

Université de Blida 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE
BOUINAN**

(projet architectural : un centre commercial)

Etudiant (s) :

Boumenir Meriem

Encadreur:

Mr. Ben Ouared Djamel.

Co-Encadreur:

Mr.Kharoubi

Mr Safar zitoun D

Mr Tahari M

2015-2016

1-INTRODUCTION

1.1.1 Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera

la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente². Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

4 Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche.

Au courant de l'année universitaire 2015/2016 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M.Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2016

1-2 Introduction générale

La cité antique a accompagné les premiers développements de grandes civilisations. Si « les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre » nous dit Aristote, « ils y restent ensemble pour bien vivre ». La ville n'était pas dans l'idée des Anciens qu'une simple question de nombre d'habitants ou d'étendue géographique mais bien un projet politique, l'organisation sociale d'une communauté d'hommes animés par le désir de bien vivre ensemble. Et cette vie commune était assurée et consolidée par la référence à des rites et des lois intégrées et partagées .

De nos jours, les villes du monde développé sont devenues des métropoles, les agglomérations qui étaient de simples villages sont devenues des centres urbains et les tissus anciens ou historiques se sont noyés dans une périphérie gigantesque. Les limites des villes sont désormais introuvables. Les effets néfastes de ces mutations, se sont proliférés au sein même de ces espaces privilégiés mais, la ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels.

Selon les urbanistes, cet 'éclatement ou l'explosion actuelle des villes, a une part de responsabilité dans le dépérissement des centres villes au profit des périphéries urbaines. En effet, l'étalement entrainerait une dévitalisation des centres par la perte de la substance démographique et économique dont cette dégradation donc ne date pas d'aujourd'hui, elle s'affirme avec force dès le XIXème siècle dans un contexte d'industrialisation.¹ Paul Blanquart, écrit que : « **par le vecteur de l'industrie, le capital va s'emparer de l'espace et le refaçonner** »². Dans les années 1960, une terminologie médicale est utilisée pour parler de « *la ville malade* » et notamment de son centre.

les mécanismes qui conduisent à la dégradation des centres villes et surtout les centres historiques et à leur abandon, sont similaires. Ils connaissent aujourd'hui des réalités plurielles telles que les problèmes de vétusté du bâti et des espaces publics, ce qui contribue à la perte de dynamisme et d'attractivité et par suite une dévitalisation des centres anciens, ce qui donne une image globalement négative chez la population résidente, car ils ne sont plus adaptés aux conjonctures urbaines contemporaines ni même aux critères de la centralité urbaine.

En l'absence d'interventions, la marginalisation de ces centres fragiles et précieux est devenue de plus en plus flagrante, ce qui va rompre la continuité urbaine physique, sociale

et économique de la ville. En effet, ces centres anciens sont rejetés et ne participent plus à la dynamique urbaine de la ville ; ils ont bien souvent du mal à retrouver spontanément une nouvelle vie et un nouveau dynamisme.

La ville algérienne, à l'instar des autres villes du monde, n'échappe pas aux problèmes d'étalement, de croissance et de gestion urbaine. Cette croissance démesurée, parfois anarchique a laissé dans la ville en général et particulièrement au centre ancien des stigmates qui ne tarderont pas à devenir alarmantes, si l'on persiste dans la tendance de laisser faire en matière de gestion urbaine et spatiale.

Bouinan comme toutes les villes algériennes est au cœur de ce défi , la ville a connu une croissance démesurée, mal contrôlée et pour prévenir le phénomène de développement urbain non maîtrisé et le déclin des fonctions urbaines de ces tissus existants , le projet de la ville nouvelle de bouinan est une réponse sur les détérioration de la ville il sert a Freiner la croissance quantitative de l'aire métropolitaine algéroise en reliant Alger à Sidi Abdallah et à Bouinan en faveur de la croissance qualitative et Améliorer l'attractivité et renforcer la centralité de l'aire métropolitaine algéroise mais tout en abandonne le centre ville actuel, dont ce dernier traverse aujourd'hui une crise aigue où se conjuguent : détérioration du cadre de vie, congestion, augmentation des problèmes sociaux (insécurité...), dépassement des seuils de saturation des espaces publics, et stérilité des actions entreprises par les pouvoirs publics.

Le refus de cette situation et la prise de conscience récente de ce phénomène de dévalorisation de son centre, a fait émerger en milieu urbain de nombreuses réflexions convergeant vers : « *Retour à la ville* », « *refaire la ville sur la ville* » et ceci à travers la revalorisation des territoires obsolètes, la densification des vides urbains, la reconquête des espaces en désuétude (friches urbaines et industrielles, zones précaires...) disséminés dans le tissu urbain dont Les initiatives foisonnent partout dans le monde pour transformer les faiblesses de ces centres (fragmentation, cassure, vétusté, mauvaise image), en opportunités d'investissement qui peuvent donner à ces tissus un nouveau souffle pour les réintégrer dans le développement urbain de la ville.

1-3 Présentation succincte du cas d'étude

Notre Choix est porté sur la ville de Bouinan , cette dernière est situé à 35 km au sud-ouest de la capital Alger, à 15 Km de l'est de Blida , a été créé en 1886. Son territoire communal petit et montagneux, Le seul centre de peuplement européen était localisé au niveau du centre de Bouinan.

Le centre présente la caractéristique des centres coloniaux avec ces quatre (4) rues incluses dans un carré presque parfait de part et d'autre de la route nationale n°29, et son église élément structurant et accompagnateur de tous les aménagements des villages de colonisation.

Petite commune donc avec une faible population, peu de plaine et rares colons

Les activités au niveau de cette commune étaient purement agricoles .c 'est ainsi que dans la plaine

la limité d'étude est spécifiquement inscrit dans le centre historique de la ville de bouinan.

1-4 Choix Du Cas d'étude

Le choix du centre-ville de bouinan datant de l'époque coloniale comme cas d'étude n'est pas le fruit du hasard, bien au contraire, il s'appuie sur des considérations, autant subjectives qu'objectives :

- Un attachement personnel
- le plus important c'est le projet de la ville nouvelle dont son objectifs est de Contribution au développement du territoire et au rééquilibrage de l'armature urbaine régionale
- Une accumulation de connaissances sur son territoire.
- Une expérience professionnelle acquise au sein de ses services.
- Une préoccupation générée par son image dégradée.
- Essai de contribution à mettre la lumière sur les potentialités et les spécificités de la ville qui peuvent être des leviers d'un projet urbain visant le renouvellement de son centre ancien en déclin.

1-5 problématique générale

Après les évolutions relativement lentes qu'ont connues les villes depuis l'antiquité, puis à l'époque médiévale, c'est-à-dire sur plus de 3000 ans, la dynamique urbaine

est parvenue aujourd'hui, à introduire une mutation radicale. La ville est carrément sortie de ses limites pour s'étendre de plus en plus, on a l'impression qu'on ne peut plus l'arrêter.

donc une ville est un lieu aménagé où se concentre une forte densité de population pour y développer des activités : habitat, commerce, industrie, éducation, culture, politique,... Elle s'organise autour d'un noyau, appelé centre-ville, cœur de ville ou encore centre-ancien, entouré de quartiers périphériques

Les centres anciens, à la différence des quartiers périphériques formatés et standardisés, sont les témoins de l'histoire de la ville et forment son identité. Autrefois attractifs et symboles de dynamisme, ces centres accueillait des familles et des activités. Peu à peu, ils ont été affectés par des phénomènes de métropolisation, étalement des villes et développement en périphérie, ce qui a conduit à les déconnecter du reste des fonctions urbaines (économie, culture, transport, communication,...).

les centre villes algériens est au cœur de ce défi En effet, le dynamisme d'une ville a longtemps été associé à la capacité de celle-ci à développer ses quartiers périphériques , dans le cas de la ville de bouinan , le projet de la ville nouvelle a pour but d'affecter des fonctions urbaines aux agglomérations existantes en tenant compte de la particularité de leur localisation par rapport au tissu de la ville nouvelle pour assurer leur dynamique , toute en négligent son centre actuel et par conséquence le centre ville se vide, les périphéries se peuplent.

Le centre ville doit faire l'objet d'une forte attention parce que, et c'est presque une certitude, en transformant le centre, en remodelant sa centralité, l'image de la ville toute entière va en être transformée.

La volonté des collectivités est de conserver et d'entretenir leur identité et leur patrimoine. Les communes mettent alors l'accent sur la revalorisation de leur centre par des campagnes de restauration et de réhabilitation du parc privé, accompagnés d'amélioration de l'espace public. dont Le renouvellement des centres est devenue un enjeu politique, culturel, social et économique important

Le questionnement qui s'impose à nous, et auquel notre recherche tentera de trouver des réponses est: **Quelle est la méthode la plus adéquate afin d'intervenir sur un centre ancien en harmonie avec son identité historique et son patrimoine ?**

1-6 hypothèse de recherche :

La réponse à cette question conduit à la vérification de l'hypothèse suivante : La démarche de projet urbain demeure une opportunité pour un renouvellement urbain durable du centre originel de bouinan , ce que lui confère les moyens pour recouvrir et renforcer sa centralité.

1-6 problématique spécifique

les centres anciens appelés également « *centre villes* », voient leurs morphologies, leurs structures foncières, la typologie de leurs bâtis et leurs fonctions directrices s'affaiblir, voire disparaître, engendrant une perte de vitesse et d'attractivité économique, ainsi qu'une hémorragie démographique. En effet, dès les années 1980, la ville algérienne est confrontée à ce qu'Alberto Rio Fernandes appelle la « crise des centres »⁷, ou à ce que certains auteurs identifient comme un nouveau régime d'urbanisation.

Dans un contexte tourné vers la mondialisation et la durabilité, même la ville algérienne est aujourd'hui face à un défi majeur qui est celui de la dégradation de ces centre dont la ville de bouinan, comme bien d'autres ville algérienne , n'échappe pas aux problématiques de croissance urbaine plutôt spatiale et la dégradation de son centre ancien. Des signes de dysfonctionnement apparaissent de plus en plus, accentués d'une part, par la dégradation du cadre physique existant en général, et d'autre part, par la négligence des gestionnaires locaux du fait que la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces périurbains et sa c'est le cas de la ville nouvelle dont elle programmé une série d'actions consiste l'amélioration et Aménagement des agglomérations existantes en articulation avec le nouveau tissu urbain projeté de la ville nouvelle et la négligence du centre ville actuel et limité ce par une action de préservation et par conséquent il perdre son rôle , dont les potentialité du centre par rapport a ces défi et son emplacement son oublier la valeur historique ,offre une possibilité de le rendre et donné a ce dernier un role important dans le cadre de la ville nouvelle .

la dégradation du centre est abordée pour la première fois par le PDAU de bouinan , qui a montré les multiples problèmes de ce noyau originel, pouvant compromettre les perspectives de développement de la ville et de son territoire dans la mesure où le centre-ancien est le cœur de la ville et l'expression fondamentale de son développement et son dynamisme , Comme le notent M. Storper et M. Mainville, « *on peut observer des villes florissantes et des banlieues moribondes mais rarement l'inverse* »²⁰. Selon le PDAU, la

crise du centre ancien de bouinan est multidimensionnelle et apparait bien aux yeux des spécialistes et non spécialistes .

- ❖ Un dépeuplement continu, et un fort taux de chômage.
- ❖ Un état de vétusté avancée du cadre bâti et une négligence du patrimoine bâti hérité de l'époque coloniale.
- ❖ Une production architecturale récente sans références culturelles : mélange de formes et de styles dans un désordre visuel total, s'en suit un paysage urbain répulsif.
- ❖ Une discontinuité urbaine avec les autres entités composant la ville
- ❖ Une perte d'attractivité entraînant une réduction de l'animation urbaine.

En effet, Le centre ville doit faire l'objet d'une forte attention parce que, et c'est presque une certitude, en transformant le centre, en remodelant sa centralité, l'image de la ville toute entière va en être transformée.

On s'interrogera alors sur la manière d'intervenir sur ce « corps malade ». Le préfixe « re » : requalification, revalorisation, renouvellement s'impose dès lors soulignant la nécessité de redonner une certaine re-centralité au noyau ancien. Si l'on ne prétend pas à travers ce travail répondre à toutes les questions que l'on se pose autour du thème, on va centrer l'analyse sur l'interrogation principale :

Quelle stratégie faudrait-il adopter pour un meilleur renouvellement du centre ville de bouinan afin de lui conforter le rôle qu'il doit jouer par rapport à son aire urbaine ? Pour pouvoir répondre à cette question, nous jugeons utiles de s'appuyer sur d'autres questions secondaires

- De quelle manière la méthode urbaine recommandée permettra-t-elle d'améliorer le centre ancien de bouinan et promouvoir sa valorisation socioéconomique et spatiale dans le cadre de la ville nouvelle et en harmonie avec les spécificités locales et les ambitions de territoire ?
- Quelles sont les actions à entreprendre pour rendre le centre plus attrayant plus dynamique, plus compétitif ?
- Quelle centralité faut il renforcer et par quelles fonctions afin de répondre aux attentes des différents acteurs de la ville ?

1-8 Hypothèse

Cependant, les quartiers périphériques ne sont pas souvent des modèles d'urbanisation, comme en témoigne la multiplication des programmes de rénovation urbaine qui ont pour objectif de les ré-humaniser. On s'aperçoit aujourd'hui, que l'enjeu d'un développement urbain réussi passe par le renouvellement des centres anciens.

A travers le renouvellement urbain « il s'agit, soit de reconstruire des quartiers anciens, souvent vétustes, en en augmentant la densité, soit de créer de nouvelles constructions « dans les dents creuses », c'est-à-dire dans les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes »⁷. Le renouvellement urbain s'envisage alors comme une façon de repenser l'extension urbaine et de poursuivre un mode de développement urbain plus durable. C'est donc pour promouvoir une gestion économe de l'espace, et encourager les collectivités à maîtriser l'urbanisation sur leur territoire.

1-9 Méthodologie d'approche :

Afin d'atteindre l'objectif ciblé par notre recherche et d'étudier tous les aspects touchés par cette dernière, nous récolterons les informations par enquêtes auprès des administrations et acteurs qui sont chargés de l'urbanisme et du patrimoine ainsi que par une recherche documentaire qui comportera des études de mémoires, thèses, livres, rapports d'études, instruments d'urbanisme, documents juridiques (Code d'urbanisme, du foncier et du patrimoine), revues, sites internet, photos et cartes. Ces informations seront traitées suivant deux approches qui sont : **l'approche historique et l'approche analytique**

A. L'approche Historique

qui vise à retracer l'évolution de la ville historique à l'aide de fonds documentaires, l'historique des différentes interventions sur le patrimoine urbain et architectural ainsi que les différents classements des monuments historiques de cette ville elle comporte

- Une analyse diachronique

dont l'objectif est de comprendre les transformations de l'objet d'étude par les différentes interventions sur ce dernier.

- Une analyse synchronique

qui nous aidera à connaître la structure de la ville historique afin de cerner ces différents problèmes

B. L'approche analytique:

l'information collectée fera l'objet d'analyse qui s'effectuera de la manière suivante :

- **Section Cognitive:** S'attardant sur la récolte et le traitement des données du site, analyse des projets similaires et l'élaboration du programmes spatial et surfacique.
- **Section contextuelle:** Traitant les aspects du site et son analyse
- **Section comparative:** avec les acteurs et outils utilisés dans les interventions des exemples internationaux afin de faire sortir les défaillances.

1-10 objectifs de recherche

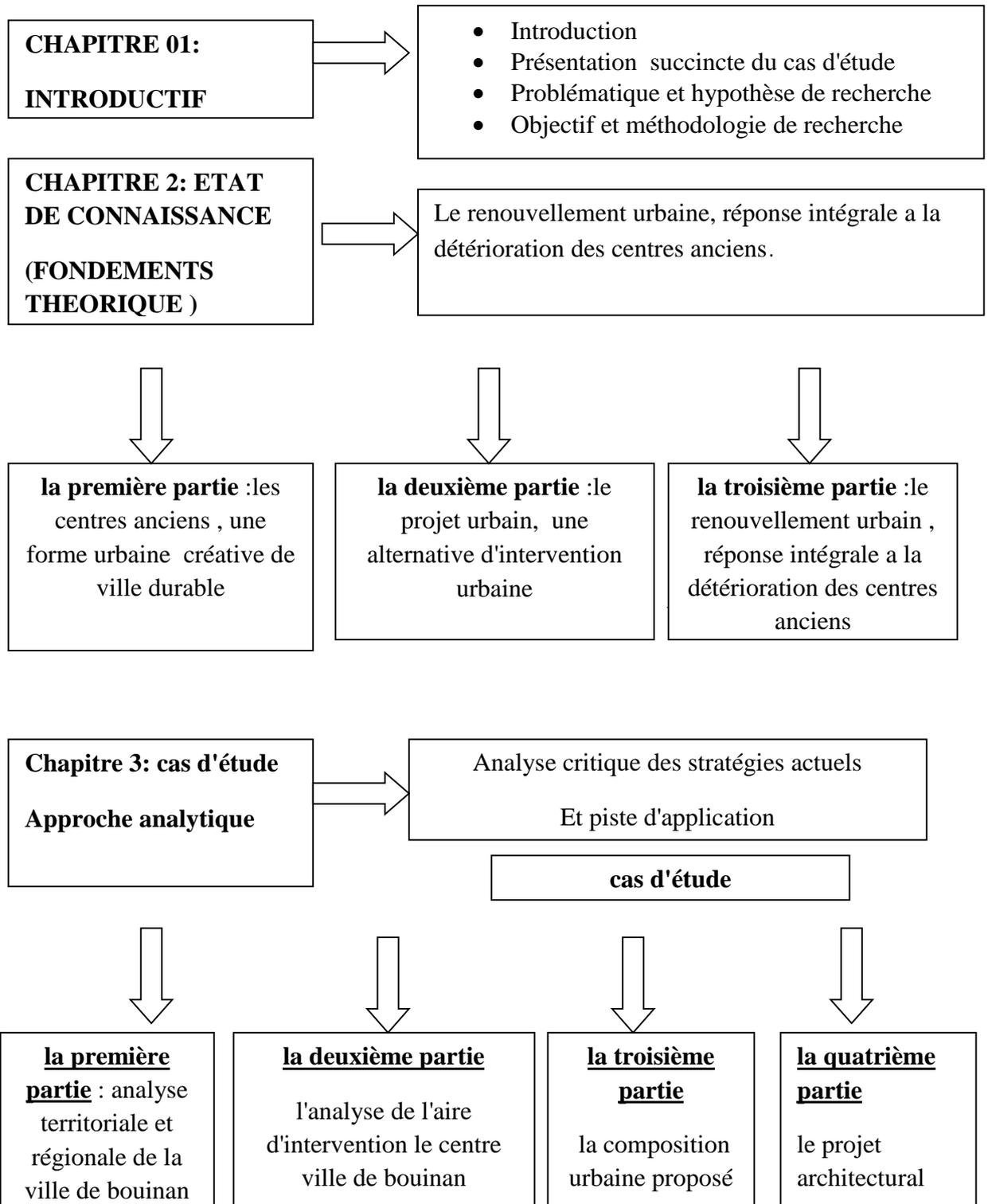
cette étude a pour objet le renouvellement du centre ville de bouinan par une démarche de projet urbain. Une opportunité pour la ville. dont Le premier enjeu de cette démarche, est qu'elle prône une action concertée et multisectorielle en prenant en compte les spécificités locales ainsi que l'épaisseur historique du lieu.

Le deuxième enjeu, est l'existence de friches urbaines composées des anciennes écuries. Cet élément pourrait constituer une opportunité pour la réussite du projet de renouvellement.

Ce choix est motivé d'un côté, par les transformations opérées au niveau du centre ville et qui, pour un temps seulement ont constituées des solutions aux problèmes dont souffrait ce dernier.

D'un autre côté, la prise de conscience récente de ce phénomène dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine. La production extensive semble révolue. L'heure est au "*construire la ville sur la ville*", dans un objectif d'amélioration de la qualité du cadre de vie de la vie en ville.

1-11 structure du mémoire



1-INTRODUCTION

1.1.1 Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera

la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente². Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique.

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

4 Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche.

Au courant de l'année universitaire 2015/2016 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M.Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2016

1-2 Introduction générale

La cité antique a accompagné les premiers développements de grandes civilisations. Si « les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre » nous dit Aristote, « ils y restent ensemble pour bien vivre ». La ville n'était pas dans l'idée des Anciens qu'une simple question de nombre d'habitants ou d'étendue géographique mais bien un projet politique, l'organisation sociale d'une communauté d'hommes animés par le désir de bien vivre ensemble. Et cette vie commune était assurée et consolidée par la référence à des rites et des lois intégrées et partagées .

De nos jours, les villes du monde développé sont devenues des métropoles, les agglomérations qui étaient de simples villages sont devenues des centres urbains et les tissus anciens ou historiques se sont noyés dans une périphérie gigantesque. Les limites des villes sont désormais introuvables. Les effets néfastes de ces mutations, se sont proliférés au sein même de ces espaces privilégiés mais, la ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels.

Selon les urbanistes, cet 'éclatement ou l'explosion actuelle des villes, a une part de responsabilité dans le dépérissement des centres villes au profit des périphéries urbaines. En effet, l'étalement entrainerait une dévitalisation des centres par la perte de la substance démographique et économique dont cette dégradation donc ne date pas d'aujourd'hui, elle s'affirme avec force dès le XIXème siècle dans un contexte d'industrialisation.¹ Paul Blanquart, écrit que : « **par le vecteur de l'industrie, le capital va s'emparer de l'espace et le refaçonner** »². Dans les années 1960, une terminologie médicale est utilisée pour parler de « *la ville malade* » et notamment de son centre.

les mécanismes qui conduisent à la dégradation des centres villes et surtout les centres historiques et à leur abandon, sont similaires. Ils connaissent aujourd'hui des réalités plurielles telles que les problèmes de vétusté du bâti et des espaces publics, ce qui contribue à la perte de dynamisme et d'attractivité et par suite une dévitalisation des centres anciens, ce qui donne une image globalement négative chez la population résidente, car ils ne sont plus adaptés aux conjonctures urbaines contemporaines ni même aux critères de la centralité urbaine.

En l'absence d'interventions, la marginalisation de ces centres fragiles et précieux est devenue de plus en plus flagrante, ce qui va rompre la continuité urbaine physique, sociale

et économique de la ville. En effet, ces centres anciens sont rejetés et ne participent plus à la dynamique urbaine de la ville ; ils ont bien souvent du mal à retrouver spontanément une nouvelle vie et un nouveau dynamisme.

La ville algérienne, à l'instar des autres villes du monde, n'échappe pas aux problèmes d'étalement, de croissance et de gestion urbaine. Cette croissance démesurée, parfois anarchique a laissé dans la ville en général et particulièrement au centre ancien des stigmates qui ne tarderont pas à devenir alarmantes, si l'on persiste dans la tendance de laisser faire en matière de gestion urbaine et spatiale.

Bouinan comme toutes les villes algériennes est au cœur de ce défi , la ville a connu une croissance démesurée, mal contrôlée et pour prévenir le phénomène de développement urbain non maîtrisé et le déclin des fonctions urbaines de ces tissus existants , le projet de la ville nouvelle de bouinan est une réponse sur les détérioration de la ville il sert a Freiner la croissance quantitative de l'aire métropolitaine algéroise en reliant Alger à Sidi Abdallah et à Bouinan en faveur de la croissance qualitative et Améliorer l'attractivité et renforcer la centralité de l'aire métropolitaine algéroise mais tout en abandonne le centre ville actuel, dont ce dernier traverse aujourd'hui une crise aigue où se conjuguent : détérioration du cadre de vie, congestion, augmentation des problèmes sociaux (insécurité...), dépassement des seuils de saturation des espaces publics, et stérilité des actions entreprises par les pouvoirs publics.

Le refus de cette situation et la prise de conscience récente de ce phénomène de dévalorisation de son centre, a fait émerger en milieu urbain de nombreuses réflexions convergeant vers : « *Retour à la ville* », « *refaire la ville sur la ville* » et ceci à travers la revalorisation des territoires obsolètes, la densification des vides urbains, la reconquête des espaces en désuétude (friches urbaines et industrielles, zones précaires...) disséminés dans le tissu urbain dont Les initiatives foisonnent partout dans le monde pour transformer les faiblesses de ces centres (fragmentation, cassure, vétusté, mauvaise image), en opportunités d'investissement qui peuvent donner à ces tissus un nouveau souffle pour les réintégrer dans le développement urbain de la ville.

1-3 Présentation succincte du cas d'étude

Notre Choix est porté sur la ville de Bouinan , cette dernière est situé à 35 km au sud-ouest de la capital Alger, à 15 Km de l'est de Blida , a été créé en 1886. Son territoire communal petit et montagneux, Le seul centre de peuplement européen était localisé au niveau du centre de Bouinan.

Le centre présente la caractéristique des centres coloniaux avec ces quatre (4) rues incluses dans un carré presque parfait de part et d'autre de la route nationale n°29, et son église élément structurant et accompagnateur de tous les aménagements des villages de colonisation.

Petite commune donc avec une faible population, peu de plaine et rares colons

Les activités au niveau de cette commune étaient purement agricoles .c 'est ainsi que dans la plaine

la limité d'étude est spécifiquement inscrit dans le centre historique de la ville de bouinan.

1-4 Choix Du Cas d'étude

Le choix du centre-ville de bouinan datant de l'époque coloniale comme cas d'étude n'est pas le fruit du hasard, bien au contraire, il s'appuie sur des considérations, autant subjectives qu'objectives :

- Un attachement personnel
- le plus important c'est le projet de la ville nouvelle dont son objectifs est de Contribution au développement du territoire et au rééquilibrage de l'armature urbaine régionale
- Une accumulation de connaissances sur son territoire.
- Une expérience professionnelle acquise au sein de ses services.
- Une préoccupation générée par son image dégradée.
- Essai de contribution à mettre la lumière sur les potentialités et les spécificités de la ville qui peuvent être des leviers d'un projet urbain visant le renouvellement de son centre ancien en déclin.

1-5 problématique générale

Après les évolutions relativement lentes qu'ont connues les villes depuis l'antiquité, puis à l'époque médiévale, c'est-à-dire sur plus de 3000 ans, la dynamique urbaine

est parvenue aujourd'hui, à introduire une mutation radicale. La ville est carrément sortie de ses limites pour s'étendre de plus en plus, on a l'impression qu'on ne peut plus l'arrêter.

donc une ville est un lieu aménagé où se concentre une forte densité de population pour y développer des activités : habitat, commerce, industrie, éducation, culture, politique,... Elle s'organise autour d'un noyau, appelé centre-ville, cœur de ville ou encore centre-ancien, entouré de quartiers périphériques

Les centres anciens, à la différence des quartiers périphériques formatés et standardisés, sont les témoins de l'histoire de la ville et forment son identité. Autrefois attractifs et symboles de dynamisme, ces centres accueillait des familles et des activités. Peu à peu, ils ont été affectés par des phénomènes de métropolisation, étalement des villes et développement en périphérie, ce qui a conduit à les déconnecter du reste des fonctions urbaines (économie, culture, transport, communication,...).

les centre villes algériens est au cœur de ce défi En effet, le dynamisme d'une ville a longtemps été associé à la capacité de celle-ci à développer ses quartiers périphériques , dans le cas de la ville de bouinan , le projet de la ville nouvelle a pour but d'affecter des fonctions urbaines aux agglomérations existantes en tenant compte de la particularité de leur localisation par rapport au tissu de la ville nouvelle pour assurer leur dynamique , toute en négligent son centre actuel et par conséquence le centre ville se vide, les périphéries se peuplent.

Le centre ville doit faire l'objet d'une forte attention parce que, et c'est presque une certitude, en transformant le centre, en remodelant sa centralité, l'image de la ville toute entière va en être transformée.

La volonté des collectivités est de conserver et d'entretenir leur identité et leur patrimoine. Les communes mettent alors l'accent sur la revalorisation de leur centre par des campagnes de restauration et de réhabilitation du parc privé, accompagnés d'amélioration de l'espace public. dont Le renouvellement des centres est devenue un enjeu politique, culturel, social et économique important

Le questionnement qui s'impose à nous, et auquel notre recherche tentera de trouver des réponses est: **Quelle est la méthode la plus adéquate afin d'intervenir sur un centre ancien en harmonie avec son identité historique et son patrimoine ?**

1-6 hypothèse de recherche :

La réponse à cette question conduit à la vérification de l'hypothèse suivante : La démarche de projet urbain demeure une opportunité pour un renouvellement urbain durable du centre originel de bouinan , ce que lui confère les moyens pour recouvrir et renforcer sa centralité.

1-6 problématique spécifique

les centres anciens appelés également « *centre villes* », voient leurs morphologies, leurs structures foncières, la typologie de leurs bâtis et leurs fonctions directrices s'affaiblir, voire disparaître, engendrant une perte de vitesse et d'attractivité économique, ainsi qu'une hémorragie démographique. En effet, dès les années 1980, la ville algérienne est confrontée à ce qu'Alberto Rio Fernandes appelle la « crise des centres »⁷, ou à ce que certains auteurs identifient comme un nouveau régime d'urbanisation.

Dans un contexte tourné vers la mondialisation et la durabilité, même la ville algérienne est aujourd'hui face à un défi majeur qui est celui de la dégradation de ces centre dont la ville de bouinan, comme bien d'autres ville algérienne , n'échappe pas aux problématiques de croissance urbaine plutôt spatiale et la dégradation de son centre ancien. Des signes de dysfonctionnement apparaissent de plus en plus, accentués d'une part, par la dégradation du cadre physique existant en général, et d'autre part, par la négligence des gestionnaires locaux du fait que la priorité est donnée à l'urbanisation des espaces périurbains et sa c'est le cas de la ville nouvelle dont elle programmé une série d'actions consiste l'amélioration et Aménagement des agglomérations existantes en articulation avec le nouveau tissu urbain projeté de la ville nouvelle et la négligence du centre ville actuel et limité ce par une action de préservation et par conséquent il perdre son rôle , dont les potentialité du centre par rapport a ces défi et son emplacement son oublier la valeur historique ,offre une possibilité de le rendre et donné a ce dernier un role important dans le cadre de la ville nouvelle .

la dégradation du centre est abordée pour la première fois par le PDAU de bouinan , qui a montré les multiples problèmes de ce noyau originel, pouvant compromettre les perspectives de développement de la ville et de son territoire dans la mesure où le centre-ancien est le cœur de la ville et l'expression fondamentale de son développement et son dynamisme , Comme le notent M. Storper et M. Mainville, « *on peut observer des villes florissantes et des banlieues moribondes mais rarement l'inverse* »²⁰. Selon le PDAU, la

crise du centre ancien de bouinan est multidimensionnelle et apparait bien aux yeux des spécialistes et non spécialistes .

- ❖ Un dépeuplement continu, et un fort taux de chômage.
- ❖ Un état de vétusté avancée du cadre bâti et une négligence du patrimoine bâti hérité de l'époque coloniale.
- ❖ Une production architecturale récente sans références culturelles : mélange de formes et de styles dans un désordre visuel total, s'en suit un paysage urbain répulsif.
- ❖ Une discontinuité urbaine avec les autres entités composant la ville
- ❖ Une perte d'attractivité entraînant une réduction de l'animation urbaine.

En effet, Le centre ville doit faire l'objet d'une forte attention parce que, et c'est presque une certitude, en transformant le centre, en remodelant sa centralité, l'image de la ville toute entière va en être transformée.

On s'interrogera alors sur la manière d'intervenir sur ce « corps malade ». Le préfixe « re » : requalification, revalorisation, renouvellement s'impose dès lors soulignant la nécessité de redonner une certaine re-centralité au noyau ancien. Si l'on ne prétend pas à travers ce travail répondre à toutes les questions que l'on se pose autour du thème, on va centrer l'analyse sur l'interrogation principale :

Quelle stratégie faudrait-il adopter pour un meilleur renouvellement du centre ville de bouinan afin de lui conforter le rôle qu'il doit jouer par rapport à son aire urbaine ? Pour pouvoir répondre à cette question, nous jugeons utiles de s'appuyer sur d'autres questions secondaires

- De quelle manière la méthode urbaine recommandée permettra-t-elle d'améliorer le centre ancien de bouinan et promouvoir sa valorisation socioéconomique et spatiale dans le cadre de la ville nouvelle et en harmonie avec les spécificités locales et les ambitions de territoire ?
- Quelles sont les actions à entreprendre pour rendre le centre plus attrayant plus dynamique, plus compétitif ?
- Quelle centralité faut il renforcer et par quelles fonctions afin de répondre aux attentes des différents acteurs de la ville ?

1-8 Hypothèse

Cependant, les quartiers périphériques ne sont pas souvent des modèles d'urbanisation, comme en témoigne la multiplication des programmes de rénovation urbaine qui ont pour objectif de les ré-humaniser. On s'aperçoit aujourd'hui, que l'enjeu d'un développement urbain réussi passe par le renouvellement des centres anciens.

A travers le renouvellement urbain « il s'agit, soit de reconstruire des quartiers anciens, souvent vétustes, en en augmentant la densité, soit de créer de nouvelles constructions « dans les dents creuses », c'est-à-dire dans les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes »⁷. Le renouvellement urbain s'envisage alors comme une façon de repenser l'extension urbaine et de poursuivre un mode de développement urbain plus durable. C'est donc pour promouvoir une gestion économe de l'espace, et encourager les collectivités à maîtriser l'urbanisation sur leur territoire.

1-9 Méthodologie d'approche :

Afin d'atteindre l'objectif ciblé par notre recherche et d'étudier tous les aspects touchés par cette dernière, nous récolterons les informations par enquêtes auprès des administrations et acteurs qui sont chargés de l'urbanisme et du patrimoine ainsi que par une recherche documentaire qui comportera des études de mémoires, thèses, livres, rapports d'études, instruments d'urbanisme, documents juridiques (Code d'urbanisme, du foncier et du patrimoine), revues, sites internet, photos et cartes. Ces informations seront traitées suivant deux approches qui sont : **l'approche historique et l'approche analytique**

A. L'approche Historique

qui vise à retracer l'évolution de la ville historique à l'aide de fonds documentaires, l'historique des différentes interventions sur le patrimoine urbain et architectural ainsi que les différents classements des monuments historiques de cette ville elle comporte

- Une analyse diachronique

dont l'objectif est de comprendre les transformations de l'objet d'étude par les différentes interventions sur ce dernier.

- Une analyse synchronique

qui nous aidera à connaître la structure de la ville historique afin de cerner ces différents problèmes

B. L'approche analytique:

l'information collectée fera l'objet d'analyse qui s'effectuera de la manière suivante :

- **Section Cognitive:** S'attardant sur la récolte et le traitement des données du site, analyse des projets similaires et l'élaboration du programmes spatial et surfacique.
- **Section contextuelle:** Traitant les aspects du site et son analyse
- **Section comparative:** avec les acteurs et outils utilisés dans les interventions des exemples internationaux afin de faire sortir les défaillances.

1-10 objectifs de recherche

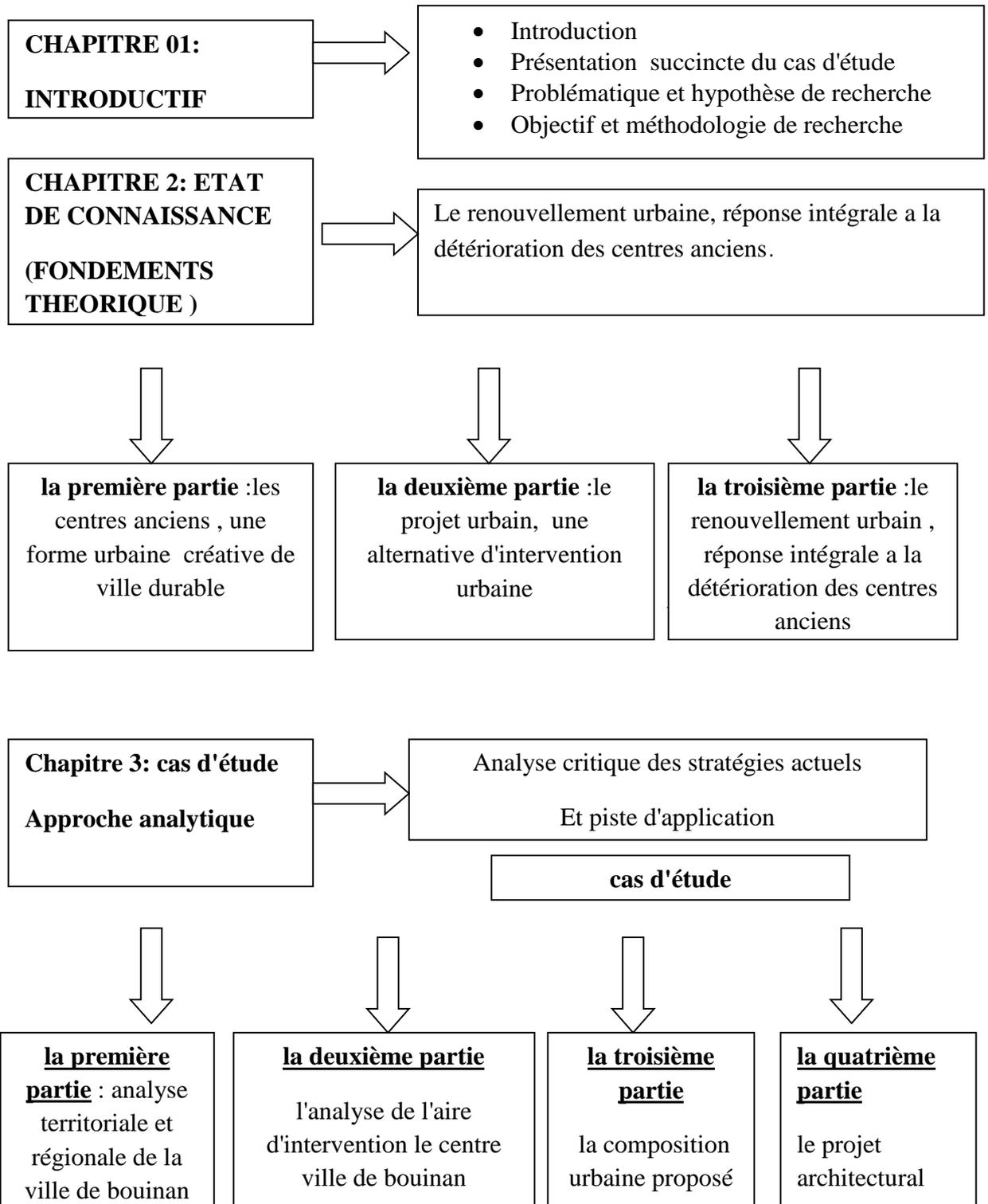
cette étude a pour objet le renouvellement du centre ville de bouinan par une démarche de projet urbain. Une opportunité pour la ville. dont Le premier enjeu de cette démarche, est qu'elle prône une action concertée et multisectorielle en prenant en compte les spécificités locales ainsi que l'épaisseur historique du lieu.

