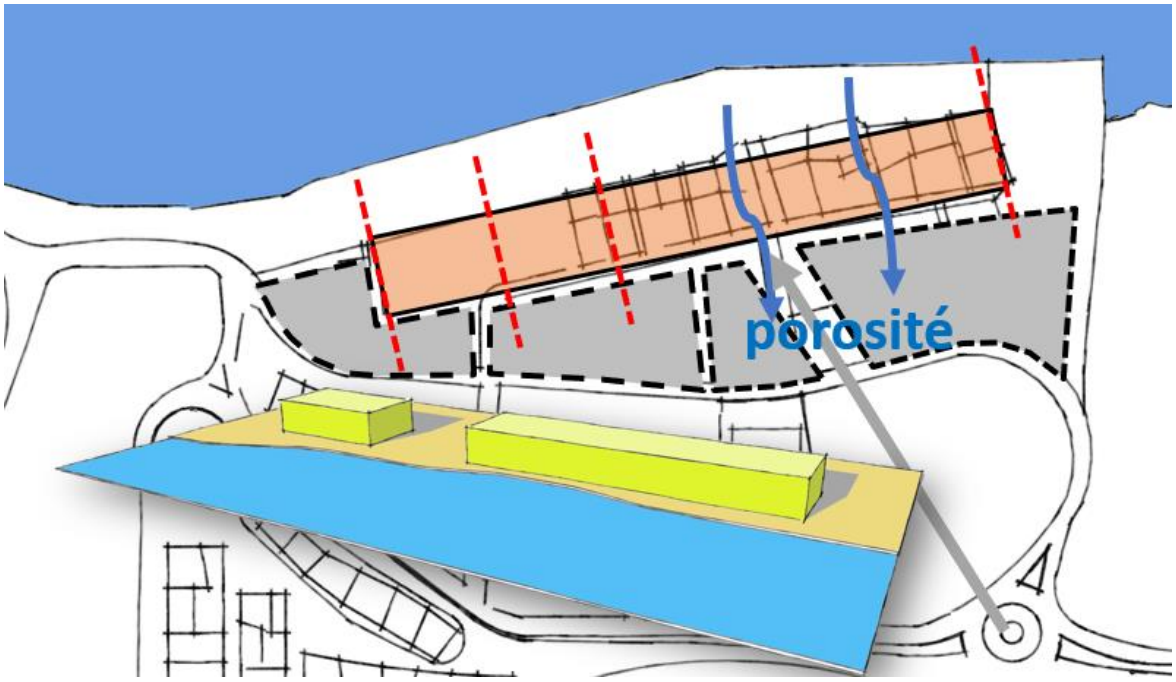


Figure 66 : Schéma représente la porosité

Ajoute un pôle : le pôle c'est un hôtel situé sur le toit du projet du côté ouest. Comme le toit du bâtiment est le rez-de-chaussée de l'hôtel. Et à cet étage il y a un espace aménage qui contient des jardins, une piscine...etc.

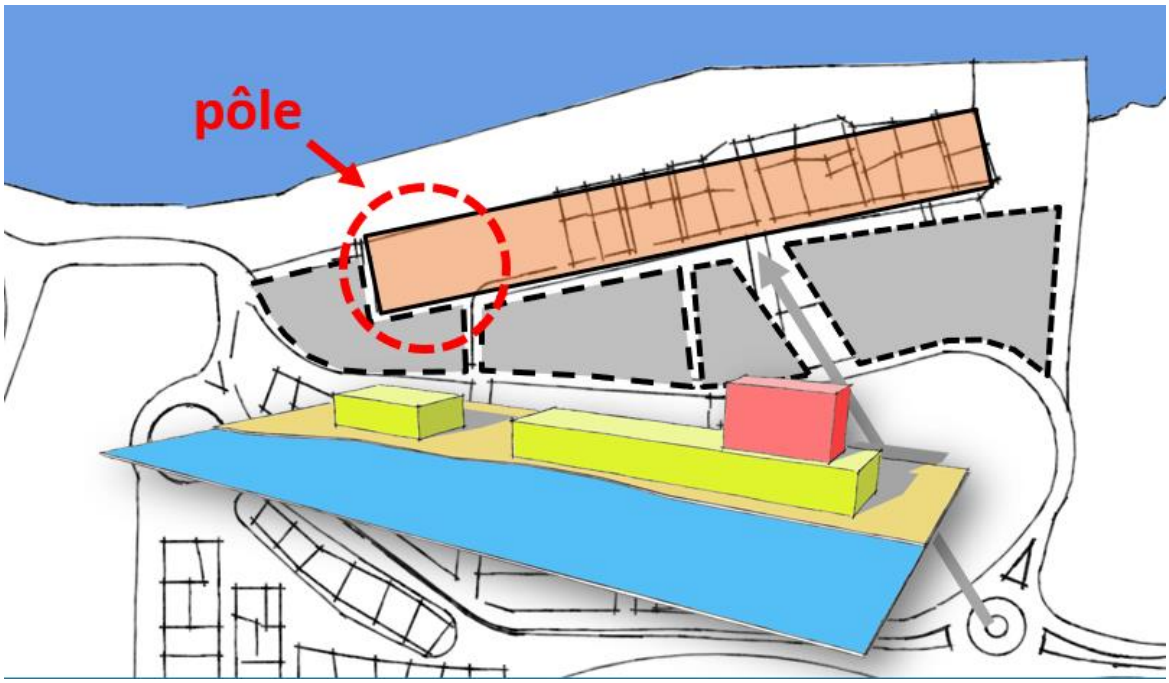


Figure 67 : Schéma représente le pôle (hôtel)

6. Schéma 2D :

Phase 01

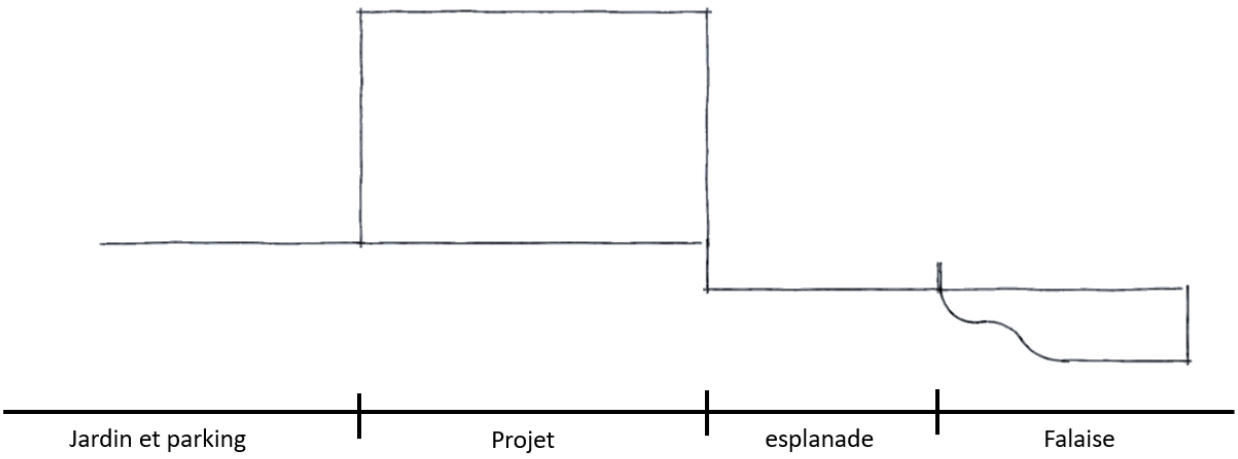


Figure 68 : Schéma représente la coupe de projet

Phase 02 :

