

Palier: Master 2

Matière: Méthode et outils d'analyse urbaine

Cours n°2

l'Approche Typo-morphologique



Enseignant: ATTAR Abdelghani
Année universitaire 2020-2021
Partie 2

Lecture historique

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
 - Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

•LECTURE HISTORIQUE

(...la ville est un dépôt de l'histoire. Aldo Rossi dans l'architecture de la ville)

○Objectifs :

- ✓Reconnaissance du processus de formation et de transformation des différentes composantes du site.
- ✓Identification des éléments naturels (falaise, oueds, mer,...) ayant un impact majeur dans le processus à ce jour.
- ✓Identification des différents modes et formes de connaissance sur la structuration globale du site (rupture, articulation, discontinuité,...).

Lecture historique

○Le contenu :

Globalement, c'est la reconnaissance des processus de formation et transformation du site. Il s'agit d'identifier les principales phases déterminantes dans ce processus notamment ;

La ou les vocations du site à différents moments historiques.

Les modes et les éléments déterminants dans ce processus ; bornes et ou barrières de croissance, axes ou pôles de croissance. Les entités (tissus) morphologiques et typologiques.

○Éléments d'approche (Méthodologie) :

Produire des cartes supports sur la base d'information d'archives illustratives de ce processus.

La lecture historique permet l'acquisition d'instruments pour s'insérer dans la continuité et maintenir la cohérence du système urbain entre le passé et le futur envisageable.

•Présentation de l'aire d'étude

La situation

Les limites

Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des gabarits

Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Lecture normative

•**Lecture normative** : c'est l'étude de la structuration de la ville, elle est fondée sur la description d'un tissu urbain afin d'identifier les relations qui entretiennent ses différents éléments, ressortir les potentialités et les problèmes et arriver vers la fin à définir les actions à mener dans le site analysé.

○Objectifs :

Activités :

- Localisation et répartition des différentes activités sur le site permettant d'identifier sa **vocation actuelle et future**.
- Localisation des **activités inadéquates** (sources de nuisances) pour cette vocation et susceptibles d'être délocalisées.
- Identification des éventuels **déficits et /ou déséquilibres** entre les différentes parties du site.
- Localisation d'éventuels **espaces libres**.

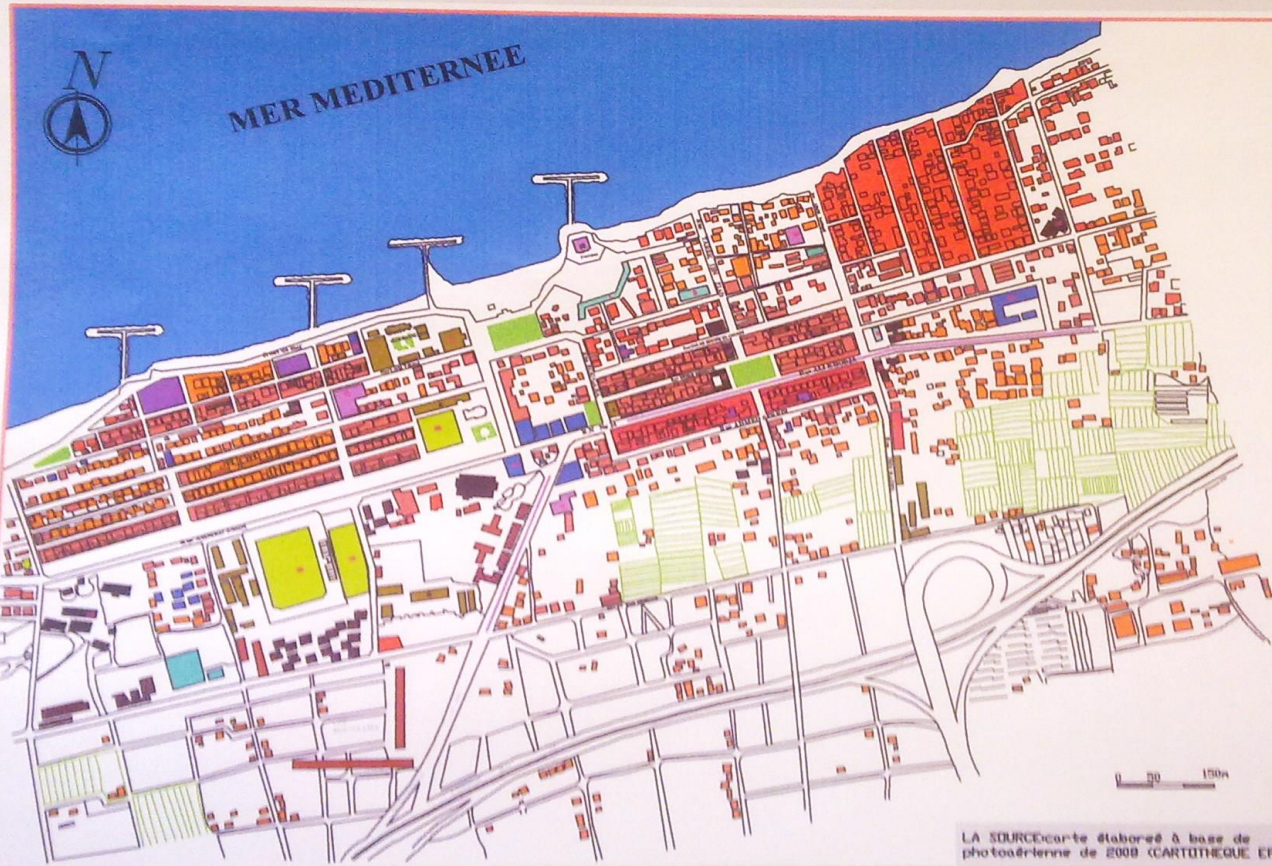
Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des activités.