Le deuxième enjeu, est l'existence de friches urbaines composées des anciennes écuries. Cet élément pourrait constituer une opportunité pour la réussite du projet de renouvellement.

Ce choix est motivé d'un côté, par les transformations opérées au niveau du centre ville et qui, pour un temps seulement ont constituées des solutions aux problèmes dont souffrait ce dernier.

D'un autre côté, la prise de conscience récente de ce phénomène dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine. La production extensive semble révolue. L'heure est au "*construire la ville sur la ville*", dans un objectif d'amélioration de la qualité du cadre de vie de la vie en ville.

1-11 structure du mémoire



LA PREMIERE PARTIE: LES CENTRE ANCIEN UNE FORME URBAINE CREATIVE D'UNE VILLE DURABLE

1-1 Les centres anciens entre vitrine de la ville et dégradation perpétuelle

L'objet de ce chapitre porte sur les centres anciens, également appelés centres villes. Nous aimerions, avant de traiter ce sujet, décliner ces deux termes.

Dans ce chapitre nous étudierons également la problématique générale des centres anciens, la connaissance des facteurs de leur déclin, les raisons pour lesquelles on leur accorde tant d'intérêt et de valeur, et enfin les problématiques liées à leur renouvellement et à leur développement.

1-1-2 centre et centralité

1-1-3 centralité

Concept universel la centralité est la clé de bon nombre de disciplines. Elle est un instrument de mesure et d'analyse au niveau d'une agglomération urbaine.

La centralité, contrairement au centre n'est pas définie directement par un seul lieu. En effet, le suffixe nominal -ité, rattaché à une racine nominale est assimilé à une notion de propriété, de fonction. Ceci implique que nous pouvons définir la centralité comme le fait d'être d'un centre. Comme l'exprime Jérôme Monnet ¹ « la centralité est la qualité attribuée à un espace , donc une centralité urbaine possède aussi cette caractéristique, la différence vient du fait du caractère unique du centre alors qu'une centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville. Selon les spécificités de ces dernières, plusieurs centralités peuvent cohabiter sur un même territoire urbain, donc la centralité des aspects divers, elle est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonctions. La centralité ne se crée pas, elle se construit au fil du temps, tout en changeant de rôle et de valeur.

¹ Cahiers de Géographie du Québec • Volume 44, n° 123 , Les dimensions symboliques de la centralité, Pages 399-418, décembre 2000.

1-1-4 le centre

le centre est un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance. Comme le confirme A.Zuchelli « ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace »².

Le centre se définit donc comme le « point autour duquel se distribuent des phénomènes dans l'espace ». Par extension, on parle de centre-ville, de centre des affaires... On peut définir le centre par rapport à son environnement, dans ce sens Jean Viard affirme que « ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville... le centre fonctionne sur tout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte »³

1-1-5 Le centre-ville

Notion composite qui prend des représentations et recouvre des réalités très différentes les unes des autres. Mais on peut résumer la notion du centre-ville dans les éléments suivants :

- Synthèse spatiale : comme le qualifie Ostrowsky⁴. Il est un lieu de synthèse et de fusion entre ses différentes fonctions. Il constitue une entité avec des dynamiques relationnelles. Le centre est à la fois attractif et répulsif.
- Un espace historique, il représente la toile qui reflète l'expression de plusieurs civilisations de la ville.
- Nœud de la ville ; le carrefour des grands axes
- Point de convergence et de rayonnement, ou les activités urbaines se produisent et atteignent leur plus grande intensité, d'où elles émanent, se répandent et exercent leur influence.
- Un espace symbolique, le centre-ville ne peut être abordé exclusivement comme espace géométrique, historique ou fonctionnel, d'autres dimensions complètent sa définition à savoir ; régulation, rareté, signification et symbolisation.

²A, Zuchelli. « *Introduction à l'urbanisme opérationnel* ». Edition OPU. Alger, 1984.p 16.

³ Denis Berthelot (Dir) « *territoire méditerranéens ; les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés* ».

⁴ Ostrowsky 1976. Cité par Roukia Bouadam Ghiat, op.cit., p 40.

- Espace social : le centre-ville est aussi un produit social fait de deux valeurs bien distinctes : une valeur d'usage caractérisée par une intensité maximale d'utilisation des surfaces, par un complexe de fonctions (données objectives) : et une valeur d'échange symbolisée par une intensité maximale de fréquentation, par un ensemble de rôles (données subjectives reconnues ou contestées) ⁵

1-1-5-1 Le centre ancien / centre historique,

Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Héritier d'une vieille organisation et riche en patrimoine historique, il rassemble les activités essentielles de la ville. Sa délimitation demeure aisée étant donné que le développement des villes s'est effectué avec un aspect urbanistique et architectural différent. Et dans la majorité des villes actuelles, il se confond avec le centre ville, Françoise Choay résume les centres anciens de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement, de contextualité... » ⁶

1-2 le contexte des centres historique

1-2-1 mise en perspective historique

L'identité des centres anciens des villes tient dans leur histoire, nous citerons ici le propos de la Commission des Monuments Historiques, Au fur et à mesure des époques les centres des villes ont évolué, ils ont peu à peu changé de fonction et d'importance dont les zones existantes ont constamment été réinvesties en préservant plus ou moins les monuments datant des époques antérieures. Certaines villes ont été reconstruites sur elles-mêmes pour s'adapter aux besoins des populations. C'est ainsi que dans une même ville l'on peut retrouver des vestiges romains, des constructions datant du Moyen-âge,

Les centres anciens des villes se démarquent des autres quartiers d'une ville par :

1-2-1-1 Une structuration du foncier et du bâti spécifique

⁵ Roukia Bouadam Ghiat, op.cit. p. 41.

⁶ Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp.9-10

La structuration du foncier et du bâti est particulière sur les centres anciens. Elle est caractérisée par de petites parcelles serrées, étroites et longues, avec un bâti très dense.

1-2-1-2 Un patrimoine historique riche

Comme nous l'avons vu précédemment, les centres témoignent d'un passé riche avec de nombreux monuments. Ils possèdent une dimension patrimoniale à ne pas négliger. Les centres sont alors sujets à des mécanismes de protection et les réhabilitations doivent bien souvent satisfaire des principes réglementaires très stricts. Le patrimoine des centres anciens pourrait être utilisé comme un instrument de projection dans l'avenir car il contribue à une image positive de la ville.

1- 2-1-3 Une combinaison de fonctions urbaines

Les centres présentent des fonctions urbaines diverses : commerces, logements, équipements publics, patrimoine, culture et loisirs, c'est ce qui fait toute leur complexité mais aussi leur richesse et leur charme, on ne retrouve pas pareille structure ailleurs dans la ville; Ils ont un équilibre fragile qui est mis à rude épreuve et par conséquent les centres-villes perdent leur vitalité, de leur dynamisme et de leur attractivité.

1- 2-1-4 . Des immeubles très souvent dégradés, insalubres ou vacants

En cheminant dans les centres on s'attend à trouver des rues propices à la promenade avec une architecture de qualité et des bâtiments relativement bien entretenus. Cependant, dans certaines villes, on constate que ces quartiers sont au contraire dégradés et peu accueillants. C'est pourquoi, les collectivités réfléchissent à des programmes de réhabilitation. Des outils sont dédiés au renouvellement urbain et à la rénovation des immeubles dégradés.

1- 3 politique et mode d'intervention urbaine sur les centres anciens

Depuis plus de cinquante ans, on a vu apparaître dans divers pays des politiques urbaines axées sur le redéveloppement des quartiers. Ces politiques et ces interventions dans les quartiers ont connu plusieurs phases. Les années 1950-1960 ont été caractérisées par des politiques qui visaient principalement la démolition de l'habitat vétuste et la construction de nouveaux logements, Par la suite, on commence à mettre en place divers programmes de restauration et de réhabilitation de l'habitat. Au cours des années 1970, les interventions

s'inscrivent dans un cadre territorial plus large axé sur le renouvellement des centres anciens, Avec les années 1980, les interventions urbaines deviennent plus structurées et intégrées.

1-3-1 La politique d'intervention en Europe

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays européens, il a intéressé rapidement d'autres pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines où, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine. En France par exemple ; En cinquante ans d'histoire, le travail sur la transformation des quartiers anciens est en effet devenu un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation industrielle.

Après La loi Malraux, en 1962, et la « Politique de la Ville ». Officialisée en 1990, Enfin, adoptée en 2000, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour objectifs de renouveler la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. À l'échelle de l'agglomération, de garantir un meilleur respect de la mixité sociale et engager la revitalisation des quartiers qui en ont besoin, au service d'un développement durable et solidaire des territoires.

1-3-2 En Allemagne

Le pays qui a été le plus touché par le mouvement de la rénovation jusqu'au jour ou apparut la loi 1971. Elle a été suivie d'une politique de revitalisation des quartiers en voie de dégradation appelée « politique des petits pas ». Ce sont des actions engagées par les municipalités avec une forte participation de la population. Elles consistent à éviter les dépérissements économiques, retrouver une nouvelle intégralité temporelle et redonner confiance au citoyen.

1-3-3.En Algérie

En matière de prise en charge des tissus urbains existants dégradés, dont les centres et quartiers anciens, l'essentiel reste à faire en Algérie, aussi bien en ce qui concerne les politiques à engager, à soutenir et à prioriser, ou les outils législatifs, réglementaires, techniques et financiers à mettre en place; Nombreuses sont les tentatives qui sont restés

gelées au stade des études. Car, en plus des vides juridiques, elles se sont heurtées, à un certain nombre d'entraves qui se résument comme suit :

- L'absence de volonté politique locale donnant la priorité à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien.
- L'inexistence de créneaux financiers et administratifs pour la mise en place du financement des interventions sur les tissus urbains existants, ce qui a abouti souvent à une déviation, une surconsommation ou un gel de ce financement.
- Le manque d'encadrement à différents niveaux, à commencer par les services des communes.
- Les coûts prohibitifs des interventions sur les tissus urbains existants....etc

Compte tenu de ces contraintes, une situation de blocage persiste, ce qui a conduit à l'accélération de la dégradation et du dysfonctionnement des tissus anciens, suite à leur surpeuplement et aux retards dans la mise en chantier des opérations relatives aux interventions sur les tissus urbains existants envisagées.; Devant cet état de fait, certains décideurs ont été amenés à passer par la destruction pure et simple de l'objet même de l'étude et à l'exclusion des populations occupant les anciens centres.⁷

Cette situation sur le plan social a entraîné des tensions engendrées par les départs massifs de population. Sur le plan économique, la perte d'un important parc de logements et sur le plan patrimonial, la disparition d'une inestimable partie de l'héritage architectural et urbain

⁷ BENGHERABI Mohamed. «Maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Jijel ». In « *Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives* » colloque international du 01 au 03 décembre 1987, Oran.Algerie.p 35

LA DEUXIEME PARTIE : LE PROJET URBAIN COMME ALTERNATIVE D'INTERVENTION ET CONSOLIDANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Introduction:

Le projet d'architecture dans ses rapports avec la ville suscite un regain d'intérêt actuellement, ne serait-ce que parce qu'un certain nombre de villes se posent la question du réaménagement de leur territoire ponctuellement et d'une manière globale; donc quel rôle peut avoir le projet d'architecture dans la dynamique urbaine.

2-1 Réflexion autour du projet urbain

L' idée de projet urbain est fondamentalement transversale et interdisciplinaire ; elle renoue avec une prise en compte simultanée des données techniques, sociales, esthétiques et échappe, par exemple, aux dichotomies de la forme et de la fonction, du penser et de l'agir, du programme et du projet.

2-2 le projet urbain :éléments de définition et caractéristiques

. Selon Philippe Genestier: « le projet urbain est une démarche Opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché »

le concept se construit au fur et à mesure des essais en impliquant une mobilisation plus large des savoirs et des compétences, On est passé d'une approche statique de l'urbanisme à une approche plus dynamique qui sollicite l'action du plus grand nombre (concertation) et fait ainsi confronter et évoluer nos modes de penser l'urbain.

définitions de Jacques Rey : Le projet urbain serait l'intervention sur la ville en crise, non pas sa totalité mais sur ses fragments donc l'expression du projet urbain est principalement employé par les architectes comme synonyme de « composition urbaine » à grande échelle Le projet urbain n'est pas un retour a la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace, c'est en effet une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissent normalement la production de la ville moderne a travers la division et la spécialisation des taches.(selon GRISTIAN DEVILLERS)

2-3 Condition d'émergence

Le projet urbain est une notion historique récente apparue en ITALIE dès les années soixante par les travaux de quelques historiens d'architecture et par la politique urbaine, mais l'identification spécifique ne s'est fait qu'en FRANCE à partir de la fin des années 70 à cette époque le projet urbain se présente comme alternative opposée à un urbanisme coupé de l'art urbain ,après la deuxième guerre mondiale ; pour cela, le projet urbain revendique contre le plan ,parce que ce dernier est nécessaire mais il est insuffisant en ce qui concerne la forme de la ville.

les premiers projets urbains ont concerné au début beaucoup plus les quartiers anciens en état de vétuste et les grands ensembles des logements sociaux en crises.

2-3-1 L'influence de Bologne:

La notion de projet urbain s'est développée en France à partir de 1983, conduisant au passage d'une planification centralisée et technocratique à une approche plus ouverte aux débats et aux négociations. Dès la fin des années 60, on a vu apparaître une démarche semblable en Italie et plus précisément à Bologne. Le contexte italien est alors très différent du contexte français, où les pouvoirs publics sont encore préoccupés par la construction de grands ensembles et où toutes les considérations sont pour un urbanisme normatif et réglementaire. En Italie, les problèmes principaux sont la gestion du patrimoine ancien qui tombe en ruine et la nécessité de la réintroduction des logements sociaux dans les centres anciens. La démarche se fondait sur une vision de récupération urbaine et considérait qu'on devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité ainsi que de l'opinion de ses habitants. Fait nouveau, la structure urbaine est appréhendée comme le fruit d'un processus historique, de la négociation de ce qui existait déjà et ce qui allait se construire.

A Bologne même les architectes deviennent modestes; Ces affirmations soulignent l'importance de cette opération pour l'époque et l'influence certaine sur le développement d'un nouveau regard sur les formes de planification adoptées jusqu'alors.

Le défi d'aujourd'hui est de proposer des projets qui peuvent dompter les contraintes, intégrer les programmes rejetés, laisser la place à la nature, favoriser les flux, respecter les valeurs écologiques, promouvoir une vie urbaine, dans une approche d'harmonie citadine. Il consiste également à trouver son efficacité opérationnelle dans un temps limité. Certains pensent que ce défi est insurmontable et que dans ces conditions, le travail de l'architecte

serait plus efficace en se concentrant sur des objets architecturaux maîtrisables dans le cadre de sa discipline.

2-4 L'objectif du projet urbain:

L'objectif de projet urbain est de réconcilier l'architecture et la ville, en instaurant l'indissociabilité tant négligé par la vision contemporaine. La ville doit être perçue comme étant une structure allant du local au global, dont les espaces publics-collectifs sont les composantes fondamentales; donc l'architecture contemporaine doit être en mesure de cohabiter avec l'architecture de la tradition, et gérer les productions urbaines actuelles et futures pour produire la ville et assurer sa continuité historique.

2-5 Les échelles de projet urbain:

les débats actuels de la ville convergent sur le dialectique classique ville/architecture, avec la problématique d'appartenance d'échelle, à savoir le passage «métropole/ville/quartier et parcelle » La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle est schématisé comme suit: L'échelle de la ville c'est le Projet urbain , a l'échelle du quartier Projet architectural .

2-6 Les valeurs du projet urbain:

Le projet urbain a une portée globale il s'inscrit dans une finalité large :économique, sociale culturelle et dans un concours de compétences. Il s'identifie avec un ensemble d'actions inscrites dans la durée et légitimée par le pouvoir politique.

2-6-1 La valeur architecturale et urbanistique:

Le projet urbain serait un outil d'organisation de la forme urbaine par l'imposition de règles d'ordonnancement spatiales bien définies. Le projet urbain tournerait autour d'une problématique: l'articulation de formes et de normes. C'est une approche qui dépasse les opérations classiques: entre l'urbanisme entendu comme gestion urbaine et l'architecture considérée comme une production artistique.

2-6-2 Les valeurs sociaux-culturelles:

Tout projet urbain doit au préalable avoir des assises aux bases exprimées par l'identité du lieu et ces potentialités historico-culturelles et sociale, avant toute intervention urbaine, afin de garantir la fameuse notion de continuité.

2-6-3 La valeur politique:

Elle s'accompagne des mutations du cadre juridiques et institutionnel. Les méthodes d'élaboration d'un projet urbain s'adaptent aux conditions économiques et sociales d'un pays donc le projet se décline à travers une série d'actions concrètes obéissant à une stratégie globale .

2-6-4 La valeur économique et financière

: Elle est liée à l'idée de ville comme produit à commercialiser et s'inscrit dans la démarche concurrentielle de villes rivales qui Cherchent à s'affirmer.

2-7 Les modes d'intervention du projet urbain:

le projet urbain propose plusieurs modes d'interventions ou solutions aux problèmes de la ville en générale et des centres villes en particulier.

2-7-1 Aménagement urbain:

Action de transformer, de modifier pour rendre plus pratique et plus agréable. L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différentes aux fonctions urbaines existantes, ou en introduisant des fonctions nouvelles..

2-7-2 Réorganisation urbaine:

C'est l'action dont le contenu est lié aux soucis de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

2-7-3 Réhabilitation urbaine:

Elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

2-7-4 Rénovation urbaine :

C'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes.

2-7-5 Restructuration urbaine

Il s'agit d'une opération plus large que la précédente dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements

2-7-6 le renouvellement urbain:

L'objectif est de transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain. Le renouvellement urbain permet de reconquérir des terrains laissés en friche et restructurer des quartiers d'habitat social pour rétablir l'équilibre de la ville

2-8 Les Villes Nouvelles

2-8-1 Approche De Définition De La Ville Nouvelle

La vocation première des villes nouvelles est d'assurer l'autonomie, c'est-à-dire leur autosuffisance et leur indépendance qui leur permet d'avoir un équilibre emploi-population. Dans ce même ordre d'idées, Pierre Bloc Durafour ⁸ propose une définition restrictive des villes nouvelles en leur attribuant les spécificités qui les distinguent des simples cités dortoirs qui se sont multipliées à la périphérie des villes.

Le terme ville nouvelle doit être réservé aux villes remplissant les conditions suivantes :

- Un schéma d'urbanisme d'ensemble, qui donne à la ville son unité architecturale et en fait une entité autonome, nettement distincte des centres voisins.
- La présence d'une base économique locale forte, qui assure à la ville des ressources propres à la majeure partie de ses habitants un travail sur place.
- Un niveau d'équipement suffisamment complet et une identité assez confirmée pour que ses citoyens se reconnaissent eux-mêmes comme des habitants de la ville nouvelle.

⁸ **HAFIANE, A** Les défis à l'urbanisme p 46

De ce qui suit nous pouvons déduire qu'une ville nouvelle est une unité urbaine autonome capable de décider, se transformer et de gérer son propre développement économique et social sur son territoire géographique ; alors bien au contraire, les villes satellites et les nouveaux quartiers qui gravitent autour des grandes agglomérations restent cependant dépendant de celles-ci.

2-8-2 Typologies Des Villes Nouvelles

Les villes nouvelles, un concept en vogue depuis la fin de la dernière Guerre Mondiale a été forgé en réalité au début du XXème siècle en Angleterre qui se trouve être le pays le plus urbanisé de la planète. Il devait être ensuite adopté par un grand nombre de pays ; mais les raisons qui ont conduit à l'admission du principe des villes nouvelles n'ont pas forcément été partout les mêmes, bien que certaines orientations générales sont toutefois communes.

C'est dans ce même sens qu'en examinant les diverses opérations d'urbanisme qui, à travers le monde reçoivent la dénomination de villes nouvelles que Pierre Merlin (12) établit une typologie de leurs caractéristiques.

- La première catégorie est constituée par les nouvelles capitales (Cambera, Brasilia, Chandigarh....)
- Une seconde catégorie comprend des villes réalisées afin de créer de nouveaux foyers d'industrialisation dans des zones rurales : cas de l'ex U.R.S.S et des autres pays de l'Europe de l'Est.
- Une troisième catégorie est constituée par les quartiers nouveaux conçus en continuité avec la métropole et destinés à accueillir l'accroissement démographique de celles-ci : c'est le cas de l'urbanisation nouvelle autour de Stockholm, comme autour des villes néerlandaises (Amsterdam, Rotterdam)
- Une quatrième catégorie peut-être constituée par les opérations réalisées également en vue de constituer une structure d'accueil pour la croissance régionale, mais d'une ampleur plus importante que les précédentes, ce qui justifie le plus souvent la création d'un cadre administratif particulier et nécessite un mode de financement propre

Cette catégorie peut se subdiviser en deux :

- Les villes nouvelles importantes conçues en continuité directe avec l'agglomération

mère afin de réaliser avec elle une unité, même si on cherche à assurer dans la ville nouvelle une diversité maximale des équipements et des emplois : c'est la conception retenue en région parisienne où on ne veut surtout pas rompre l'unité du marché du travail, principalement de la région.

- Les villes nouvelles conçues sans continuité mais dans l'environnement des métropoles, souvent appelé "villes satellites". Le modèle des villes nouvelles du pourtour de Londres constitue le meilleur exemple de ce type.

2-8-3 L'étude Des Villes Nouvelles Britanniques

L'expérience britannique a été et reste un cadre de référence de taille par rapport auxquels se définissent les bâtisseurs des villes nouvelles à travers le Monde. Mais l'étude des villes nouvelles britanniques ne peut être entreprise sans parler d'abord de l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire britannique et de la région de Londres.

Au XIX^{ème} siècle Londres est la plus grande ville du Monde, au début du siècle elle comptait déjà un million d'habitants. Devant cette situation alarmante une Commission Royale fut installée en 1937 pour étudier la répartition de la population et des industries afin de décongestionner la capitale et les grandes villes du royaume.

une loi fut votée pour limiter le périmètre d'urbanisation de Londres en imposant tout autour une zone agricole en forme de couronne appelée ceinture verte (green belt).

Cette ceinture verte a une largeur de 15 kilomètres, son bord extérieur coïncide avec la limite de l'agglomération. La réglementation à l'intérieur de la ceinture verte est très stricte, mais cet espace présente toutefois une zone propice aux loisirs et il convient de le considérer sous l'angle d'un apport positif.

C'est en 1940, que la Commission publie son rapport (Rapport Barlow) dans lequel elle fait état d'une appréciation très négative sur la concentration de l'habitat et les activités économiques aux alentours de la capitale et des grandes villes ce dernier marqua le point de départ de la planification nationale, analysant les inconvénients de la concentration urbaine, mais négligeant ses avantages, il proposait une décentralisation industrielle et la limitation de la taille de la région londonienne.

2-8-4 l'étude des villes nouvelles françaises

A l'exception de Motteux ville nouvelle, bâtie en 1957 à proximité du gisement naturel du Locq, les villes nouvelles françaises apparaissent beaucoup plus tard par rapport à d'autres pays tel que la Grande-Bretagne, la Scandinavie, les Pays-Bas, l'ex-URSS, les États-Unis, les pays de l'Est etc., ce qui leur a permis de constituer un vaste laboratoire d'expériences qui leur permettraient d'apporter des solutions aux nombreux problèmes auxquels se sont confrontés leurs prédécesseurs.

Le développement des villes nouvelles françaises a été caractérisé par des approches innovatrices à l'organisation urbaine qui se sont manifestées principalement sur les plans urbanistique, architecturale et technologique.

Il importe tout d'abord de mieux cerner le sujet par un bref rappel des conditions historiques permettant de situer la création des villes nouvelles françaises dans leur contexte spatial et temporel.

Les neuf villes françaises peuvent être divisées en deux catégories suivant leur

distinction géographique, les cinq villes nouvelles de la région parisienne : Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Melun Sénart, Évry et Saint-Quentin-en-Yvelines et les quatre villes nouvelles de province :

le Vaudreuil (rebaptisé Val-de-Reuil) au Sud-est de Rouen, Lille-Est (Villeneuve d'Ascq), l'Isle d'Abeau au Sud-est de Lyon et les rives de l'Etang de Berre au Nord-ouest de Marseille.

Les cinq villes nouvelles implantées autour de Paris vont constituer un plan d'ensemble d'organisation de cette région et servir en quelque sorte d'un contrepoids par rapport à la capitale, en d'autres termes, desserrer la population de Paris, empêcher la poursuite de son développement en tache d'huile et de restructurer ses banlieues.

2-8-5 la conception urbanistique

Léon Ploegaerts ⁹ dans son ouvrage a mentionné, sans être exhaustif, les innovations les plus caractéristiques qu'il a regroupées en trois catégories principales innovations urbanistiques, architecturales et technologiques.

⁹ BELKAID, A dans préface de l'habitat du Tiers-Monde p7

En ce qui concerne la conception urbanistique, les villes nouvelles se présentent de manière générale sous un aspect très différent des autres villes françaises, qui provient autant de la morphologie particulière du tissu urbain que de la forme et de la disposition des édifices.

De manière générale, on peut dire que dans leurs tracés initiaux, toutes les villes nouvelles ont visé à s'intégrer à la topographie des sites qui leur avaient été destinés et se sont développées au fur et à mesure des besoins plutôt que de s'exprimer suivant un parti conceptuel global composant avec le paysage.

La création de villes nouvelles reste cependant un phénomène marginal dans le processus d'urbanisation d'un pays dont elles ne peuvent absorber qu'une faible part de la croissance urbaine. Il faut signaler par ailleurs, que les villes nouvelles ont constitué un champ privilégié d'expérimentations urbaines qui ont marqué l'organisation de leur espace, elles sont potentiellement susceptibles dans le cas de succès de certaines innovations auprès des populations en place, de constituer sinon des modèles, tout au moins des exemples d'organisations urbaines qui pourraient être adaptés aux autres milieux urbains existants.

2-8-6 La conception architecturale

sur le plan architectural le caractère expérimental assez manifeste et a d'ailleurs soulevé de nombreuses critiques dont les arguments varient considérablement. On se limitera ici à déterminer les principales caractéristiques de la production architecturale dans les villes nouvelles.

Une caractéristique commune à l'architecture de toutes les villes nouvelles a été une recherche assez systématique de la diversité que s'est exprimée par un traitement élaboré des formes de couleur et de matériaux soit s'intégrant avec le site soit contrastant avec celui-ci.

Cette tendance marquée de faire une architecture "différente" peut s'expliquer par la volonté de rompre avec la terrible monotonie qui avait caractérisé les grands ensembles des années cinquante, On constate cependant, au gré des concours, une évolution qui se marque par une volonté d'insertion dans le site environnant et par la redécouverte de la rue et de toutes les possibilités qu'elle offre dans l'organisation du paysage et les densités d'occupation du sol.

De ce point de vue les villes nouvelles ont constitué un milieu fertile d'innovations architecturales dont on doit encore mesurer les effets sur les tendances de l'architecture actuelle.

LA TROISIEME PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, REPOSE INTEGRALE A LA DETERIORATION DES CENTRE ANCIENS

L'objectif de ce chapitre est de donner les caractéristiques générales sur le renouvellement urbain, de proposer des définitions claires et simples.

Introduction:

La notion de renouvellement urbain est fréquemment utilisée dans des contextes très différents. Dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie urbaine d'un quartier, d'un îlot. Ce terme est aussi employé dans le cadre des politiques de la ville comme un moyen de revaloriser certains espaces dégradés, plus particulièrement les quartiers d'habitat social des agglomérations. Le renouvellement urbain donne lieu à des interprétations différentes et à un vocable spécifique.

3-1 Définition et cadrage du concept, un concept nouveau, une pratique ancienne

Ainsi, et face à l'étalement urbain, et aux nécessités environnementales, sociétales et économiques du développement durable, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges est devenu incontournable.

Le renouvellement urbain tente de faire face à ce problème en densifiant le tissu urbain existant. La ville de demain doit évoluer sur elle-même et sa croissance se fera par mutation du tissu urbain.

Par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens.

C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne, les « villes dortoirs » et la ségrégation sociale. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale ¹⁰

¹⁰ (Jegouzo, 2001, p.12)

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en œuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui: le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié.

3-1-2 Le renouvellement urbain spontané, d'initiative privée

Le renouvellement est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain. Jusqu'au XIX^{ème} Siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit. Le droit de l'urbanisme et plus globalement l'intervention de l'acteur public (urbanisme opérationnel) dans l'aménagement de la ville remonte à la fin du XIX^{ème} Siècle notamment pour des objectifs de salubrité et de sécurité (Haussmann à Paris). Ainsi l'acteur privé est celui dont l'action sur la ville est la plus ancienne et même le plus courant de la construction et de l'aménagement d'une ville et Par conséquent il existe bien un renouvellement de la ville qui est spontané et se fait par le libre jeu du marché.

3-1-3 Le renouvellement planifié, d'initiative généralement publique,

Son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement.

On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures planifiées de renouvellement n'existaient pas aux époques antérieures. D'autres opérations urbanistiques ont par la suite perpétué ces premières expériences de renouvellement urbain planifié, notamment à l'occasion d'opérations de percées qui se sont réalisées dans des villes de province, dont la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.¹¹

3-2 Objectifs de renouvellement urbain :

Le concept du Renouvellement Urbain s'applique dans l'ensemble de la ville. Elle n'est alors pas associée à un type de bâti ou à un type de quartier particulier, mais à un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il poursuit essentiellement les objectifs suivants :

¹¹ Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

- Contrebalancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics,
- Permettre la réutilisation de sites des activités polluants et des friches industrielles et Militaires.
- Lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité,
- Reconquérir de certains types de territoires bien souvent ingrats et qui se trouvent en ville pour l'objectif de limiter de l'étalement urbain.

3-3 Les enjeux de renouvellement urbain :

Urbanistique	Equité	social	Economique	Environnementale
Recomposer les tissus existant de manière de les revaloriser	Permettre la mutation de secteurs en déclin	Lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains	Revitaliser l'activité économique là ou elle fait défaut	Limiter le mitage des espaces périphériques et réduire les distances travail domicile

Tableau .1 : les enjeux de renouvellement urbain

3-4 les dimensions du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain recoupe des champs d'action très larges, plusieurs dimensions peuvent se distinguer en fonction des enjeux. Par exemple, à partir des différents enjeux soulevés dans le schéma, on peut distinguer :

la dimension morphologique : qui s'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis et « consiste à s'intéresser aux montages d'opération immobilière, c'est à dire aux actions qui visent à la production et à la réhabilitation de produits immobiliers (habitat, bureau) »¹². Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti.

- La dimension sociale : du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio-économiques.

¹² Chaline Claude (1999) *La régénération urbaine*. Paris, PUF coll. QSJ n°3496, 127 p.

- La dimension économique : est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique.
- La dimension environnementale : du renouvellement urbain est abordée à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail dans un contexte de crise énergétique.

En définitive, le renouvellement urbain est un changement profond de la morphologie urbaine d'un quartier qui doit répondre aujourd'hui à deux objectifs : travailler sur les secteurs dégradés tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace

3-5 Les opérations classiques du renouvellement morphologique, une somme de termes avec le préfixe « re »

3-5-1 La restructuration:

Généralement lourde en procédure, et budgétivore, la restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants. En fait, la restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

Zucchelli A. résume cette notion comme « l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes ¹³

3-5-2 La réhabilitation:

Selon M. Saïdouni ¹⁴ définit la réhabilitation urbaine comme « cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social ».

¹³ Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, éd. OPU, 1984, p.306

¹⁴ Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000, p.130

La réhabilitation donc ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut introduire la transformation de l'existant tout en vérifiant les potentialités qui peuvent être valorisées pour satisfaire le côté fonctionnel et social. En fait, la réhabilitation est la valorisation d'un patrimoine architectural ou urbain par le renouvellement de ses valeurs immobilières et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

3-5-3 La restauration:

D'après M. Saïdouni, la restauration est « ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde »¹⁵, La restauration est considérée comme la sauvegarde ou la réfection, de part leur valeurs patrimoniale, esthétique ou artistique, de tout ou une partie d'édifices architecturaux, ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou de centres urbains entiers, légués par l'histoire et endommagés par le temps et l'homme.

3-5-4 La rénovation:

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. L'objectif de la rénovation selon M. Saïdouni est qu'elle « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique .dont l'objectif de la rénovation de cette opération étant de restituer aux anciens centres urbains une structure et une architecture compatibles avec les exigences d'esthétique et de salubrité. L'action peut aller donc jusqu'à la démolition et à la reconstruction des bâtiments sur des emprises remembrées, avec élargissement des voies publiques. Par ailleurs, les immeubles présentant un intérêt certain ou qui sont des témoins du passé seront conservés et classés patrimoine urbain.

¹⁵ Op. Cit. p.128

	Opérations classiques d'aménagement	Projets de renouvellement urbain
Etude de projet urbain	<ul style="list-style-type: none"> ➤ projet complet sous un périmètre délimité ➤ Maître d'ouvrage sous l'autorité de la collectivité publique 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Démarche partenariale entre plusieurs maîtres d'ouvrage ➤ Etape de processus plus long
Achat de terrain	Effectué par l'aménageur	Processus complexe d'échanges entre maîtres d'ouvrage
Démolitions	Effectuées par l'aménageur	Chaque propriétaire de logements à démolir est maître d'ouvrage de ses démolitions
Relogements	Assurés par : - les vendeurs de terrains à aménager - ou par l'aménageur - ou par les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pièces maîtresses du renouvellement urbain, les stratégiques et modalités de relogement. ➤ L'objectif est de concilier la nécessité de diversification sociale et urbaine et la réponse aux besoins des locataires, la préservation de leur droit.
Rétrocession de terrains constructibles	L'ensemble des ventes effectuées par l'aménageur	Vente par chacun des maîtres d'ouvrage propriétaires anciens du terrain, excepté d'un aménageur et double cession
Aménagement du domaine public	Toutes opérations de travaux d'équipement et d'aménagement par l'aménageur	Maîtrise d'ouvrage APC, ponctuellement interventions d'autres opérateurs : bailleurs, collectivités...
En résumé :	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opérateur unique ➤ Lisibilité de l'intervention ➤ Caractère fini de l'intervention 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opérateurs multiples ➤ Complexité des interventions ➤ Caractère progressif du projet

Tableau n° 02 : Comparaison entre les opérations classiques et celles du renouvellement urbain

3-6 Mutations urbaines, dévalorisations et motifs de renouvellement :

La composition et évolution des villes dépendent de deux types de mutation urbaine :

- Les mutations progressives de ces terrains urbains, l'exemple d'un pavillon qui cède la place à un petit collectif, ou une mutation parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés.
- Les mutations par bond : c'est-à-dire tout un secteur qui lâche, ou un quartier résidentiel qui devient un lieu d'activités plus intense.

Mais arriver à ce stade, on ne peut que s'interroger sur la nature des motifs qui ont bloqué voire dévalorisé tel ou tel territoire urbain. Pourquoi des espaces qui ont été conçus pour accueillir une fonction précise, un usage spécifique en un temps donné, se voient

abandonnés, transformés en friches ou alors dénués de tout sens ? Pour répondre à ces questions, nous avons tenté de rassembler dans le paragraphe suivant, les principaux motifs qui peuvent engendrer de telles situations:

3-6-1 L'obsolescence technique des bâtiments :

c'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les usagers, en raisons des progrès techniques qui s'offrent à eux et de l'amélioration de leurs capacités financières préfèrent investir des secteurs plus 'modernes'.

3-6-2 Certains types d'urbanisation :

qui deviennent inadaptés pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires : en somme ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains..

3-6-3L'obsolescence de certaines formes urbaines :

On vise ici les zonings de l'ère fonctionnaliste et l'adoption d'une architecture d'urgence suite aux crises de logement, Certains choix se sont révélés, avec le temps, particulièrement rigides et inadéquats.

3-6-4L'évolution en taille comme en structure de l'agglomération :

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

Ces facteurs se chevauchent dans les territoires urbanisés pour refléter la dégradation et l'abandon de pans entiers, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville.

3-7 le renouvellement urbain pour les centres historique

La renouvellement durable d'un centre est un processus long et complexe. Il ne s'agit pas seulement de quelques interventions cosmétiques et ponctuelles. Une planification minutieuse, une stratégie « des petits pas » et un échelonnement dans le temps des différentes étapes de mise en œuvre sont des gages de réussite. Un calendrier trop serré peut faire échouer un processus de renouvellement.

Pour assurer une efficacité optimale d'une politique de ville renouvelée, revitalisée, il nous semble important de mettre en œuvre un cadre de démarche qui dégage les priorités à assurer et les stratégies d'intervention à poursuivre. Dans ce qui suit nous tenterons de donner les principaux leviers nécessaires pour entreprendre une telle politique :

- Établir une politique globale (nationale), solidement appuyée par le gouvernement qui donnerait sa vision des actions et des conceptions et qui ferait connaître les stratégies à assurer. Laisser une marge de manœuvre et une certaine liberté d'action à l'échelle locale.
- L'existence à ce niveau d'autres acteurs devrait procurer aux projets un aspect de compatibilité avec les échelles supérieures tout en respectant les besoins locaux.
- La clarification des rôles et des responsabilités, que devront tenir tels ou tels acteurs dans le management et le pilotage du projet.

3- 8 trois critères clefs de réussite pour un renouvellement

Les processus de renouvellement peuvent être facilités ou freinés par un certain nombre de facteurs politiques, stratégiques, méthodologiques et techniques, pour cela des pistes tirées de divers expériences dans le monde sont proposées dans cette partie et qui doivent être suivi afin de faciliter la mise en place des processus de renouvellement et leur réussite.