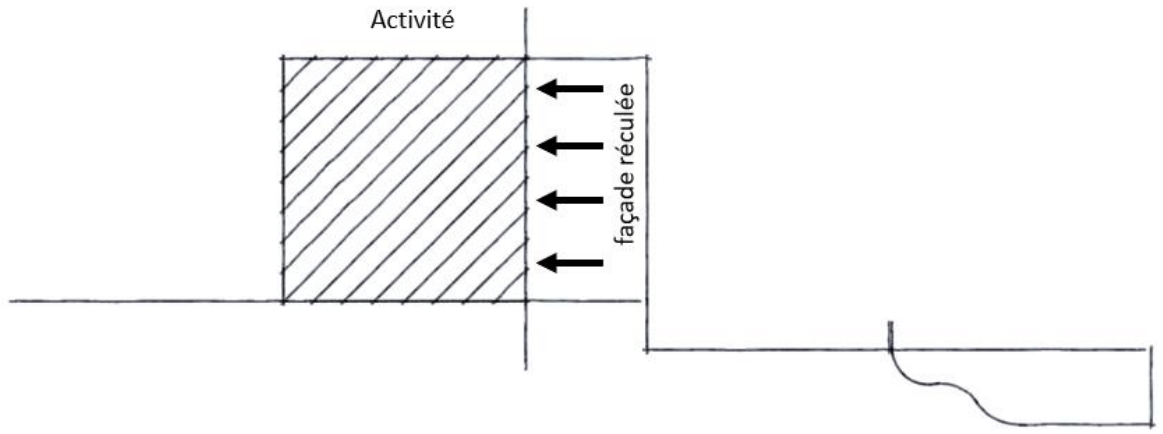


Figure 69 : Schéma représente le reculement de façade

Phase 03 :

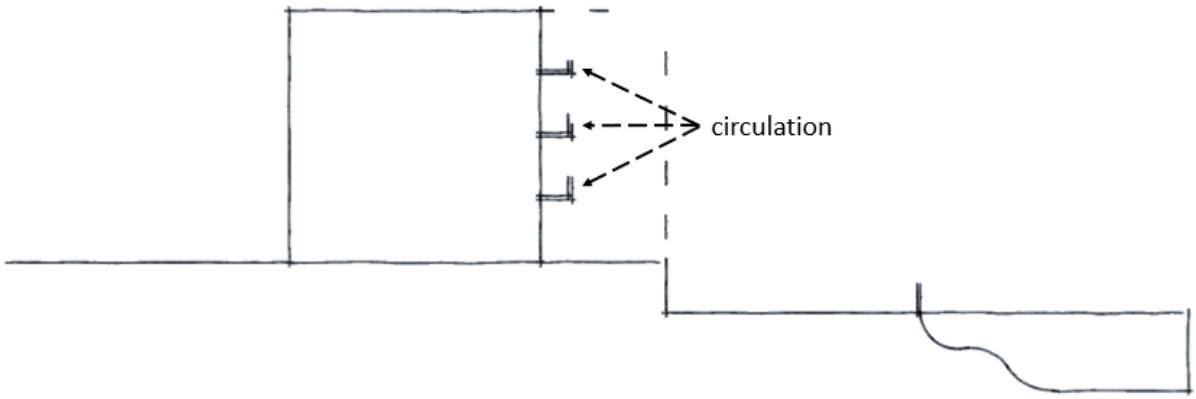


Figure 70 : Schéma représente la circulation horizontale

Phase 04 :

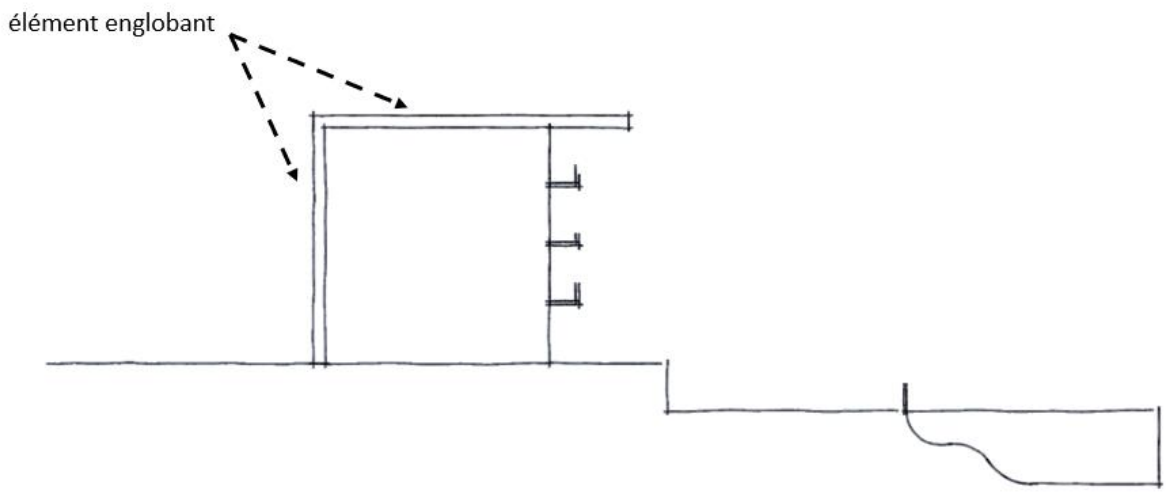


Figure 71 : Schéma représente l'élément englobant

Phase 05 :

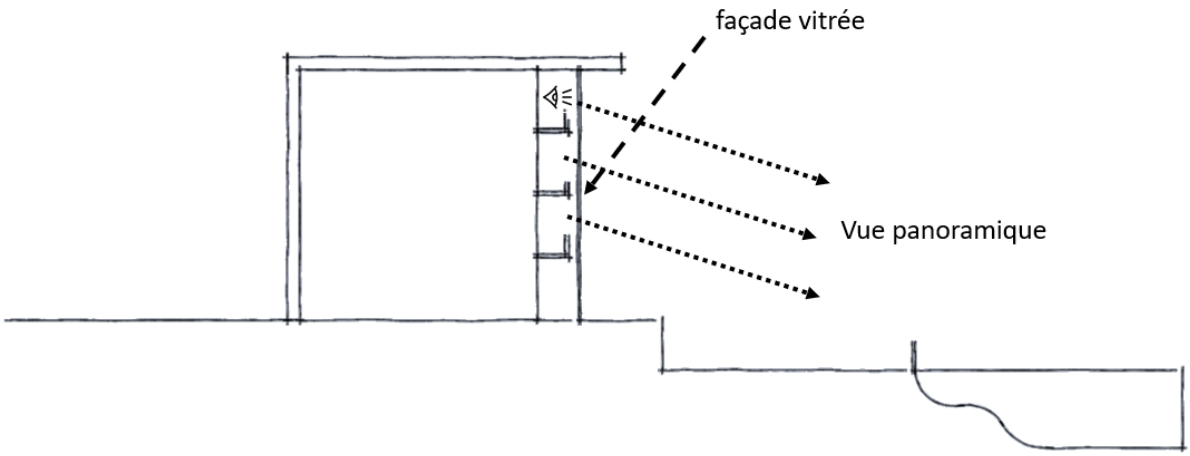


Figure 72 : Schéma représente la façade vitrée

7. Schéma 3D :

Phase 01 : la forme initiale de projet.