Les objectifs:

- Localisation et répartition, des différentes activités sur le site permettant d'identifier sa vocation actuelle et future.
- Localisation des activités inadéquates (sources de nuisance) pour cette vocation et susceptibles d'être délocaliser.
- Identification des éventuels déficits et/ou déséquilibres(mauvaise répartition) entre différentes partie du site
- Localisation des espaces libres éventuels.



LA SOURCE:carte élaboré à base de photoaérienne de 2009 (CARTOTHEQUE EPAU)

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)
•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

- chantier en cours d'exécution.
- Jardins
- 1/activités résidentielles**
 - Collectives
 - semi collectives
 - Individuelles
- 2/activités mixtes**
 - Residence individuelles+ commerce+tertiaire
 - residences collective+commerce
- 3/activités de loisirs:**
 - 1-restaurant-caféteria
 - 2-salle des fêtes
 - 3-Cafeteria
- 4/activités éducative:**
 - 4-Ecole samoune.
 - 5-Ecole d'art dramatique.
 - 6-7-8-CEMS.
- 5/activités culturelles:**
 - 9-Centre culturel
 - 10-Eglise
 - 11-Maison de jeune
 - 12-le fort
- 6/activités sportifs:**
 - 13-Stade
 - 14-Terrain de tennis
 - 15-salle omnisport
- 7/activités administratifs:**
 - 16-L'APC
 - 17-Annexe APC
 - 18-Algerie poste
 - 19-GETC cartographie
 - 20-Bureau urbaine
 - 21-Banque
 - 22-S.A.A
 - 23-Gendarmerie
 - 24-Siège PTT
- 8/activités sanitaire:**
 - 25-Clinique
 - 26-Groupes LA OYBELLE
- 9/activités touristique(les hotells):**
- 10/activités commerciale:**
 - 27-Centres d'affaire
 - 28-Etapes
- 11/activités culturelles(mosquées):**
- 12/activités agricoles:**
- 13/activités industrielle:**

Lecture normative

Lecture des activités

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

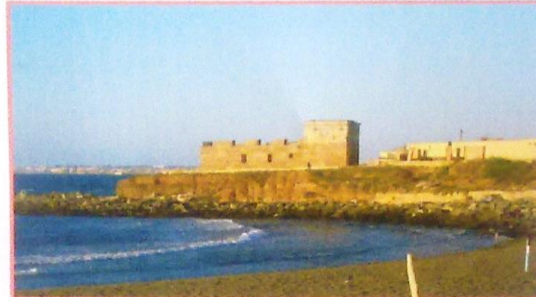
•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site
(CONSTAT)



5-Ecole d'art dramatique



12-LE FORT



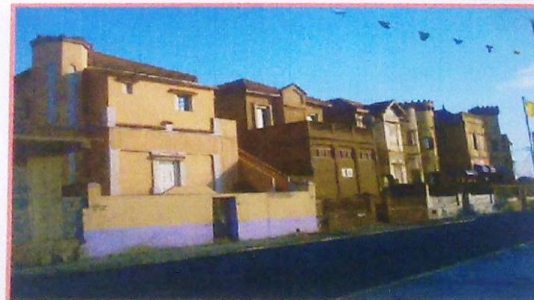
10-EGLISE reconvertie en bibliothèque

Commentaire: D'après cette analyse on constate que:

- Le site à vocation résidentielle, BEKne compte avoir que l'habitat individuelle de caractère historique ou anarchique, il ya donc une manque d'activités résidentielles collectives .
- Dominance d'activité mixte (résidentielle individuelle +commerciales+tertiaires)qui donne au site la vocation résidentielle commerciale.
- La majorité des équipements se concentre au niveau de l'axe ALI KHODJA(L'APC ,HOTELS,ECOLE,...).
- Manque d'équipements surtout à vocation de loisirs,d'éducation,sanitaire et culturelles.
- Manque des ports de plaisance dans le domaine du tourisme balnéaire.
- L'inadéquation de certaine terres agricoles dans les quartiers à vocation résidentielles(situé au sud du noyau central.)

SYNTHESE:

- Cette étude révele le manque d'équipements nécessaires pour la population (sanitaire,d'éducation,loisirs et culturelles) aussi bien à l'échelle du quartier ,qu'a l'échelle de la commune.
- En plus de l'insuffisance en matière d'équipements d'accompagnement on constate leur répartition inéquitable sur l'espace de l'aire d'étude.



Lecture normative

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
 - Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Gabarits :

- Identification de la morphologie générale du bâti sur le site.
- Reconnaissance et localisation d'éventuelles ruptures morphologiques entre les différents tissus.
- Collecte de données (gabarits) nécessaires au calcul des différents coefficients urbanistiques (COS, CES,...).

Éléments d'approche :

Recherche d'information sur le POS et PDAU, autres documents et enquêtes relatifs aux sites ensuite l'établissement des différentes cartes thématiques (état du bâti/gabarits COS, CES/ activités).

Lecture normative

Lecture des gabarits

Lecture des gabarits.

OBJECTIFS:

- Identification de la morphologie générale du bâti sur le site.
- Reconnaissance et localisation d'essentielle rupture morphologique entre différents tissus.
- Collecte des données (gabarits) nécessaires au calcul des différents coefficients urbanistiques (COS, CES...).