3-7-1 Placer les habitants au cœur du projet de renouvellement

Les centres anciens sont au cœur de problématiques bien spécifiques ce qui nécessite une implication renforcée des compétences des différents acteurs et une lecture du territoire partagée par l'ensemble des habitants lorsque que le processus de renouvellement ne pourra être efficace sans la concertation et la collaboration de différents types d'acteurs .

3-8-2 Associer les centres anciens au développement de la ville et de territoire

Les centres anciens ne doivent pas être des ilots isolés du reste de la ville et du territoire ,le renouvellement des centres anciens doit, pour être efficace, prise en compte dans les plans d'aménagement et d'urbanisme à tous les niveaux, être soutenus et intégrés dans un plan de développement de la ville, et faire partie intégrante d'une politique cohérente de développement économique et social. En conséquence le projet

de renouvellement devra s'attacher à définir une articulation harmonieuse des centres anciens dans l'ensemble de la ville et éviter que le centre ancien ne soit un patelin coupé de son territoire.

3-8-3 Associer court terme et long terme

Pour garantir une certaine continuité et anticiper afin de permettre à la ville de satisfaire les besoins des générations futures.

3-9 Stratégies de le renouvellement urbain pour les centres anciens :

Les stratégies de le renouvellement urbain puisent dans les options suivantes:

3-9-1 le renouvellement urbain par la reconquête des espaces publics

Un pilier et constituant de tout projet urbain, l'espace public devait trouver dans le projet de renouvellement urbain , Parmi les orientations stratégiques et politiques proposées pour les espaces publics dans le cadre de renouvellement urbain des centres anciens :

- Concevoir les espaces publics comme vecteurs de mixité et de lien des réseaux urbains et territoriaux.
- Articuler les espaces verts aux pôles structurants des villes (équipements publics, commerces, centres de transports, etc.).
- Promouvoir la créativité et valoriser la culture dans les espaces publics.
- Favoriser la diversité des fonctions des espaces publics pour répondre à la pluralité des besoins (habitat, travail, mobilité, éducation, loisirs, sports, convivialité, consommations, etc.).
- Réduire la circulation automobile et les besoins de déplacement à travers une gestion fonctionnelle de l'usage des sols.
- Réutiliser les friches industrielles et aménager de façon adaptée les espaces vides.

3--9-2 renouvellement urbain par l'architecture

Au-delà de la reconquête des espaces publics, certaines villes décident de parier plutôt sur l'architecture contemporaine, à travers la mise en place des bâtiments emblématiques ;

véritables symboles architecturaux, des bâtiments de référence qui sont considérés comme des produits d'appel qui peuvent aider à renouveler la ville et son territoire

3-9-3 Stratégie culturelle et organisation de manifestations

Réveiller les villes et leurs centres par la fête, l'évènement et la culture ¹⁶

3-9-2-1 La culture au cœur des stratégies de renouvellement urbain

La culture aujourd'hui est au cœur des stratégies de renouvellement urbain des espaces centraux urbains dans plusieurs villes Européennes. Catalyseur de la transformation des espaces, véritable moteur de développement économique urbain, elle est devenue partie intégrante de la nouvelle orthodoxie par laquelle les villes cherchent à améliorer leur position attractive lorsque la politique culturelle est associée à une vision d'ensemble qui combine politique de réhabilitation de logements et politique économique visant à rendre attractif un territoire autrefois déprécié, elle peut être efficace.

3-9-2-2 L'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité en centre-ville/ ancien.

L'importance du cadre de vie pour la population, mais aussi de manière plus générale pour l'image d'une ville, est un enjeu admis par tous.

L'un des problèmes majeurs dans les centres anciens dans le monde c'est le départ massif des habitants vers la périphérie urbaine à la recherche de conditions de vie de meilleure qualité, La qualité de vie doit donc être un enjeu au cœur de toute politique de renouvellement urbain. Nombreuses sont les villes qui ont associé la qualité de vie au projet de renouvellement urbain en général et de revitalisation urbaine en particulier

3-9-3 Le commerce comme facteur de renouvellement urbain ; La redynamisation commerciale

Le logement n'est pas l'unique clé d'entrée des opérations de renouvellement, le commerce aussi à sa place. Selon Jean-Jacques Pignard « *on ne peut pas dissocier la question du commerce de celle de la revitalisation des centres villes* »¹⁷ Le processus de la

¹⁶ 133 Maria Gravari- Barbas. « *Aménager la ville par la culture et le tourisme* ».le Moniteur. France, février 2013.p 88.

¹⁷ Jean-Jacques Pignard, et al. « Le commerce et la revitalisation du centre-ville Comment conjuguer accessibilité, attractivité et qualité ? Comment conforter le commerce et l'artisanat de centre-ville ? Comment maintenir et développer la

renouvellement urbain des centres anciens par le biais de commerce peut se dérouler de deux manières :

- La première consiste à composer avec le tissu ancien existant fait de petits commerces, de rue marchandes, comme le cas du centre « Spalicek » à Brno en République Tchèque qui constitue un bon exemple d'intégration de structures commerciales dans le tissu de centre
- La seconde consiste à jouer sur une rupture d'échelle, en n'hésitant pas à juxtaposer un grand centre commercial hypermoderne au tissu existant, à l'instar du spectaculaire Bullring à Birmingham en Angleterre, qui dresse son architecture volontariste face à une église historique contiguë.

3-10 Les contraintes de renouvellement des centre historiques

le renouvellement urbain a aussi des contraintes car intervenir en centres anciens est un exercice particulièrement délicat et complexe pour l'aménageur. Les difficultés qu'il rencontre sont de plusieurs ordres :

- Des pratiques sociales particulières.
- Une population résidente souvent insolvable et incapable de financer les opérations projetées.
- Une volonté des autorités politiques locales incertaine (que l'on peut relier aux temporalités différenciées comme la mandature municipale)
- Un montage réglementaire, financier et opérationnel complexe.
- Une concertation insuffisante entre les acteurs concernés.
- Et un coût du foncier souvent exorbitant.
- Cette accumulation de contraintes est peu propice à l'élaboration d'interventions concertées pour ces types de tissus.¹⁸

4 Analyse Des Cas Similaires

4-1 Critères de sélection des exemples :

- **Accès aux données** (la présence de données fiables, accessibles et pertinentes en ce qui concerne la revitalisation des quartiers centraux anciens dans ces deux villes).

proximité. » Actes des 3es Assises des Villes Moyennes et Intercommunalités - Chambéry - 26 et 27 septembre 2007. P20.

¹⁸ Karima Boufanara. « *La Réhabilitation comme processus du projet urbain. Cas de Constantine* ». Mémoire de magistère. UMC, 2008.P 26

- **Villes de taille moyenne : le cas de Porto** (la ville étudiée est de taille moyenne, et non pas une métropole ou capitale).

4-1-1 La ville de Porto : Porto, une ville de caractère

La ville de Porto est située au Nord-Ouest du pays, sur la rive droite de l'estuaire du Douro, à quelques kilomètres de l'océan Atlantique. Surnommée «la Capitale du Nord» est une ville chargée d'histoire, c'est l'un des principaux pôles économiques du pays.

4-1-1-1 La réalité urbaine dans la ville de Porto

Dès les années 1980, Porto, comme l'ensemble des villes portugaises, est étai confrontée à ce qu'Alberto Rio Fernandes appelle la « *crise des centres* », ou à ce que certains auteurs identifient comme un nouveau régime d'urbanisation. En effet au cœur d'une agglomération urbaine de plus d'un million d'habitants, la ville subit :

- Une mobilité croissante.
- Une fragmentation de son tissu urbain.
- Une perte de vitesse et d'attractivité économique, ainsi qu'une hémorragie démographique.
- Il s'en suit, de manière concomitante, une dégradation du bâti de son centre.

4-1-1-2 La stratégie de Porto

Pour faire face à cette situation de déficit de perdre le rôle du centre ancien, la puissance publique a mis en place une stratégie de développement urbain intégré, s'appuyant sur les équipements, les logements et l'espace public. l'objectif recherché est de renouer avec une dynamique positive sur l'ensemble du centre-ville.

4-1-1-3 Le développement urbain intégré : le moyen adopté.

1/ Réhabilitation, adaptation à la demande et image du quartier : actions prioritaires et stratégiques	2 /Patrimoine, tourisme et marché urbain de loisirs	3/Un Patrimoine mondial au service du <i>marketing</i> urbain
--	---	---

<p>La redynamisation de cet espace en perte de vitesse au moyen de quatre axes qui sont</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réhabiliter le centre-ville • Développer, revitaliser et promouvoir le commerce • Encourager le tourisme, la culture 	<p>L'inscription de symboles modernisateurs dans les paysages urbains, et à travers L'instrumentalisation, la réinvention et la revalorisation du patrimoine historique.</p>	<p>C'est dans ce contexte que le patrimoine mondial, fonctionnant comme une image de marque globale, est devenu un des principaux labels du <i>marketing</i> à Porto et dans plusieurs villes portugaises.</p>
--	--	--

4/A Porto, le logement est un élément décisif	5/Volonté claire de mixité sociale et d'usages	6/Des espaces publics et équipements au service de l'image du quartier
<p>Cette stratégie de retour vers la croissance pour le centre ancien s'appuie en grande partie sur le fait que malgré la forte vacance actuelle, la demande pour habiter dans le centre-ville est plutôt important.</p>	<p>La diversification des usages et l'obtention d'une mixité sociale et générationnelle importantes Pour cela l'approche opérationnelle du projet va dans ce sens et les partenariats avec le privé s'orientent notamment vers la construction d'une résidence estudiantine et la réhabilitation d'une maison de retraite</p>	<p>Dans ce cadre, la fonction des équipements ne se limite pas à une satisfaction de besoins (immédiats ou projetés), mais à un outil de « <i>marketing urbain</i> » permettant de faire évoluer le regard des citoyens sur le centre.</p>

Tableau n° 03 : programme d'action pour le renouvellement urbain du porto

4-1-2 L'exemple d'un renouvellement urbain, Roubaix, ville « renouvelée »,

Roubaix ([ru b]) est une commune française située dans le département du Nord, en région Nord-Pas-de-Calais-Picardie. Elle est le chef-lieu de deux cantons

La spécificité du développement de la ville de Roubaix réside essentiellement dans la reconquête d'un centre-ville qui était devenu fantomatique. Durant le XXe siècle, la ville a mené de nombreuses actions souvent infructueuses en faveur de son développement. Au début des années 1990, Roubaix entreprend de se reconstruire sur elle-même et devient le berceau de la Ville Renouvelée. Cette dynamique urbaine vise les rééquilibres sociaux comme la valorisation spatiale. Au-delà des stratégies urbaines traditionnelles, elle fait converger de multiples objectifs pour retrouver une image positive de la ville.

Deux études thématiques s'intéressent l'une aux magasins d'usine, l'autre aux politiques de l'habitat menées dans la ville. Le tout permet de questionner en guise de

synthèse, la notion de projet urbain dans ce cadre spécifique de la ville renouvelée.

4-1-2-1 Problématique du site

En organisant la reconquête du centre ville sur tous les fronts (économique, social, culturel, urbain, architectural...), la ville a entamé depuis plusieurs années un lent et constant travail dans l'épaisseur même de tous les composants de la ville. Cependant, les difficultés persistent et les changements occasionnés ne profitent pas équitablement à toutes les couches de la population. Les emplois créés sont essentiellement pourvus par une population étrangère à la ville.

nombreuses actions en faveur de son développement. Mais, certaines de ces interventions n'ont fait, par le passé, qu'aggraver des situations déjà problématiques : le centre commercial Roubaix 2000, grand projet des années 1960 ; l'Alma Gare, projet phare des luttes urbaines des années 1970 ou encore la percée de l'avenue des Nations Unies, important projet urbain des années 1970 à 1990. Afin d'inverser durablement l'image d'une cité chaotique, et d'effacer celle d'une ville devenue laboratoire urbain, la ville a mobilisé tous les vecteurs du développement au service du renforcement de la centralité. Cette stratégie urbaine, vise les rééquilibrages sociaux autant que la valorisation spatiale. Elle dépasse les procédures traditionnelles et reste originale par le souci de faire converger de multiples objectifs pour reconstruire une image positive de la ville de Roubaix.

le Grand Projet de Ville

De 1994 à 2000, le Grand Projet Urbain est mis en oeuvre. Il s'agit d'apporter un effort public important à des quartiers nécessitant une reconversion de leur tissu urbain et une mutation économique et sociale. Le périmètre d'actions complète celui engagé dans le cadre du Grand Projet de Centre. En 2001, suite à la réalisation d'un diagnostic urbain, économique et social par les différents partenaires locaux, le GPU devient le GPV Lille Métropole, un dispositif intercommunal pour l'accompagnement des communes et la réinsertion des quartiers en difficulté.



4-1-2-2 les aménagements urbains

- Commerce : La rue des Longues Haies est démolie dans le cadre de la rénovation urbaine,
- Habitat : Programme de 2000 logements réhabilités
- La Grand Place : Secteurs opérationnels Grand'Place : parvis de l'Hôtel de ville et de l'église st Martin, abords du métro

synthèse

spécificité des dysfonctionnements spatiaux et fonctionnels des villes, même s'ils s'agit généralement des mêmes problématiques, le contexte et les approches diffèrent selon les caractéristiques urbaines et géographiques de chaque tissu.

Le point fort du renouvellement réside dans son dynamisme et sa souplesse au niveau des interventions, élément qui manquait aux moyens traditionnels de la planification urbaine.

Conclusion du chapitre:

En résumé de ce qu'on a évoqué jusque là, on peut déjà déduire que renouveler une ville et recycler ses espaces existants n'est pas une chose aisée. Cela revient essentiellement à la diversité du champ brassé, la multiplication des territoires concernés et des opérations impliquées, leur différence et surtout les enjeux politiques, économiques et sociaux qui entrent en considération. Les stratégies mises en oeuvre devront se faire à une échelle d'ensemble tout en articulant des échelles mineures (locales ou ponctuelles) et ce, pour une bonne maîtrise des ouvrages car, le renouvellement urbain se veut avant toute chose être opérationnel.

Le renouvellement urbain vu de cet angle, se présente comme étant la solution adéquate pour améliorer la qualité de vie des villes, reconquérir leurs espaces anciens, établir une certaine équité sociale par l'implication de l'ensemble des acteurs de la ville et précisément ses habitants, par leur participation dont ils seront logiquement les premiers bénéficiaires.

Sur un aspect urbanistique et architectural le renouvellement veut revenir à des échelles humaines, donc il a fait l'objet de nombreuses réflexions ainsi que des essais de mise en oeuvre qui montrent une certaine capacité à provoquer un mouvement d'adaptation aux objectifs, moyens et méthodes. Il faudrait parvenir maintenant à des transformations d'attitude, des anticipations, une véritable maîtrise des projets, en somme : faire valoir une nouvelle culture urbaine. Cette ébauche de compréhension de cette notion et des concepts qui font l'objet de notre étude n'est pas suffisante pour tenter de cerner l'approche dans sa globalité, le chapitre suivant nous permettrons une plus profonde assimilation des stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même.

LA PREMIERE PARTIE: LES CENTRE ANCIEN UNE FORME URBAINE CREATIVE D'UNE VILLE DURABLE

1-1 Les centres anciens entre vitrine de la ville et dégradation perpétuelle

L'objet de ce chapitre porte sur les centres anciens, également appelés centres villes. Nous aimerions, avant de traiter ce sujet, décliner ces deux termes.

Dans ce chapitre nous étudierons également la problématique générale des centres anciens, la connaissance des facteurs de leur déclin, les raisons pour lesquelles on leur accorde tant d'intérêt et de valeur, et enfin les problématiques liées à leur renouvellement et à leur développement.

1-1-2 centre et centralité

1-1-3 centralité

Concept universel la centralité est la clé de bon nombre de disciplines. Elle est un instrument de mesure et d'analyse au niveau d'une agglomération urbaine.

La centralité, contrairement au centre n'est pas définie directement par un seul lieu. En effet, le suffixe nominal -ité, rattaché à une racine nominale est assimilé à une notion de propriété, de fonction. Ceci implique que nous pouvons définir la centralité comme le fait d'être d'un centre. Comme l'exprime Jérôme Monnet ¹ « la centralité est la qualité attribuée à un espace , donc une centralité urbaine possède aussi cette caractéristique, la différence vient du fait du caractère unique du centre alors qu'une centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville. Selon les spécificités de ces dernières, plusieurs centralités peuvent cohabiter sur un même territoire urbain, donc la centralité des aspects divers, elle est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonctions. La centralité ne se crée pas, elle se construit au fil du temps, tout en changeant de rôle et de valeur.

¹ Cahiers de Géographie du Québec • Volume 44, n° 123 , Les dimensions symboliques de la centralité, Pages 399-418, décembre 2000.

1-1-4 le centre

le centre est un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance. Comme le confirme A.Zuchelli « ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace »².

Le centre se définit donc comme le « point autour duquel se distribuent des phénomènes dans l'espace ». Par extension, on parle de centre-ville, de centre des affaires... On peut définir le centre par rapport à son environnement, dans ce sens Jean Viard affirme que « ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville... le centre fonctionne sur tout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte »³

1-1-5 Le centre-ville

Notion composite qui prend des représentations et recouvre des réalités très différentes les unes des autres. Mais on peut résumer la notion du centre-ville dans les éléments suivants :

- Synthèse spatiale : comme le qualifie Ostrowsky⁴. Il est un lieu de synthèse et de fusion entre ses différentes fonctions. Il constitue une entité avec des dynamiques relationnelles. Le centre est à la fois attractif et répulsif.
- Un espace historique, il représente la toile qui reflète l'expression de plusieurs civilisations de la ville.
- Nœud de la ville ; le carrefour des grands axes
- Point de convergence et de rayonnement, ou les activités urbaines se produisent et atteignent leur plus grande intensité, d'où elles émanent, se répandent et exercent leur influence.
- Un espace symbolique, le centre-ville ne peut être abordé exclusivement comme espace géométrique, historique ou fonctionnel, d'autres dimensions complètent sa définition à savoir ; régulation, rareté, signification et symbolisation.

²A, Zuchelli. « *Introduction à l'urbanisme opérationnel* ». Edition OPU. Alger, 1984.p 16.

³ Denis Berthelot (Dir) « *territoire méditerranéens ; les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés* ».

⁴ Ostrowsky 1976. Cité par Roukia Bouadam Ghiat, op.cit., p 40.

- Espace social : le centre-ville est aussi un produit social fait de deux valeurs bien distinctes : une valeur d'usage caractérisée par une intensité maximale d'utilisation des surfaces, par un complexe de fonctions (données objectives) : et une valeur d'échange symbolisée par une intensité maximale de fréquentation, par un ensemble de rôles (données subjectives reconnues ou contestées) ⁵

1-1-5-1 Le centre ancien / centre historique,

Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Héritier d'une vieille organisation et riche en patrimoine historique, il rassemble les activités essentielles de la ville. Sa délimitation demeure aisée étant donné que le développement des villes s'est effectué avec un aspect urbanistique et architectural différent. Et dans la majorité des villes actuelles, il se confond avec le centre ville, Françoise Choay résume les centres anciens de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement, de contextualité... » ⁶

1-2 le contexte des centres historique

1-2-1 mise en perspective historique

L'identité des centres anciens des villes tient dans leur histoire, nous citerons ici le propos de la Commission des Monuments Historiques, Au fur et à mesure des époques les centres des villes ont évolué, ils ont peu à peu changé de fonction et d'importance dont les zones existantes ont constamment été réinvesties en préservant plus ou moins les monuments datant des époques antérieures. Certaines villes ont été reconstruites sur elles-mêmes pour s'adapter aux besoins des populations. C'est ainsi que dans une même ville l'on peut retrouver des vestiges romains, des constructions datant du Moyen-âge,

Les centres anciens des villes se démarquent des autres quartiers d'une ville par :

1-2-1-1 Une structuration du foncier et du bâti spécifique

⁵ Roukia Bouadam Ghat, op.cit. p. 41.

⁶ Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp.9-10

La structuration du foncier et du bâti est particulière sur les centres anciens. Elle est caractérisée par de petites parcelles serrées, étroites et longues, avec un bâti très dense.

1-2-1-2 Un patrimoine historique riche

Comme nous l'avons vu précédemment, les centres témoignent d'un passé riche avec de nombreux monuments. Ils possèdent une dimension patrimoniale à ne pas négliger. Les centres sont alors sujets à des mécanismes de protection et les réhabilitations doivent bien souvent satisfaire des principes réglementaires très stricts. Le patrimoine des centres anciens pourrait être utilisé comme un instrument de projection dans l'avenir car il contribue à une image positive de la ville.

1- 2-1-3 Une combinaison de fonctions urbaines

Les centres présentent des fonctions urbaines diverses : commerces, logements, équipements publics, patrimoine, culture et loisirs, c'est ce qui fait toute leur complexité mais aussi leur richesse et leur charme, on ne retrouve pas pareille structure ailleurs dans la ville; Ils ont un équilibre fragile qui est mis à rude épreuve et par conséquent les centres-villes perdent leur vitalité, de leur dynamisme et de leur attractivité.

1- 2-1-4 . Des immeubles très souvent dégradés, insalubres ou vacants

En cheminant dans les centres on s'attend à trouver des rues propices à la promenade avec une architecture de qualité et des bâtiments relativement bien entretenus. Cependant, dans certaines villes, on constate que ces quartiers sont au contraire dégradés et peu accueillants. C'est pourquoi, les collectivités réfléchissent à des programmes de réhabilitation. Des outils sont dédiés au renouvellement urbain et à la rénovation des immeubles dégradés.

1- 3 politique et mode d'intervention urbaine sur les centres anciens

Depuis plus de cinquante ans, on a vu apparaître dans divers pays des politiques urbaines axées sur le redéveloppement des quartiers. Ces politiques et ces interventions dans les quartiers ont connu plusieurs phases. Les années 1950-1960 ont été caractérisées par des politiques qui visaient principalement la démolition de l'habitat vétuste et la construction de nouveaux logements, Par la suite, on commence à mettre en place divers programmes de restauration et de réhabilitation de l'habitat. Au cours des années 1970, les interventions

s'inscrivent dans un cadre territorial plus large axé sur le renouvellement des centres anciens, Avec les années 1980, les interventions urbaines deviennent plus structurées et intégrées.

1-3-1 La politique d'intervention en Europe

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays européens, il a intéressé rapidement d'autres pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines où, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine. En France par exemple ; En cinquante ans d'histoire, le travail sur la transformation des quartiers anciens est en effet devenu un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation industrielle.

Après La loi Malraux, en 1962, et la « Politique de la Ville ». Officialisée en 1990, Enfin, adoptée en 2000, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour objectifs de renouveler la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. À l'échelle de l'agglomération, de garantir un meilleur respect de la mixité sociale et engager la revitalisation des quartiers qui en ont besoin, au service d'un développement durable et solidaire des territoires.

1-3-2 En Allemagne

Le pays qui a été le plus touché par le mouvement de la rénovation jusqu'au jour où apparut la loi 1971. Elle a été suivie d'une politique de revitalisation des quartiers en voie de dégradation appelée « politique des petits pas ». Ce sont des actions engagées par les municipalités avec une forte participation de la population. Elles consistent à éviter les dépérissements économiques, retrouver une nouvelle intégralité temporelle et redonner confiance au citoyen.

1-3-3.En Algérie

En matière de prise en charge des tissus urbains existants dégradés, dont les centres et quartiers anciens, l'essentiel reste à faire en Algérie, aussi bien en ce qui concerne les politiques à engager, à soutenir et à prioriser, ou les outils législatifs, réglementaires, techniques et financiers à mettre en place; Nombreuses sont les tentatives qui sont restés

gelées au stade des études. Car, en plus des vides juridiques, elles se sont heurtées, à un certain nombre d'entraves qui se résument comme suit :

- L'absence de volonté politique locale donnant la priorité à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien.
- L'inexistence de créneaux financiers et administratifs pour la mise en place du financement des interventions sur les tissus urbains existants, ce qui a abouti souvent à une déviation, une surconsommation ou un gel de ce financement.
- Le manque d'encadrement à différents niveaux, à commencer par les services des communes.
- Les coûts prohibitifs des interventions sur les tissus urbains existants....etc

Compte tenu de ces contraintes, une situation de blocage persiste, ce qui a conduit à l'accélération de la dégradation et du dysfonctionnement des tissus anciens, suite à leur surpeuplement et aux retards dans la mise en chantier des opérations relatives aux interventions sur les tissus urbains existants envisagées.; Devant cet état de fait, certains décideurs ont été amenés à passer par la destruction pure et simple de l'objet même de l'étude et à l'exclusion des populations occupant les anciens centres.⁷

Cette situation sur le plan social a entraîné des tensions engendrées par les départs massifs de population. Sur le plan économique, la perte d'un important parc de logements et sur le plan patrimonial, la disparition d'une inestimable partie de l'héritage architectural et urbain

⁷ BENGHERABI Mohamed. «Maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Jijel ». In « *Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives* » colloque international du 01 au 03 décembre 1987, Oran.Algerie.p 35

LA DEUXIEME PARTIE : LE PROJET URBAIN COMME ALTERNATIVE D'INTERVENTION ET CONSOLIDANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Introduction:

Le projet d'architecture dans ses rapports avec la ville suscite un regain d'intérêt actuellement, ne serait-ce que parce qu'un certain nombre de villes se posent la question du réaménagement de leur territoire ponctuellement et d'une manière globale; donc quel rôle peut avoir le projet d'architecture dans la dynamique urbaine.

2-1 Réflexion autour du projet urbain

L' idée de projet urbain est fondamentalement transversale et interdisciplinaire ; elle renoue avec une prise en compte simultanée des données techniques, sociales, esthétiques et échappe, par exemple, aux dichotomies de la forme et de la fonction, du penser et de l'agir, du programme et du projet.

2-2 le projet urbain :éléments de définition et caractéristiques

. Selon Philippe Genestier: « le projet urbain est une démarche Opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché »

le concept se construit au fur et à mesure des essais en impliquant une mobilisation plus large des savoirs et des compétences, On est passé d'une approche statique de l'urbanisme à une approche plus dynamique qui sollicite l'action du plus grand nombre (concertation) et fait ainsi confronter et évoluer nos modes de penser l'urbain.

définitions de Jacques Rey : Le projet urbain serait l'intervention sur la ville en crise, non pas sa totalité mais sur ses fragments donc l'expression du projet urbain est principalement employé par les architectes comme synonyme de « composition urbaine » à grande échelle Le projet urbain n'est pas un retour a la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace, c'est en effet une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissent normalement la production de la ville moderne a travers la division et la spécialisation des taches.(selon GRISTIAN DEVILLERS)

2-3 Condition d'émergence

Le projet urbain est une notion historique récente apparue en ITALIE dès les années soixante par les travaux de quelques historiens d'architecture et par la politique urbaine, mais l'identification spécifique ne s'est fait qu'en FRANCE à partir de la fin des années 70 à cette époque le projet urbain se présente comme alternative opposée à un urbanisme coupé de l'art urbain ,après la deuxième guerre mondiale ; pour cela, le projet urbain revendique contre le plan ,parce que ce dernier est nécessaire mais il est insuffisant en ce qui concerne la forme de la ville.

les premiers projets urbains ont concerné au début beaucoup plus les quartiers anciens en état de vétuste et les grands ensembles des logements sociaux en crises.

2-3-1 L'influence de Bologne:

La notion de projet urbain s'est développée en France à partir de 1983, conduisant au passage d'une planification centralisée et technocratique à une approche plus ouverte aux débats et aux négociations. Dès la fin des années 60, on a vu apparaître une démarche semblable en Italie et plus précisément à Bologne. Le contexte italien est alors très différent du contexte français, où les pouvoirs publics sont encore préoccupés par la construction de grands ensembles et où toutes les considérations sont pour un urbanisme normatif et réglementaire. En Italie, les problèmes principaux sont la gestion du patrimoine ancien qui tombe en ruine et la nécessité de la réintroduction des logements sociaux dans les centres anciens. La démarche se fondait sur une vision de récupération urbaine et considérait qu'on devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité ainsi que de l'opinion de ses habitants. Fait nouveau, la structure urbaine est appréhendée comme le fruit d'un processus historique, de la négociation de ce qui existait déjà et ce qui allait se construire.

A Bologne même les architectes deviennent modestes; Ces affirmations soulignent l'importance de cette opération pour l'époque et l'influence certaine sur le développement d'un nouveau regard sur les formes de planification adoptées jusqu'alors.

Le défi d'aujourd'hui est de proposer des projets qui peuvent dompter les contraintes, intégrer les programmes rejetés, laisser la place à la nature, favoriser les flux, respecter les valeurs écologiques, promouvoir une vie urbaine, dans une approche d'harmonie citadine. Il consiste également à trouver son efficacité opérationnelle dans un temps limité. Certains pensent que ce défi est insurmontable et que dans ces conditions, le travail de l'architecte

serait plus efficace en se concentrant sur des objets architecturaux maîtrisables dans le cadre de sa discipline.

2-4 L'objectif du projet urbain:

L'objectif de projet urbain est de réconcilier l'architecture et la ville, en instaurant l'indissociabilité tant négligé par la vision contemporaine. La ville doit être perçue comme étant une structure allant du local au global, dont les espaces publics-collectifs sont les composantes fondamentales; donc l'architecture contemporaine doit être en mesure de cohabiter avec l'architecture de la tradition, et gérer les productions urbaines actuelles et futures pour produire la ville et assurer sa continuité historique.

2-5 Les échelles de projet urbain:

les débats actuels de la ville convergent sur le dialectique classique ville/architecture, avec la problématique d'appartenance d'échelle, à savoir le passage «métropole/ville/quartier et parcelle » La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle est schématisé comme suit: L'échelle de la ville c'est le Projet urbain , a l'échelle du quartier Projet architectural .

2-6 Les valeurs du projet urbain:

Le projet urbain a une portée globale il s'inscrit dans une finalité large :économique, sociale culturelle et dans un concours de compétences. Il s'identifie avec un ensemble d'actions inscrites dans la durée et légitimée par le pouvoir politique.

2-6-1 La valeur architecturale et urbanistique:

Le projet urbain serait un outil d'organisation de la forme urbaine par l'imposition de règles d'ordonnancement spatiales bien définies. Le projet urbain tournerait autour d'une problématique: l'articulation de formes et de normes. C'est une approche qui dépasse les opérations classiques: entre l'urbanisme entendu comme gestion urbaine et l'architecture considérée comme une production artistique.

2-6-2 Les valeurs sociaux-culturelles:

Tout projet urbain doit au préalable avoir des assises aux bases exprimées par l'identité du lieu et ces potentialités historico-culturelles et sociale, avant toute intervention urbaine, afin de garantir la fameuse notion de continuité.

2-6-3 La valeur politique:

Elle s'accompagne des mutations du cadre juridiques et institutionnel. Les méthodes d'élaboration d'un projet urbain s'adaptent aux conditions économiques et sociales d'un pays donc le projet se décline à travers une série d'actions concrètes obéissant à une stratégie globale .

2-6-4 La valeur économique et financière

: Elle est liée à l'idée de ville comme produit à commercialiser et s'inscrit dans la démarche concurrentielle de villes rivales qui Cherchent à s'affirmer.

2-7 Les modes d'intervention du projet urbain:

le projet urbain propose plusieurs modes d'interventions ou solutions aux problèmes de la ville en générale et des centres villes en particulier.

2-7-1 Aménagement urbain:

Action de transformer, de modifier pour rendre plus pratique et plus agréable. L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différentes aux fonctions urbaines existantes, ou en introduisant des fonctions nouvelles..

2-7-2 Réorganisation urbaine:

C'est l'action dont le contenu est lié aux soucis de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

2-7-3 Réhabilitation urbaine:

Elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipement en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

2-7-4 Rénovation urbaine :

C'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes.

2-7-5 Restructuration urbaine

Il s'agit d'une opération plus large que la précédente dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements

2-7-6 le renouvellement urbain:

L'objectif est de transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain. Le renouvellement urbain permet de reconquérir des terrains laissés en friche et restructurer des quartiers d'habitat social pour rétablir l'équilibre de la ville

2-8 Les Villes Nouvelles

2-8-1 Approche De Définition De La Ville Nouvelle

La vocation première des villes nouvelles est d'assurer l'autonomie, c'est-à-dire leur autosuffisance et leur indépendance qui leur permet d'avoir un équilibre emploi-population. Dans ce même ordre d'idées, Pierre Bloc Durafour ⁸ propose une définition restrictive des villes nouvelles en leur attribuant les spécificités qui les distinguent des simples cités dortoirs qui se sont multipliées à la périphérie des villes.

Le terme ville nouvelle doit être réservé aux villes remplissant les conditions suivantes :

- Un schéma d'urbanisme d'ensemble, qui donne à la ville son unité architecturale et en fait une entité autonome, nettement distincte des centres voisins.
- La présence d'une base économique locale forte, qui assure à la ville des ressources propres à la majeure partie de ses habitants un travail sur place.
- Un niveau d'équipement suffisamment complet et une identité assez confirmée pour que ses citoyens se reconnaissent eux-mêmes comme des habitants de la ville nouvelle.

⁸ HAFIANE, A Les défis à l'urbanisme p 46

De ce qui suit nous pouvons déduire qu'une ville nouvelle est une unité urbaine autonome capable de décider, se transformer et de gérer son propre développement économique et social sur son territoire géographique ; alors bien au contraire, les villes satellites et les nouveaux quartiers qui gravitent autour des grandes agglomérations restent cependant dépendant de celles-ci.

2-8-2 Typologies Des Villes Nouvelles

Les villes nouvelles, un concept en vogue depuis la fin de la dernière Guerre Mondiale a été forgé en réalité au début du XXème siècle en Angleterre qui se trouve être le pays le plus urbanisé de la planète. Il devait être ensuite adopté par un grand nombre de pays ; mais les raisons qui ont conduit à l'admission du principe des villes nouvelles n'ont pas forcément été partout les mêmes, bien que certaines orientations générales sont toutefois communes.

C'est dans ce même sens qu'en examinant les diverses opérations d'urbanisme qui, à travers le monde reçoivent la dénomination de villes nouvelles que Pierre Merlin (12) établit une typologie de leurs caractéristiques.

- La première catégorie est constituée par les nouvelles capitales (Cambera, Brasilia, Chandigarh....)
- Une seconde catégorie comprend des villes réalisées afin de créer de nouveaux foyers d'industrialisation dans des zones rurales : cas de l'ex U.R.S.S et des autres pays de l'Europe de l'Est.
- Une troisième catégorie est constituée par les quartiers nouveaux conçus en continuité avec la métropole et destinés à accueillir l'accroissement démographique de celles-ci : c'est le cas de l'urbanisation nouvelle autour de Stockholm, comme autour des villes néerlandaises (Amsterdam, Rotterdam)
- Une quatrième catégorie peut-être constituée par les opérations réalisées également en vue de constituer une structure d'accueil pour la croissance régionale, mais d'une ampleur plus importante que les précédentes, ce qui justifie le plus souvent la création d'un cadre administratif particulier et nécessite un mode de financement propre

Cette catégorie peut se subdiviser en deux :

- Les villes nouvelles importantes conçues en continuité directe avec l'agglomération

mère afin de réaliser avec elle une unité, même si on cherche à assurer dans la ville nouvelle une diversité maximale des équipements et des emplois : c'est la conception retenue en région parisienne où on ne veut surtout pas rompre l'unité du marché du travail, principalement de la région.

- Les villes nouvelles conçues sans continuité mais dans l'environnement des métropoles, souvent appelé "villes satellites". Le modèle des villes nouvelles du pourtour de Londres constitue le meilleur exemple de ce type.

2-8-3 L'étude Des Villes Nouvelles Britanniques

L'expérience britannique a été et reste un cadre de référence de taille par rapport auxquels se définissent les bâtisseurs des villes nouvelles à travers le Monde. Mais l'étude des villes nouvelles britanniques ne peut être entreprise sans parler d'abord de l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire britannique et de la région de Londres.

Au XIX^{ème} siècle Londres est la plus grande ville du Monde, au début du siècle elle comptait déjà un million d'habitants. Devant cette situation alarmante une Commission Royale fut installée en 1937 pour étudier la répartition de la population et des industries afin de décongestionner la capitale et les grandes villes du royaume.

une loi fut votée pour limiter le périmètre d'urbanisation de Londres en imposant tout autour une zone agricole en forme de couronne appelée ceinture verte (green belt).

Cette ceinture verte a une largeur de 15 kilomètres, son bord extérieur coïncide avec la limite de l'agglomération. La réglementation à l'intérieur de la ceinture verte est très stricte, mais cet espace présente toutefois une zone propice aux loisirs et il convient de le considérer sous l'angle d'un apport positif.

C'est en 1940, que la Commission publie son rapport (Rapport Barlow) dans lequel elle fait état d'une appréciation très négative sur la concentration de l'habitat et les activités économiques aux alentours de la capitale et des grandes villes ce dernier marqua le point de départ de la planification nationale, analysant les inconvénients de la concentration urbaine, mais négligeant ses avantages, il proposait une décentralisation industrielle et la limitation de la taille de la région londonienne.

2-8-4 l'étude des villes nouvelles françaises

A l'exception de Motteux ville nouvelle, bâtie en 1957 à proximité du gisement naturel du Locq, les villes nouvelles françaises apparaissent beaucoup plus tard par rapport à d'autres pays tel que la Grande-Bretagne, la Scandinavie, les Pays-Bas, l'ex-URSS, les États-Unis, les pays de l'Est etc., ce qui leur a permis de constituer un vaste laboratoire d'expériences qui leur permettraient d'apporter des solutions aux nombreux problèmes auxquels se sont confrontés leurs prédécesseurs.

Le développement des villes nouvelles françaises a été caractérisé par des approches innovatrices à l'organisation urbaine qui se sont manifestées principalement sur les plans urbanistique, architecturale et technologique.

Il importe tout d'abord de mieux cerner le sujet par un bref rappel des conditions historiques permettant de situer la création des villes nouvelles françaises dans leur contexte spatial et temporel.

Les neuf villes françaises peuvent être divisées en deux catégories suivant leur

distinction géographique, les cinq villes nouvelles de la région parisienne : Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Melun Sénart, Évry et Saint-Quentin-en-Yvelines et les quatre villes nouvelles de province :

le Vaudreuil (rebaptisé Val-de-Reuil) au Sud-est de Rouen, Lille-Est (Villeneuve d'Ascq), l'Isle d'Abeau au Sud-est de Lyon et les rives de l'Etang de Berre au Nord-ouest de Marseille.