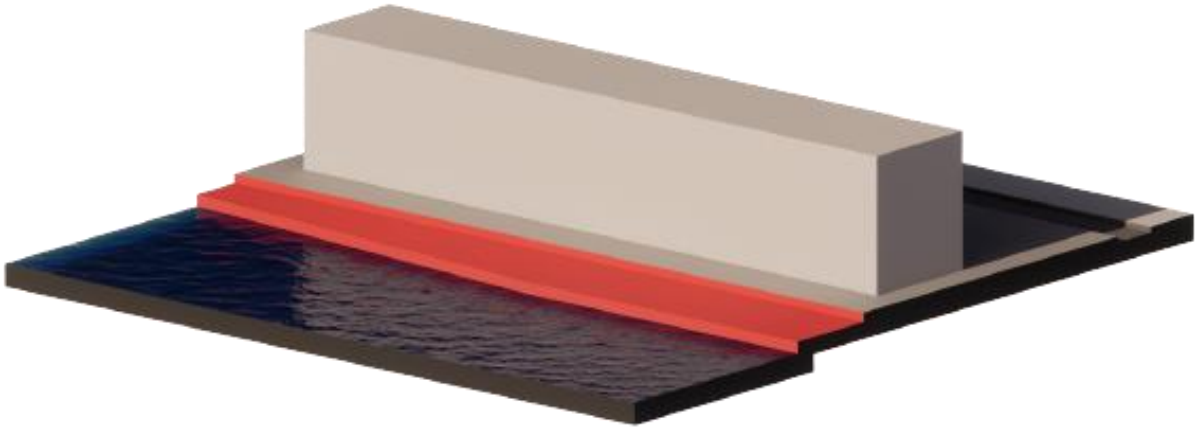


Figure 73 : Schéma représente volume de projet initiale

Phase 02 : porosité (Création d'une jardin publics devisée le bâtiment en 2 volume séparé).

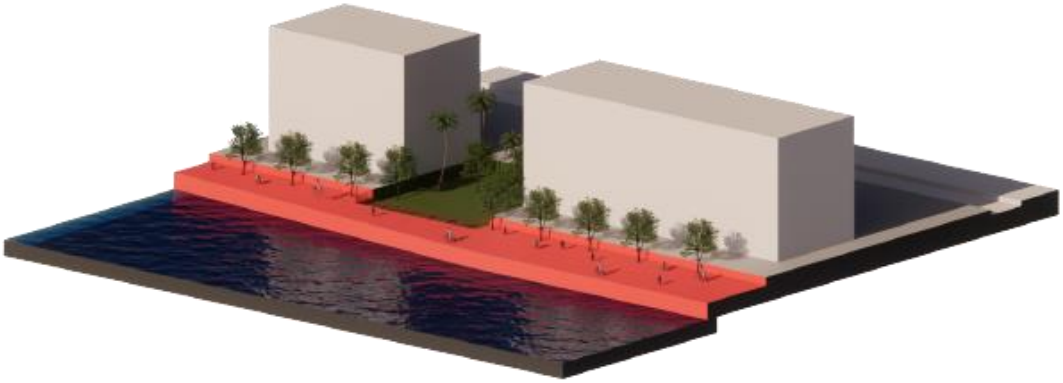


Figure 74 : Schéma représente la porosité

Phase 03 : élément englobant (Un élément Celui qui recouvre le bâtiment et est considéré comme un isolant).

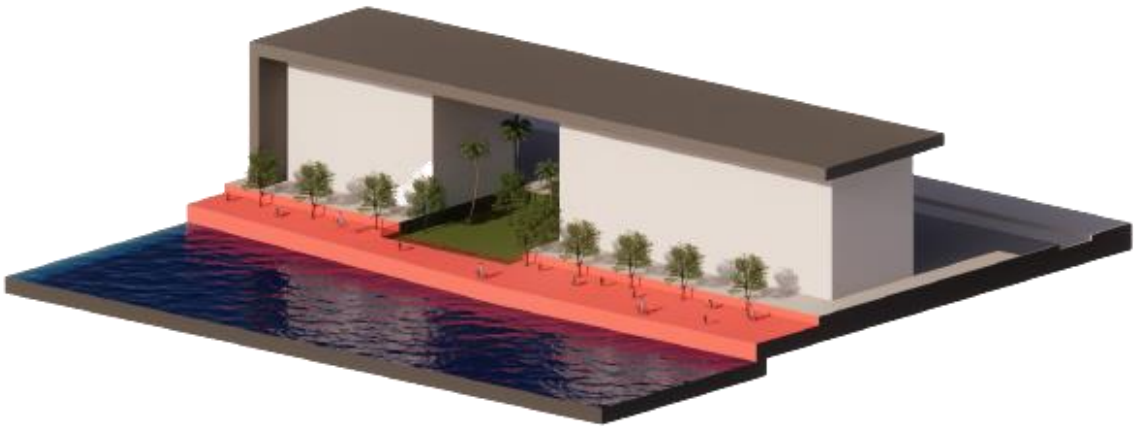


Figure 75 : Schéma représente l'élément englobant

Phase 04 : circulation horizontale (Une circulation horizontale à L'extérieur du bâtiment pour profiter de la vue).

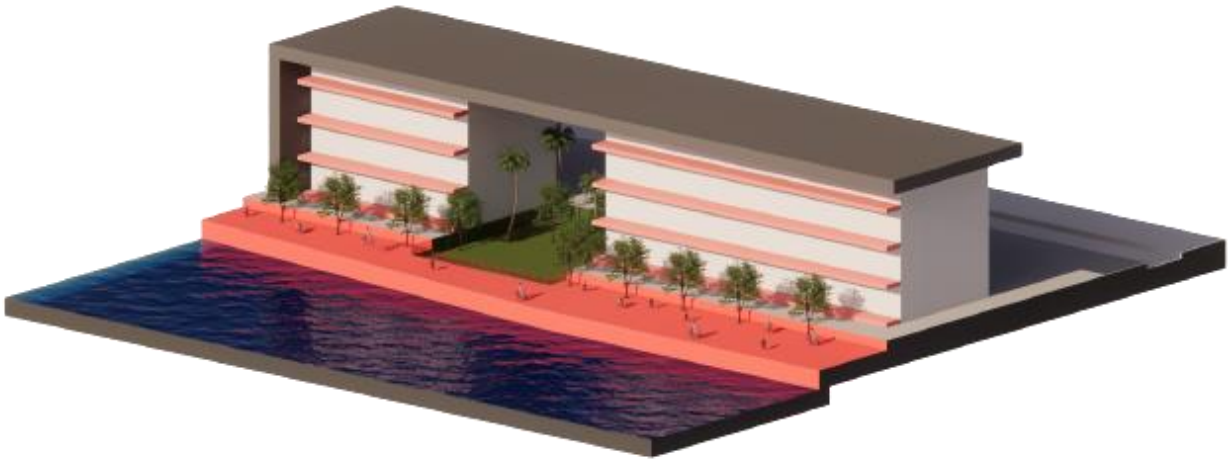


Figure 76 : Schéma représente la circulation horizontale

Phase 05 : vitrage (Le vitrage vissé est idéal pour les grandes façades en verre ou les toits).