•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Lecture normative

Lecture des gabarits

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site
(CONSTAT)



FRONT DE MER DE R+1



FRONT DE MER DE R+1



DES MAISON INDIVIDUELLE AU CENTRE DE RDC à R+1



HOTEL DE R+3

RDC <n<R+1:

- Le plus faible gabarits ce sont les lotissements qui composés de maisons individuelles.se localisent au niveau de noyau central ,et le quartier de front de mer (quartier de la station).

R+1<n<R+3:

- On constate que le gabarit moyen se localise dans les nouveaux quartiers (quartier SAIDI);et quelques constructions au front de mer.

R+3<n<R+10:

- Ce sont les logements collectifs et quelques équipements dans le noyau central.

SYNTHESE:

- D'après cette analyse nous pouvons dire que le tissu de la ville de BORDJ EL KIFFAN se caractérise par des gabarits plus ou moins homogènes(R+1,R+2 àR+3) commençant par le noyau central d'un gabarits relativement bas entouré par des extensions périphériques dont le gabarit est moyen de R+1àR+3,avec des grands ensembles dispersés dans la ville et des équipements dont le gabarit est plus ou moins élevé.



SALLE DES FETE DE R+2



LA CITE BOUNAAMA DE R+6

Lecture normative

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
 - Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Etat du bâti :

- Reconnaissance et appréciation de l'état du bâti dans le site
- Identification et localisation du bâti dans un état de vétuste avancé et nécessitant son élimination et son renouvellement (salubrité et esthétique).

Lecture normative

Lecture de l'état de bâti

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Lecture de l'état de bâti

Les objectifs:

- Reconnaissance et appréciation de l'état du bâti dans le site.
- Identification, et localisation du bâti dans un état de vétusté avancé et nécessitant son élimination et son renouvellement (salubrité et esthétique).



- chantier en cours d'exécution.
 - Jardins
- ETAT DU BATI:**
- bon état
 - moyen état
 - mauvaise état

Lecture normative

Lecture de l'état de bâti

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des gabarits

Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

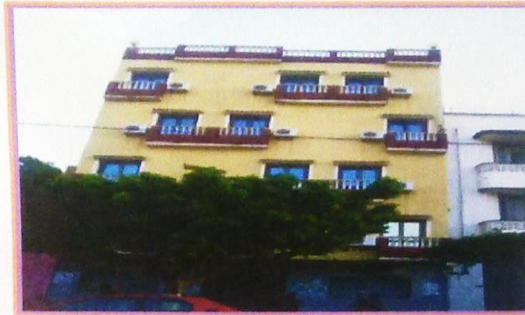
•Lecture typologique

Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)



SAIDI AHMED : MOYEN ETAT



HOTEL ACHIR:MOYEN ETAT



CENTRE D'AFFAIRE: BON ETAT



BON ETAT

L'aire d'étude se caractérise par:

UN BATI EN BON ETAT:

- On le retrouve dans les zones périphériques (Boulevard saidi, les batiments au sud du noyau initial et quelques batisses au bord de la mer), la partie basse de la verte rive, car ces derniers ont été réalisés durant la dernière phase d'extension.

UN BATI EN MOYEN ETAT:

- C'est l'état de noyau central et quelque construction au bord de la mer (française), et au est du noyau central.

UN BATI EN MAUVAIS ETAT:

- Cette état touche le noyau intermédiaire au centre de la ville, la partie haute de la verte rive et la partie haute de l'extension Nord.

SYNTHESE:

- L'aire d'étude se caractérise par :
- Un bati en bon état situé en zones périphériques.
- Une partie de batis en moyen état concentré au niveau de noyau central.
- Un bati en mauvais état situé dans la zone de front de mer et une partie au noyau central.



FROND DE MER ETAT DE RUINE



FROND DE MER MAUVAISE ETAT

Lecture normative

Lecture des densités d'occupation

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

•Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site
(CONSTAT)

Occupation des sols :

- Reconnaissance de la répartition des différents degrés et forme d'occupation de l'espace bâti sur le site.
- Localisation des parties présentant un niveau (taux) d'occupation inadéquat nécessitant une densification ultérieure.