Les cinq villes nouvelles implantées autour de Paris vont constituer un plan d'ensemble d'organisation de cette région et servir en quelque sorte d'un contrepoids par rapport à la capitale, en d'autres termes, desserrer la population de Paris, empêcher la poursuite de son développement en tache d'huile et de restructurer ses banlieues.

2-8-5 la conception urbanistique

Léon Ploegaerts ⁹ dans son ouvrage a mentionné, sans être exhaustif, les innovations les plus caractéristiques qu'il a regroupées en trois catégories principales innovations urbanistiques, architecturales et technologiques.

⁹ BELKAID, A dans préface de l'habitat du Tiers-Monde p7

En ce qui concerne la conception urbanistique, les villes nouvelles se présentent de manière générale sous un aspect très différent des autres villes françaises, qui provient autant de la morphologie particulière du tissu urbain que de la forme et de la disposition des édifices.

De manière générale, on peut dire que dans leurs tracés initiaux, toutes les villes nouvelles ont visé à s'intégrer à la topographie des sites qui leur avaient été destinés et se sont développées au fur et à mesure des besoins plutôt que de s'exprimer suivant un parti conceptuel global composant avec le paysage.

La création de villes nouvelles reste cependant un phénomène marginal dans le processus d'urbanisation d'un pays dont elles ne peuvent absorber qu'une faible part de la croissance urbaine. Il faut signaler par ailleurs, que les villes nouvelles ont constitué un champ privilégié d'expérimentations urbaines qui ont marqué l'organisation de leur espace, elles sont potentiellement susceptibles dans le cas de succès de certaines innovations auprès des populations en place, de constituer sinon des modèles, tout au moins des exemples d'organisations urbaines qui pourraient être adaptés aux autres milieux urbains existants.

2-8-6 La conception architecturale

sur le plan architectural le caractère expérimental assez manifeste et a d'ailleurs soulevé de nombreuses critiques dont les arguments varient considérablement. On se limitera ici à déterminer les principales caractéristiques de la production architecturale dans les villes nouvelles.

Une caractéristique commune à l'architecture de toutes les villes nouvelles a été une recherche assez systématique de la diversité que s'est exprimée par un traitement élaboré des formes de couleur et de matériaux soit s'intégrant avec le site soit contrastant avec celui-ci.

Cette tendance marquée de faire une architecture "différente" peut s'expliquer par la volonté de rompre avec la terrible monotonie qui avait caractérisé les grands ensembles des années cinquante, On constate cependant, au gré des concours, une évolution qui se marque par une volonté d'insertion dans le site environnant et par la redécouverte de la rue et de toutes les possibilités qu'elle offre dans l'organisation du paysage et les densités d'occupation du sol.

De ce point de vue les villes nouvelles ont constitué un milieu fertile d'innovations architecturales dont on doit encore mesurer les effets sur les tendances de l'architecture actuelle.

LA TROISIEME PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, REPOSE INTEGRALE A LA DETERIORATION DES CENTRE ANCIENS

L'objectif de ce chapitre est de donner les caractéristiques générales sur le renouvellement urbain, de proposer des définitions claires et simples.

Introduction:

La notion de renouvellement urbain est fréquemment utilisée dans des contextes très différents. Dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie urbaine d'un quartier, d'un îlot. Ce terme est aussi employé dans le cadre des politiques de la ville comme un moyen de revaloriser certains espaces dégradés, plus particulièrement les quartiers d'habitat social des agglomérations. Le renouvellement urbain donne lieu à des interprétations différentes et à un vocable spécifique.

3-1 Définition et cadrage du concept, un concept nouveau, une pratique ancienne

Ainsi, et face à l'étalement urbain, et aux nécessités environnementales, sociétales et économiques du développement durable, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges est devenu incontournable.

Le renouvellement urbain tente de faire face à ce problème en densifiant le tissu urbain existant. La ville de demain doit évoluer sur elle-même et sa croissance se fera par mutation du tissu urbain.

Par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens.

C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne, les « villes dortoirs » et la ségrégation sociale. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale ¹⁰

¹⁰ (Jegouzo, 2001, p.12)

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en œuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui: le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié.

3-1-2 Le renouvellement urbain spontané, d'initiative privée

Le renouvellement est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain. Jusqu'au XIX^{ème} Siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit. Le droit de l'urbanisme et plus globalement l'intervention de l'acteur public (urbanisme opérationnel) dans l'aménagement de la ville remonte à la fin du XIX^{ème} Siècle notamment pour des objectifs de salubrité et de sécurité (Haussmann à Paris). Ainsi l'acteur privé est celui dont l'action sur la ville est la plus ancienne et même le plus courant de la construction et de l'aménagement d'une ville et Par conséquent il existe bien un renouvellement de la ville qui est spontané et se fait par le libre jeu du marché.

3-1-3 Le renouvellement planifié, d'initiative généralement publique,

Son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement.

On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures planifiées de renouvellement n'existaient pas aux époques antérieures. D'autres opérations urbanistiques ont par la suite perpétué ces premières expériences de renouvellement urbain planifié, notamment à l'occasion d'opérations de percées qui se sont réalisées dans des villes de province, dont la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.¹¹

3-2 Objectifs de renouvellement urbain :

Le concept du Renouvellement Urbain s'applique dans l'ensemble de la ville. Elle n'est alors pas associée à un type de bâti ou à un type de quartier particulier, mais à un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il poursuit essentiellement les objectifs suivants :

¹¹ Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

- Contrebalancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics,
- Permettre la réutilisation de sites des activités polluants et des friches industrielles et Militaires.
- Lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité,
- Reconquérir de certains types de territoires bien souvent ingrats et qui se trouvent en ville pour l'objectif de limiter de l'étalement urbain.

3-3 Les enjeux de renouvellement urbain :

Urbanistique	Equité	social	Economique	Environnementale
Recomposer les tissus existant de manière de les revaloriser	Permettre la mutation de secteurs en déclin	Lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains	Revitaliser l'activité économique là ou elle fait défaut	Limiter le mitage des espaces périphériques et réduire les distances travail domicile

Tableau .1 : les enjeux de renouvellement urbain

3-4 les dimensions du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain recoupe des champs d'action très larges, plusieurs dimensions peuvent se distinguer en fonction des enjeux. Par exemple, à partir des différents enjeux soulevés dans le schéma, on peut distinguer :

la dimension morphologique : qui s'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis et « consiste à s'intéresser aux montages d'opération immobilière, c'est à dire aux actions qui visent à la production et à la réhabilitation de produits immobiliers (habitat, bureau) »¹². Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti.

- La dimension sociale : du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio-économiques.

¹² Chaline Claude (1999) *La régénération urbaine*. Paris, PUF coll. QSJ n°3496, 127 p.

- La dimension économique : est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique.
- La dimension environnementale : du renouvellement urbain est abordée à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail dans un contexte de crise énergétique.

En définitive, le renouvellement urbain est un changement profond de la morphologie urbaine d'un quartier qui doit répondre aujourd'hui à deux objectifs : travailler sur les secteurs dégradés tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace

3-5 Les opérations classiques du renouvellement morphologique, une somme de termes avec le préfixe « re »

3-5-1 La restructuration:

Généralement lourde en procédure, et budgétivore, la restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants. En fait, la restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

Zucchelli A. résume cette notion comme « l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes ¹³

3-5-2 La réhabilitation:

Selon M. Saïdouni ¹⁴ définit la réhabilitation urbaine comme « cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social ».

¹³ Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, éd. OPU, 1984, p.306

¹⁴ Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000, p.130

La réhabilitation donc ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut introduire la transformation de l'existant tout en vérifiant les potentialités qui peuvent être valorisées pour satisfaire le côté fonctionnel et social. En fait, la réhabilitation est la valorisation d'un patrimoine architectural ou urbain par le renouvellement de ses valeurs immobilières et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

3-5-3 La restauration:

D'après M. Saïdouni, la restauration est « ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde »¹⁵, La restauration est considérée comme la sauvegarde ou la réfection, de part leur valeurs patrimoniale, esthétique ou artistique, de tout ou une partie d'édifices architecturaux, ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou de centres urbains entiers, légués par l'histoire et endommagés par le temps et l'homme.

3-5-4 La rénovation:

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. L'objectif de la rénovation selon M. Saïdouni est qu'elle « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique .dont l'objectif de la rénovation de cette opération étant de restituer aux anciens centres urbains une structure et une architecture compatibles avec les exigences d'esthétique et de salubrité. L'action peut aller donc jusqu'à la démolition et à la reconstruction des bâtiments sur des emprises remembrées, avec élargissement des voies publiques. Par ailleurs, les immeubles présentant un intérêt certain ou qui sont des témoins du passé seront conservés et classés patrimoine urbain.

¹⁵ Op. Cit. p.128

	Opérations classiques d'aménagement	Projets de renouvellement urbain
Etude de projet urbain	<ul style="list-style-type: none"> ➤ projet complet sous un périmètre délimité ➤ Maître d'ouvrage sous l'autorité de la collectivité publique 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Démarche partenariale entre plusieurs maîtres d'ouvrage ➤ Etape de processus plus long
Achat de terrain	Effectué par l'aménageur	Processus complexe d'échanges entre maîtres d'ouvrage
Démolitions	Effectuées par l'aménageur	Chaque propriétaire de logements à démolir est maître d'ouvrage de ses démolitions
Relogements	Assurés par : - les vendeurs de terrains à aménager - ou par l'aménageur - ou par les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pièces maîtresses du renouvellement urbain, les stratégiques et modalités de relogement. ➤ L'objectif est de concilier la nécessité de diversification sociale et urbaine et la réponse aux besoins des locataires, la préservation de leur droit.
Rétrocession de terrains constructibles	L'ensemble des ventes effectuées par l'aménageur	Vente par chacun des maîtres d'ouvrage propriétaires anciens du terrain, excepté d'un aménageur et double cession
Aménagement du domaine public	Toutes opérations de travaux d'équipement et d'aménagement par l'aménageur	Maîtrise d'ouvrage APC, ponctuellement interventions d'autres opérateurs : bailleurs, collectivités...
En résumé :	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opérateur unique ➤ Lisibilité de l'intervention ➤ Caractère fini de l'intervention 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opérateurs multiples ➤ Complexité des interventions ➤ Caractère progressif du projet

Tableau n° 02 : Comparaison entre les opérations classiques et celles du renouvellement urbain

3-6 Mutations urbaines, dévalorisations et motifs de renouvellement :

La composition et évolution des villes dépendent de deux types de mutation urbaine :

- Les mutations progressives de ces terrains urbains, l'exemple d'un pavillon qui cède la place à un petit collectif, ou une mutation parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés.
- Les mutations par bond : c'est-à-dire tout un secteur qui lâche, ou un quartier résidentiel qui devient un lieu d'activités plus intense.

Mais arriver à ce stade, on ne peut que s'interroger sur la nature des motifs qui ont bloqué voire dévalorisé tel ou tel territoire urbain. Pourquoi des espaces qui ont été conçus pour accueillir une fonction précise, un usage spécifique en un temps donné, se voient

abandonnés, transformés en friches ou alors dénués de tout sens ? Pour répondre à ces questions, nous avons tenté de rassembler dans le paragraphe suivant, les principaux motifs qui peuvent engendrer de telles situations:

3-6-1 L'obsolescence technique des bâtiments :

c'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les usagers, en raisons des progrès techniques qui s'offrent à eux et de l'amélioration de leurs capacités financières préfèrent investir des secteurs plus 'modernes'.

3-6-2 Certains types d'urbanisation :

qui deviennent inadaptés pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires : en somme ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains..

3-6-3L'obsolescence de certaines formes urbaines :

On vise ici les zonings de l'ère fonctionnaliste et l'adoption d'une architecture d'urgence suite aux crises de logement, Certains choix se sont révélés, avec le temps, particulièrement rigides et inadéquats.

3-6-4L'évolution en taille comme en structure de l'agglomération :

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

Ces facteurs se chevauchent dans les territoires urbanisés pour refléter la dégradation et l'abandon de pans entiers, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville.

3-7 le renouvellement urbain pour les centres historique

La renouvellement durable d'un centre est un processus long et complexe. Il ne s'agit pas seulement de quelques interventions cosmétiques et ponctuelles. Une planification minutieuse, une stratégie « des petits pas » et un échelonnement dans le temps des différentes étapes de mise en œuvre sont des gages de réussite. Un calendrier trop serré peut faire échouer un processus de renouvellement.

Pour assurer une efficacité optimale d'une politique de ville renouvelée, revitalisée, il nous semble important de mettre en œuvre un cadre de démarche qui dégage les priorités à assurer et les stratégies d'intervention à poursuivre. Dans ce qui suit nous tenterons de donner les principaux leviers nécessaires pour entreprendre une telle politique :

- Établir une politique globale (nationale), solidement appuyée par le gouvernement qui donnerait sa vision des actions et des conceptions et qui ferait connaître les stratégies à assurer. Laisser une marge de manœuvre et une certaine liberté d'action à l'échelle locale.
- L'existence à ce niveau d'autres acteurs devrait procurer aux projets un aspect de compatibilité avec les échelles supérieures tout en respectant les besoins locaux.
- La clarification des rôles et des responsabilités, que devront tenir tels ou tels acteurs dans le management et le pilotage du projet.

3- 8 trois critères clefs de réussite pour un renouvellement

Les processus de renouvellement peuvent être facilités ou freinés par un certain nombre de facteurs politiques, stratégiques, méthodologiques et techniques, pour cela des pistes tirées de divers expériences dans le monde sont proposées dans cette partie et qui doivent être suivi afin de faciliter la mise en place des processus de renouvellement et leur réussite.

3-7-1 Placer les habitants au cœur du projet de renouvellement

Les centres anciens sont au cœur de problématiques bien spécifiques ce qui nécessite une implication renforcée des compétences des différents acteurs et une lecture du territoire partagée par l'ensemble des habitants lorsque que le processus de renouvellement ne pourra être efficace sans la concertation et la collaboration de différents types d'acteurs .

3-8-2 Associer les centres anciens au développement de la ville et de territoire

Les centres anciens ne doivent pas être des îlots isolés du reste de la ville et du territoire ,le renouvellement des centres anciens doit, pour être efficace, prise en compte dans les plans d'aménagement et d'urbanisme à tous les niveaux, être soutenus et intégrés dans un plan de développement de la ville, et faire partie intégrante d'une politique cohérente de développement économique et social. En conséquence le projet

de renouvellement devra s'attacher à définir une articulation harmonieuse des centres anciens dans l'ensemble de la ville et éviter que le centre ancien ne soit un patelin coupé de son territoire.

3-8-3 Associer court terme et long terme

Pour garantir une certaine continuité et anticiper afin de permettre à la ville de satisfaire les besoins des générations futures.

3-9 Stratégies de le renouvellement urbain pour les centres anciens :

Les stratégies de le renouvellement urbain puisent dans les options suivantes:

3-9-1 le renouvellement urbain par la reconquête des espaces publics

Un pilier et constituant de tout projet urbain, l'espace public devait trouver dans le projet de renouvellement urbain , Parmi les orientations stratégiques et politiques proposées pour les espaces publics dans le cadre de renouvellement urbain des centres anciens :

- Concevoir les espaces publics comme vecteurs de mixité et de lien des réseaux urbains et territoriaux.
- Articuler les espaces verts aux pôles structurants des villes (équipements publics, commerces, centres de transports, etc.).
- Promouvoir la créativité et valoriser la culture dans les espaces publics.
- Favoriser la diversité des fonctions des espaces publics pour répondre à la pluralité des besoins (habitat, travail, mobilité, éducation, loisirs, sports, convivialité, consommations, etc.).
- Réduire la circulation automobile et les besoins de déplacement à travers une gestion fonctionnelle de l'usage des sols.
- Réutiliser les friches industrielles et aménager de façon adaptée les espaces vides.

3--9-2 renouvellement urbain par l'architecture

Au-delà de la reconquête des espaces publics, certaines villes décident de parier plutôt sur l'architecture contemporaine, à travers la mise en place des bâtiments emblématiques ;

véritables symboles architecturaux, des bâtiments de référence qui sont considérés comme des produits d'appel qui peuvent aider à renouveler la ville et son territoire

3-9-3 Stratégie culturelle et organisation de manifestations

Réveiller les villes et leurs centres par la fête, l'évènement et la culture ¹⁶

3-9-2-1 La culture au cœur des stratégies de renouvellement urbain

La culture aujourd'hui est au cœur des stratégies de renouvellement urbain des espaces centraux urbains dans plusieurs villes Européennes. Catalyseur de la transformation des espaces, véritable moteur de développement économique urbain, elle est devenue partie intégrante de la nouvelle orthodoxie par laquelle les villes cherchent à améliorer leur position attractive lorsque la politique culturelle est associée à une vision d'ensemble qui combine politique de réhabilitation de logements et politique économique visant à rendre attractif un territoire autrefois déprécié, elle peut être efficace.

3-9-2-2 L'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité en centre-ville/ ancien.

L'importance du cadre de vie pour la population, mais aussi de manière plus générale pour l'image d'une ville, est un enjeu admis par tous.

L'un des problèmes majeurs dans les centres anciens dans le monde c'est le départ massif des habitants vers la périphérie urbaine à la recherche de conditions de vie de meilleure qualité, La qualité de vie doit donc être un enjeu au cœur de toute politique de renouvellement urbain. Nombreuses sont les villes qui ont associé la qualité de vie au projet de renouvellement urbain en général et de revitalisation urbaine en particulier

3-9-3 Le commerce comme facteur de renouvellement urbain ; La redynamisation commerciale

Le logement n'est pas l'unique clé d'entrée des opérations de renouvellement, le commerce aussi à sa place. Selon Jean-Jacques Pignard « *on ne peut pas dissocier la question du commerce de celle de la revitalisation des centres villes* »¹⁷ Le processus de la

¹⁶ 133 Maria Gravari- Barbas. « *Aménager la ville par la culture et le tourisme* ».le Moniteur. France, février 2013.p 88.

¹⁷ Jean-Jacques Pignard, et al. « Le commerce et la revitalisation du centre-ville Comment conjuguer accessibilité, attractivité et qualité ? Comment conforter le commerce et l'artisanat de centre-ville ? Comment maintenir et développer la

renouvellement urbain des centres anciens par le biais de commerce peut se dérouler de deux manières :

- La première consiste à composer avec le tissu ancien existant fait de petits commerces, de rue marchandes, comme le cas du centre « Spalicek » à Brno en République Tchèque qui constitue un bon exemple d'intégration de structures commerciales dans le tissu de centre
- La seconde consiste à jouer sur une rupture d'échelle, en n'hésitant pas à juxtaposer un grand centre commercial hypermoderne au tissu existant, à l'instar du spectaculaire Bullring à Birmingham en Angleterre, qui dresse son architecture volontariste face à une église historique contiguë.

3-10 Les contraintes de renouvellement des centre historiques

le renouvellement urbain a aussi des contraintes car intervenir en centres anciens est un exercice particulièrement délicat et complexe pour l'aménageur. Les difficultés qu'il rencontre sont de plusieurs ordres :

- Des pratiques sociales particulières.
- Une population résidente souvent insolvable et incapable de financer les opérations projetées.
- Une volonté des autorités politiques locales incertaine (que l'on peut relier aux temporalités différenciées comme la mandature municipale)
- Un montage réglementaire, financier et opérationnel complexe.
- Une concertation insuffisante entre les acteurs concernés.
- Et un coût du foncier souvent exorbitant.
- Cette accumulation de contraintes est peu propice à l'élaboration d'interventions concertées pour ces types de tissus.¹⁸

4 Analyse Des Cas Similaires

4-1 Critères de sélection des exemples :

- **Accès aux données** (la présence de données fiables, accessibles et pertinentes en ce qui concerne la revitalisation des quartiers centraux anciens dans ces deux villes).

proximité. » Actes des 3es Assises des Villes Moyennes et Intercommunalités - Chambéry - 26 et 27 septembre 2007. P20.

¹⁸ Karima Boufanara. « *La Réhabilitation comme processus du projet urbain. Cas de Constantine* ». Mémoire de magistère. UMC, 2008.P 26

- **Villes de taille moyenne : le cas de Porto** (la ville étudiée est de taille moyenne, et non pas une métropole ou capitale).

4-1-1 La ville de Porto : Porto, une ville de caractère

La ville de Porto est située au Nord-Ouest du pays, sur la rive droite de l'estuaire du Douro, à quelques kilomètres de l'océan Atlantique. Surnommée «la Capitale du Nord» est une ville chargée d'histoire, c'est l'un des principaux pôles économiques du pays.

4-1-1-1 La réalité urbaine dans la ville de Porto

Dès les années 1980, Porto, comme l'ensemble des villes portugaises, est étai confrontée à ce qu'Alberto Rio Fernandes appelle la « *crise des centres* », ou à ce que certains auteurs identifient comme un nouveau régime d'urbanisation. En effet au cœur d'une agglomération urbaine de plus d'un million d'habitants, la ville subit :

- Une mobilité croissante.
- Une fragmentation de son tissu urbain.
- Une perte de vitesse et d'attractivité économique, ainsi qu'une hémorragie démographique.
- Il s'en suit, de manière concomitante, une dégradation du bâti de son centre.

4-1-1-2 La stratégie de Porto

Pour faire face à cette situation de déficit de perdre le rôle du centre ancien, la puissance publique a mis en place une stratégie de développement urbain intégré, s'appuyant sur les équipements, les logements et l'espace public. l'objectif recherché est de renouer avec une dynamique positive sur l'ensemble du centre-ville.

4-1-1-3 Le développement urbain intégré : le moyen adopté.

1/ Réhabilitation, adaptation à la demande et image du quartier : actions prioritaires et stratégiques	2 /Patrimoine, tourisme et marché urbain de loisirs	3/Un Patrimoine mondial au service du <i>marketing</i> urbain
--	---	---

<p>La redynamisation de cet espace en perte de vitesse au moyen de quatre axes qui sont</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réhabiliter le centre-ville • Développer, revitaliser et promouvoir le commerce • Encourager le tourisme, la culture 	<p>L'inscription de symboles modernisateurs dans les paysages urbains, et à travers L'instrumentalisation, la réinvention et la revalorisation du patrimoine historique.</p>	<p>C'est dans ce contexte que le patrimoine mondial, fonctionnant comme une image de marque globale, est devenu un des principaux labels du <i>marketing</i> à Porto et dans plusieurs villes portugaises.</p>
--	--	--

4/A Porto, le logement est un élément décisif	5/Volonté claire de mixité sociale et d'usages	6/Des espaces publics et équipements au service de l'image du quartier
<p>Cette stratégie de retour vers la croissance pour le centre ancien s'appuie en grande partie sur le fait que malgré la forte vacance actuelle, la demande pour habiter dans le centre-ville est plutôt important.</p>	<p>La diversification des usages et l'obtention d'une mixité sociale et générationnelle importantes Pour cela l'approche opérationnelle du projet va dans ce sens et les partenariats avec le privé s'orientent notamment vers la construction d'une résidence estudiantine et la réhabilitation d'une maison de retraite</p>	<p>Dans ce cadre, la fonction des équipements ne se limite pas à une satisfaction de besoins (immédiats ou projetés), mais à un outil de « <i>marketing urbain</i> » permettant de faire évoluer le regard des citoyens sur le centre.</p>

Tableau n° 03 : programme d'action pour le renouvellement urbain du porto

4-1-2 L'exemple d'un renouvellement urbain, Roubaix, ville « renouvelée »,

Roubaix ([ru b]) est une commune française située dans le département du Nord, en région Nord-Pas-de-Calais-Picardie. Elle est le chef-lieu de deux cantons

La spécificité du développement de la ville de Roubaix réside essentiellement dans la reconquête d'un centre-ville qui était devenu fantomatique. Durant le XXe siècle, la ville a mené de nombreuses actions souvent infructueuses en faveur de son développement. Au début des années 1990, Roubaix entreprend de se reconstruire sur elle-même et devient le berceau de la Ville Renouvelée. Cette dynamique urbaine vise les rééquilibres sociaux comme la valorisation spatiale. Au-delà des stratégies urbaines traditionnelles, elle fait converger de multiples objectifs pour retrouver une image positive de la ville.

Deux études thématiques s'intéressent l'une aux magasins d'usine, l'autre aux politiques de l'habitat menées dans la ville. Le tout permet de questionner en guise de

synthèse, la notion de projet urbain dans ce cadre spécifique de la ville renouvelée.

4-1-2-1 Problématique du site

En organisant la reconquête du centre ville sur tous les fronts (économique, social, culturel, urbain, architectural...), la ville a entamé depuis plusieurs années un lent et constant travail dans l'épaisseur même de tous les composants de la ville. Cependant, les difficultés persistent et les changements occasionnés ne profitent pas équitablement à toutes les couches de la population. Les emplois créés sont essentiellement pourvus par une population étrangère à la ville.

nombreuses actions en faveur de son développement. Mais, certaines de ces interventions n'ont fait, par le passé, qu'aggraver des situations déjà problématiques : le centre commercial Roubaix 2000, grand projet des années 1960 ; l'Alma Gare, projet phare des luttes urbaines des années 1970 ou encore la percée de l'avenue des Nations Unies, important projet urbain des années 1970 à 1990. Afin d'inverser durablement l'image d'une cité chaotique, et d'effacer celle d'une ville devenue laboratoire urbain, la ville a mobilisé tous les vecteurs du développement au service du renforcement de la centralité. Cette stratégie urbaine, vise les rééquilibrages sociaux autant que la valorisation spatiale. Elle dépasse les procédures traditionnelles et reste originale par le souci de faire converger de multiples objectifs pour reconstruire une image positive de la ville de Roubaix.

le Grand Projet de Ville

De 1994 à 2000, le Grand Projet Urbain est mis en oeuvre. Il s'agit d'apporter un effort public important à des quartiers nécessitant une reconversion de leur tissu urbain et une mutation économique et sociale. Le périmètre d'actions complète celui engagé dans le cadre du Grand Projet de Centre. En 2001, suite à la réalisation d'un diagnostic urbain, économique et social par les différents partenaires locaux, le GPU devient le GPV Lille Métropole, un dispositif intercommunal pour l'accompagnement des communes et la réinsertion des quartiers en difficulté.



4-1-2-2 les aménagements urbains

- Commerce : La rue des Longues Haies est démolie dans le cadre de la rénovation urbaine,
- Habitat : Programme de 2000 logements réhabilités
- La Grand Place : Secteurs opérationnels Grand'Place : parvis de l'Hôtel de ville et de l'église st Martin, abords du métro

synthèse

spécificité des dysfonctionnements spatiaux et fonctionnels des villes, même s'ils s'agit généralement des mêmes problématiques, le contexte et les approches diffèrent selon les caractéristiques urbaines et géographiques de chaque tissu.

Le point fort du renouvellement réside dans son dynamisme et sa souplesse au niveau des interventions, élément qui manquait aux moyens traditionnels de la planification urbaine.

Conclusion du chapitre:

En résumé de ce qu'on a évoqué jusque là, on peut déjà déduire que renouveler une ville et recycler ses espaces existants n'est pas une chose aisée. Cela revient essentiellement à la diversité du champ brassé, la multiplication des territoires concernés et des opérations impliquées, leur différence et surtout les enjeux politiques, économiques et sociaux qui entrent en considération. Les stratégies mises en oeuvre devront se faire à une échelle d'ensemble tout en articulant des échelles mineures (locales ou ponctuelles) et ce, pour une bonne maîtrise des ouvrages car, le renouvellement urbain se veut avant toute chose être opérationnel.

Le renouvellement urbain vu de cet angle, se présente comme étant la solution adéquate pour améliorer la qualité de vie des villes, reconquérir leurs espaces anciens, établir une certaine équité sociale par l'implication de l'ensemble des acteurs de la ville et précisément ses habitants, par leur participation dont ils seront logiquement les premiers bénéficiaires.

Sur un aspect urbanistique et architectural le renouvellement veut revenir à des échelles humaines, donc il a fait l'objet de nombreuses réflexions ainsi que des essais de mise en oeuvre qui montrent une certaine capacité à provoquer un mouvement d'adaptation aux objectifs, moyens et méthodes. Il faudrait parvenir maintenant à des transformations d'attitude, des anticipations, une véritable maîtrise des projets, en somme : faire valoir une nouvelle culture urbaine. Cette ébauche de compréhension de cette notion et des concepts qui font l'objet de notre étude n'est pas suffisante pour tenter de cerner l'approche dans sa globalité, le chapitre suivant nous permettrons une plus profonde assimilation des stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même.

PARTIE 1 : ANALYSE TERRITORIALE ET REGIONALE DE LA VILLE DE BOUINAN

Introduction :

Voyons dans ce qui suit, comment les notions théoriques que nous avons abordées dans le deuxième chapitre peuvent être appliquées à notre terrain d'étude choisi. Cette partie de ce travail concerne le périmètre élargi qu'est la commune, et le périmètre restreint, c'est-à-dire le centre historique de bouinan

Présentation de la wilaya de blida

1 la dimension territoriale

Le territoire de Blida se compose principalement d'une importante plaine au nord et d'une chaîne de montagnes au sud .

la plaine de la Mitidja qui s'étend d'Ouest en Est, est une zone agricole riche. la zone de l'atlas Blidéen et le piémont, la partie centrale de l'atlas culmine a 1600 mètres, les forêts de cèdres s'étendent sur ses montagnes, le piémont dont l'altitude varie entre 200 et 600 mètres. Présente des conditions favorables au développent agricole.

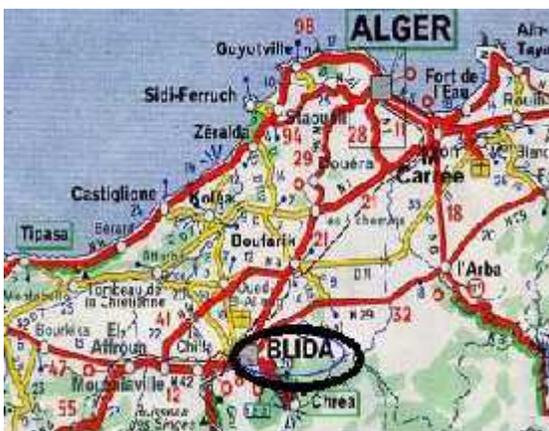


Fig1 : le territoire de Blida
Source: URBAR modifié par les auteurs



Fig 2 : le territoire de Blida
Source: URBAR modifié par les auteurs

1-2 les limites du territoire de bouinan:

Notre territoire est limité au Sud par la grande chaîne de montagne de Chréa ainsi à l'Ouest par oued Chiffa et à l'Est par oued El-Harrach et par les pôles administratifs oued Alleug, Boufarik, Chebli

2- la dimension régionale

2-1 approche morphologique

2-1-1 situation géographique de la ville

De bouinan:

Bouinan est une commune de la wilaya de Blida

, situé sur les piémonts de la chaîne de l'Atlas

Blidéen, à la lisière de la plaine de Mitidja, entre la ville

de Soumàa et celle de Bougara, à 25 Kms à l'est de Blida et à 35 km au sud-ouest d'Alger, est

en mesure d'accueillir des fonctions urbaines aujourd'hui concentrées à Alger.



Fig3 : la situation régionale de bouinan
Source: URRAR modifié par les auteurs

2-1-2 Accessibilité

La Commune de BOUINAN est traversée par la RN 29 qui assure la liaison entre deux pôles administratifs et économique de BLIDA et d'ALGER. D'autres routes relient la ville aux communes avoisinantes: Le chemin de wilaya n°111 qui relie Bouinan à Chebli d'une part et à Birtouta en direction d'Alger d'autre part.

Le chemin de wilaya n°135 assure la liaison entre la commune et le pôle urbain limitrophe : Boufarik

Les chemins de wilaya n° 49 et 116 relient cette commune à Chréa.

2-1-3 Topographie (Relief)

La ville de Bouinan est principalement constituée de reliefs bas, de plaines



Fig 4 :limites administratives de la commune de bouinan
Source: pdau de bouinan



Fig 5 : le réseau viaire de la ville de bouinan
Source: URRAR modifié par les auteurs

littorales et de montagnes.

L'altitude de Bouinan varie entre 70m et 430m

. Elle se caractérise par un relief montagneux au sud et des plaines au nord. Les cotes de la ville montent du nord vers le sud. Ces cotes sont comprises entre un minimum de 74m et un maximum de 424m avec environ 350m de différence. Celles de la majorité de la surface urbaine varient entre 70m et 220m .



Fig 6 : la montagne de bouinan
source : google imag

2-1-4 Contexte Agricole

la ville de bouinan a toujours gardé son cachet rural avec un brin de prospérité tirée des diverses activités agricoles, elle tire donc ses revenus essentiellement de l'agriculture

. Les activités agricoles reposent principalement sur la culture des agrumes



Fig 7 : la montagne
source : google imag

2-1-5 Etude Géotechnique

Bouinan est classée d'après le RPA 2003 en zone sismique III ,caractérisé par la possibilité d'un mouvement sismique fort. Donc l'application de la réglementation en vigueur qui prescrit la construction parasismique est nécessaire, ainsi que les procédés constructifs à la consolidation tendant à résister aux effets dues aux séismes

2-2 Approche Urbaine

2-2-1 la composition urbaine de la ville de bouinan

L'espace urbain de la commune de Bouinan est formé de l'agglomération chef lieu et des trois agglomérations secondaires Amroussa ,Hassainia et Mellaha

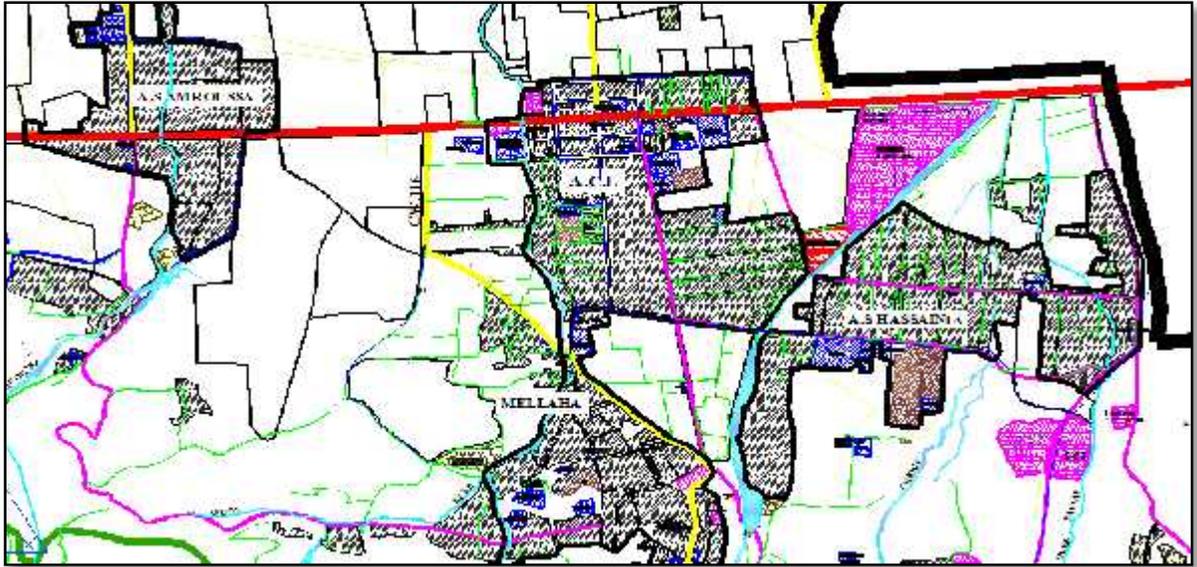


Fig 8 : l'espace urbain de la commune de bouinan
source , PDAU etat de fait

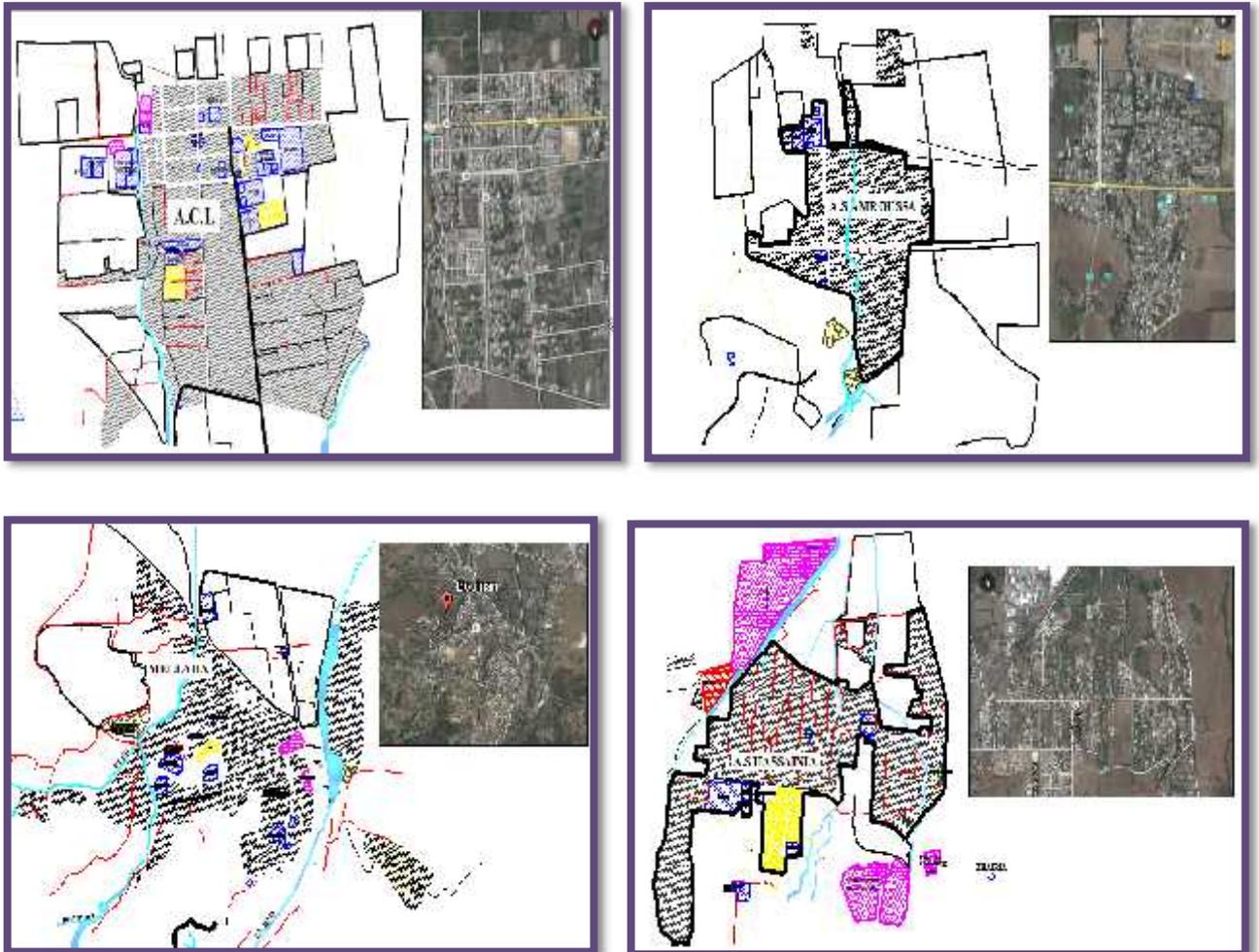


Fig 9 : l'espace urbain de la commune de bouinan
source , PDAU etat de fait

synthèse

La ville de Bouinan offre un atmosphère d'investissement urbain agréable vu les capacités d'Accessibilité et naturelle dans la ville.