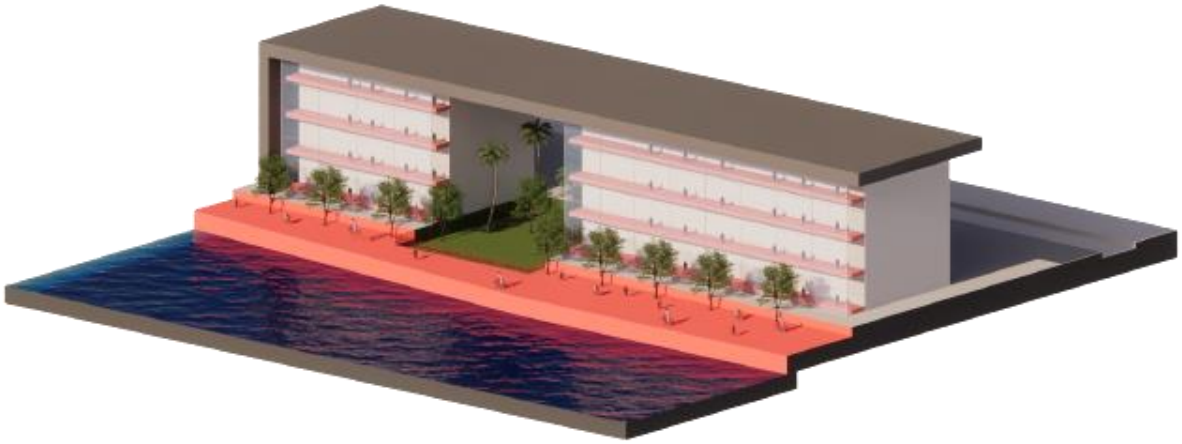


Figure 77 : Schéma représente la façade vitrée

Phase 06 : Circulation verticale (Ascenseurs et escaliers).

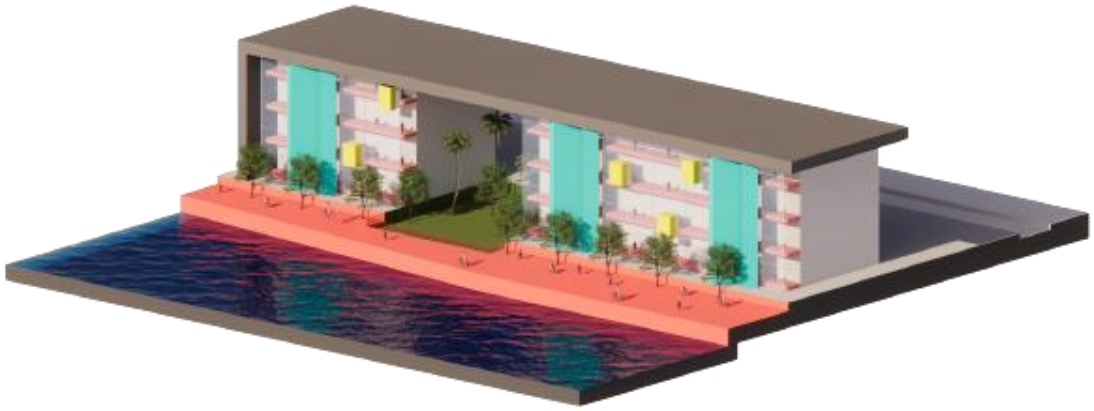


Figure 78 : Schéma représente la circulation verticale

Phase 07 : hôtel (Positionnée un hôtel sur la terrasse du projet avec un aménagement extérieur).