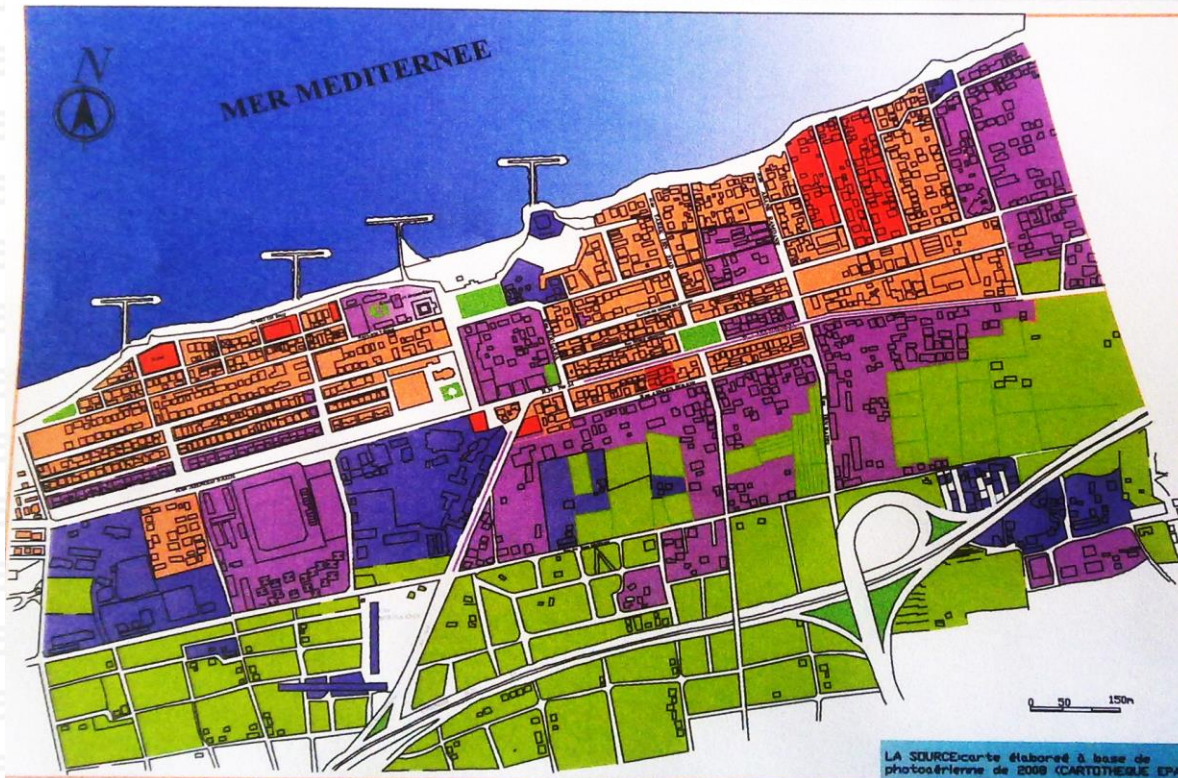
Lecture normative

Lecture des densités d'occupation

Lecture des densités.

Les objectifs:

- Reconnaissance de la répartition des différents degrés et forme d'occupation de l'espace bâti sur le site .
- Localisation des parties présentant un niveau (taux) d'occupation inadéquat (faible) nécessitant une densification ultérieure.



•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

•Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Lecture normative

Lecture des densités d'occupation

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

•Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)



LOTISSEMENT SAÏDI



FRONT DE MER



LE FRONT DE MER

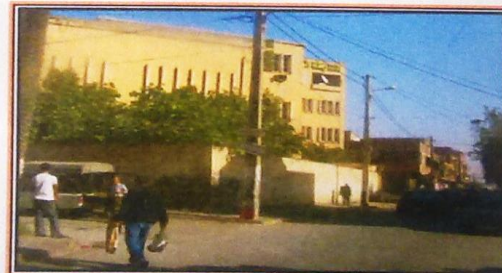


LA CITE BOUNAAMA

- Un degré d'occupation inadéquat (COS faible) spécifiquement dans la partie sud du noyau central, dont le COS est de 0.2 .
- L'entité à moyenne densité constitue la partie central de la ville , spécifiquement la rue Ali Khoudja qui bordé de maisons ne dépassant pas R+3, et à la rue Saïdi Ahmed le gabarit est de R+2, avec le (0.6<COS< 1.8).
- Un degré d'occupation adéquat (COS fort , dépasse 1.8) tel que les équipements (hotels, centre d'affaires ...) plus les deux grands immeubles de R+6 , R+8 qui se trouve à la cité Bounaama.
- Un CES fort sur la partie nord des deux rues ,Ali Khoudja et Saïdi (CES >70%)
- Un CES faible au niveau de la partie sud (CES< 30%) .

SYNTHESE:

-L'aspect général du site présente une densité plus ou moins faible .
-Globalement l'aire d'études est caractérisée par une densité hétérogène.
-la périphérie sud dispose de beaucoup d'espaces libres (terres agricole) de différentes formes et dimensions, qui sont le résultat de la disposition anarchiques des constructions.
Il ya aussi un espace libre(les torettoires de lotissement SAÏDI) qu'il faut l'aménager.
Ces espaces peuvent participer à la création et l'amélioration d'un espace urbain, et à une meilleure rentabilité des sols par une affectation adéquate des logements et des équipements, plus la préservation d'une partie de la terre agricole.



VERTE RIVE



LE FRONT DE MER

Lecture fonctionnelle

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

● Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site
(CONSTAT)

•Lecture fonctionnelle

○Objectif :

- Identification des problèmes d'ordre fonctionnel perceptible au niveau du site.
- Rupture et discontinuités entre différents composants du site (bâti/tissus et non bâties/axes urbains).
- Déficit et/ou carence en espaces publics urbains (places, jardins,...) dans une hiérarchie claire.
- Pertinence du réseau de communications (transit-accessibilité desserte).

Lecture fonctionnelle

○Contenu :

Identifier les problèmes d'ordre fonctionnel existants (perceptibles) au niveau du site.

Par exemple :

- Ruptures ou discontinuités des axes urbains, morphologique, dans la hiérarchie des espaces publics et d'axes urbains.
- Incompatibilité d'activités et absence d'autres.
- Déficit en espaces non bâtis (places,...) ou bâtis (équipements ou habitats).
- Pertinence du réseau de communication (bonne ou mauvaise accessibilité, surcharge d'axes).
- Potentialités et ressources du site.
- Vocations (partielle/globale) du site.

○Eléments d'approche :

Lecture et constats sur site des différents dysfonctionnements identifiés au préalable.