- La nature des sols agricole de la ville permette de créer des espaces de détente et des espaces de vie extérieur tous en gardant la nature agricole de la ville.

2-2-2 L'infrastructure

Le réseau routier au niveau de cette entité est constitué d'un chemin de wilaya n°116, d'un chemin communal et plusieurs pistes. Sa configuration est adaptée au relief naturel du site et présente la caractéristique d'être très étroit. Il permet la liaison de cette agglomération avec Amroussa et la partie Nord de l'agglomération chef lieu ainsi qu'à Chréa au niveau de la partie Sud.

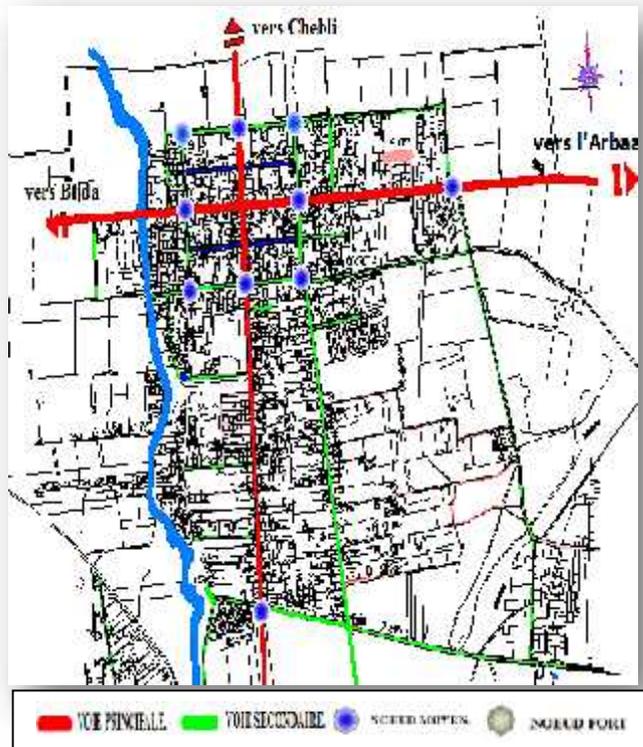


Fig 10 : plan de voirie de bouinan
source , PDAU etat de fait modifier

2-2 Approche historique culturelle

La ville de BOUNAN a connue plusieurs phénomènes de formation et de transformation a travers le temps(annexe n°1 et n°2)

1-Période coloniale: Bouinan en tant que centre administratif a été créé en 1886. Son territoire communal petit et montagneux, Le seul centre de peuplement européen était localisé au niveau du centre de Bouinan., Le centre présente la caractéristique des centres coloniaux avec ces quatre (4) rues incluses dans un carré presque parfait de part et d'autre de la route nationale n°29

2-Période poste coloniale: Apres l'indépendance, une nouvelle phase de développement urbain s'est mise en place à cause de l'exode rural et la croissance démographique.

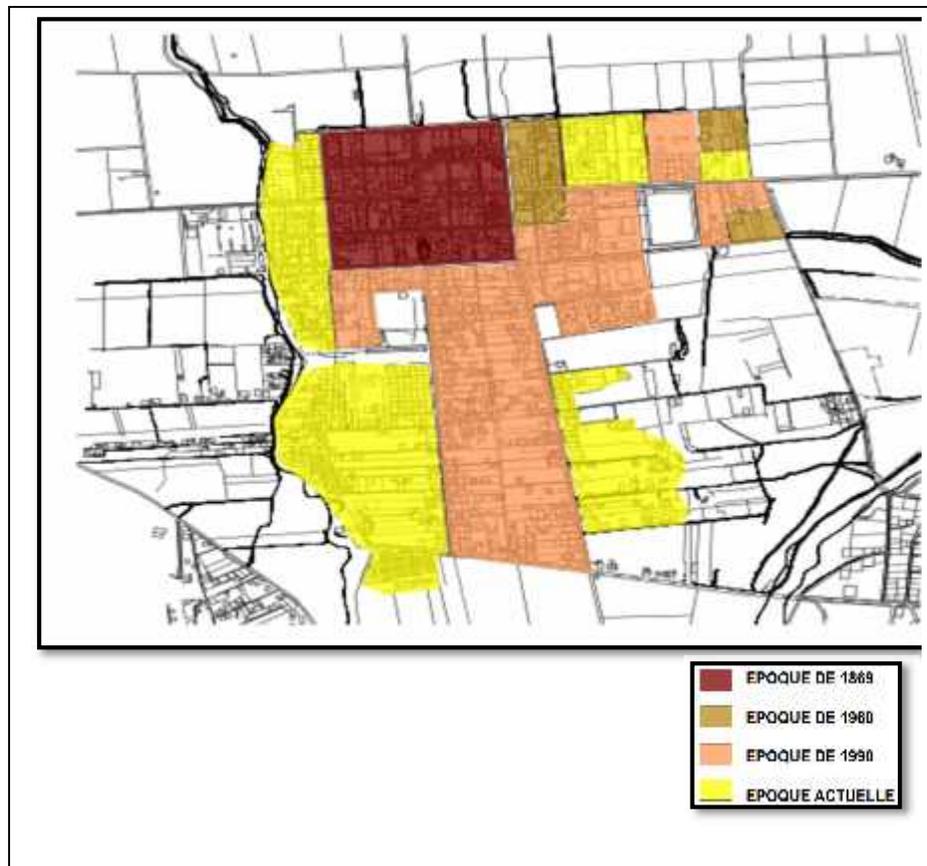


fig 9 : Evolution urbaine de la ville de Bouinan
source: thèse 2012



fig 8: photos anciens de la ville de bouinan
source: Google image

Synthèse:

Dans son évolution BOUINAN a connue deux période principale: la période coloniale et la période poste-coloniale qui se caractérisent par leurs aspects morphologiques et typologiques défèrent (voir annexe n°3)

La problématique générale

La commune de BOUINAN accuse actuellement des déficits en logements, équipements et services et l'un des dysfonctionnements majeurs de la ville c'est La structure urbaine qui présente des insuffisances marquées principalement par son réseau viaire défaillant et n'obéissant à aucune logique urbanistique. Il n'est en fait que le résultat de juxtapositions d'opérations ponctuelles d'habitat. Et par conséquence un tissu éclaté représenté par des terrains ou des entités organiques non structurés, dont l'évolution se fait instinctivement au gré des besoins induisant ainsi un développement anarchique du tissu urbain .

4- La Ville Nouvelle De Bouinan

Localisation	le site de la ville nouvelle intègre les agglomérations de Bouinan et d'Amroussa.
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Ville nouvelle de Bouinan : 2 175ha au total
Délais	<ul style="list-style-type: none"> • Année de démarrage : 2009 • Année d'achèvement : 2020
Population projetée	<ul style="list-style-type: none"> • 150 000 habitants (environ 32 000 foyers)
Maître d'ouvrage Maître d'oeuvre	Groupement Dong Myeong

Tableau n° 04 : fiche technique du projet

Situation

Situé à 35 km au sud d'Alger (dans la wilaya de Blida), le site de la ville nouvelle s'étale sur les agglomérations de Bouinan, Amroussa, Mellaha et Hassainia sur une superficie de 2175 ha.(voir annexe n°3)



Fig. 10: Vue 3D du projet de la ville nouvelle
source: la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission "B"

4-1 Objectifs de réalisation de la ville nouvelle de Bouinan

- Contribution au développement du territoire et au rééquilibrage de l'armature urbaine régionale.
- Allègement de la pression en matière de demandes de logement au niveau de la région métropolitaine algéroise et maîtrise du développement urbain.
- Réalisation d'une ville axée sur les technologies vertes.

4.2 Orientation du développement urbain

Traduction de la volonté des pouvoirs publics de renforcer la compétitivité nationale à savoir: favoriser l'émergence d'une économie moderne et développer une économie du savoir.

- Création d'un pôle qui combine les diverses fonctions telles que les services financiers, les biotechnologies, les sports et les loisirs.
- Etablissement du fondement de croissance urbaine pour le développement durable de la ville nouvelle.

4.3 concepts et stratégies du développement de la ville nouvelle

<p>Ville des affaires et des finances internationales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centre des affaires et des finances internationales à travers l'exploitation des atouts géographiques de lien entre l'Europe et l'Afrique • Centre de soutien et d'appui administratif aux affaires internationales
<p>Ville des industries de pointe BT-NTIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des fonctions du B-pôle Bouinan-Sidi Abdellah • Création d'une plate-forme des technologies de pointe, notamment les NTIC et les BT, articulée avec les principales villes méditerranéennes
<p>Ville écologique, des sports et des loisirs et du tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration et exploitation des potentialités (eau et forêt) en tant qu'éléments de composition • Valorisation des potentialités locales et optimisation des ressources touristiques en combinant la culture et les sports

4.4 fonctions et équipements

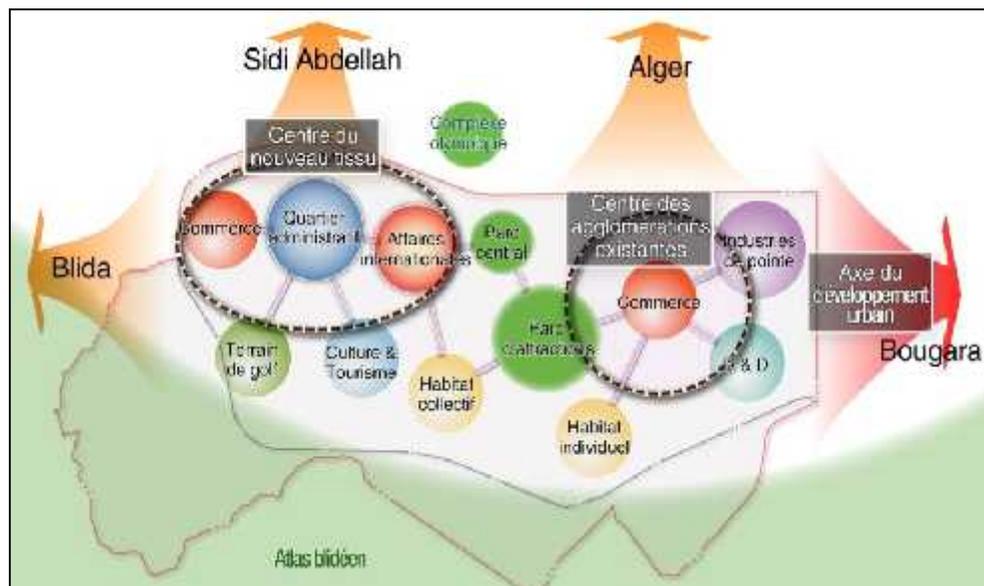


Fig. 11 schéma d'organisation spatiale
source: la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouin. Rapport de la mission "B"

4.5 Le plan d'aménagement

4-5-1-Organisation spatiale

- Maintien de la coexistence entre les espaces urbains et la nature en tenant compte de la topographie de la ville.
- Favoriser un développement urbain équilibré par l'articulation des fonctions urbaines.
- Redéfinition des relations entre les deux Ilots de la ville nouvelle et structuration de manière complémentaire de la ville nouvelle pour la création d'une ville nouvelle d'excellence de niveau International.
- Implantation des fonctions et des équipements principaux autour de l'axe principal constitué du quartier administratif, du parc d'attractions, du complexe olympique et de la zone d'industries de pointe.

Le programme d'aménagement détaillé : voir annexes numéro 04

Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville nouvelle

Le centre ville

- Préservation des tissus urbains et des monuments d'importance patrimoniale
- Articulation entre les voies existants et les nouvelles infrastructures routières de la ville nouvelle
- Intégration de nouveaux axes verts de la ville nouvelle dans ses tissus urbains
- Prise en compte des préoccupations d'harmonie des tissus existants avec le nouveau tissu de la ville nouvelle

programme proposé pour le centre historique de bouinan

centre historique /un nouveau centre secondaire



	Zone de préservation		Zone de réhabilitation
	Zone de rénovation		Zone de reconstruction
	Zone d'aménagement prévu par le plan de la ville nouvelle		Nouvelle voie
	Principale rue prévue par le plan d'aménagement		Voie à élargir
	Espace vert prévu par le plan d'aménagement		Parc prévu par le plan d'aménagement
	Nouveaux espace vert		Parc potentiel à prévoir
	Equipement collectif existant		Espace vert en bon état
	Ecole primaire existante		Rue d'activités de proximité
	Nouvelle école primaire		Principale rue prévue par le plan d'aménagement
	Centre de proximité		Centre secondaire
	Cours d'eau		Place à vocation du traitement routier
			Place de proximité

synthèse

L'objectifs de réalisation de la ville nouvelle de Bouinan est:

- Freiner la croissance quantitative de l'aire métropolitaine algéroise en reliant Alger à sec villes nouvelles Sidi Abdallah et à Bouinan en faveur de la croissance qualitative.
- Améliorer l'attractivité et renforcer la centralité de l'aire métropolitaine algéroise en implantant les activités économiques.

5-1 Présentation Du Site D'intervention :

5-1-1 Agglomération Chef Lieu :

Se situe au Nord du territoire communal avec une surface de 233 ha, soit 44 % de la surface urbaine et 3,18% du territoire de la commune, elle est limitée :

Au Nord : par des terres agricoles classe 1

A l'Est : par des terres agricoles classe 1 et 2-
Oued el Had. Au Sud : par piémont

- A l'Ouest : par Oued Klab



Fig. 12 : plan d'agglomération chef lieu
source: thèse 2012 modifier par les auteur

5-1-2 choix de site d'intervention :le centre historique de bouinan

le centre de cette agglomération c'est le village originel. Il est caractérisé par une trame régulière en damier

et un tissu polyfonctionnel abritant de l'habitat individuel ,des commerces et services ainsi que des équipements structurants tels que : A.P.C-Daira .Cette zone renferme les rues les plus animées, en



5-1-3 approche historique - culturelle

1^{me} phase : En 1842 les autorités françaises déclaraient un vaste programme de colonisation , il consiste de créer 15 à 20 centres coloniaux , Bouinan était comprise dans ce programme.

2^{me} phase : La nécessité de construire des hangars sur une partie de chaque parcelle ,nous a donner une certaine logique à l'occupation de la parcelle ,C'est là ou le centre a commencé à avoir un caractère urbain .

3^{me} phase : Cette période se caractérise par une densification ,surélévation de quelques habitations ,Dans les années 60 ,une extension timide est apparue à l'extérieur du noyau primaire

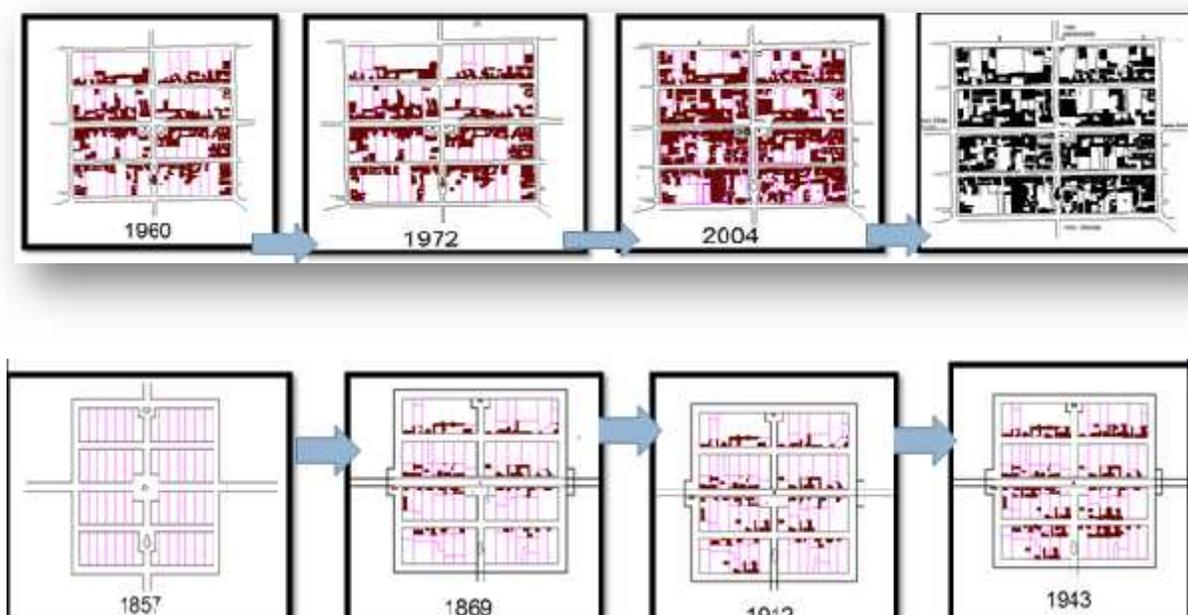


Fig. 14 : densification du centre ville
 source: thèse 2012 modifier par les auteur

5-1-4 Les Eléments A Forte Permanence

les axes structurant de la ville (la route nationale R29), l'église , et la place publique et quelques habitations sont des élément a forte permanence existants jusqu' a nos jours.



Fig. 16 : les éléments a forte permanence
 source: PDAU modifier par les acteur



Fig. 15 : centre ville et l'église
 source: Google imag



Fig. 17 : éléments a forte permanence
source: modifier par les auteur

5-1-5 Activité Et Fonctions

Le tissu est polyfonctionnel abritant de l'habitat individuel ,des commerces et services ainsi que des équipements structurants tels que : A.P.C- Daïra-Poste des lieux de culte (mosquée , église), des fonctions éducatives(les écoles , crèche), secteur de la santé (polyclinique) ,locaux a usage d'habitation + commerce, et ce qui est domine le tissu existant c'est l'habitat individuelle.

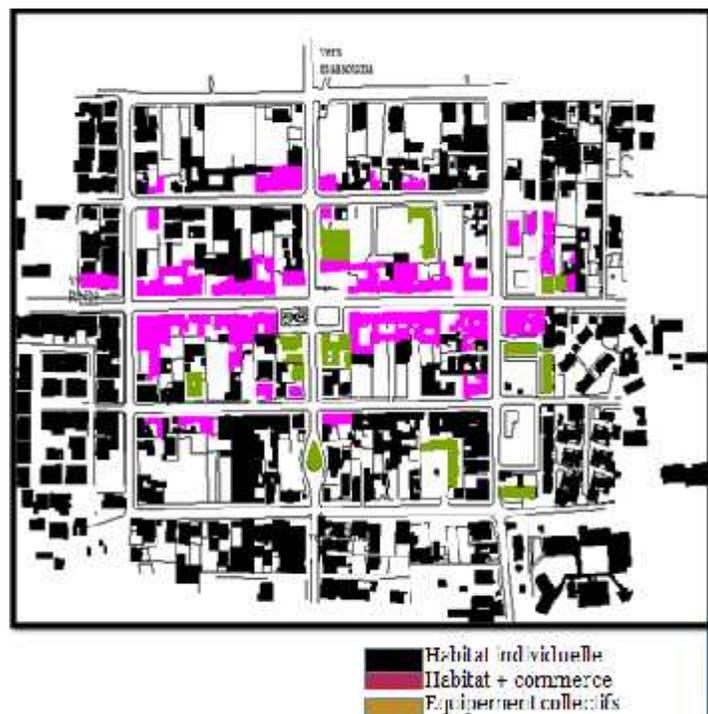


Fig. 16 : activité et fonctions
source: PDAU modifier par les acteur

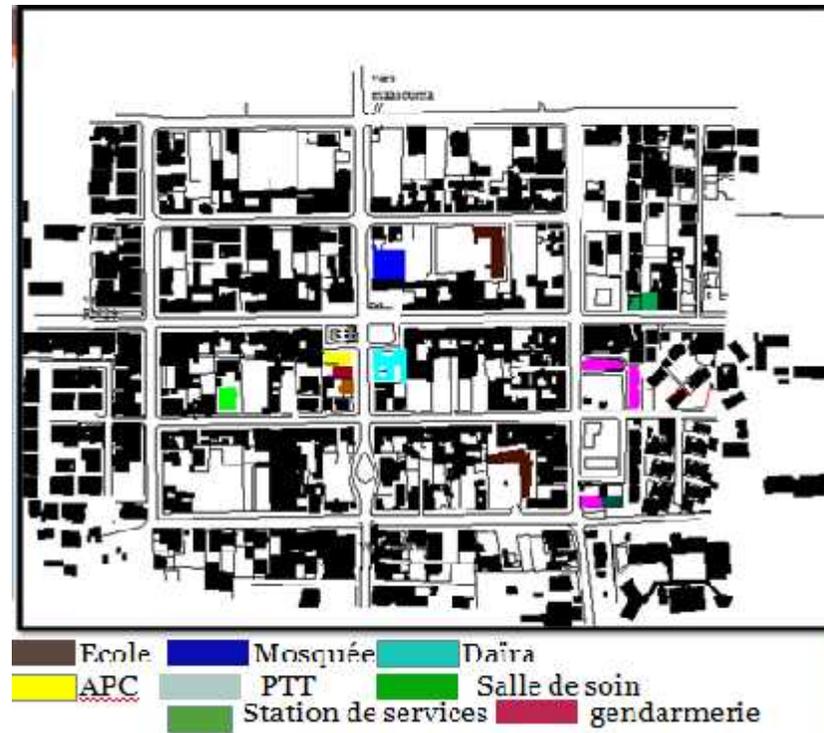


Fig. 17 : schéma de fonction et activités dans le centre ville
source: PDAU modifier par les acteur

5-1-6 L'état Du Bâti

Le tissu colonial : c'est le village originel. Il est caractérisé par une trame régulière en damier dont L'habitat représente la fonction la plus importante au niveau de ce site, dont Les masses bâties présentent dans leur grande majorité une discontinuité du bâti qui se trouve interrompu par de grands espaces de jardins.



Fig. 18 : état de bâti
source: photo prise par l'auteur

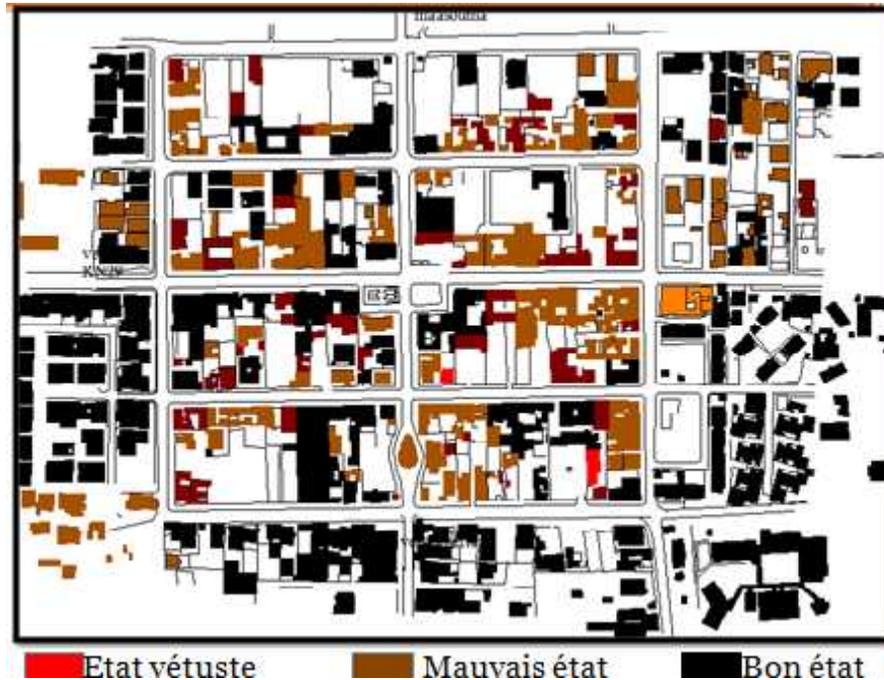


Fig. 19: état de bâti
source: photo prise par l'auteur

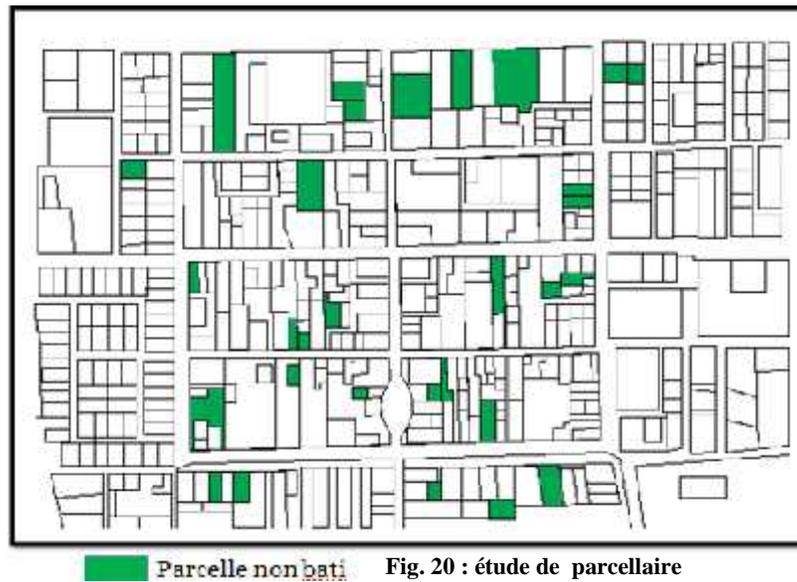


Fig. 20 : étude de parcellaire
source: PDAU modifier par les acteur

5-1-7 L'infrastructure

Le centre ville est structurer par un axe centrale longitudinale et un autre transversale (la RN 29 qui Vien de Blida et va vers Alger et CW 116 Vien de Hammam Melwan et qui va vers Boufarik. A part de des ces deux axes la ville c'est développer de par et d'autre en module de 400 X 400 m entre ces modules des voie secondaires on été crée pour lier facilement ces modules et pour liée les voie centralisent importante au voie périphérique entre chaque centralisent on trouvent des dessertes qui assure la liaison et diminuent la charge et la pression sur le centre de la ville ou se croise les deux voie importante



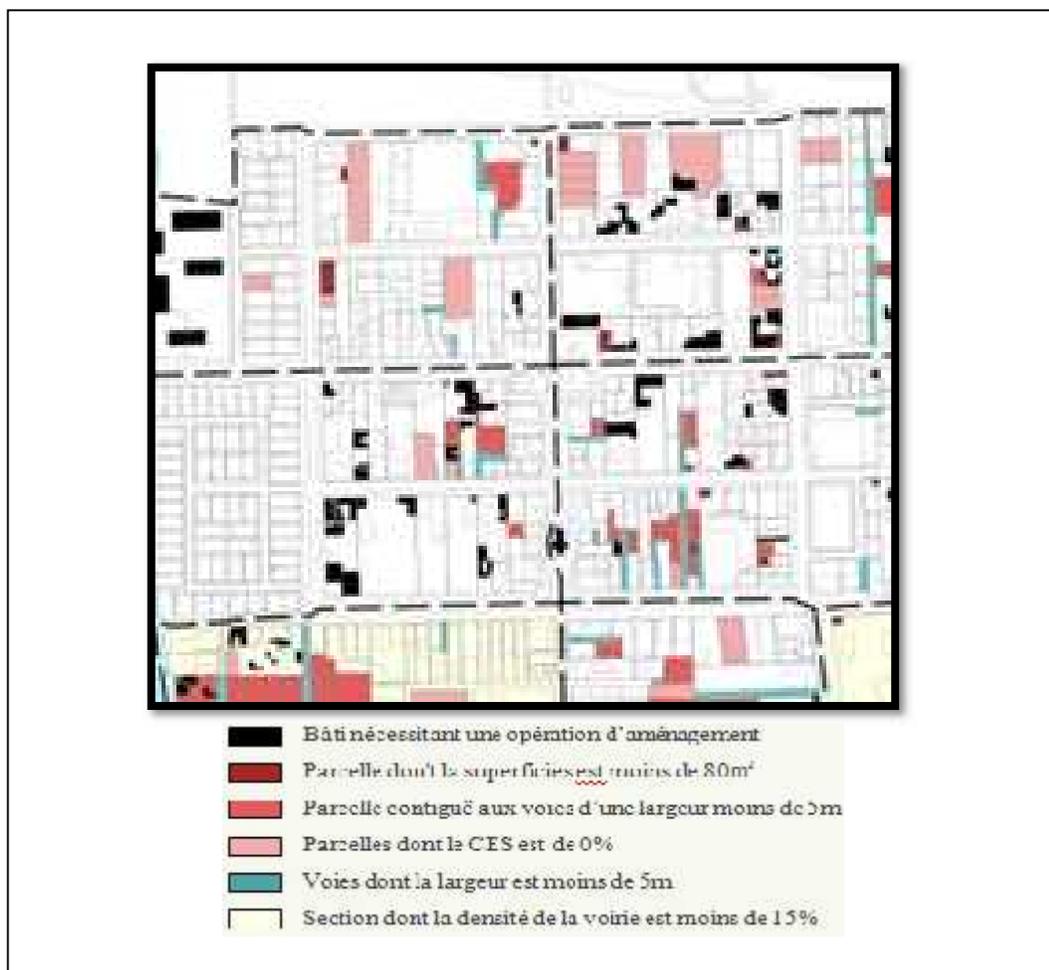
Fig. 20 : l'infrastructure du centre ville
source: modifier par l'auteur



Fig. 21 : la route nationale 29 et CW 116
source: photos prise par l'auteur

problématique spécifique

- Standardisation et répétitive des formes (disposition éclaté des immeubles) avec une déconnexions spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle
- Pauvreté de l'expression architecturale et la dégradation intérieure et extérieur du bâti et des façades (l'insalubrité).
- équipements collectifs indispensables à la vie quotidienne (crèches,, centres commerciaux, services...) monfonctionnalités, exclusivement résidentielle
- déconnexion spatiales et · l'accessibilité a l'interieur est difficile et les voies sont étroites et dégradées



Le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Le danger est de le contraindre à l'immobilisme et donc de le condamner à un déperissement ou à un abandon, en accentuant le développement de la ville en périphérie et arrête la naissance d'une collectivité architecturale 	Le centre ville est un centre historique ,Il possède une dimension patrimoniale à ne pas négliger, et témoigne d'un passé riche avec de nombreux monument
Le bâti	<ul style="list-style-type: none"> la dégradation intérieure et extérieur du bâti et des façades et l'insalubrité avec une présence non négligeable des bâti 	Certains bâtiment sans reconvertir et on peut les récupérer pour avoir une 2 eme vie

	<p>vétuste</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'habitat indigne et la précarité énergétique 	
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • La circulation automobile à l'intérieur est très difficile, • Toutes les voies de desserte sont étroites, en état de piste ou dégradées 	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre-ville est structuré par 2 axes majeurs dont la ville peut être revitalisée à partir ces 2 axes • Création des accès, et de nouveaux parcours fluidifiant la circulation interne
Activités et fonctions	Actuellement un défaut de la mixité fonctionnelle et les équipements de mauvaise qualité qui ont un équilibre fragile qui est mis à rude épreuve	La présence des séquence urbaine favorise une diversité fonctionnelle et activités assurant une connexion spatiale
Le centre ville	<ul style="list-style-type: none"> • Actuellement une déconnexions spatiales, discontinuités, Le site est limité au nord par des terrains agricole et a l'ouest par un oued 	L'existence des éléments assurant la continuité spatial/ accroissement de visibilité et La disponibilité de potentialité foncière
Les espace public	absence d'espaces publico-collectif et d'espaces verts	création d'espaces publico collectif engendrant des séquences tout au long des parcours et articulant les différentes entités

Tableau n° 05 : les atouts et les faiblesses du centre ville

6 Principes De Renouveau Et D'aménagement

La proposition venu solliciter les problèmes du centre ville toute en respectant les recommandations de la ville nouvelle , le principe d'aménagement se base essentiellement sur:

6-1 Concepts d'organisation:

- **Continuité:** La continuité de l'aspect historique de l'environnement du site.
- **Hierarchisation:** La hierarchisation des voies par rapport à la position et aux flux.
- **Perméabilité:** Par la création de voies qui fluidifient l'espace, et permettent la pénétration et l'accessibilité au site

6.2 Programme D'actions

6-2-1 Récupération De L'assiette Foncière

6-2-1-1 Bâti A L'état Du Ruine

·la démolition des construction qui sont a l'état de ruine (la mauvaise qualité et l'insalubrité des bâtiments: bâtiments dégradés pour des raisons liées au manque d'entretien et aux conditions de vie des habitants) et récupéré l'assiette foncière

6-2-1-2 Maintien De L'identité Locale

·Conservation de la propre identité et du cachet historique local .

Préservation des voies et des îlots en bon état .

a remise aux normes d'habitabilité actuelle un ancien bâtiment

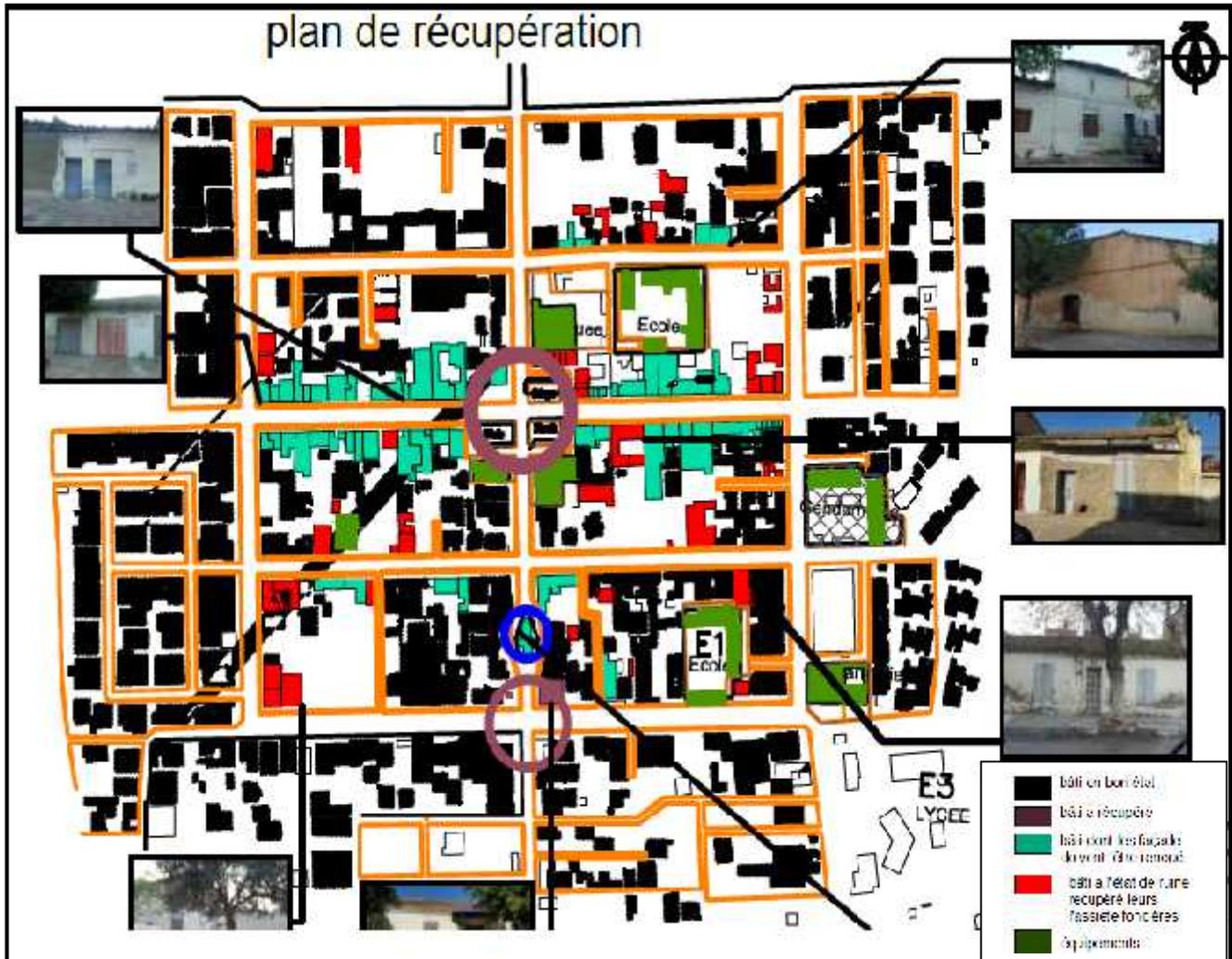


Fig.23 : plan de récupération
 source: analyse d'aire d'intervention modifier par les auteur

6-2-2 Faire Revivre Le Centre Ville

6-2-2-1'activités Et Equipements

- l'affectation Des Equipements Serrent A Renforcé La Centralité Aménagement Approprié Des Zones Commerciales Pour Assurer Le Confort Et La Sécurité Des Usagers En Relation Avec Les Voies Piétonnes Et Maintien Des Equipements Existants

6-2-2-2 les façades urbaines

la mise en valeur du langage architectural des façades par la préservation d'esthétique du cadre bâti pour :

- concilier entre le passé et le moderne et la remise en valeur de l'histoire de la ville ·
 - augmenté l'attractivité de la ville ·
 - encourager la flânerie incitée à redécouvrir les activités de la ville ·
 - retrouvées son charme et authenticité
- principe d'action ·

respecter l'alignement de la façade, une vitrine en avancée de l'alignement de façade, éloigne les piétons du pied de celle-ci · facilité l'accessibilité au commerce.