Figure 79 : Schéma représente l'hôtel

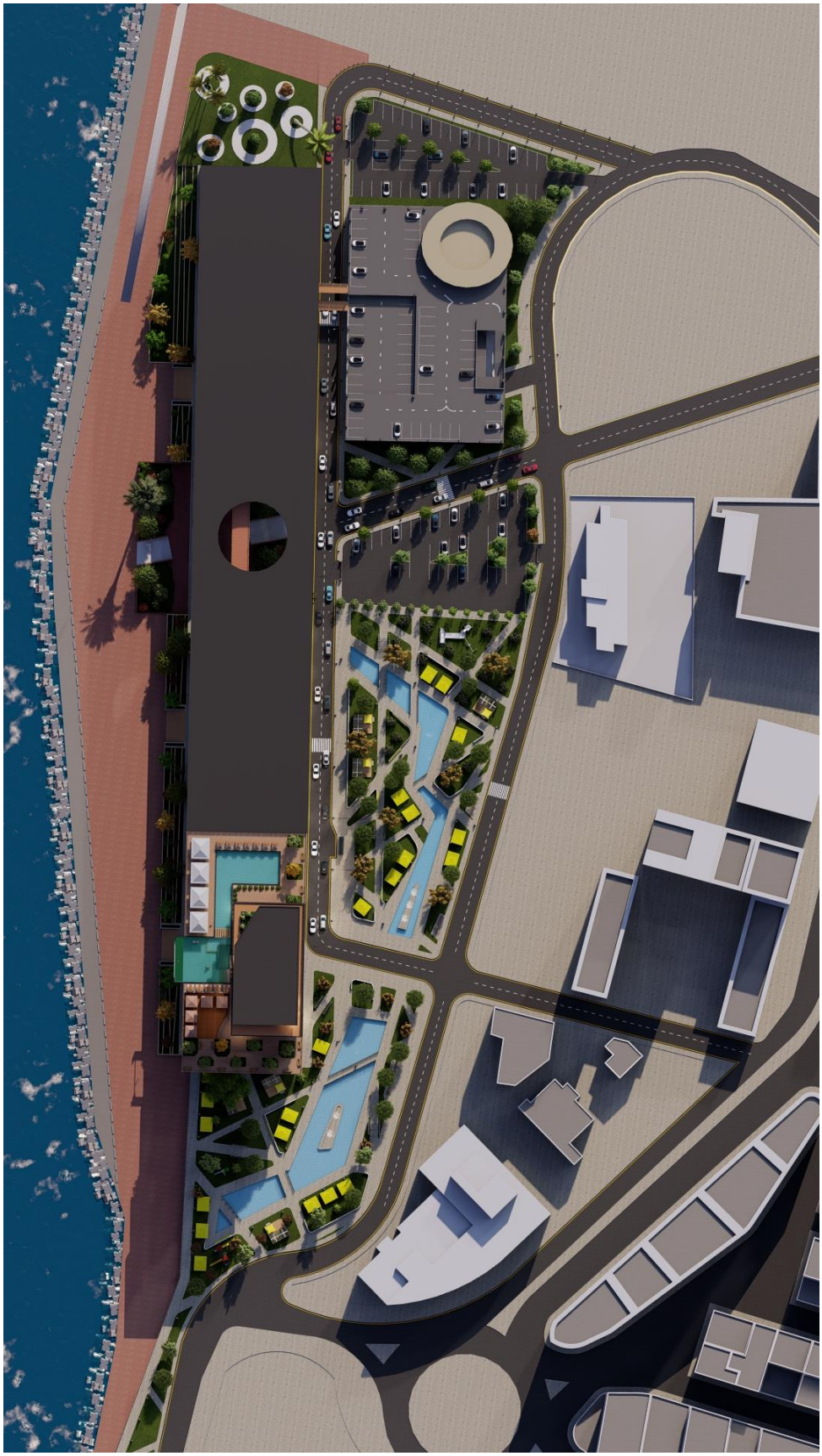


Figure 80 : Photo représente plan de masse de projet total

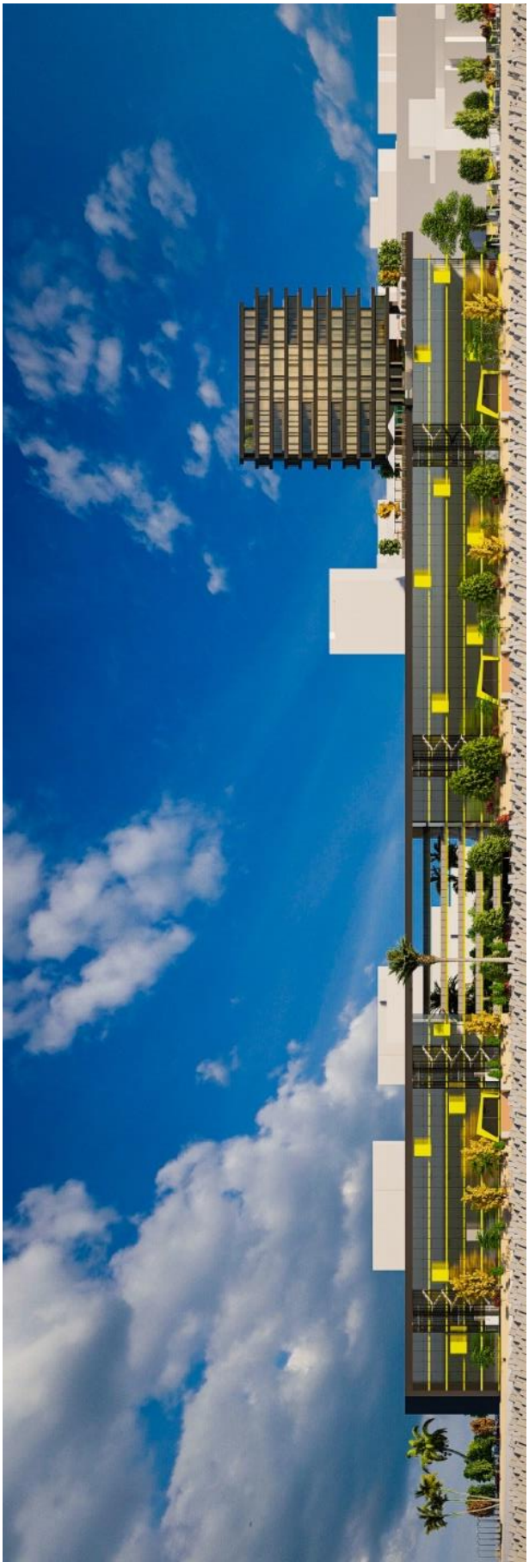


Figure 81 : Photo représente la façade principale de projet

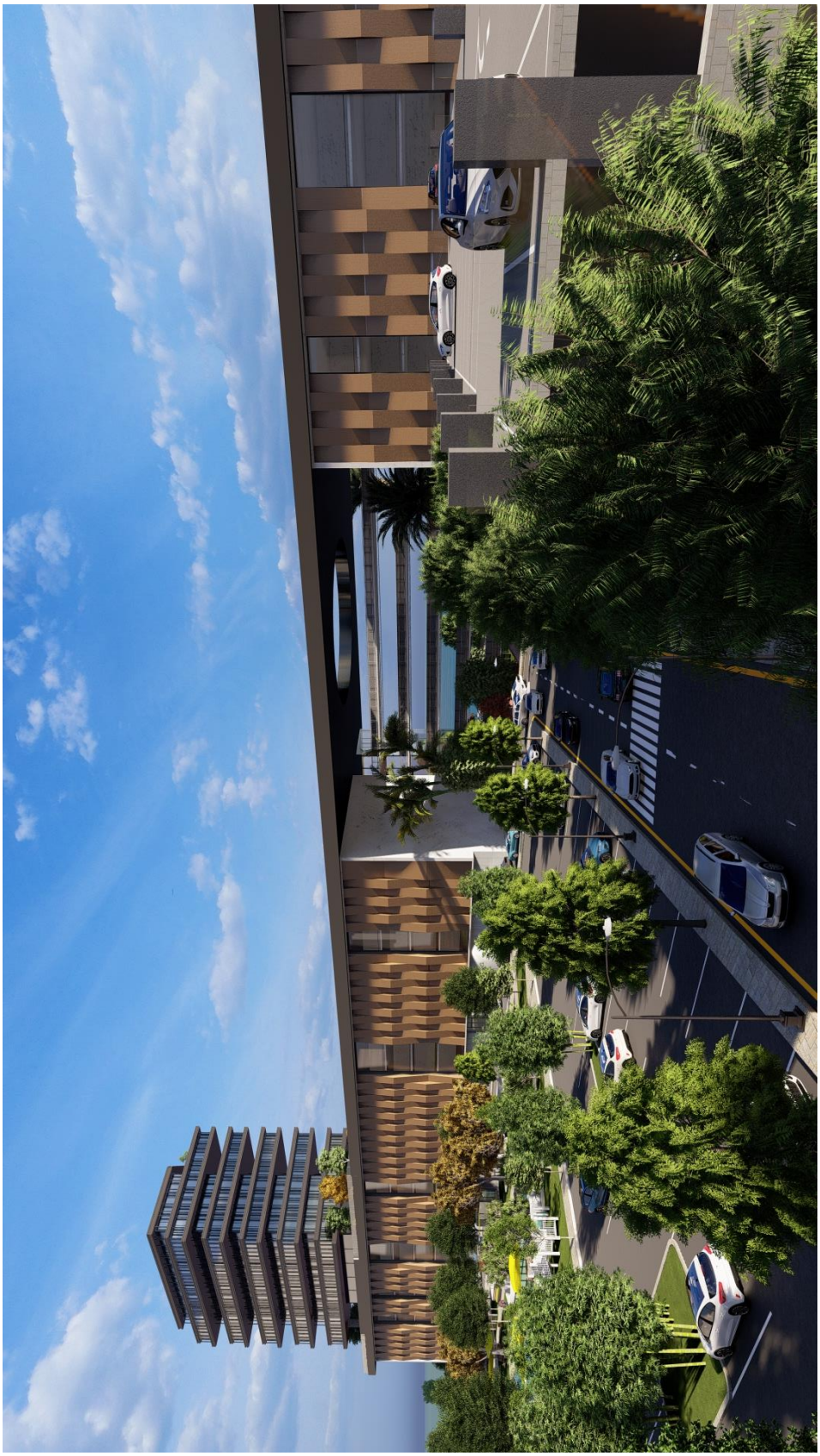


Figure 82 : Photo représente la façade secondaire de projet

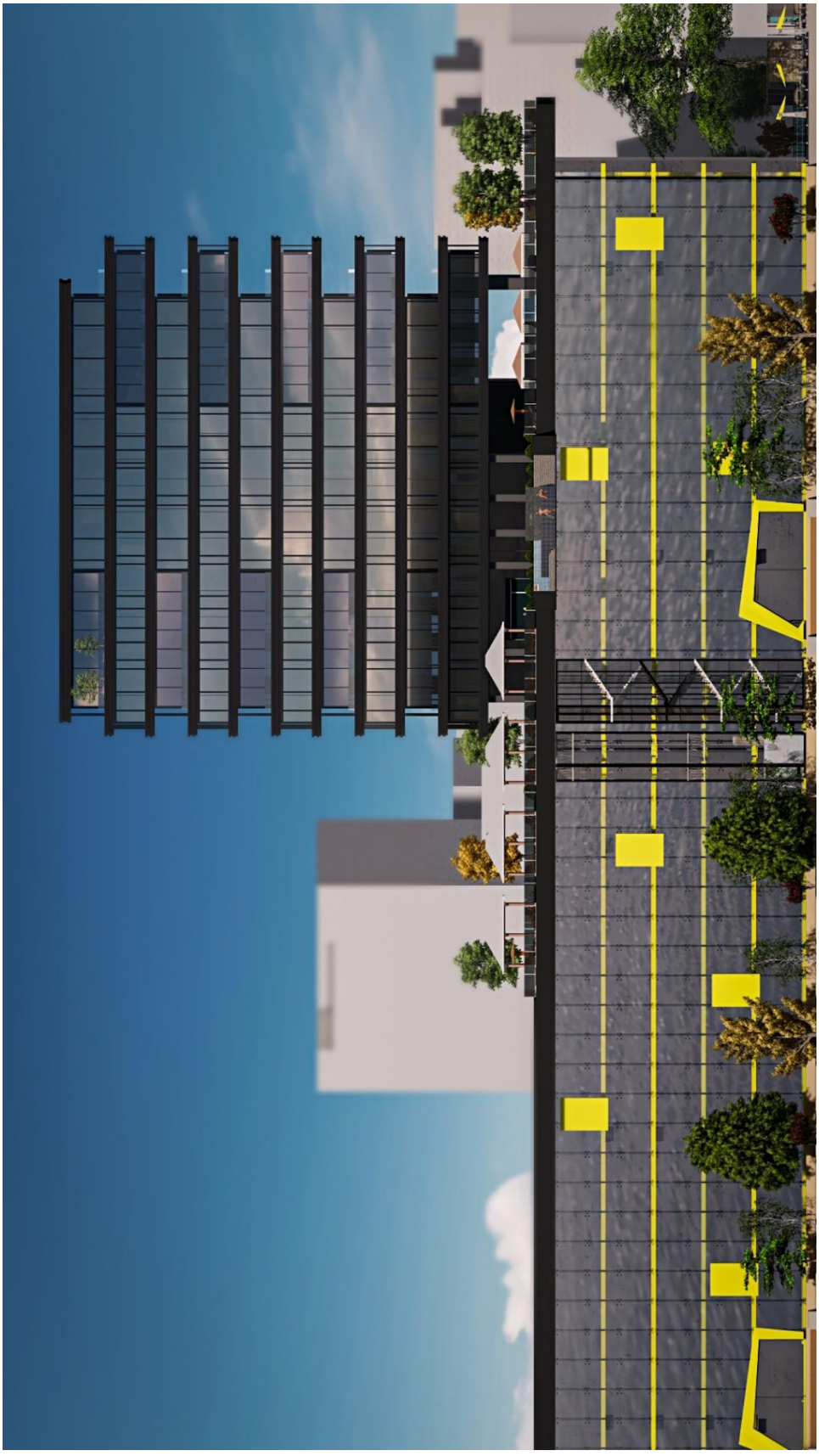


Figure 83 : Photo représente la façade principale d'hôtel

Figure 84 : Photo représente le plan de masse d'hôtel et son jardin aménager

Figure 85 : Photo représente les parkings

Figure 86 : Photo représente les jardins aménager

8. Les Plans :

Figure 87 : Plan d'aménagement de projet total

Figure 88 : Plan RDC+2 de projet

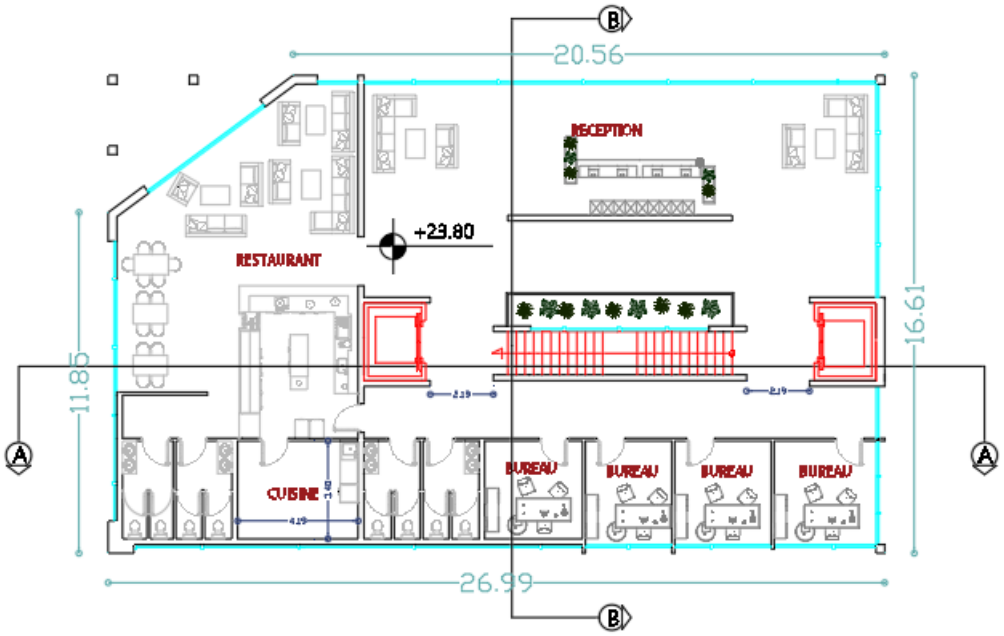


Figure 89 : Plan RDC d'hôtel

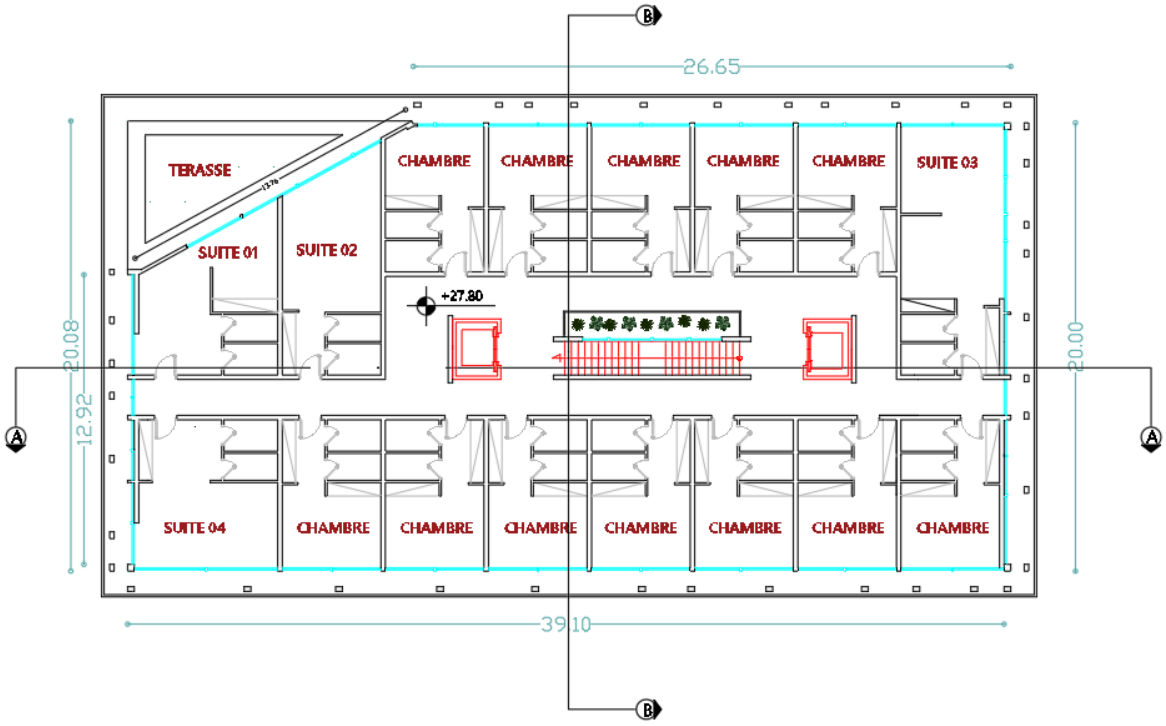


Figure 90 : Plan RDC+1 de projet

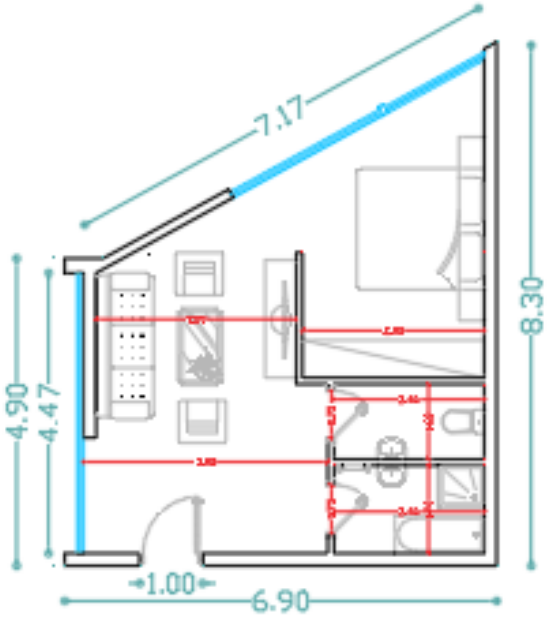


Figure 91 : Plan de suite 01

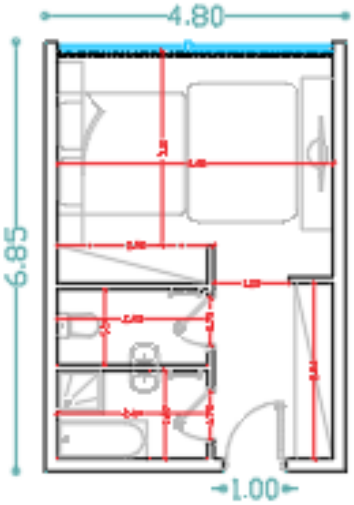


Figure 92 : plan de chambre

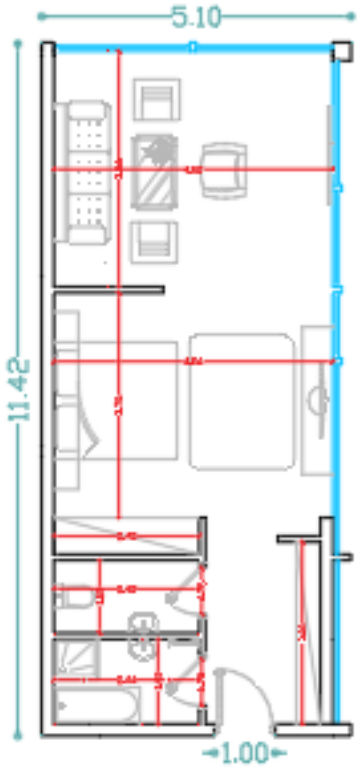


Figure 93 : Plan de suite 01

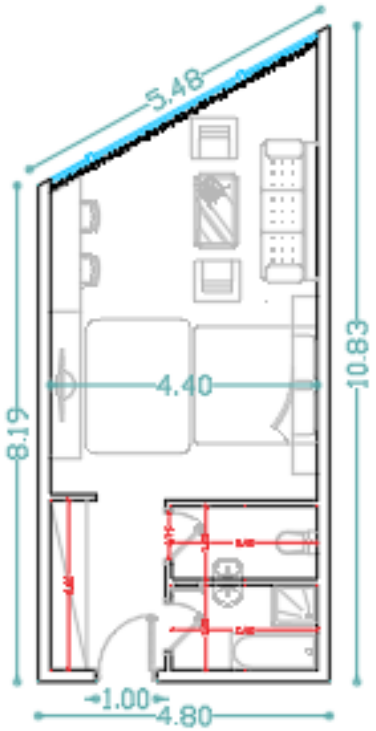


Figure 94 : plan de chambre

9. Les Coupes :

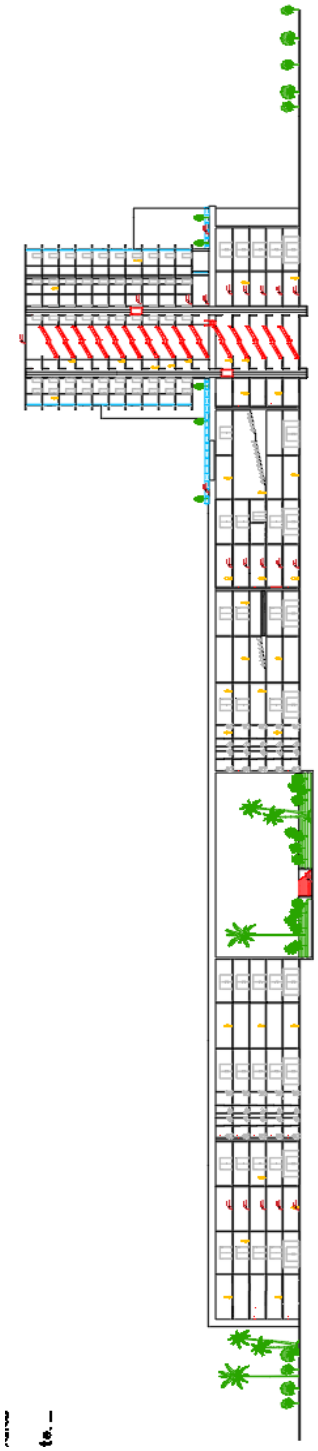


Figure 95 : Coupe A-A

Figure 96 : Coupe B-B

10. La fiche technique de projet :

Commerces				
Types	**Surfaces**	**Nombres**	**Total des commerces**	**Surface commerciale**
C1	390 m2	18	50	11732 m2
C2	176 m2	22		
C3	84 m2	10		

Figure 97 : Tableau représente fiche technique des commères

Parking						
Types	**Places**	**Surface**	**Nature**	**Total des parkings**	**Nombre de places**	**Surface cinéma**