•Présentation de l'aire d'étude

La situation

Les limites

Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des gabarits

Lecture de l'état du bâti

● Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

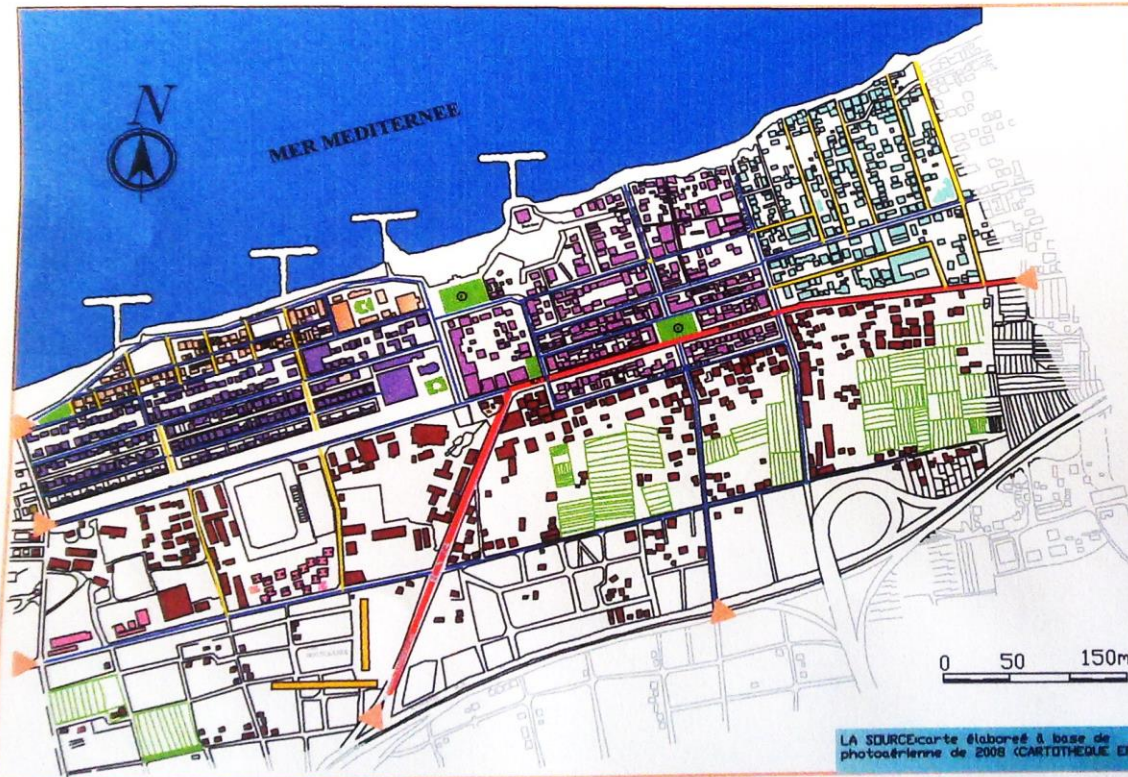
Lecture fonctionnelle

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
- Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

LECTURE FONCTIONNELLE

Objectif

- Identification des problèmes d'ordre fonctionnel perceptible au niveau du site. Ruptures et discontinuités entre différents composants du site (bâti / tissus et non bâtis / axes urbains).
- Déficit et/ou carence en espaces publics urbains (places, jardins,)dans une hiérarchie claire
- Pertinence du réseau de communications (transit – accessibilité – desserte)



- ligne de Tramway.
- Terrain agricoles
- Espace bâti.
- Espace non bâti
- Axes urbains:
 - voies primaires
 - voies secondaires
- Accessibilités:
 - ▶ Accés mécaniques.
- Places:
 - ① Places à l'échelle de la ville.
 - ② Places à l'échelle du quartier.
- Les tissus:
 - Tissu de noyau original français
 - tissu la station
 - tissu lotissement SAIDI
 - tissu verte rive
 - tissu grands ensembles Cite BOUNAAMA
 - tissus spontanés
 - tissu semi collectif

Lecture fonctionnelle

•Présentation de l'aire d'étude

La situation
Les limites
Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités
Lecture des gabarits
Lecture de l'état du bâti

•Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

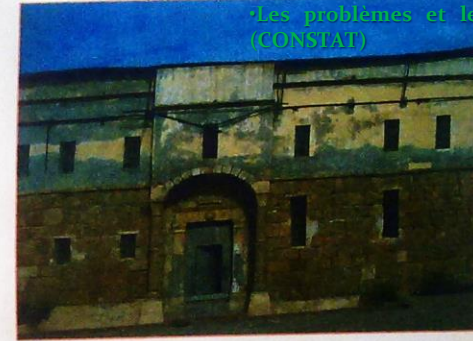
Les problèmes et les potentialités du site
(CONSTAT)



LA PLACE DE L'APC c'est une place historique date de 1er noyau ,elle ne joue pa son role de communication ,elle a plutot le caractère d'espace de transition .



LA PLACE DES SIRÈNES a perdu son statut de place (elle n'a de place que le nom).



LE FORT TURC ,le premier edifice de b.e.K laissé à l'abandon actuellement il se trouve complètement à l'ecart de l'activité



Front de mer non exploité et non mise en valeur (patrimoine négligé, état vétuste)

Problèmes et dysfonctionnements de la ville de bordj-el-kiffan

- Rupture entre la ville et la mer qui se traduit par l'absence d'un front de mer animé et de percées bien définies.
- Mauvaise définition du centre urbain.
- Discontinuité de la rue urbaine Ali khoudja et la rue Ahmed Saïdi qui est le prolongement de cet dernière à l'ouest et moins importante.
- Absence d'équipements culturels et touristiques
- L'absence de relations entre les différentes parties du site (agglomérations isolées les unes des autres)..
- Un cadre urbain souvent dégradé (l'existence de logements précaires).
- La place des sirènes qui a perdu son statut de place (elle n'a de place que le nom).
- Un problème de circulation résultant de l'encombrement des véhicules au niveau du centre ville et le manque d'aires de stationnement.
- Abandon du fort turc
- Absence remarquable d'espace vert et espaces publics urbains et de loisirs.