- proscrire tout élément perturbateur n'appartenant pas à la construction de l'immeuble ancien ·

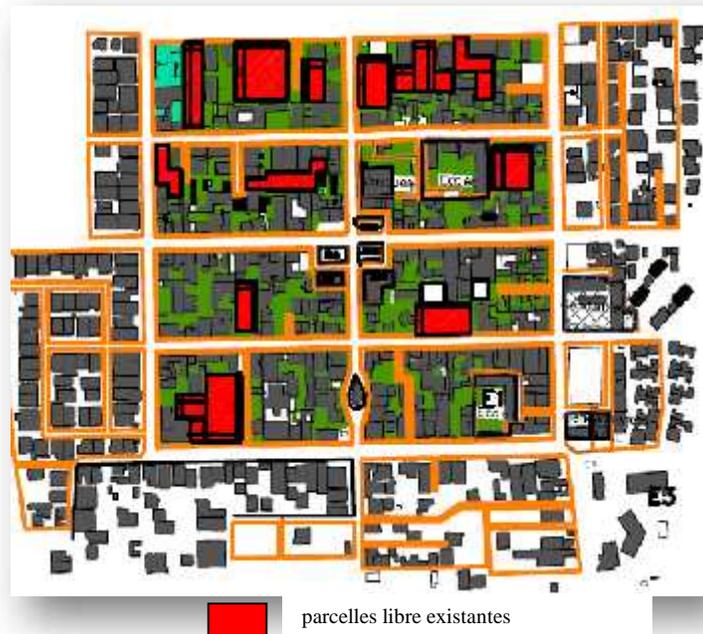


Fig.24 : schéma potentialité foncière
source: analyse d'aire d'intervention

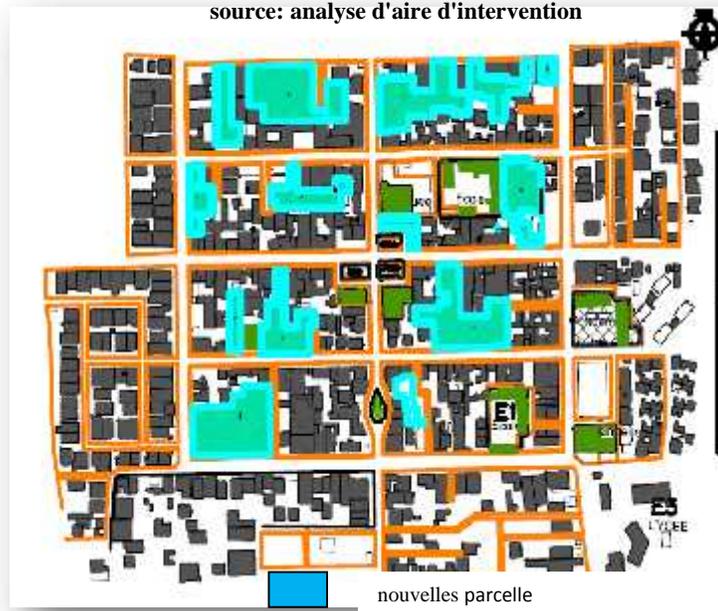


Fig.25 : les parcelles libres
source: analyse d'aire d'intervention

6-2-3 Parcours et séquences:

6-2-3-1 Réseau routier

voies principale

l'élargissement et l'aménagement de la RN29 pour enrichir l'attractivité de la ville

les voies piétonne

voies piétonnes

- Aménagement cohérent des voies piétonnes en tenant compte de l'accessibilité
- aux équipements collectifs, aux transports et aux espaces ouverts.

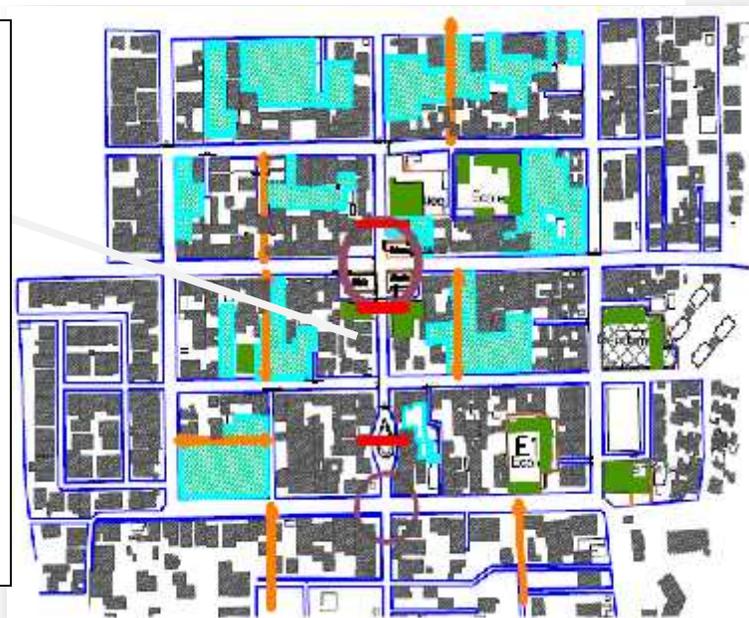
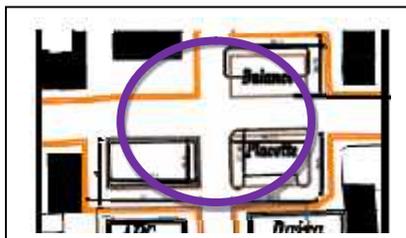
articul les voie tertiaire

- Implantation d'équipements de proximité le long des voies
- Réalisation des voies de circulation interne
- Amélioration de l'accessibilité aux zones d'habitat par les voies secondaires .

6-2-3-2 places publique et espaces de détente

Conception des places pour l'articulation des principaux lieux de rassemblement tels que et l'intersection des 2 axes et les écoles

- Répartition hiérarchisée et équilibrée des places au niveau de l'ensemble de la ville.



— nouvelles voies

Fig.26 : schéma de la nouvelle infrastructure
source: analyse d'aire d'intervention

plan d'aménagement annexe N° 5

7 Approche Thématique : Le Centre Commercial

7-1 Définition

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs locomotives (Grandes surfaces alimentaires et spécialisées) assurant un flux de clientèle. Il doit comprendre au moins 20 magasins ou services pour une surface de vente d'au moins 5000 M2.

7-2 Classification des centres commerciaux

- Centre commercial de type régional Min GLA 50000 à 150000m² 150 magasins
- Centre commercial de proximité ou de périphérie Min GLA 5000 à 50000m² 80 magasins
- Centre commercial de type urbain ou de centre ville Min GLA 5000 m² 20 magasins

7-3 Critères:

Lorsque l'on parle d'un centre commercial, il convient de discerner ses différentes fonctions :

- le centre d'achat, regroupant des activités commerciales peuvent être envisagées sous deux aspects différents : — les achats assimilés à une corvée. — les achats qui procurent du plaisir.
 - le pôle d'attraction ainsi établi comme équipement urbain et point de rencontre, qui constitue une infrastructure sociale indispensable à la vie de quartier dans son rôle de véhicule de communication pour les consommateurs.
- un appareil commercial a pour objectif : de faciliter le plus possible la vie dans ses déplacements , d'apporter le maximum de confort et d'agrément aux usagers , de répondre à la demande et à l'attente du consommateur

7-4 Normes et règlements:

Les centres commerciaux de quelque importance qu'ils soient sont des établissements recevant du public (ERP). À ce titre, ils sont soumis à un ensemble de règlements et de normes permettant d'assurer au maximum la sécurité des personnes et de l'environnement. Ces règlements et normes sont édictés par :

- le Code d'Urbanisme et de la Construction.
- l'Assemblée plénière des assurances pour la sécurité et la protection civile.

-la législation du Travail.

-la loi des installations classées pour la protection de l'environnement.

7-5 Types d'espaces dans un centre commercial

On peut regrouper les espaces qu'un centre commercial est susceptible d'abriter dans les catégories suivantes:

Sport , divertissement et détente	Salle de jeux -Bowling -Cinéma -Théâtre -mini aquarium -- Gymnase -Espace pour enfants
Alimentation	Hypermarchés (grande surface)
Mode et accessoires et technologie	-Boutiques spécialisées en vêtements -Boutiques spécialisées en chaussures -Bijouteries -Boutiques de décorations en tout genre --Boutiques spécialisée en High Tech (téléphonie mobiles, consoles de jeux, ordinateurs , musique, livres,,,))
Beauté et santé	Institut de beauté -Boutiques spécialisées en cosmétiques - Salon de coiffure -Centre de fitness
Restauration et café	Restaurant gastronomique -Restaurant oriental -Restaurant exotique -Salon de thé -Terrasses de café
services	service de maintenance +Locaux techniques -espace de télésurveillance -services d'entretien -espace de déchargement -espace de stockage -Sanitaires
Administration	Bureau du directeur + wc -Secrétariat -Bureau du gestionnaire -wc
Découverte Culturelle	Atelier couture, atelier poterie , -Exposition/vente de

	Produits artisanaux -Espace traditionnel (kheima ,thé
--	---

Tableau 06 : Catégories D'espaces Dans Un Centre Commercial

Analyse d'exemple selon l'organisation spatial et fonctionnel du projet

Centre commercial les quatre temps

Les Quatre Temps, plus grand centre commercial d'Europe, voit le jour en 1981, sur le parvis de la Défense. A dix minutes du centre de Paris, ce ne sont pas moins de 130 000 m² de galeries marchandes qui accueillent

A l'origine, le centre était déjà un beau projet architectural, très étonnant pour l'époque. Pour les espaces intérieurs, l'accent a été mis sur la fluidité de circulation. Elles s'articuleront autour de places circulaires, et non rectangulaires. En outre, l'architecture intérieure actuelle est très structurée, très forte.

La distribution du centre est caractérisée par une circulation verticale matérialisée par le puits de circulation au cœur du centre commercial et d'autres réparties tout au long de la circulation horizontale,

Tandis que la circulation horizontale se compose de parcours et passages de dimensions importantes permettant de diviser le centre longitudinalement en deux parties. Ces passages ont pour 2ème rôle de faciliter le repos, la détente et la découverte.

Le centre commercial rétablit un dialogue avec son environnement, place au verre, à la transparence et à la lumière naturelle. L'introduction de l'aspect vert avec l'aménagement des espaces de détente avec des plantes et arbres naturels.

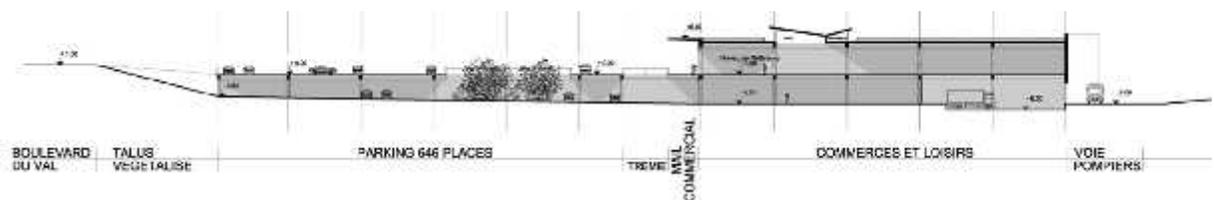
Centre commercial à Hérouville - val Saint-Clair

Il se situe à l'entrée de la ville de Hérouville Saint-Clair, sur les anciens terrains de sport. Le boulevard qui sépare les deux sites crée une rupture urbaine évidente. Les terrains de sport qui occupent actuellement le site n'entretiennent pas de lien avec le centre ville, le développement du tissu urbain vers le nord rend nécessaire la liaison du centre ville avec ce foncier. Pour relier le projet au centre-ville La proposition se composa d'un ensemble de commerces mono

orientés , tournant le dos aux nuisances de la voie rapide et s’ouvrant sur la ville de Hérouville avec une attention particulière sur le traitement de l’articulation entre la passerelle et les commerces, c’est là que nous avons positionné la restauration à l’abri d’une « bulle » en toile tendue, véritable objet phare du site.

Concepts et programme:

Les deux niveaux de commerce sont composés d’une juxtaposition de boutiques et moyennes surfaces se développant le long d’une façade éclairée naturellement desservie par un mail ouvert. Un parking sur deux niveaux de plus de 600 places de stationnement fait face au projet où chaque niveau de parking se raccorde à un niveau de commerce . La place du piéton est au centre du projet, valorisée par le mail, les espaces de détente (terrasse, parc paysager), les cheminements protégés.



Le projet offre le long de la route départementale une façade séquencée pour une lecture cinétique, qui, par un jeu de plans successifs renvoie l’image relative d’un bateau à quai, depuis la route départementale on identifie l’activité du lieu à travers de grandes baies découvrant tantôt des restaurants tantôt des magasins

Côté urbain, une façade largement vitrée permet la bonne lecture de l’offre commerciale, c’est une façade de communication. Les commerces sont soumis à une charte afin d’harmoniser la juxtaposition de lecture des différentes activités.



8- Approche conceptuelle

8-1 phase analytique

«La légitimité de l’intervention dans un site est tributaire de la connaissance de ce dernier».

8-1 présentation du projet

ce projet a pour but de renforcer la centralité et donner une qualité urbanistique au centre ville par une œuvre architecturale moderne à vocation commerciale même dédiée au loisir, tout en assurant la fonctionnalité, la qualité et même l'esthétisme.

L'ouvrage est principalement constitué d'un sous-sol, Rez de chaussée et quatre étages surélevés.

8-2 Situation

Le nouveau centre commercial s'inscrit dans un périmètre de 2990 m², au centre ville de Bouinan, proche de quartiers résidentiels et entouré par des équipements administratifs et culturels.

8-3 Accessibilité Et L'environnement Immédiat

8-3-1 Accessibilité :

L'accessibilité de projet se fait selon : 2 voies mécaniques (RN29 et CW 116) et une voie tertiaire et des accès piétons à partir de la place publique.

8-3-2 l'environnement immédiat

Le centre commercial est entouré par : Habitat individuelle rénové, Equipement culturel et administratif L'APC, une médiathèque et la mosquée.

9 Phase Programmatique

9-1 programme qualitatif

Repérage et lisibilité : L'équipement doit être repéré et aperçu de l'extérieur par son gabarit, sa composition volumétrique et son traitement des façades, ces éléments doivent nous renseigner sur les différentes activités qui se déroulent à l'intérieur.

l'accessibilité : C'est le facteur le plus important pour le bon fonctionnement de l'équipement. Il faut donc assurer l'accessibilité la plus simple, tout en prenant en considération les différents types d'utilisateurs (la clientèle, le personnel, les fournisseurs, aussi les personnes à faible capacité motrice) afin d'éviter les conflits entre eux ..



Fig 27 images illustratif
source Google image

Les circulations: Les circulations verticales et horizontales doivent être conçues de manière à limiter et à faciliter le déplacement des clients, du personnel et des objets.

Détente et animation: Pour assurer l'attractivité et le fonctionnement permanent de l'équipement, la polyvalence fonctionnelle doit s'imposer comme principe de base, créant des espaces de détente variés.

Les Boutiques : Ce sont des vitrines pour l'exposition et la vente des produits. elles doivent

Les Restaurants : Le ratio $1,5m^2$ par personne pour le restaurant. La surface de la cuisine = $\frac{1}{2}$ S restaurant. Pour la cafétéria et le bar pizzeria, le ratio est de $0,75m^2$ par personne.

Services locaux techniques: Pour assurer le confort thermique de la clientèle, et l'alimentation en eau chaude et froide, et en électricité des différentes parties de façon permanente, il comprend une bache à eau, un groupe électrogène, une chaudière, une armoire électrique

9-2 programme quantitatif

Nous avons élaboré le programme surfacique en tenant compte du type d'activité ,des catégories des visiteurs potentiels et de la vocation du projet

9-2-1 Le Rapport des surface

Sous sol	RDC	1er étage	2 ème Etage	3ème Etage	4 ème Etage
----------	-----	-----------	----------------	---------------	----------------

Stockage 21%	Commerce	Commerce	Commerce	Commerce 20%	Restauration
	72.3%	63%	63%	Restauration	65%
	Circulation	Circulation	Circulation	Circulation	Circulation%
	20%	30%	30%	20.3%	
	Stockage	Stockage 7%	Stockage	Stockage 9.6%	Administration
	7.7%		7%		

9-2-2 Programme des surfaces

RDC	Commerce	2100m
-----	----------	-------

ESPACE	ACTIVITES	SURFACE m ²
Sous-sol	Stationnement stockage	65 places
Parking	Stationnement	500
Stockage	Stocker	
Local technique	Conserver les marchandises	
(bache a eau , maintenance	Transporter les marchandise	
Electrogène	vers les différentes niveau	
Frigofrique)		
Monte charge		

Les grands magasins •	1400
Supermarché	450
L'univers de la beauté •	100
Bijoutier ,Boutique d'accessoire	45
Horlogier ,Boutique hygiène et soin, Boutique de cosmétique	
Parfumerie	
Restauration •	
Café Blanco	
Fast-food	
Culturel •	
Librairie	

Tableau 07 : Programmes Des Espaces Et Fonctions

1 ^{er} étage	Les grands magasins	280
	Electroménager	748
	Equiperment maison	
	L'univers de la mode	
2 ^{eme} étage	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	
	L'univers de la mode	1600
	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	

3 ^{eme} étage	Commerce	2100m
4 ^{eme} étage	Les grands magasin •	
	L'univers de la mode	
	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	
	Boutique de chaussure •	
	Boutique maroquinerie •	
	L'univers de la beauté •	
	Boutique de cosmétique	
	Restauration	
	Restaurants	
	Cafète	
	Restauration	

Tableau 08 : la distribution des espaces et fonction dans le centre commercial

9-2-3 L'organisation Spatiale Et Fonctionnelle

9-2-3-1 Système Fonctionnel:

A partir du programme proposé, nous avons agencé les différents espaces selon la forme de l'édifice et son rapport au contexte . Après avoir déterminé les différentes qualités d'espace,

selon l'importance des parcours internes et externes et les différents flux des visiteurs, les fonctions ont été réparties par plateaux :

1er plateau: stationnement et services

2ème plateau : accueil, détente et supermarché alimentaire boutiques

3ème plateau: tous types de commerce (boutiques).

4ème plateau: tous types de commerce (boutiques).

5ème plateau: tous types de commerce (boutiques) et restauration

6ème plateau: loisirs détente et restauration

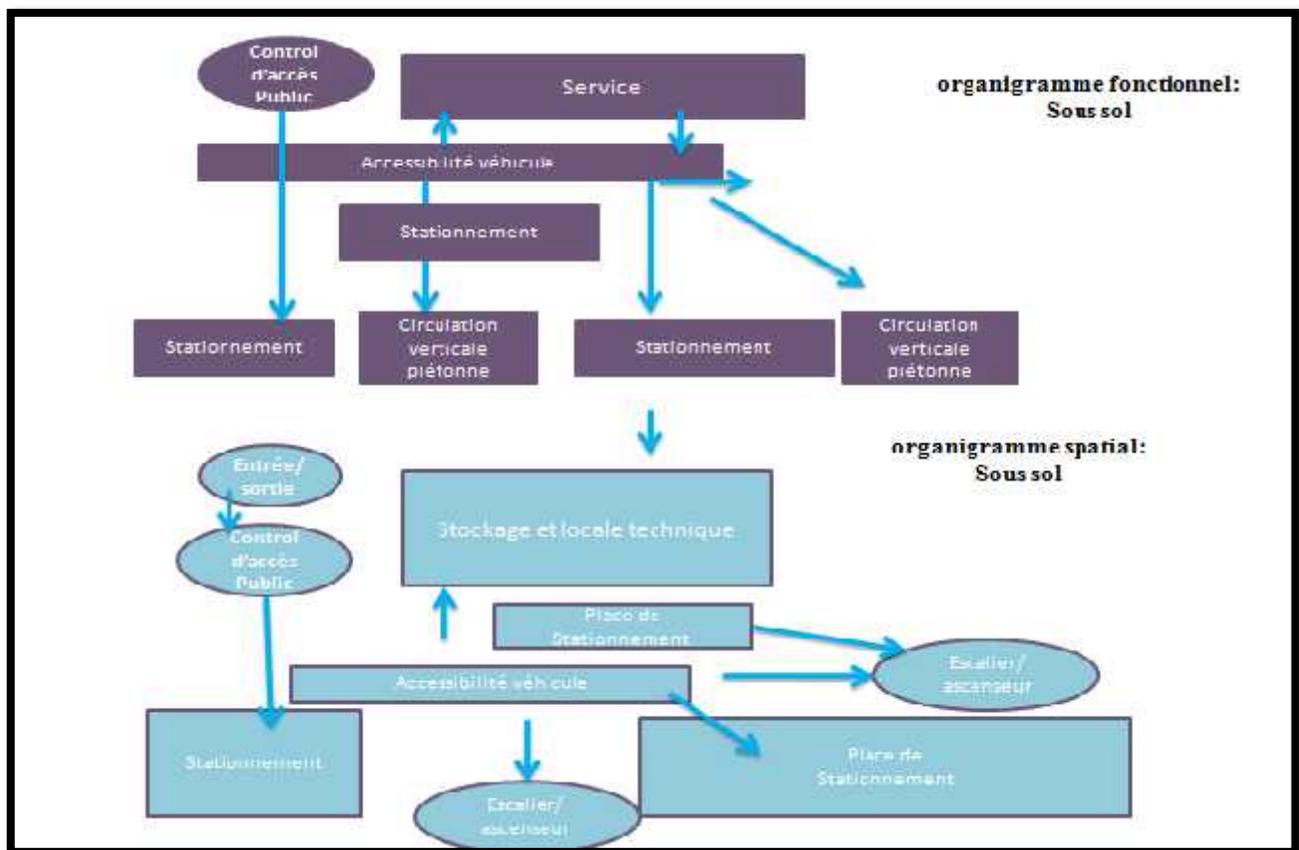


Fig 28 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle de sous sol

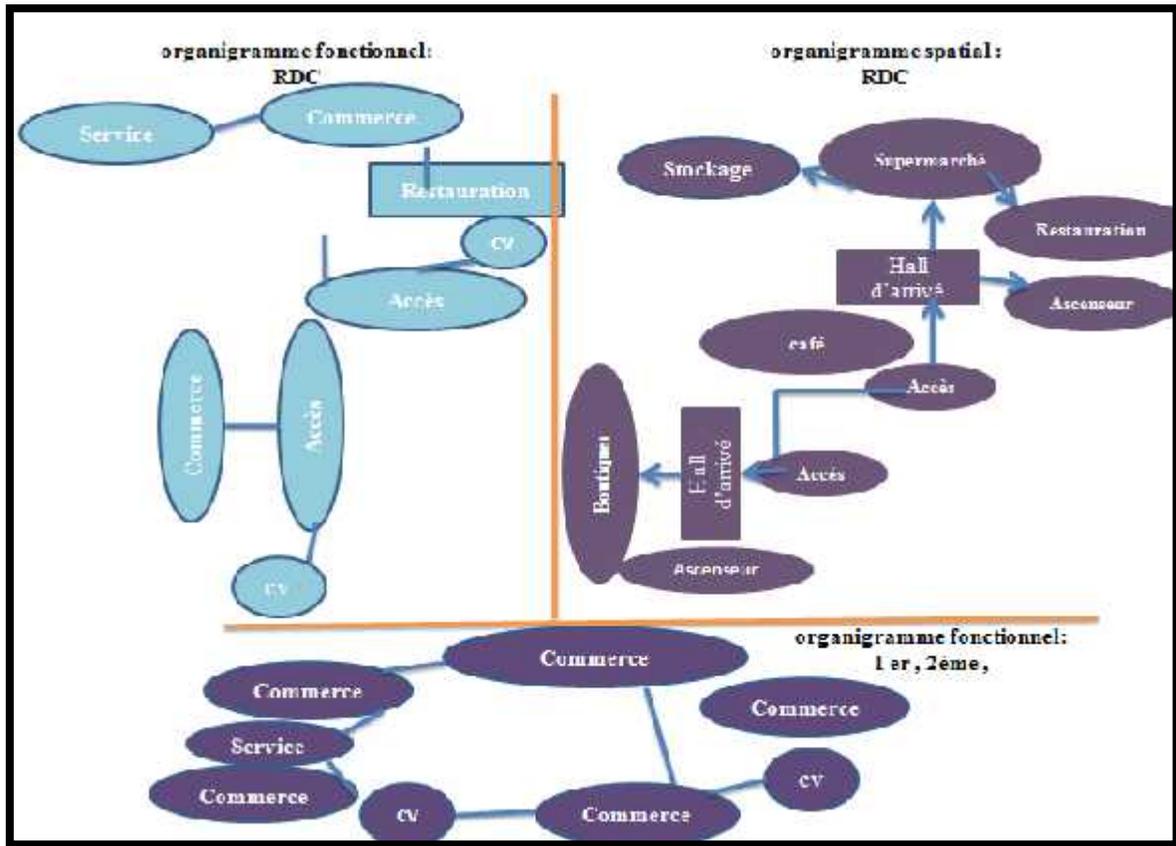


Fig 29 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle de RDC

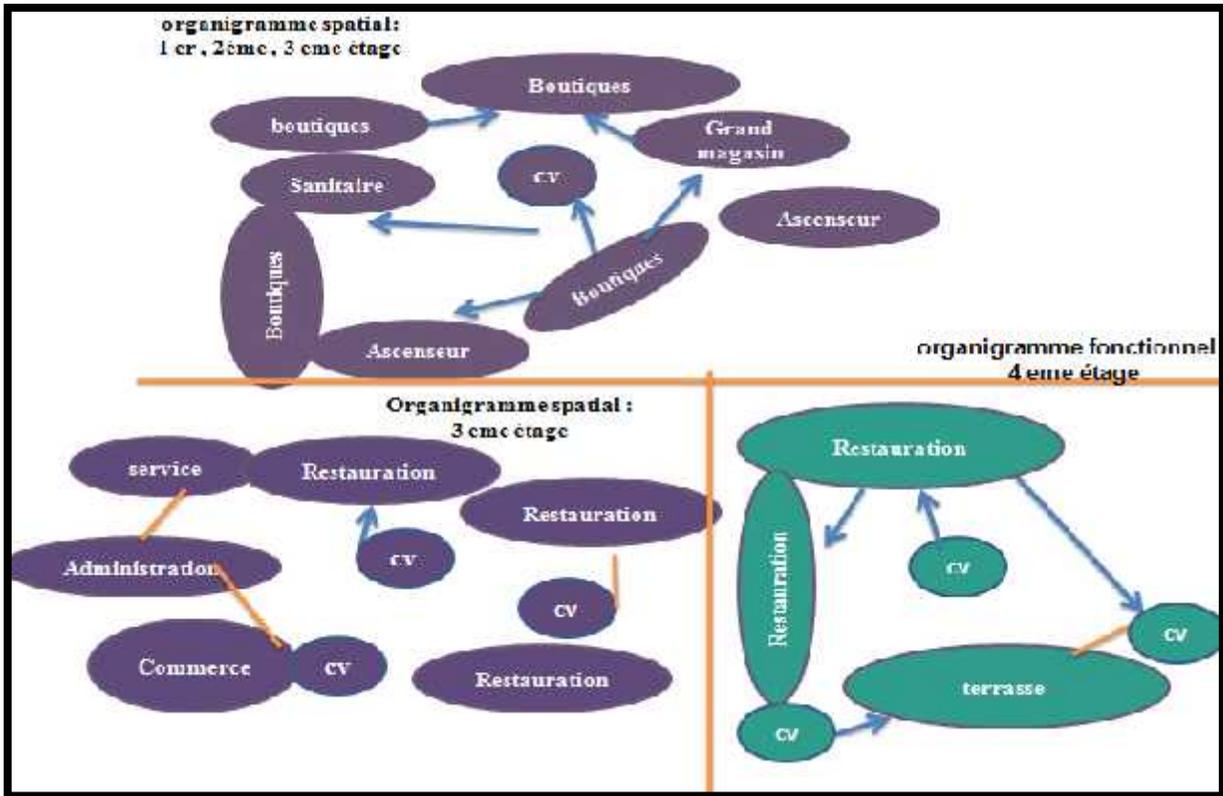


Fig 30 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle d'étage courant

10- Phase Opérationnelle

10-1 Justification du choix de thème

En réponse aux carences en terme d'équipements qui vont renforcer la centralité de la ville par excellence ,répondre aux besoins divers des habitants , tout en offrant une ressource économique pour la ville

10-1-1 genèse de la forme

L'implantation : Le bâti s'implante suivant les limites du terrain , Le centre commercial longe la voie principale par sa fonction qui a pour but d'attirer la population .

Alignement: Le bâti vient s'aligner suivant les parcours délimitant la parcelle afin de les construire ,optimiser la surface d'emprise au sol et permettre une meilleure intégration au site .

Emergence : la compacité du volume doit muter en une émergence de forme plus fluide (au niveau des étage) vu son importance à l'échelle de la ville et pour une meilleure visibilité.

10-2 La dimension spatiale

Logique géométrique :Le choix des formes était basé sur des formes géométriques primaires et pures: le carré, le rectangle

La 1er étape était de tracer une trame de 5x5 m, selon la base et la hauteur du terrain et la 2ème étape vient créer une certaine composition de forme avec des segment d' arc au niveau des étages pour assuré une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice et bénéficier une meilleure orientation des vues .

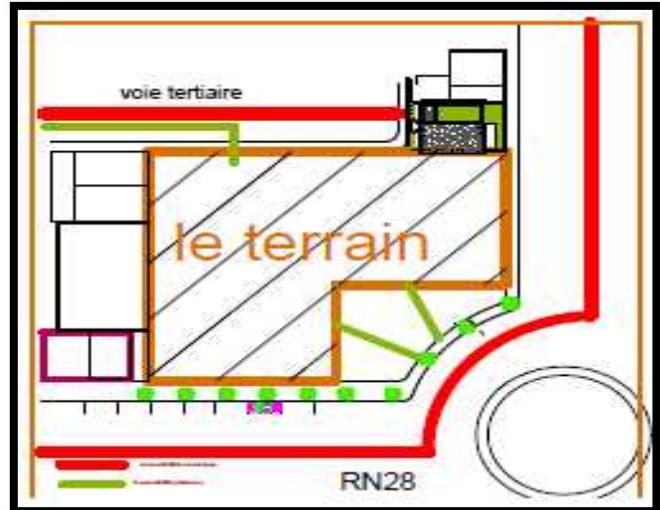


Fig 31 : schéma d'implantation du projet

Logique géométrique

:Le choix des formes était basé sur des formes géométriques primaires et pures: le carré, le rectangle

La 1er étape était de tracer une trame de 5x5 m, selon la base et la hauteur du terrain et la 2ème étape vient créer une certaine composition de forme avec des segment d'arc au niveau des étages pour assuré une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice et bénéficier une meilleure orientation des vues .

10-3 Système structurel

le projet doit apporter prioritairement une réponse simple et adéquate aux exigences fonctionnelles et aux spécificités d'un centre commercial pour assurée la sécurité , la stabilité et l'équilibre du bâtiment et même offre une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice.

À cet effet nous avons opté pour la structures métallique (5x10m) avec plancher collaborant , assurant de grandes portées pour minimiser les points porteurs et dégager les espaces intérieurs exprimant ainsi la liberté et la légèreté

10-4 Système Distributif:

10-4-1 La Circulation Verticale

Au centre du bâti 2 escalators sont installés a partir du 1 er étage en plus 2 escalier facilitant ainsi l'accès aux différents niveaux, avec 2 ascenseurs panoramiques permettant de découvrir le projet de l'intérieur ,L'immeuble est équipé par un escalier de secours dont il est apparent sur la façade arrière.

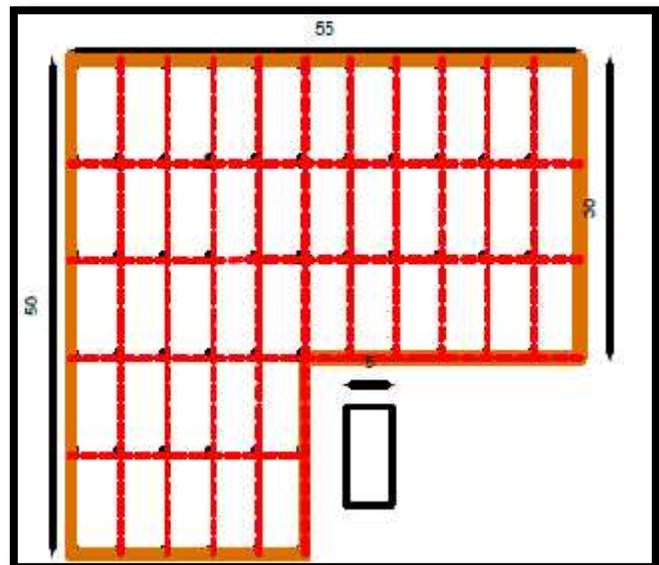


Fig 32 : trame géométrique pour l'implantation de structure

La circulation horizontale du projet offre elle aussi différentes séquences A partir des 2 accès perpendiculaire dont elle englobe les 2 grandes partie du projet .

10-5 Expression des façades primaires

Les façades primaires sont ponctuées par plusieurs expressions qui se traduisent par:

- **Opacité:** au niveau du volume du RDC afin de le différencier du reste de la composition géométrique.
- **Transparence:** Sur les espaces abritant les boutiques afin d'attirer de potentiels acheteurs.
- **Fusion :** pour façade principale qui est en face de la mosquée habillé par des moucharabieh aux motifs contemporains.
- **Chromatie :** Au niveau du socle unificateur qui prend une couleur qui attire l'attention des passants.
- Verticalité l'édifice doit être perceptible vu l'envergure dont-t-il dispose à l'échelle de la ville .
- **Toit verte:** pour Faisabilité quelque soit l'orientation. Esthétique, et même pour des raison de confort

conclusion du chapitre

le centre historique de bouinan se compose d'éléments matériels et immatériels qui constituent un ensemble urbain singulier et unique : la morphologie urbaine, l'architecture, la matière et la couleur du bâti, mais aussi les sensations engendrées par la lumière et cette ambiance indéfinissable qui émane des usages, des rites et du rythme de vie, de l'histoire, de l'âme du centre donc il est possible de projeter le quartier dans l'avenir tout en le modernisant et en favorisant son adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain(son role par rapport a la ville nouvelle)

conclusion générale

Au terme de cette recherche, quelles sont les réponses apportées à la problématique de départ, qui voulait rappeler cette évolution des modes de penser et d'agir sur la ville.

L'objectif de ce mémoire était de faire prendre conscience des notions nouvelles de construire la ville sur la ville, de projet de renouvellement urbain, ainsi que l'impact qu'ont ces notions sur l'élaboration des interventions urbaines.

Ceci est d'autant plus vrai, que le centre ville de bouinan a connu par le passé des bouleversements spectaculaires de son tissu urbain (démolition/ reconstruction) qui ont changés le paysage urbain de la ville. Malheureusement, tout cet effort, après est devenu vain. Nous jugeons que ces interventions malgré leur ampleur n'ont pas été pérennes. Parce que d'un côté, elles n'ont pas été précédées d'un diagnostic efficient et prospectif. Pour ce faire, le choix de la méthode de diagnostic est crucial. Pour ce genre d'intervention le diagnostic ne doit pas être simplement descriptif, mais plutôt prospectif pour mettre en évidence les points forts à valoriser et les faiblesses à corriger.

La méthode qui a été adoptée pour l'analyse du centre est basé sur la compréhension et la lecture des composantes du site, ainsi que ses atouts, ses faiblesses, ça nous a permis d'identifier les enjeux et les conclusions susceptibles de fonder une stratégie pour définir le cadre du projet urbain de renouvellement.

Ces mêmes enjeux, peuvent constituer des points sur les quels les différents acteurs peuvent miser en vue d'un développement global d'une ville Pure produit de la période coloniale, le centre ville de bouinan est caractérisé par des potentialités fortes, riches par son cadre et sa trame urbaine , ses monuments et ses sites historiques.

Un projet urbain à la hauteur des capacités du centre et des ambitions des ses habitants peut donner à la ville une place de choix dans l'échiquier de l'armature urbaine.

Il en ressort de ce qui précède la pertinence de reconstruire d'autres centralités (que commerciale) au sein de ce territoire en utilisant tous les ingrédients (indicateurs) de projet urbain et de renouvellement pour enrayer de manière irréversible et durable le processus de déclin, qui menace la ville et par conséquent toute la région.

A l'issu de ce parcours on peut pouvoir affirmer que l'hypothèse de renouvellement du centre originelle de la ville de bouinan par la démarche du projet urbain formulée au

début du mémoire est vérifiée . Puisqu'en examinant certains indicateurs définissant les concepts cités ci-dessus, la concrétisation d'une telle démarche est possible :

- construire la ville sur la ville = Existence de friches urbaines, les anciennes écuries, immeubles vétustes composant quelques îlots centraux
- Existence d'une réelle volonté politique
- Disponibilité des habitants à adhérer à cette démarche

la démarche est longue, mais si elle est bien tracée elle mènera la ville vers un équilibre et une vitalité qui lui permettront d'assurer un développement harmonieux et soutenable, pour et avec ses habitants, de s'inscrire dans l'histoire en mouvement et de se projeter vers l'avenir. Car aucune commune ne ressemble à une autre, chaque quartier ancien possède ses propres spécificités ; quelles que soient la superficie et la nature patrimoniale du quartier, quels que soient sa sociologie, ses défauts et ses qualités, il est possible d'agir dès à présent, en choisissant l'approche qui correspondra le mieux à l'identité du quartier, passée, présente et à venir

en fin il aurait été intéressant de déterminer les limites du centre par la méthode de Murphy et Vance (1954) Malheureusement, cette méthode demanderait beaucoup plus de temps et surtout d'informations qu'il est presque impossible de recueillir.

Néanmoins, nous confirmons qu'il existe d'autres pistes à même de freiner cette spirale de décadence et transformer l'image du centre. Notamment, celle préconisée par le projet de la ville nouvelle à savoir créer de nouvelles centralités pour alléger le centre originel.