P 1	48	1050 m2	Aérien	03	243	5750 m2
P 2	147	3650 m2	Etage			
P 3	48	1050 m2	Aérien			

Figure 98 : Tableau représente fiche technique des commères

Salles de cinéma						
Types	**Places**	**Surface**	**Nombre**	**Total des salles**	**Nombre de places**	**Surface cinéma**
Salle 01	308	530 m2	1	03	560	1073 m2
Salle 02	154	367 m2	1			
Salle 03	98	176 m2	1			

Figure 99 : Tableau représente fiche technique des salles cinéma

HOTEL						
Types	**Places**	**Surface**	**Nombre**	**Total des chambres**	**Nombre de places**	**Surface résidentielle**
CH	02	29.50 m2	120	160	380	5575.00m2
SU 01	02	41.50 m2	10			
SU 02	04	67.00 m2	10			
SU 03	04	46.00 m2	10			
SU 04	04	49.00 m2	10			

Figure 100 : Tableau représente fiche technique d'hôtel

VI. Conclusion

Observer un défaut d'usages dans l'aménagement de l'esplanade des falaises signifie qu'il y a eu ruptures ou plutôt conflits, qui se sont traduits spatialement et socialement.

À travers ce travail, nous avons donc essayé de définir des pistes et des axes de mise en valeur d'un site, d'un environnement, d'un littoral, pour concilier les usagers avec leur environnement et concilier l'ensemble avec la mer, dans le cadre du projet urbain et du mouvement mondial d'ouverture des villes sur la mer.

En ce qui concerne cette problématique spécifique, les aménagements urbains liés au littoral et au front de mer seront dans les années à venir le nerf d'un développement économique, social et environnemental.