Lecture typologique

•Présentation de l'aire d'étude

La situation

Les limites

Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des gabarits

Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

● •Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

•Lecture typologique

○Objectif :

L'analyse synchronique ; c'est la lecture du bâti et du non bâti à travers le processus inventaire, classification, comparaison et synthèse appliquée à chaque tissu constituant le site et la comparaison entre les différents tissus.

○Contenu :

•Inventaire :

Identifier et relever les éléments appartenant au même niveau de lecture : bâti (parcelle, groupement de parcelles, ilots, barre, tour, ...) et non bâti (rue, ruelle, boulevard, place, espace libre...).

Les moyens de l'inventaire sont le relevé typologique, l'enquête sur le terrain, le montage photo, le croquis, la consultation de plan, etc.

Lecture typologique

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
 - Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

•Classification :

Elle constitue la phase de regroupement par familles des éléments offrant la même réponse à la même série de critères (formes, dimension, fonction, mode de densification parcellaire, propriétés,...).

Le résultat sera présenté sous forme d'un tableau récapitulatif (ligne pour critères et colonnes pour les éléments et une colonne pour synthèse).

Lecture typologique

•Présentation de l'aire d'étude

La situation

Les limites

Accessibilité

•Lecture historique (Diachronique)

•Lecture normative

Lecture des activités

Lecture des gabarits

Lecture de l'état du bâti

Lecture des densités d'occupation (COS_CES)

•Lecture fonctionnelle

•Lecture typologique

•Schéma de structure actuel

•Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

•Comparaison :

•Mettre en évidence les propriétés de chaque tissu (communes dites de permanences et non communes dites de variiances) pour approcher la définition du type avec ses propriétés communes et variables et les règles de composition induites. Rappelons que le type est un outil théorique et conceptuel applicable selon les situations urbaines alors que le modèle est lui fixe, et reproductible tel que.

•Un autre niveau de comparaison permet la relation des aspects typologique avec la technologie de construction d'une part et avec les usagers sociaux culturels d'autre part.

Lecture typologique

- Présentation de l'aire d'étude
 - La situation
 - Les limites
 - Accessibilité
- Lecture historique (Diachronique)
- Lecture normative
 - Lecture des activités
 - Lecture des gabarits
 - Lecture de l'état du bâti
- Lecture des densités d'occupation (COS_CES)
- Lecture fonctionnelle
- Lecture typologique
- Schéma de structure actuel
- Les problèmes et les potentialités du site (CONSTAT)

Tableau n° :01

la typologie des espaces bâti

critères	Formes et dimension	Propriétés distributives	Propriétés associatives	Répartition des activités	Ordonnement des façades	Système constructif
<p>ilots</p> <p>centre ville</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Lg=180m Lr=30m</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Lg=200m Lr=30m</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Lg=70m Lr=52m</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec ses entrées</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec ses entrées</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec ses entrées</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec une entrée qui donne sur la mer</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec une entrée qui donne sur la mer</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>avec une entrée qui donne sur la mer</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p>	<p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p> <p>Rue AHMED SERRIR</p> <p>R.C.N. No 24</p>

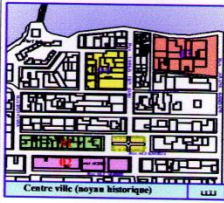
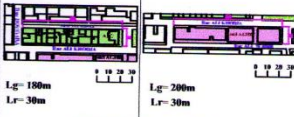
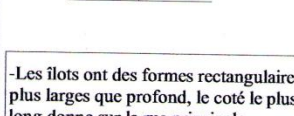

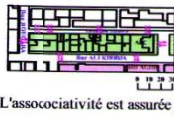
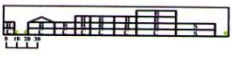

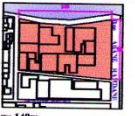

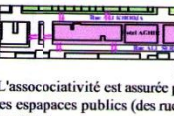



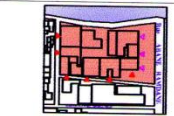
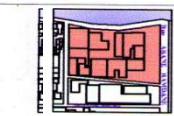
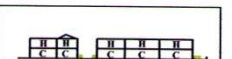

La conclusion: Le noyau central est représenté par un tissu en damier dont l'élément de base est l'îlot de forme rectangulaire. Le mode d'association des îlots crée des espaces non bâti (des places et des rues hiérarchisées) qui donnent lieu à des activités différentes les commerces aux RDC et l'habitat aux étages le gabarit moyen est de R+1, pour les façades urbaines les nouvelles bâtisses sont à l'origine de leur hétérogénéité

<p>La Marsa (ex l'estation)</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>Lg=60m Lr=24m</p> <p>Rue de la mer</p> <p>Lg=63m Lr=52m</p> <p>Rue de la mer</p> <p>Lg=80m Lr=40m</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>la distribution vers les îlots est périphérique rue, cour, balcon</p> <p>Rue de la mer</p> <p>la distribution vers les îlots est périphérique rue, cour, balcon</p> <p>Rue de la mer</p> <p>la distribution vers les îlots est périphérique rue, cour, balcon</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>associativité l'îlot/îlot est assuré par des rues</p> <p>Rue de la mer</p> <p>associativité l'îlot/îlot est assuré par des rues et celle l'îlot/îlot par le boulevard frontal de mer</p> <p>Rue de la mer</p> <p>associativité l'îlot/îlot est assuré par des rues</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p>	<p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p> <p>Rue de la mer</p>
---------------------------------	---	---	--	--	--	--