PARTIE 1 : ANALYSE TERRITORIALE ET REGIONALE DE LA VILLE DE BOUINAN

Introduction :

Voyons dans ce qui suit, comment les notions théoriques que nous avons abordées dans le deuxième chapitre peuvent être appliquées à notre terrain d'étude choisi. Cette partie de ce travail concerne le périmètre élargi qu'est la commune, et le périmètre restreint, c'est-à-dire le centre historique de bouinan

Présentation de la wilaya de blida

1 la dimension territoriale

Le territoire de Blida se compose principalement d'une importante plaine au nord et d'une chaîne de montagnes au sud .

la plaine de la Mitidja qui s'étend d'Ouest en Est, est une zone agricole riche. la zone de l'atlas Blidéen et le piémont, la partie centrale de l'atlas culmine a 1600 mètres, les forets de cèdres s'étendent sur ses montagnes, le piémont dont l'altitude varie entre 200 et 600 mètres. Présente des conditions favorables au développent agricole.



Fig1 : le territoire de Blida
Source: URBAR modifié par les auteurs



Fig 2 : le territoire de Blida
Source: URBAR modifié par les auteurs

1-2 les limites du territoire de bouinan:

Notre territoire est limité au Sud par la grande chaîne de montagne de Chréa ainsi à l'Ouest par oued Chiffa et à l'Est par oued El-Harrach et par les pôles administratifs oued Alleug, Boufarik, Chebli

2- la dimension régionale

2-1 approche morphologique

2-1-1 situation géographique de la ville

De bouinan:

Bouinan est une commune de la wilaya de Blida

, situé sur les piémonts de la chaîne de l'Atlas

Blidéen, à la lisière de la plaine de Mitidja, entre la ville

de Soumàa et celle de Bougara, à 25 Kms à l'est de Blida et à 35 km au sud-ouest d'Alger, est

en mesure d'accueillir des fonctions urbaines aujourd'hui concentrées à Alger.



Fig3 : la situation régionale de bouinan
Source: URRAR modifié par les auteurs

2-1-2 Accessibilité

La Commune de BOUINAN est traversée par la RN 29 qui assure la liaison entre deux pôles administratifs et économique de BLIDA et d'ALGER. D'autres routes relient la ville aux communes avoisinantes: Le chemin de wilaya n°111 qui relie Bouinan à Chebli d'une part et à Birtouta en direction d'Alger d'autre part.

Le chemin de wilaya n°135 assure la liaison entre la commune et le pôle urbain limitrophe : Boufarik

Les chemins de wilaya n° 49 et 116 relient cette commune à Chréa.

2-1-3 Topographie (Relief)

La ville de Bouinan est principalement constituée de reliefs bas, de plaines



Fig 4 :limites administratives de la commune de bouinan
Source: pdau de bouinan



Fig 5 : le réseau viaire de la ville de bouinan
Source: URRAR modifié par les auteurs

littorales et de montagnes.

L'altitude de Bouinan varie entre 70m et 430m

. Elle se caractérise par un relief montagneux au sud et des plaines au nord. Les cotes de la ville montent du nord vers le sud. Ces cotes sont comprises entre un minimum de 74m et un maximum de 424m avec environ 350m de différence. Celles de la majorité de la surface urbaine varient entre 70m et 220m .



Fig 6 : la montagne de bouinan
source : google imag

2-1-4 Contexte Agricole

la ville de bouinan a toujours gardé son cachet rural avec un brin de prospérité tirée des diverses activités agricoles, elle tire donc ses revenus essentiellement de l'agriculture

. Les activités agricoles reposent principalement sur la culture des agrumes



Fig 7 : la montagne
source : google imag

2-1-5 Etude Géotechnique

Bouinan est classée d'après le RPA 2003 en zone sismique III ,caractérisé par la possibilité d'un mouvement sismique fort. Donc l'application de la réglementation en vigueur qui prescrit la construction parasismique est nécessaire, ainsi que les procédés constructifs à la consolidation tendant à résister aux effets dues aux séismes

2-2 Approche Urbaine

2-2-1 la composition urbaine de la ville de bouinan

L'espace urbain de la commune de Bouinan est formé de l'agglomération chef lieu et des trois agglomérations secondaires Amroussa ,Hassainia et Mellaha

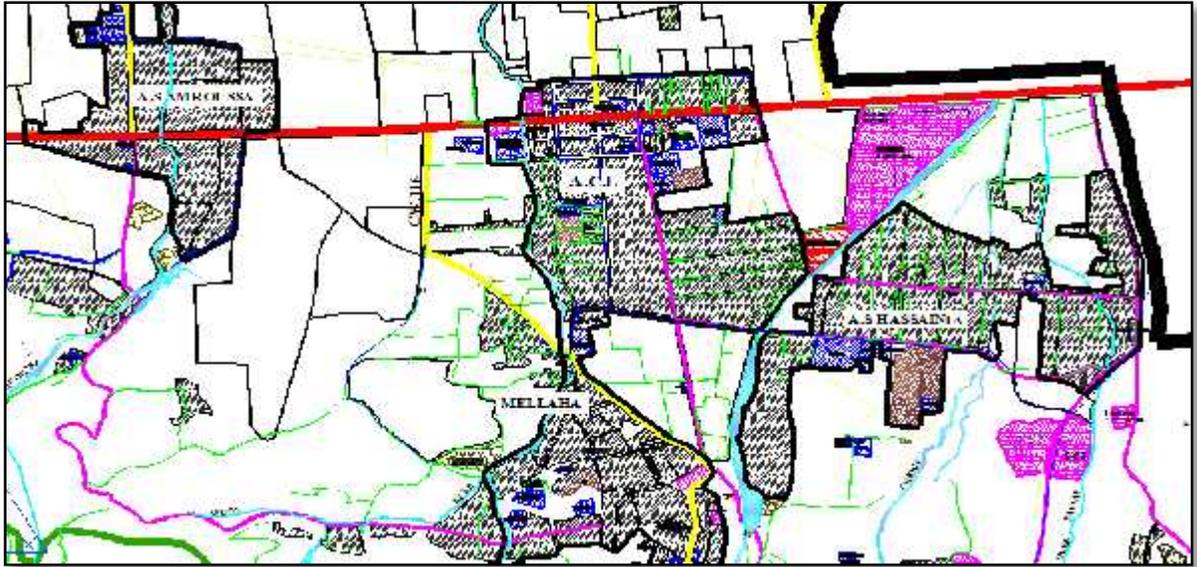


Fig 8 : l'espace urbain de la commune de bouinan
source , PDAU etat de fait

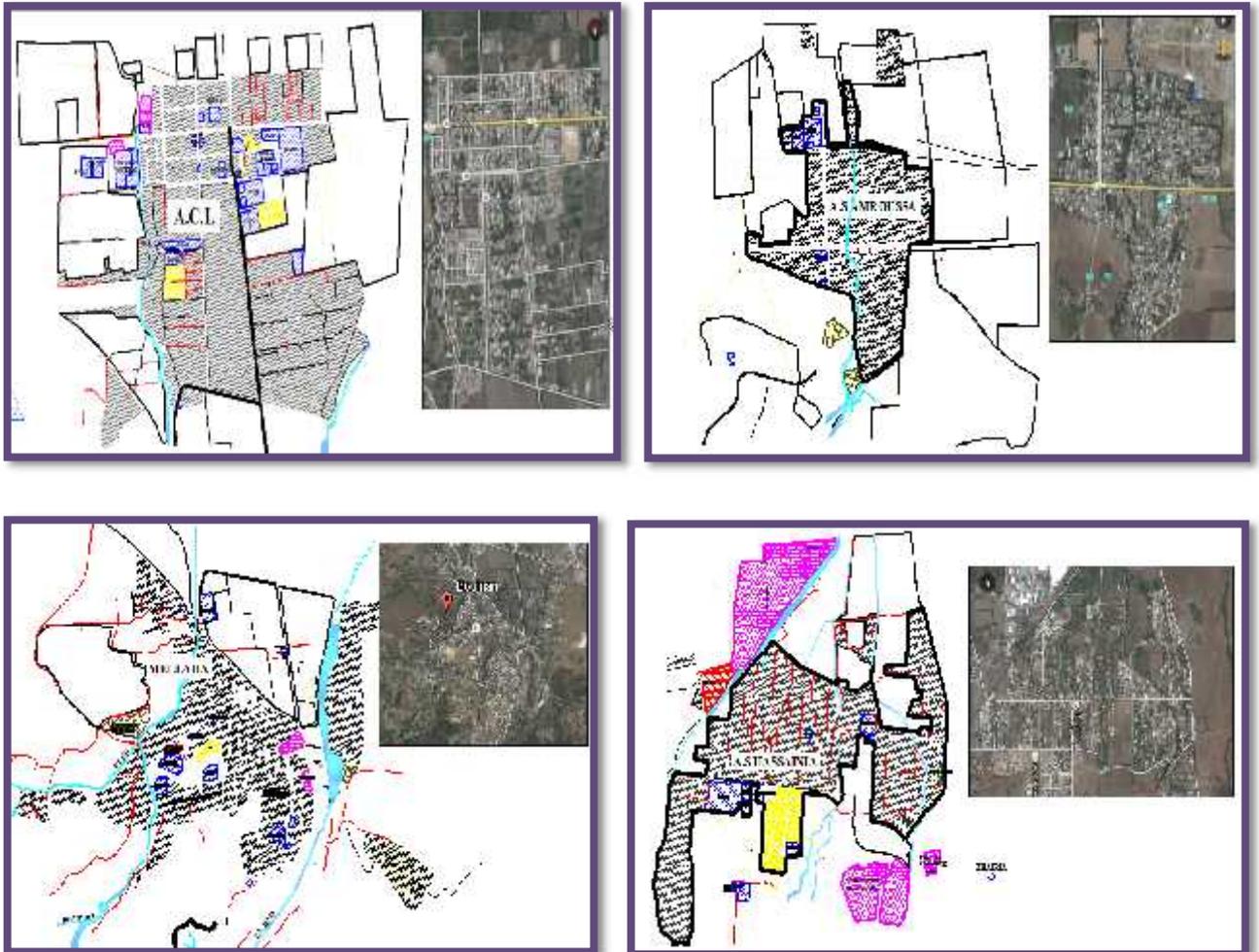


Fig 9 : l'espace urbain de la commune de bouinan
source , PDAU etat de fait

synthèse

La ville de Bouinan offre un atmosphère d'investissement urbain agréable vu les capacités d'Accessibilité et naturelle dans la ville.

- La nature des sols agricole de la ville permette de créer des espaces de détente et des espaces de vie extérieur tous en gardant la nature agricole de la ville.

2-2-2 L'infrastructure

Le réseau routier au niveau de cette entité est constitué d'un chemin de wilaya n°116, d'un chemin communal et plusieurs pistes. Sa configuration est adaptée au relief naturel du site et présente la caractéristique d'être très étroit. Il permet la liaison de cette agglomération avec Amroussa et la partie Nord de l'agglomération chef lieu ainsi qu'à Chréa au niveau de la partie Sud.

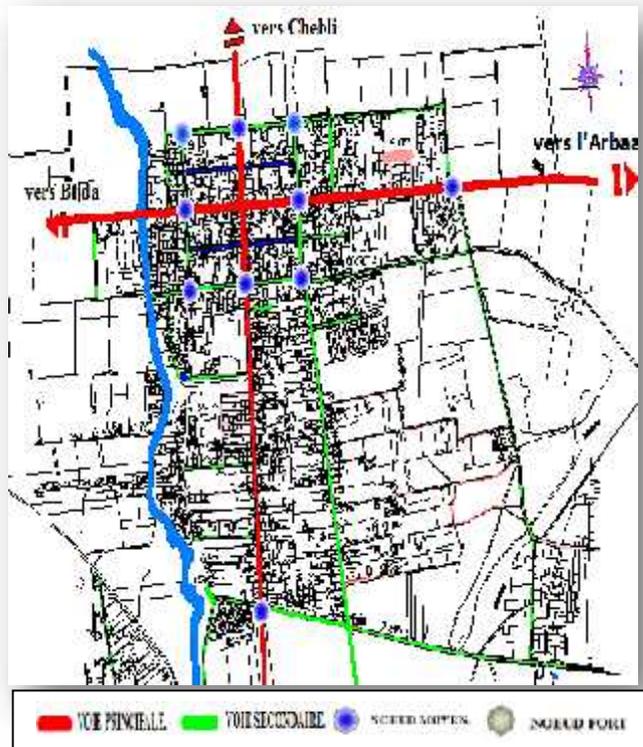


Fig 10 : plan de voirie de bouinan
source , PDAU etat de fait modifier

2-2 Approche historique culturelle

La ville de BOUNAN a connue plusieurs phénomènes de formation et de transformation a travers le temps(annexe n°1 et n°2)

1-Période coloniale: Bouinan en tant que centre administratif a été créé en 1886. Son territoire communal petit et montagneux, Le seul centre de peuplement européen était localisé au niveau du centre de Bouinan., Le centre présente la caractéristique des centres coloniaux avec ces quatre (4) rues incluses dans un carré presque parfait de part et d'autre de la route nationale n°29

2-Période poste coloniale: Apres l'indépendance, une nouvelle phase de développement urbain s'est mise en place à cause de l'exode rural et la croissance démographique.

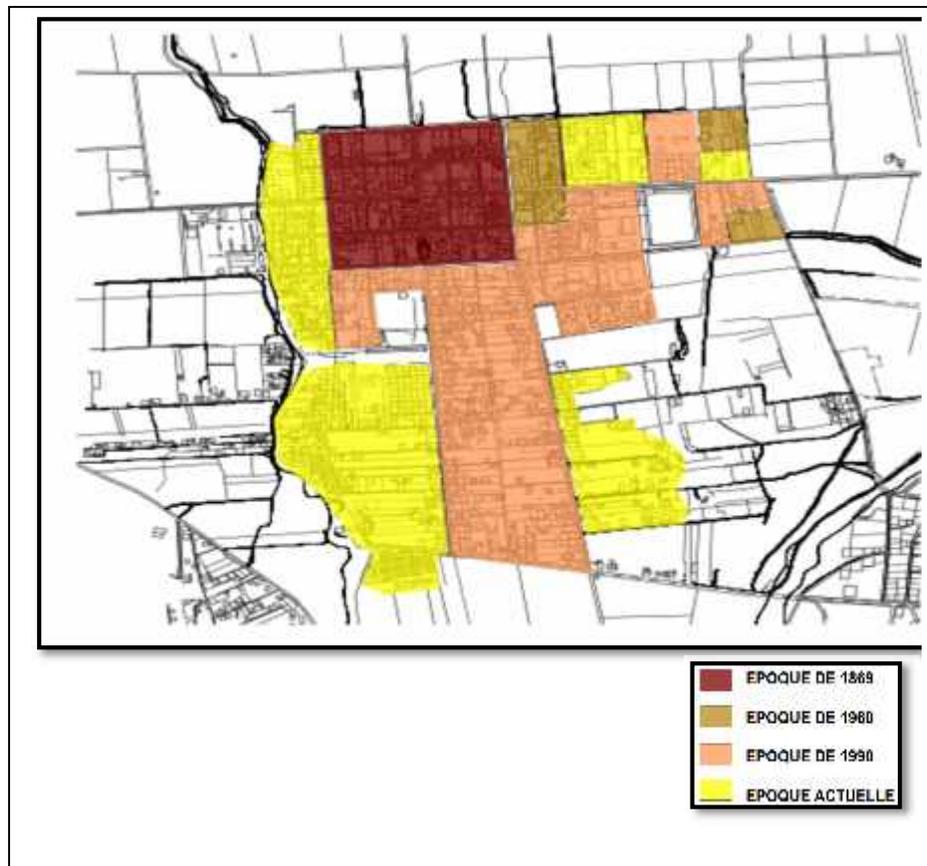


fig 9 : Evolution urbaine de la ville de Bouinan
source: thèse 2012



fig 8: photos anciens de la ville de bouinan
source: Google image

Synthèse:

Dans son évolution BOUINAN a connue deux période principale: la période coloniale et la période poste-coloniale qui se caractérisent par leurs aspects morphologiques et typologiques défèrent (voir annexe n°3)

La problématique générale

La commune de BOUINAN accuse actuellement des déficits en logements, équipements et services et l'un des dysfonctionnements majeurs de la ville c'est La structure urbaine qui présente des insuffisances marquées principalement par son réseau viaire défaillant et n'obéissant à aucune logique urbanistique. Il n'est en fait que le résultat de juxtapositions d'opérations ponctuelles d'habitat. Et par conséquence un tissu éclaté représenté par des terrains ou des entités organiques non structurés, dont l'évolution se fait instinctivement au gré des besoins induisant ainsi un développement anarchique du tissu urbain .

4- La Ville Nouvelle De Bouinan

Localisation	le site de la ville nouvelle intègre les agglomérations de Bouinan et d'Amroussa.
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Ville nouvelle de Bouinan : 2 175ha au total
Délais	<ul style="list-style-type: none"> • Année de démarrage : 2009 • Année d'achèvement : 2020
Population projetée	<ul style="list-style-type: none"> • 150 000 habitants (environ 32 000 foyers)
Maître d'ouvrage Maître d'oeuvre	Groupement Dong Myeong

Tableau n° 04 : fiche technique du projet

Situation

Situé à 35 km au sud d'Alger (dans la wilaya de Blida), le site de la ville nouvelle s'étale sur les agglomérations de Bouinan, Amroussa, Mellaha et Hassainia sur une superficie de 2175 ha.(voir annexe n°3)



Fig. 10: Vue 3D du projet de la ville nouvelle
source: la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission "B"

4-1 Objectifs de réalisation de la ville nouvelle de Bouinan

- Contribution au développement du territoire et au rééquilibrage de l'armature urbaine régionale.
- Allègement de la pression en matière de demandes de logement au niveau de la région métropolitaine algéroise et maîtrise du développement urbain.
- Réalisation d'une ville axée sur les technologies vertes.

4.2 Orientation du développement urbain

Traduction de la volonté des pouvoirs publics de renforcer la compétitivité nationale à savoir: favoriser l'émergence d'une économie moderne et développer une économie du savoir.

- Création d'un pôle qui combine les diverses fonctions telles que les services financiers, les biotechnologies, les sports et les loisirs.
- Etablissement du fondement de croissance urbaine pour le développement durable de la ville nouvelle.

4.3 concepts et stratégies du développement de la ville nouvelle

<p>Ville des affaires et des finances internationales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centre des affaires et des finances internationales à travers l'exploitation des atouts géographiques de lien entre l'Europe et l'Afrique • Centre de soutien et d'appui administratif aux affaires internationales
<p>Ville des industries de pointe BT-NTIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des fonctions du B-pôle Bouinan-Sidi Abdellah • Création d'une plate-forme des technologies de pointe, notamment les NTIC et les BT, articulée avec les principales villes méditerranéennes
<p>Ville écologique, des sports et des loisirs et du tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration et exploitation des potentialités (eau et forêt) en tant qu'éléments de composition • Valorisation des potentialités locales et optimisation des ressources touristiques en combinant la culture et les sports

4.4 fonctions et équipements

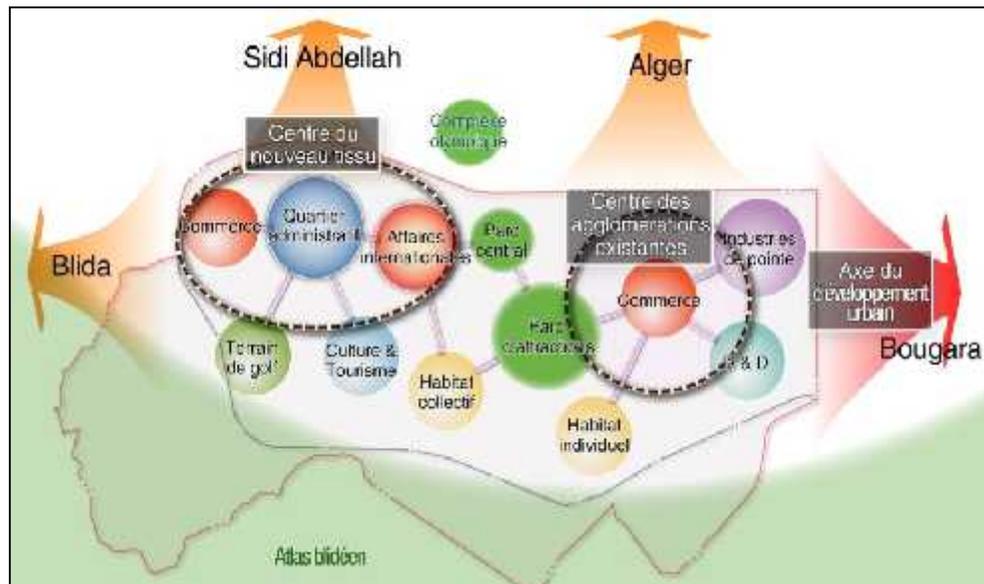


Fig. 11 schéma d'organisation spatiale
source: la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouin. Rapport de la mission "B"

4.5 Le plan d'aménagement

4-5-1-Organisation spatiale

- Maintien de la coexistence entre les espaces urbains et la nature en tenant compte de la topographie de la ville.
- Favoriser un développement urbain équilibré par l'articulation des fonctions urbaines.
- Redéfinition des relations entre les deux Ilots de la ville nouvelle et structuration de manière complémentaire de la ville nouvelle pour la création d'une ville nouvelle d'excellence de niveau International.
- Implantation des fonctions et des équipements principaux autour de l'axe principal constitué du quartier administratif, du parc d'attractions, du complexe olympique et de la zone d'industries de pointe.

Le programme d'aménagement détaillé : voir annexes numéro 04

Rôle des agglomérations existantes dans la structure spatiale de la ville nouvelle

Le centre ville

- Préservation des tissus urbains et des monuments d'importance patrimoniale
- Articulation entre les voies existants et les nouvelles infrastructures routières de la ville nouvelle
- Intégration de nouveaux axes verts de la ville nouvelle dans ses tissus urbains
- Prise en compte des préoccupations d'harmonie des tissus existants avec le nouveau tissu de la ville nouvelle

programme proposé pour le centre historique de bouinan

centre historique /un nouveau centre secondaire



	Zone de préservation		Zone de réhabilitation
	Zone de rénovation		Zone de reconstruction
	Zone d'aménagement prévu par le plan de la ville nouvelle		Nouvelle voie
	Principale rue prévue par le plan d'aménagement		Voie à élargir
	Espace vert prévu par le plan d'aménagement		Parc prévu par le plan d'aménagement
	Nouveaux espace vert		Parc potentiel à prévoir
	Equipement collectif existant		Espace vert en bon état
	Ecole primaire existante		Rue d'activités de proximité
	Nouvelle école primaire		Principale rue prévue par le plan d'aménagement
	Centre de proximité		Centre secondaire
	Cours d'eau		Place à vocation du traitement routier
			Place de proximité

synthèse

L'objectifs de réalisation de la ville nouvelle de Bouinan est:

- Freiner la croissance quantitative de l'aire métropolitaine algéroise en reliant Alger à ses villes nouvelles Sidi Abdallah et à Bouinan en faveur de la croissance qualitative.
- Améliorer l'attractivité et renforcer la centralité de l'aire métropolitaine algéroise en implantant les activités économiques.

5-1 Présentation Du Site D'intervention :

5-1-1 Agglomération Chef Lieu :

Se situe au Nord du territoire communal avec une surface de 233 ha, soit 44 % de la surface urbaine et 3,18% du territoire de la commune, elle est limitée :

Au Nord : par des terres agricoles classe 1

A l'Est : par des terres agricoles classe 1 et 2-
Oued el Had. Au Sud : par piémont

- A l'Ouest : par Oued Klab

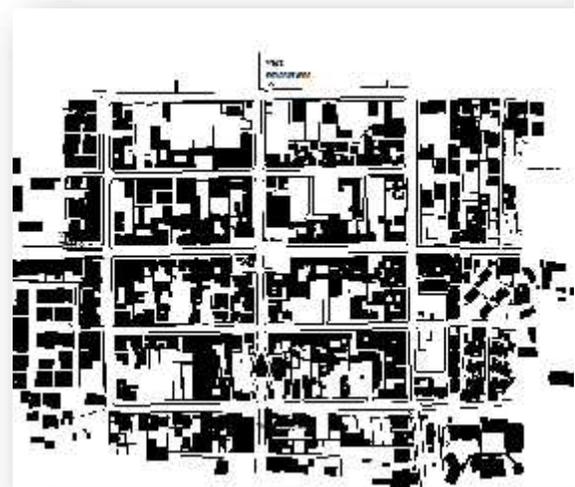


Fig. 12 : plan d'agglomération chef lieu
source: thèse 2012 modifier par les auteur

5-1-2 choix de site d'intervention :le centre historique de bouinan

le centre de cette agglomération c'est le village originel. Il est caractérisé par une trame régulière en damier

et un tissu polyfonctionnel abritant de l'habitat individuel ,des commerces et services ainsi que des équipements structurants tels que : A.P.C-Daira .Cette zone renferme les rues les plus animées, en



5-1-3 approche historique - culturelle

1^{me} phase : En 1842 les autorités françaises déclaraient un vaste programme de colonisation , il consiste de créer 15 à 20 centres coloniaux , Bouinan était comprise dans ce programme.

2^{me} phase : La nécessité de construire des hangars sur une partie de chaque parcelle ,nous a donner une certaine logique à l'occupation de la parcelle ,C'est là ou le centre a commencé à avoir un caractère urbain .

3^{me} phase : Cette période se caractérise par une densification ,surélévation de quelques habitations ,Dans les années 60 ,une extension timide est apparue à l'extérieur du noyau primaire

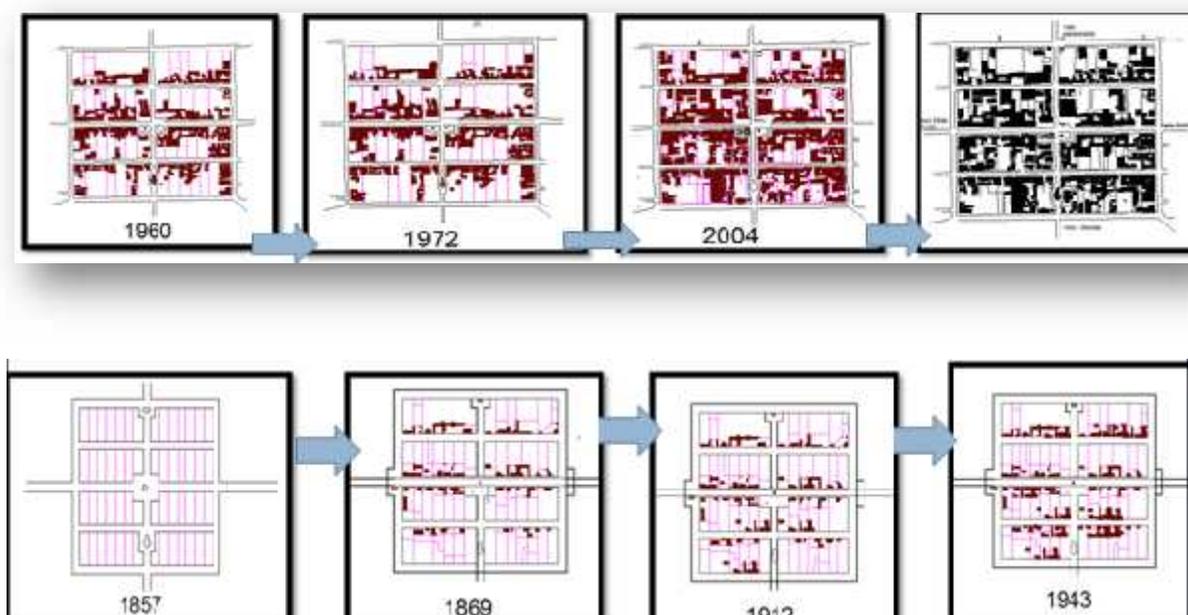


Fig. 14 : densification du centre ville
source: thèse 2012 modifier par les auteur

5-1-4 Les Eléments A Forte Permanence

les axes structurant de la ville (la route nationale R29), l'église , et la place publique et quelques habitations sont des élément a forte permanence existants jusqu' a nos jours.



Fig. 16 : les éléments a forte permanence
source: PDAU modifier par les acteur



Fig. 15 : centre ville et l'église
source: Google imag



Fig. 17 : éléments a forte permanence
source: modifier par les auteur

5-1-5 Activité Et Fonctions

Le tissu est polyfonctionnel abritant de l'habitat individuel ,des commerces et services ainsi que des équipements structurants tels que : A.P.C- Daïra-Poste des lieux de culte (mosquée , église), des fonctions éducatives(les écoles , crèche), secteur de la santé (polyclinique) ,locaux a usage d'habitation + commerce, et ce qui est domine le tissu existant c'est l'habitat individuelle.

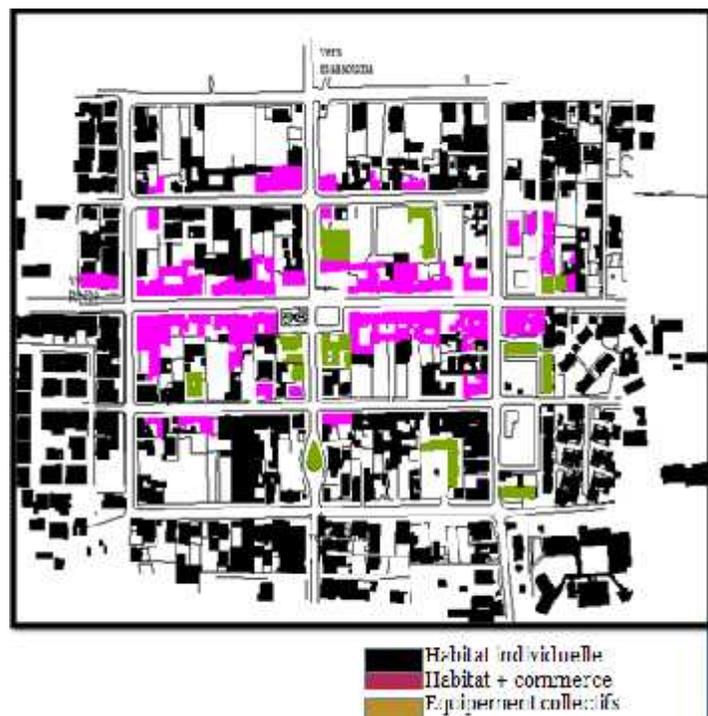


Fig. 16 : activité et fonctions
source: PDAU modifier par les acteur

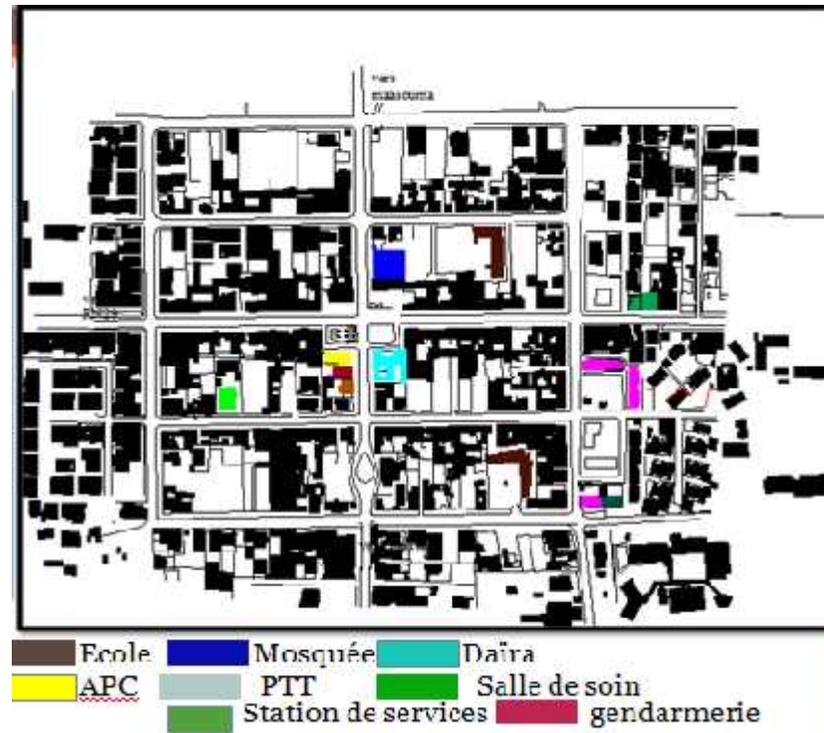


Fig. 17 : schéma de fonction et activités dans le centre ville
source: PDAU modifier par les acteur

5-1-6 L'état Du Bâti

Le tissu colonial : c'est le village originel. Il est caractérisé par une trame régulière en damier dont L'habitat représente la fonction la plus importante au niveau de ce site, dont Les masses bâties présentent dans leur grande majorité une discontinuité du bâti qui se trouve interrompu par de grands espaces de jardins.



Fig. 18 : état de bâti
source: photo prise par l'auteur

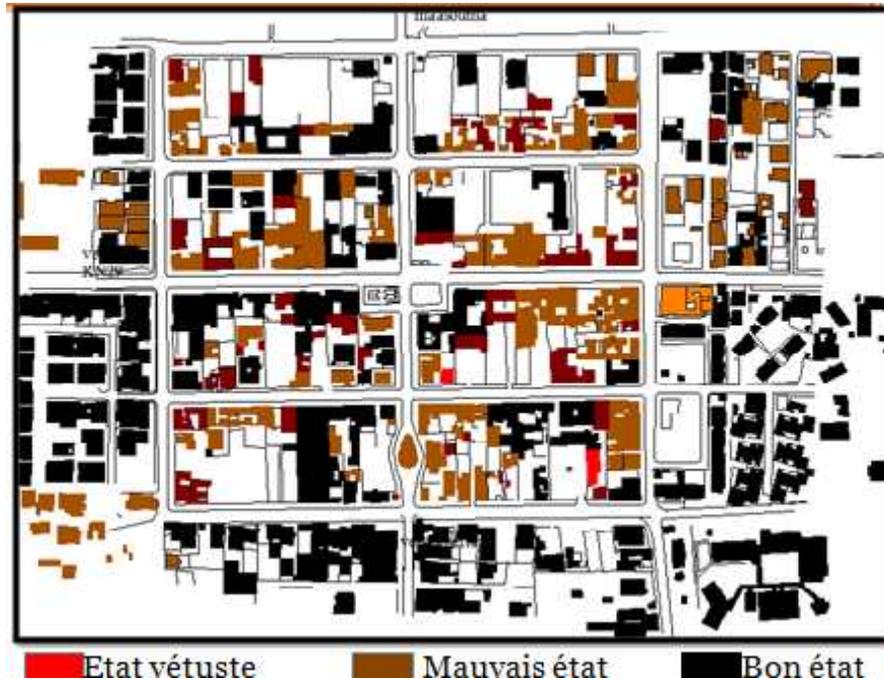


Fig. 19: état de bâti
source: photo prise par l'auteur

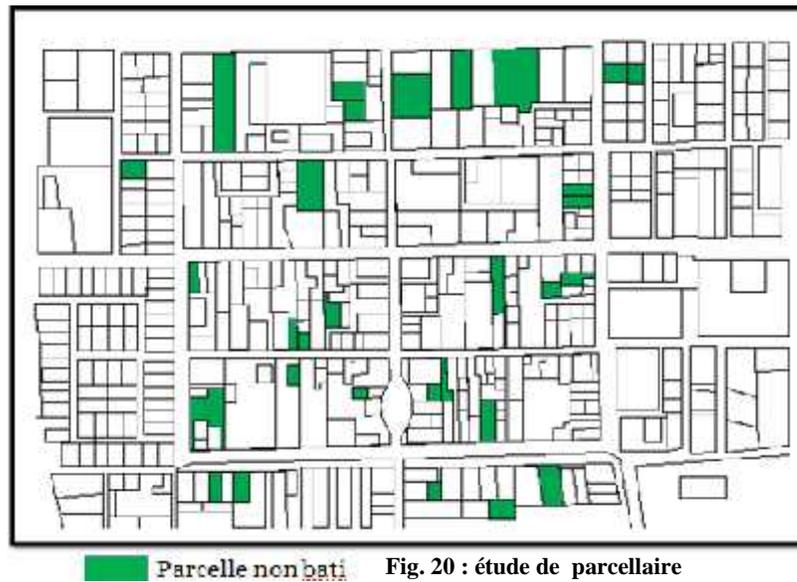


Fig. 20 : étude de parcellaire
source: PDAU modifier par les acteur

5-1-7 L'infrastructure

Le centre ville est structurer par un axe centrale longitudinale et un autre transversale (la RN 29 qui Vien de Blida et va vers Alger et CW 116 Vien de Hammam Melwan et qui va vers Boufarik. A part de des ces deux axes la ville c'est développer de par et d'autre en module de 400 X 400 m entre ces modules des voie secondaires on été crée pour lier facilement ces modules et pour liée les voie centralisent importante au voie périphérique entre chaque centralisent on trouvent des dessertes qui assure la liaison et diminuent la charge et la pression sur le centre de la ville ou se croise les deux voie importante



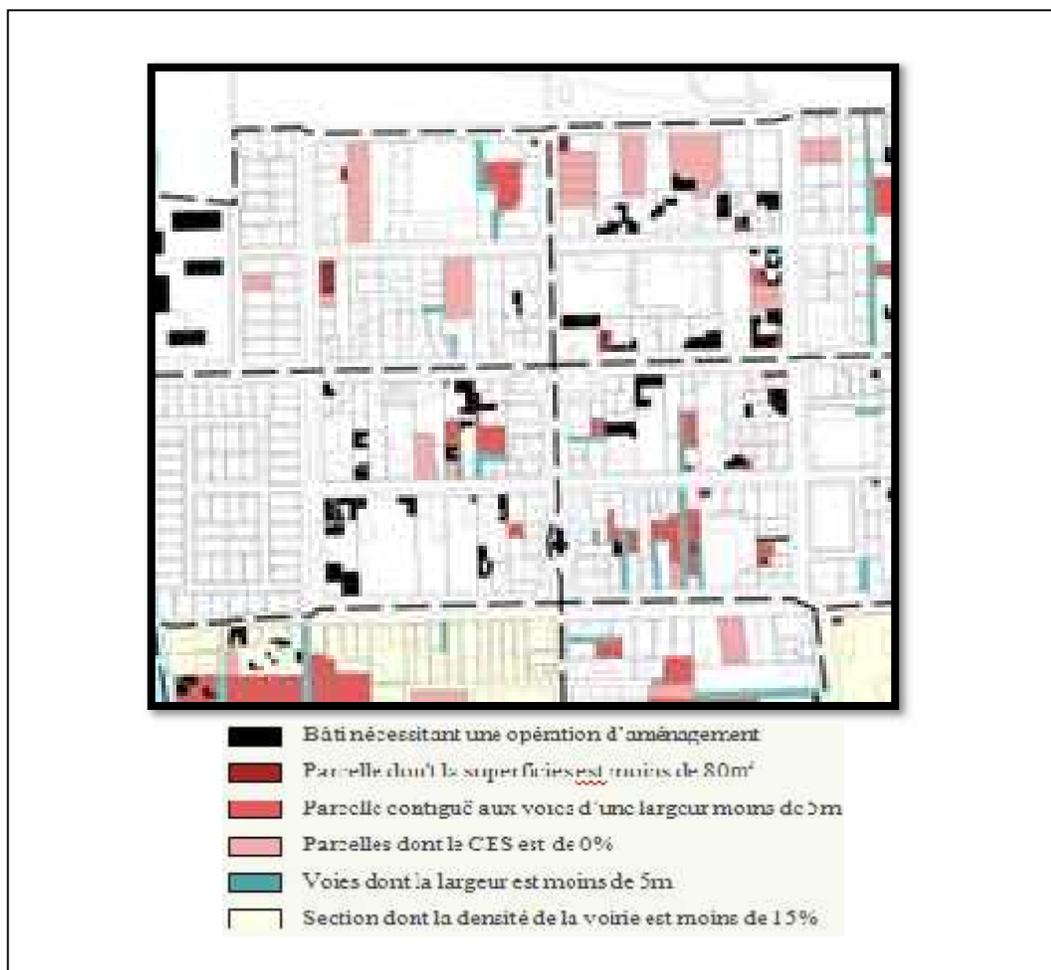
Fig. 20 : l'infrastructure du centre ville
source: modifier par l'auteur



Fig. 21 : la route nationale 29 et CW 116
source: photos prise par l'auteur

problématique spécifique

- Standardisation et répétitive des formes (disposition éclaté des immeubles) avec une déconnexions spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle
- Pauvreté de l'expression architecturale et la dégradation intérieure et extérieur du bâti et des façades (l'insalubrité).
- équipements collectifs indispensables à la vie quotidienne (crèches,, centres commerciaux, services...) monfonctionnalités, exclusivement résidentielle
- déconnexion spatiales et · l'accessibilité a l'interieur est difficile et les voies sont étroites et dégradées



Le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Le danger est de le contraindre à l'immobilisme et donc de le condamner à un déperissement ou à un abandon, en accentuant le développement de la ville en périphérie et arrête la naissance d'une collectivité architecturale 	Le centre ville est un centre historique ,Il possède une dimension patrimoniale à ne pas négliger, et témoigne d'un passé riche avec de nombreux monument
Le bâti	<ul style="list-style-type: none"> la dégradation intérieure et extérieur du bâti et des façades et l'insalubrité avec une présence non négligeable des bâti 	Certains bâtiment sans reconvertir et on peut les récupérer pour avoir une 2 eme vie

	<p>vétuste</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'habitat indigne et la précarité énergétique 	
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • La circulation automobile à l'intérieur est très difficile, • Toutes les voies de desserte sont étroites, en état de piste ou dégradées 	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre-ville est structuré par 2 axes majeurs dont la ville peut être revitalisée à partir ces 2 axes • Création des accès, et de nouveaux parcours fluidifiant la circulation interne
Activités et fonctions	Actuellement un défaut de la mixité fonctionnelle et les équipements de mauvaise qualité qui ont un équilibre fragile qui est mis à rude épreuve	La présence des séquence urbaine favorise une diversité fonctionnelle et activités assurant une connexion spatiale
Le centre ville	<ul style="list-style-type: none"> • Actuellement une déconnexions spatiales, discontinuités, Le site est limité au nord par des terrains agricole et a l'ouest par un oued 	L'existence des éléments assurant la continuité spatial/ accroissement de visibilité et La disponibilité de potentialité foncière
Les espace public	absence d'espaces publico-collectif et d'espaces verts	création d'espaces publico collectif engendrant des séquences tout au long des parcours et articulant les différentes entités

Tableau n° 05 : les atouts et les faiblesses du centre ville

6 Principes De Renouveau Et D'aménagement

La proposition venu solliciter les problèmes du centre ville toute en respectant les recommandations de la ville nouvelle , le principe d'aménagement se base essentiellement sur:

6-1 Concepts d'organisation:

- **Continuité:** La continuité de l'aspect historique de l'environnement du site.
- **Hiérarchisation:** La hiérarchisation des voies par rapport à la position et aux flux.
- **Perméabilité:** Par la création de voies qui fluidifient l'espace, et permettent la pénétration et l'accessibilité au site

6.2 Programme D'actions

6-2-1 Récupération De L'assiette Foncière

6-2-1-1 Bâti A L'état Du Ruine

·la démolition des construction qui sont a l'état de ruine (la mauvaise qualité et l'insalubrité des bâtiments: bâtiments dégradés pour des raisons liées au manque d'entretien et aux conditions de vie des habitants) et récupéré l'assiette foncière

6-2-1-2 Maintien De L'identité Locale

·Conservation de la propre identité et du cachet historique local .