La ville et la mer doivent inventer une nouvelle économie basée sur le tourisme, le loisir et la plaisance. Un objectif qui sera confronté, toutefois, à des contraintes majeures à savoir renouveler l'urbain à travers une fabrique de la ville plus réfléchie, plus pragmatique et plus écologique (dans le sens d'une écologie urbaine).

À travers le cas d'étude de la Salamandre, l'analyse nous a permis de déterrer ses atouts notamment ses richesses paysagères et son étendue de façade maritime qui constituent des éventuels moteurs d'une nouvelle recomposition urbaine et économique pouvant assurer un sursaut dans différents domaines.

Face à l'interrogation majeure de cette recherche, comment exploiter le projet urbain et le renouvellement urbain de la Salamandre pour recréer de l'urbanité et donner une impulsion à la restructuration des espaces collectifs, sous-entendions : une réconciliation, une harmonisation ou du moins une homogénéisation et une cohabitation sereine entre les différents espaces et usages liés à l'attractivité de la mer.

Nous avons opté pour la démarche du projet urbain. Un processus qui s'impose partout comme étant la meilleure démarche pour aller vers des objectifs stratégiques définis en commun par négociation entre de multiples acteurs possédant une bonne connaissance des besoins.

Dans notre cas, l'objectif primordial était de parvenir à l'émergence d'une nouvelle logique de fonctionnement et l'effacement des frontières et barrières entre la ville et la mer.

Bien évidemment, il n'y a pas de modèles pré- établis, mais des modèles existants à travers le monde qu'il faut combiner et adapter à la singularité de chaque cas. L'essentiel reste que l'intégration des usagers dans un espace multiple, dynamique et fonctionnel est nécessaire pour pallier sa faible mobilisation dans la fabrication de la ville