La conclusion: La Marsa est un tissu en damier présentant un caractère homogène les îlots sont rectangulaires 60mx24m ou trapézoïdaux quand ils subissent des transformations dues aux contraintes du site sur le front de mer le caractère résidentiel des îlots donne une spécificité au tissu ce qui confirme la vocation originelle de la Marsa

LA TYPOLOGIE IDES ESPACES BATIS

LA TYPOLOGIE DE BATIS CENTRE VILLE (NOYAU HISTORIQUE)

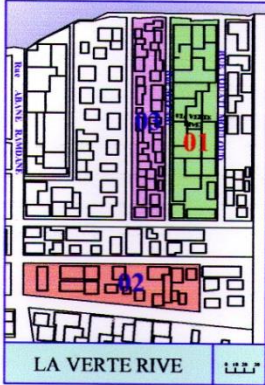


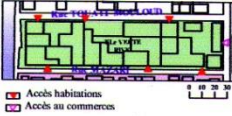
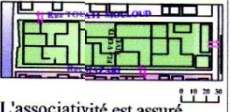
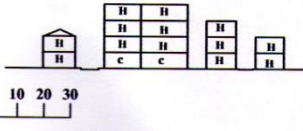

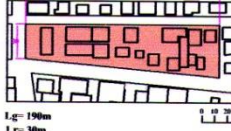


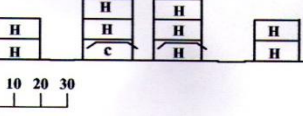

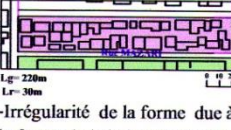
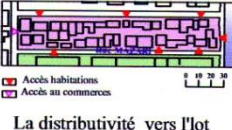
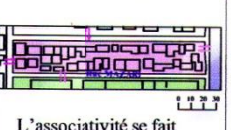
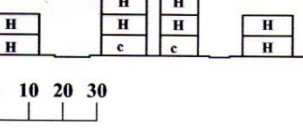
type d'îlot	Critère	forme et dimension	propriétés distributive	propriétés associative	Répartition des activités	Ordonnement des façades	Systeme constructif
 <p>Centre ville (noyau historique)</p>		 <p>Lg= 180m Lr= 30m</p>  <p>Lg= 200m Lr= 30m</p> <p>-Les îlots ont des formes rectangulaire plus larges que profond, le coté le plus long donne sur la rue principale.</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces Accès au services</p> <p>-L'accessibilité de l'îlot se fait par rue ou la cour d'entrée.</p>	 <p>-L'associativité est assurée par des espaces publics (des rues avec la petite ar arête qui donne sur la place).</p>	 <p>-La partie urbaine (dessous) occupe par activité commerciale et l'autre niveau destiné à l'habitation.</p>	 <p>La façade urbaine Nord de l'îlot n°02.</p>	<p>-plancher en voutain portée par des murs porteurs en moellon de 60cm d'épaisseur. Les arcades sont réalisés avec de la brique pleine surmontée d'une couche du mortier de chaux.</p>
		 <p>Lg= 140m Lr= 90m</p> <p>-Les îlots ont des formes presque rectangulaire</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces</p> <p>-L'accessibilité de l'îlot se fait par des espaces public(rue) .</p>	 <p>-L'associativité est assurée par des espaces publics (des rues avec l'angle h: haut donnant sur la placee).</p>		 <p>La façade sur Ali khoudja</p>	
		 <p>Lg= 90m Lr= 80m</p> <p>Les îlots ont des formes presque carrée.</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces</p> <p>-L'accessibilité de l'îlot se fait par rue ou la cour d'entrée.</p>	 <p>L'associativité se fait par des rues et et aussi avec une arête qui donne se sur la mer.</p>		 <p>La façade sur rue Tarek Ibn Ziad (à droite de l'îlot N°04)</p> <p>-Les façades décomposé par des ouvertures qui forme un rythme horizontal,les battisses récentes lui en donne un aspect hétérogène à cause de l'implantation de nouvelle construction qui est en rupture avec les anciennes , par apport à : -Différence de gabarit. -La multitude de style architecturale. -La multitude des typologies. -La multitude des matériaux et des couleurs.</p>	

-Conclusion :

-le noyau centrale est représenté par un tissu en damier dont l'élément de base est en îlot , forme rectangulaire; le mode d'association des îlots crée des espaces non bâti (les places et les rues hiérarchisés donnent au lieu des activités différentes aux RDC et à aux étages. Le gabarit moyen et de R+1. Pour les façades urbaines les nouvelles bâtisses sont à l'origine de leur hétérogénéité.

LA TYPOLOGIE DES ESPACES BATIS

LA TYPOLOGIE DU BATIS DE LA VERTE RIVE

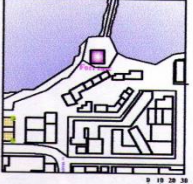
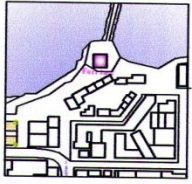
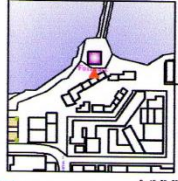

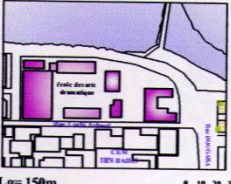
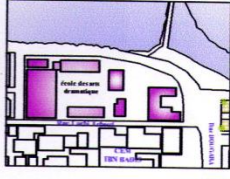
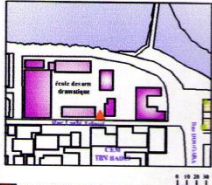

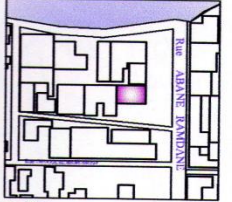
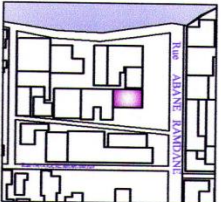
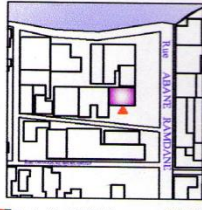
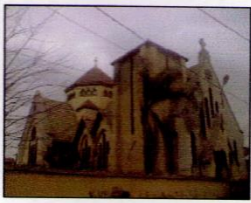
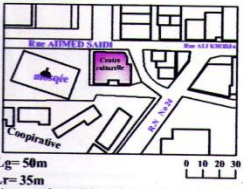
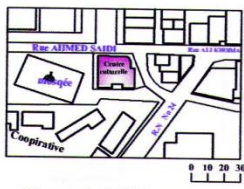


type d'ilot	Critère	forme et dimension	Propriétés distributives	Propriétés associative	Répartition des activités	Ordonnancement des façade
 <p>LA VERTE RIVE</p>		 <p>Lg= 220m Lr= 50m</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces</p>	 <p>L'associativité est assurée par des espaces publics et des rues.</p>	 <p>0 10 20 30</p>	 <p>LA FAÇADE SUR RUE MAZARI</p>
		 <p>Lg= 190m Lr= 30m</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces</p>	 <p>L'associativité se fait par des rues.</p>	 <p>0 10 20 30</p>	 <p>LA FAÇADE SUR RUE TOUATI MOULOUD</p>
		 <p>Lg= 220m Lr= 30m</p>	 <p>Accès habitations Accès au commerces</p>	 <p>L'associativité se fait par des voies.</p>	 <p>0 10 20 30</p>	<p>- la façade est décomposée par des ouvertures qui forme un rythme vertical. - la façade est ouverte (permet l'association éventuelle avec d'autres constructions). <u>Système constructif:</u> Poteaux poutres, plancher a corps creux et murs de remplissage en brique creuses.</p>
	<p>-Irrégularité de la forme due à la forme de la baie (coté haut), et la soumission du tracé de parcours matrice (vers tamenfoust). -Alignements des îlots perpendiculaire à la mer, les îlots sont profonds que larges.</p>	<p>La distributivité vers l'îlot est directe ,soit par la voie ou bien par la cour de bâtisse. mais il y a des habitations sont alignés le long de la rue (système bloqué).</p>	<p>L'associativité se fait par des voies.</p>	<p>- Presque tous les niveaux destinés à l'activité d'habitation</p>		

-Conclusion :

-La verte rive est un tissu le moins régulier à caractère résidentiel avec des commerces intégrés le long des rues percés, beaucoup de bâtis sont en cour de construction ce qui influe négativement sur le paysage urbain (le développement du tissu).

LA TYPOLOGIE DES ESPACES BATIS

LES ELEMENTS SINGULIERS DU TISSU

type d'ilot	Critère	position, forme et dimension	L'associativité.	La distributivité.	La façade.	Conclusion
le fort turc		 <p>Le fort situé au nord de la ville BEK ,et se caractérise par une forme carrée de 20m.</p>		 <p>Accès au FORT TURC</p> <p>La distributivité au fort s'effectue a partir d'espace public (rue).</p>		-Le fort turc est considéré comme un élément singulier du tissu par sa valeur historique et son architecture spécifique, il avait un rôle défensif depuis sa construction en 1556-1581-à l'époque Ottomane jusqu'à l'Indépendance ;ensuite reconvertit en musée ,mais actuellement il n'occupe aucune activité et subit des travaux de restauration.
l'école des arts dramatiques		 <p>Lg= 150m Lr= 60m</p>		 <p>Accès à l'école des arts dramatiques</p> <p>L'accessibilité à l'école d'art dramatique se faite à partir de la rue.</p>		-Construit en 1895 dans la 1ère extension urbaine BEK (MARSA) ,au fin de la période coloniale, construit en 1er temps comme étant un casino reconvertit par la suite en caserne au lendemain de l'Indépendance se trouvant dans un état de désaffectation avancée ce qui nécessité sa restauration pour le transformer en école de la formation théâtre et chorégraphique par la suite est devenu institut nationale des arts dramatique .
la bibliothèque(ex: église)		 <p>Lg= 30m Lr= 20m</p>		 <p>Accès à la bibliothèque</p> <p>L'accessibilité à bibliothèque se faite par la rue.</p>		édifiée en 1852 ,démoliti partialement pour aménager une place publique en face du l'hôtel de la ville (l'actuelle mairie),elle a subit une reconversion en bibliothèque communale elle spécifique dans le tissu par son architecture ,traitement des façade.
le centre d'affaire		 <p>Lg= 50m Lr= 35m</p> <p>Au point d'intersection de deux axes importantes axe Ali khodja saidi Ahmed.</p>	 <p>-L'associativité est assuré par un espace public (rue) .</p>	 <p>Accès au centre d'affaire</p> <p>-La distributivité au centre d'affaire s'effectue à partir d'espace public (rue).</p>		-C'est un équipement qui prend en charge les activités et fonction du secteur d'activité tertiaire. -C'est un lieu d'échange et concentration des différents opérateurs économiques. - D'autre part il offre des surfaces importantes : des bureaux dans le but de satisfaire des besoins en matière de représentations dans la perspective d'assurer la rentabilité économique, et il occupe un emplacement stratégique dans la ville , qui considère comme un élément d'appel avec des hauteurs importantes.