VII. Bibliographie

-AUZELLE Robert ; Clefs pour l'urbanisme, Wallon, Vichy 1971. 265p.

-AVITABILE Alain, La mise en scène du projet urbain pour une structuration des démarches, Le harmattan, Paris 2005, 325p.

-AZZAG BEREZOWSKA EWA ; projet urbain : guide méthodologique, la démarche du projet urbain ; Synergie ; Alger ; avril 2012 ; 387 p

-BOURDON Daniel, Les bailleurs sociaux dans le projet urbain, Urbanisme, n°289, 1996.

-CHARLOT Antoine ; Du quartier à la ville durable : vers un nouveau modèle urbain, victoires.

- CHEMETOV Paul, le monde des grands ensembles, éd CREAPHIS, 2004, Paris, 255 pages.

-FRIEDMAN Yona ; l'architecture mobile, Casterman, Belgique 1974.

-INGALLINA Patriza, Le projet urbain, Paris, Que sais-je ? n°3585, 2001n, 127p.

-JENCKS Charles ; Mouvements modernes en architecture, Mardaga, Belgique 1979, 543p.

-LEVY Alber, Contribution au projet urbain : Composition urbaine et instruments d'urbanisme, 1995, 156p

-TOUSSAINT Jean-Yves, Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville. Margada 1998, 201p.

-PAGON Michel ; L'homme et les villes, Albin Michel, Paris 1975.

-PANERAI Philippe ; Projet urbain, Balzakh, Alger 2009. 193p

-TSIOMIS Y, Matière de ville, projet urbain et enseignement, la villette 2008, 287p

-VERDIER Philippe, Le projet urbain participatif : apprendre à faire la ville avec ses habitants, 2009.

-MASBOUNGI Arielle, Le projet urbain en temps de crise : l'exemple de Lisbonne, 2013, 160p