Préservation des voies et des îlots en bon état .

a remise aux normes d'habitabilité actuelle un ancien bâtiment

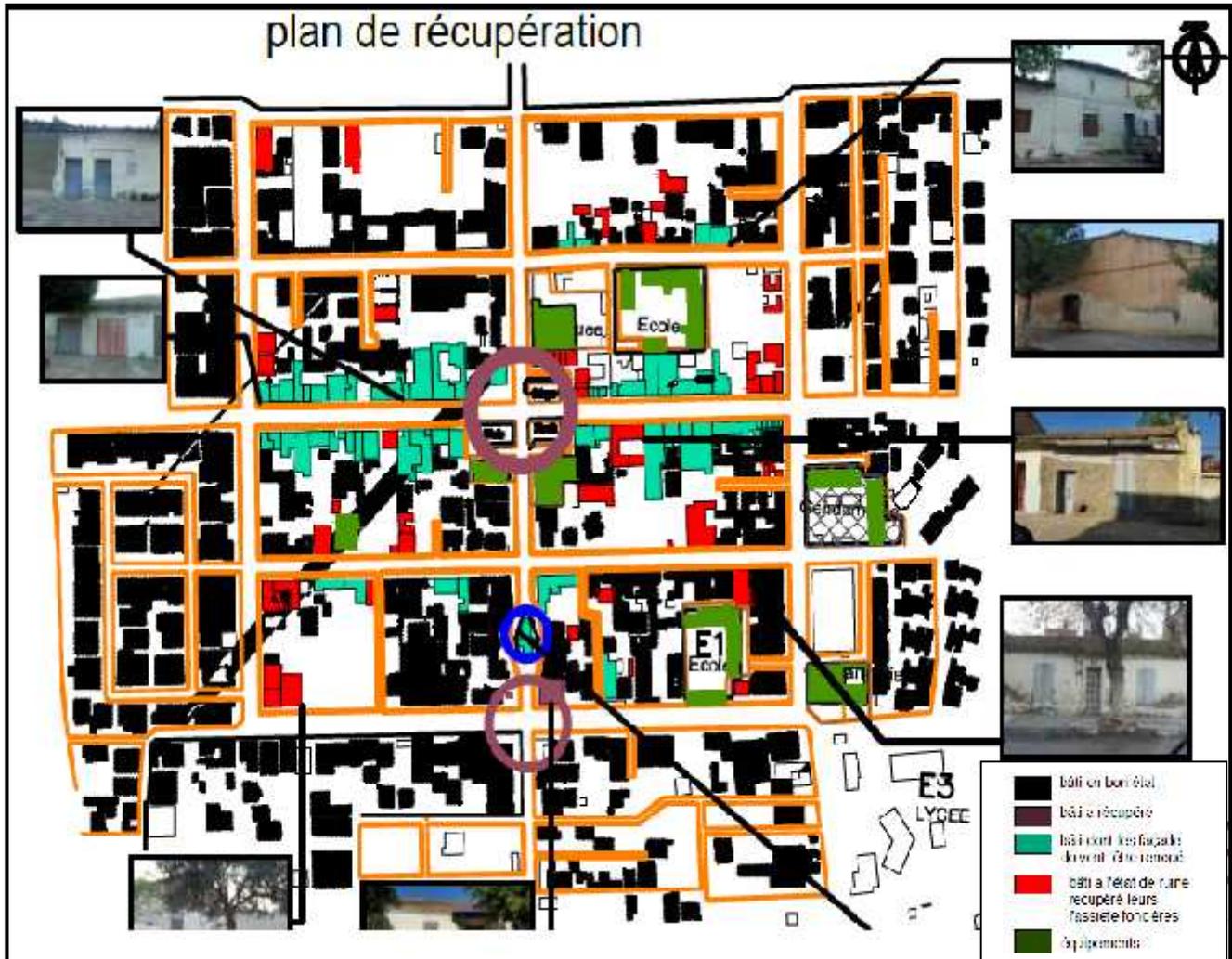


Fig.23 : plan de récupération
source: analyse d'aire d'intervention modifier par les auteur

6-2-2 Faire Revivre Le Centre Ville

6-2-2-1'activités Et Equipements

- l'affectation Des Equipements Serrent A Renforcé La Centralité Aménagement Approprié Des Zones Commerciales Pour Assurer Le Confort Et La Sécurité Des Usagers En Relation Avec Les Voies Piétonnes Et Maintien Des Equipements Existants

6-2-2-2 les façades urbaines

la mise en valeur du langage architectural des façades par la préservation d'esthétique du cadre bâti pour :

- concilier entre le passé et le moderne et la remise en valeur de l'histoire de la ville ·
 - augmenté l'attractivité de la ville ·
 - encourager la flânerie incitée à redécouvrir les activités de la ville ·
 - retrouvées son charme et authenticité
- principe d'action ·

respecter l'alignement de la façade, une vitrine en avancée de l'alignement de façade, éloigne les piétons du pied de celle-ci · facilité l'accessibilité au commerce.

- proscrire tout élément perturbateur n'appartenant pas à la construction de l'immeuble ancien ·

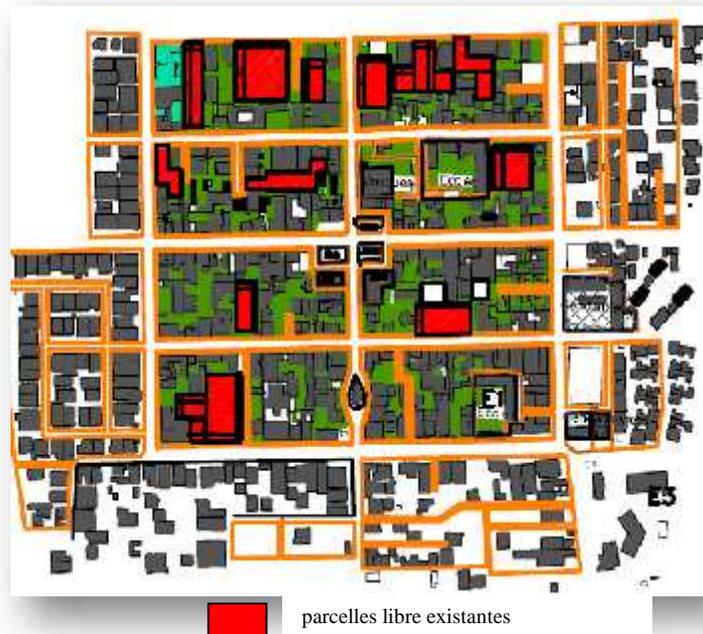


Fig.24 : schéma potentialité foncière
source: analyse d'aire d'intervention

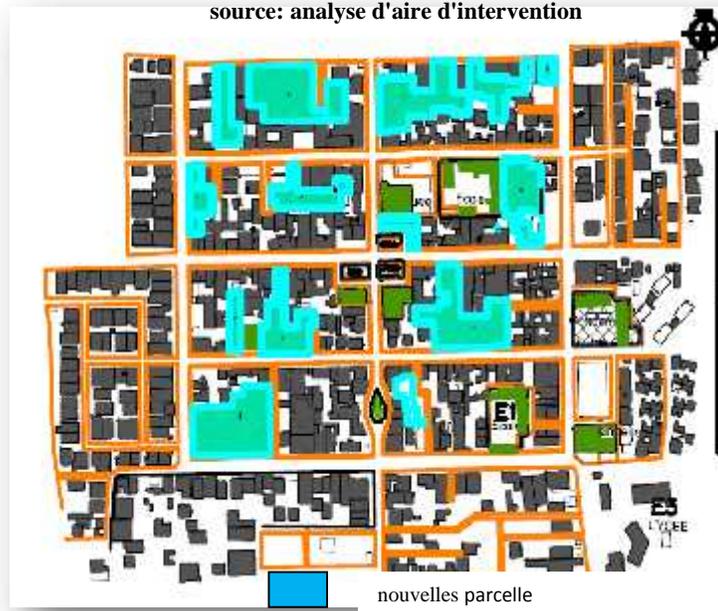


Fig.25 : les parcelles libres
source: analyse d'aire d'intervention

6-2-3 Parcours et séquences:

6-2-3-1 Réseau routier

voies principale

l'élargissement et l'aménagement de la RN29 pour enrichir l'attractivité de la ville

les voies piétonne

voies piétonnes

- Aménagement cohérent des voies piétonnes en tenant compte de l'accessibilité
- aux équipements collectifs, aux transports et aux espaces ouverts.

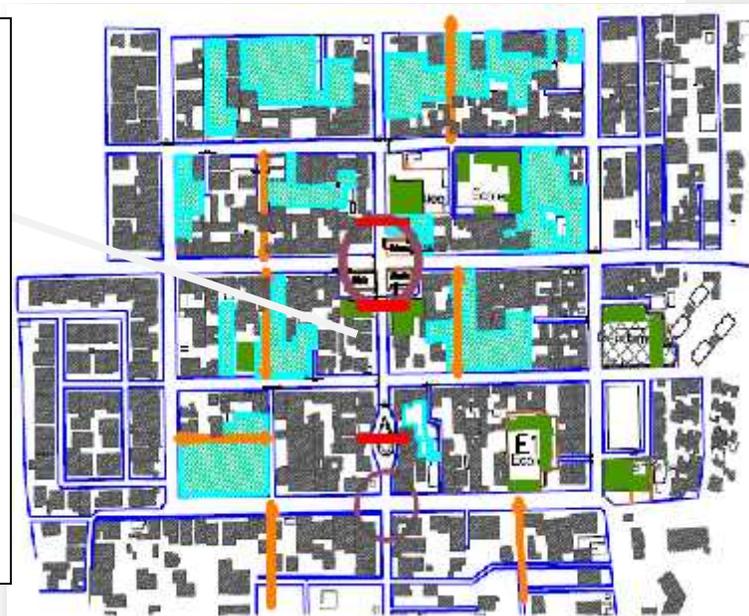
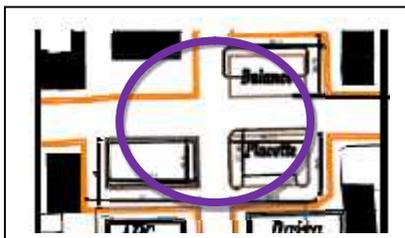
articl les voie tertiaire

- Implantation d'équipements de proximité le long des voies
- Réalisation des voies de circulation interne
- Amélioration de l'accessibilité aux zones d'habitat par les voies secondaires .

6-2-3-2 places publique et espaces de détente

Conception des places pour l'articulation des principaux lieux de rassemblement tels que et l'intersection des 2 axes et les écoles

- Répartition hiérarchisée et équilibrée des places au niveau de l'ensemble de la ville.



— nouvelles voies

Fig.26 : schéma de la nouvelle infrastructure
source: analyse d'aire d'intervention

plan d'aménagement annexe N° 5

7 Approche Thématique : Le Centre Commercial

7-1 Définition

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs locomotives (Grandes surfaces alimentaires et spécialisées) assurant un flux de clientèle. Il doit comprendre au moins 20 magasins ou services pour une surface de vente d'au moins 5000 M2.

7-2 Classification des centres commerciaux

- Centre commercial de type régional Min GLA 50000 à 150000m² 150 magasins
- Centre commercial de proximité ou de périphérie Min GLA 5000 à 50000m² 80 magasins
- Centre commercial de type urbain ou de centre ville Min GLA 5000 m² 20 magasins

7-3 Critères:

Lorsque l'on parle d'un centre commercial, il convient de discerner ses différentes fonctions :

- le centre d'achat, regroupant des activités commerciales peuvent être envisagées sous deux aspects différents : — les achats assimilés à une corvée. — les achats qui procurent du plaisir.
 - le pôle d'attraction ainsi établi comme équipement urbain et point de rencontre, qui constitue une infrastructure sociale indispensable à la vie de quartier dans son rôle de véhicule de communication pour les consommateurs.
- un appareil commercial a pour objectif : de faciliter le plus possible la vie dans ses déplacements , d'apporter le maximum de confort et d'agrément aux usagers , de répondre à la demande et à l'attente du consommateur

7-4 Normes et règlements:

Les centres commerciaux de quelque importance qu'ils soient sont des établissements recevant du public (ERP). À ce titre, ils sont soumis à un ensemble de règlements et de normes permettant d'assurer au maximum la sécurité des personnes et de l'environnement. Ces règlements et normes sont édictés par :

- le Code d'Urbanisme et de la Construction.
- l'Assemblée plénière des assurances pour la sécurité et la protection civile.

-la législation du Travail.

-la loi des installations classées pour la protection de l'environnement.

7-5 Types d'espaces dans un centre commercial

On peut regrouper les espaces qu'un centre commercial est susceptible d'abriter dans les catégories suivantes:

Sport , divertissement et détente	Salle de jeux -Bowling -Cinéma -Théâtre -mini aquarium -- Gymnase -Espace pour enfants
Alimentation	Hypermarchés (grande surface)
Mode et accessoires et technologie	-Boutiques spécialisées en vêtements -Boutiques spécialisées en chaussures -Bijouteries -Boutiques de décorations en tout genre --Boutiques spécialisée en High Tech (téléphonie mobiles, consoles de jeux, ordinateurs , musique, livres,,,))
Beauté et santé	Institut de beauté -Boutiques spécialisées en cosmétiques - Salon de coiffure -Centre de fitness
Restauration et café	Restaurant gastronomique -Restaurant oriental -Restaurant exotique -Salon de thé -Terrasses de café
services	service de maintenance +Locaux techniques -espace de télésurveillance -services d'entretien -espace de déchargement -espace de stockage -Sanitaires
Administration	Bureau du directeur + wc -Secrétariat -Bureau du gestionnaire -wc
Découverte Culturelle	Atelier couture, atelier poterie , -Exposition/vente de

Tableau 06 : Catégories D'espaces Dans Un Centre Commercial

Analyse d'exemple selon l'organisation spatial et fonctionnel du projet

Centre commercial les quatre temps

Les Quatre Temps, plus grand centre commercial d'Europe, voit le jour en 1981, sur le parvis de la Défense. A dix minutes du centre de Paris, ce ne sont pas moins de 130 000 m² de galeries marchandes qui accueillent

A l'origine, le centre était déjà un beau projet architectural, très étonnant pour l'époque. Pour les espaces intérieurs, l'accent a été mis sur la fluidité de circulation. Elles s'articuleront autour de places circulaires, et non rectangulaires. En outre, l'architecture intérieure actuelle est très structurée, très forte.

La distribution du centre est caractérisée par une circulation verticale matérialisée par le puits de circulation au cœur du centre commercial et d'autres réparties tout au long de la circulation horizontale,

Tandis que la circulation horizontale se compose de parcours et passages de dimensions importantes permettant de diviser le centre longitudinalement en deux parties. Ces passages ont pour 2ème rôle de faciliter le repos, la détente et la découverte.

Le centre commercial rétablit un dialogue avec son environnement, place au verre, à la transparence et à la lumière naturelle. L'introduction de l'aspect vert avec l'aménagement des espaces de détente avec des plantes et arbres naturels.

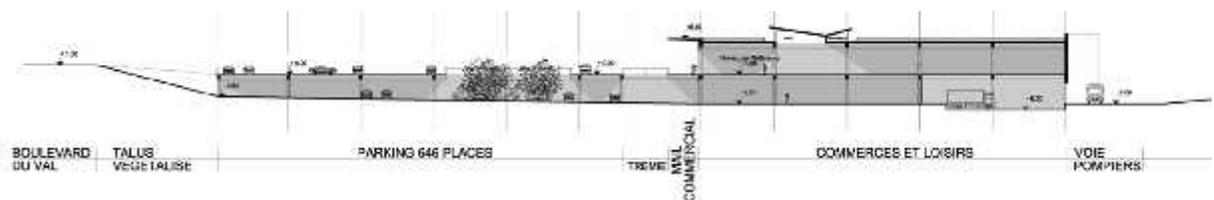
Centre commercial à Hérouville - val Saint-Clair

Il se situe à l'entrée de la ville de Hérouville Saint-Clair, sur les anciens terrains de sport. Le boulevard qui sépare les deux sites crée une rupture urbaine évidente. Les terrains de sport qui occupent actuellement le site n'entretiennent pas de lien avec le centre ville, le développement du tissu urbain vers le nord rend nécessaire la liaison du centre ville avec ce foncier. Pour relier le projet au centre-ville La proposition se composa d'un ensemble de commerces mono

orientés , tournant le dos aux nuisances de la voie rapide et s’ouvrant sur la ville de Hérouville avec une attention particulière sur le traitement de l’articulation entre la passerelle et les commerces, c’est là que nous avons positionné la restauration à l’abri d’une « bulle » en toile tendue, véritable objet phare du site.

Concepts et programme:

Les deux niveaux de commerce sont composés d’une juxtaposition de boutiques et moyennes surfaces se développant le long d’une façade éclairée naturellement desservie par un mail ouvert. Un parking sur deux niveaux de plus de 600 places de stationnement fait face au projet où chaque niveau de parking se raccorde à un niveau de commerce . La place du piéton est au centre du projet, valorisée par le mail, les espaces de détente (terrasse, parc paysager), les cheminements protégés.



Le projet offre le long de la route départementale une façade séquencée pour une lecture cinétique, qui, par un jeu de plans successifs renvoie l’image relative d’un bateau à quai, depuis la route départementale on identifie l’activité du lieu à travers de grandes baies découvrant tantôt des restaurants tantôt des magasins

Côté urbain, une façade largement vitrée permet la bonne lecture de l’offre commerciale, c’est une façade de communication. Les commerces sont soumis à une charte afin d’harmoniser la juxtaposition de lecture des différentes activités.



8- Approche conceptuelle

8-1 phase analytique

«La légitimité de l’intervention dans un site est tributaire de la connaissance de ce dernier».

8-1 présentation du projet

ce projet a pour but de renforcer la centralité et donner une qualité urbanistique au centre ville par une œuvre architecturale moderne à vocation commerciale même dédiée au loisir, tout en assurant la fonctionnalité, la qualité et même l'esthétisme.

L'ouvrage est principalement constitué d'un sous-sol, Rez de chaussée et quatre étages surélevés.

8-2 Situation

Le nouveau centre commercial s'inscrit dans un périmètre de 2990 m², au centre ville de Bouinan, proche de quartiers résidentiels et entouré par des équipements administratifs et culturels.

8-3 Accessibilité Et L'environnement Immédiat

8-3-1 Accessibilité :

L'accessibilité de projet se fait selon : 2 voies mécaniques (RN29 et CW 116) et une voie tertiaire et des accès piétons à partir de la place publique.

8-3-2 l'environnement immédiat

Le centre commercial est entouré par : Habitat individuelle rénové, Equipement culturel et administratif L'APC, une médiathèque et la mosquée.

9 Phase Programmatique

9-1 programme qualitatif

Repérage et lisibilité : L'équipement doit être repéré et aperçu de l'extérieur par son gabarit, sa composition volumétrique et son traitement des façades, ces éléments doivent nous renseigner sur les différentes activités qui se déroulent à l'intérieur.

l'accessibilité : C'est le facteur le plus important pour le bon fonctionnement de l'équipement. Il faut donc assurer l'accessibilité la plus simple, tout en prenant en considération les différents types d'utilisateurs (la clientèle, le personnel, les fournisseurs, aussi les personnes à faible capacité motrice) afin d'éviter les conflits entre eux ..



Fig 27 images illustratif
source Google image

Les circulations: Les circulations verticales et horizontales doivent être conçues de manière à limiter et à faciliter le déplacement des clients, du personnel et des objets.

Détente et animation: Pour assurer l'attractivité et le fonctionnement permanent de l'équipement, la polyvalence fonctionnelle doit s'imposer comme principe de base, créant des espaces de détente variés.

Les Boutiques : Ce sont des vitrines pour l'exposition et la vente des produits. elles doivent

Les Restaurants : Le ratio $1,5m^2$ par personne pour le restaurant. La surface de la cuisine = $\frac{1}{2}$ S restaurant. Pour la cafétéria et le bar pizzeria, le ratio est de $0,75m^2$ par personne.

Services locaux techniques: Pour assurer le confort thermique de la clientèle, et l'alimentation en eau chaude et froide, et en électricité des différentes parties de façon permanente, il comprend une bache à eau, un groupe électrogène, une chaudière, une armoire électrique

9-2 programme quantitatif

Nous avons élaboré le programme surfacique en tenant compte du type d'activité ,des catégories des visiteurs potentiels et de la vocation du projet

9-2-1 Le Rapport des surface

Sous sol	RDC	1er étage	2 ème Etage	3ème Etage	4 ème Etage
----------	-----	-----------	-------------	------------	-------------

Stockage 21%	Commerce	Commerce	Commerce	Commerce 20%	Restauration
	72.3%	63%	63%	Restauration	65%
	Circulation	Circulation	Circulation	Circulation	Circulation%
	20%	30%	30%	20.3%	
	Stockage	Stockage 7%	Stockage	Stockage 9.6%	Administration
	7.7%		7%		

9-2-2 Programme des surfaces

RDC	Commerce	2100m
-----	----------	-------

ESPACE	ACTIVITES	SURFACE m ²
Sous-sol	Stationnement stockage	65 places
Parking	Stationnement	500
Stockage	Stocker	
Local technique	Conserver les marchandises	
(bache a eau , maintenance	Transporter les marchandise	
Electrogène	vers les différentes niveau	
Frigofrique)		
Monte charge		

Les grands magasins •	1400
Supermarché	450
L'univers de la beauté •	100
Bijoutier ,Boutique d'accessoire	45
Horlogier ,Boutique hygiène et soin, Boutique de cosmétique	
Parfumerie	
Restauration •	
Café Blanco	
Fast-food	
Culturel •	
Librairie	

Tableau 07 : Programmes Des Espaces Et Fonctions

1 ^{er} étage	Les grands magasins	280
	Electroménager	748
	Equiperment maison	
	L'univers de la mode	
2 ^{eme} étage	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	
	L'univers de la mode	1600
	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	

3 ^{eme} étage	Commerce	2100m
4 ^{eme} étage	Les grands magasin •	
	L'univers de la mode	
	Boutique prêt a porte boutique d'habillement	
	Boutique de chaussure •	
	Boutique maroquinerie •	
	L'univers de la beauté •	
	Boutique de cosmétique	
	Restauration	
	Restaurants	
	Cafète	
	Restauration	

Tableau 08 : la distribution des espaces et fonction dans le centre commercial

9-2-3 L'organisation Spatiale Et Fonctionnelle

9-2-3-1 Système Fonctionnel:

A partir du programme proposé, nous avons agencé les différents espaces selon la forme de l'édifice et son rapport au contexte . Après avoir déterminé les différentes qualités d'espace,

selon l'importance des parcours internes et externes et les différents flux des visiteurs, les fonctions ont été réparties par plateaux :

1er plateau: stationnement et services

2ème plateau : accueil, détente et supermarché alimentaire boutiques

3ème plateau: tous types de commerce (boutiques).

4ème plateau: tous types de commerce (boutiques).

5ème plateau: tous types de commerce (boutiques) et restauration

6ème plateau: loisirs détente et restauration

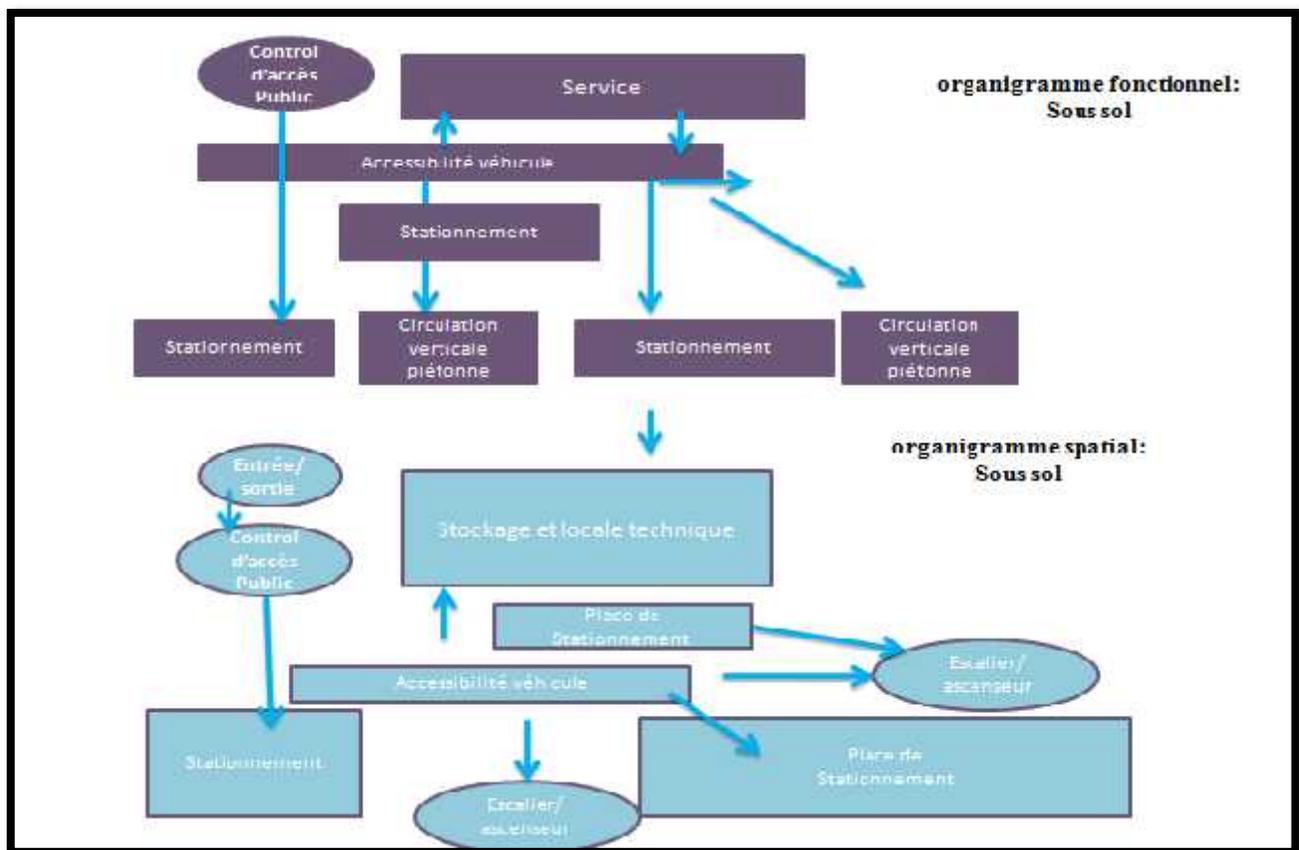


Fig 28 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle de sous sol

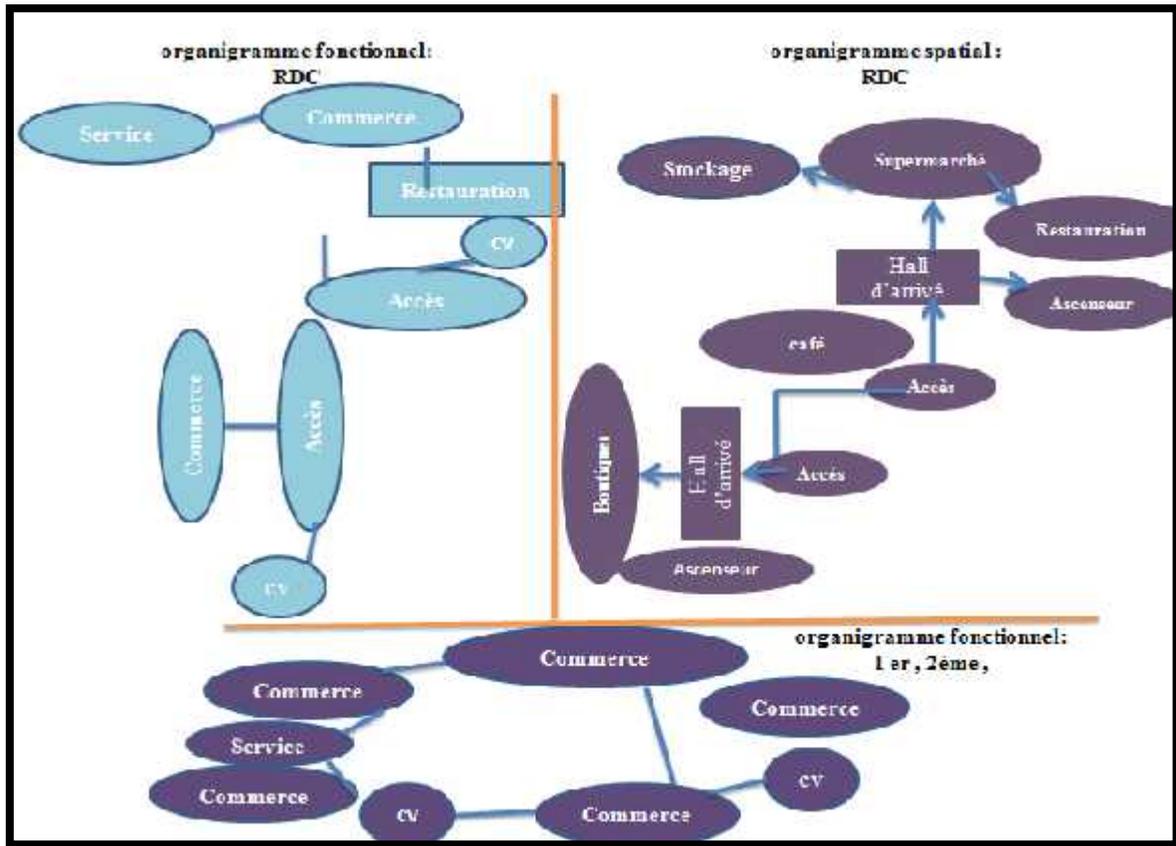


Fig 29 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle de RDC

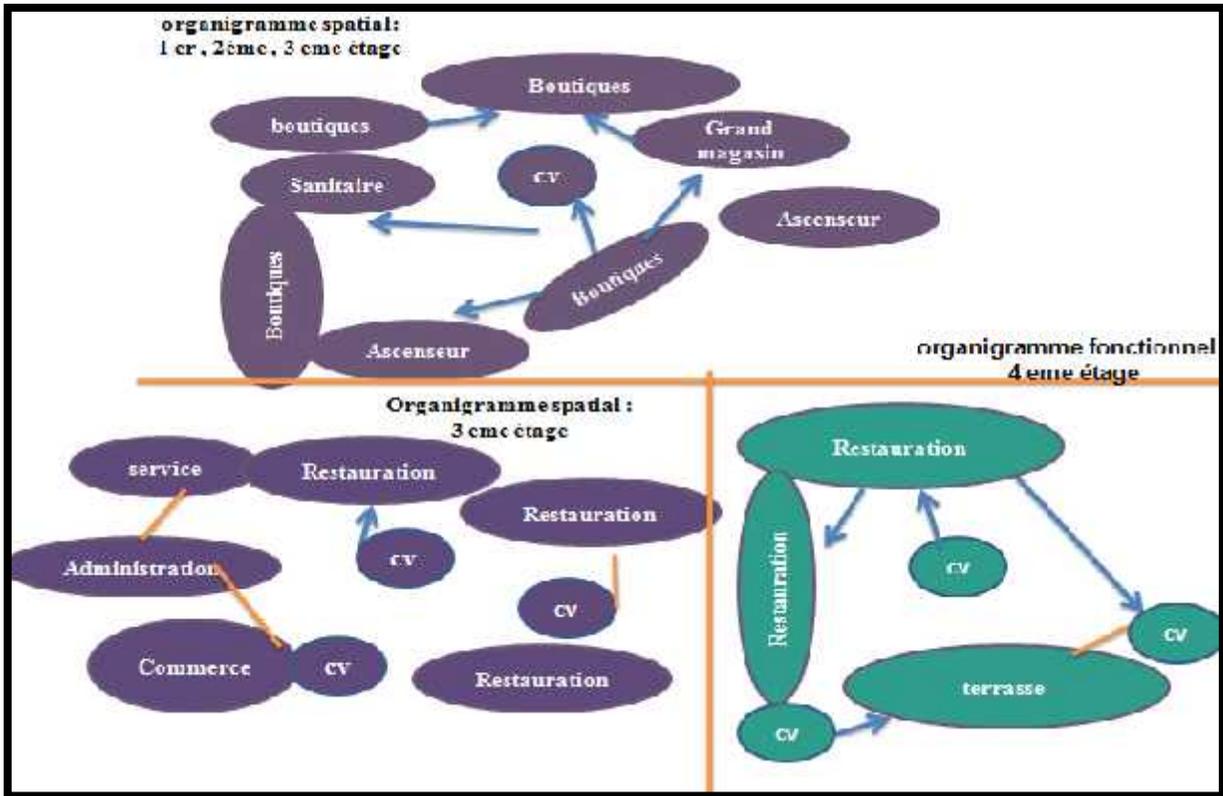


Fig 30 : schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle d'étage courant

10- Phase Opérationnelle

10-1 Justification du choix de thème

En réponse aux carences en terme d'équipements qui vont renforcer la centralité de la ville par excellence ,répondre aux besoins divers des habitants , tout en offrant une ressource économique pour la ville

10-1-1 genèse de la forme

L'implantation : Le bâti s'implante suivant les limites du terrain , Le centre commercial longe la voie principale par sa fonction qui a pour but d'attirer la population .

Alignement: Le bâti vient s'aligner suivant les parcours délimitant la parcelle afin de les construire ,optimiser la surface d'emprise au sol et permettre une meilleure intégration au site .

Emergence : la compacité du volume doit muter en une émergence de forme plus fluide (au niveau des étage) vu son importance à l'échelle de la ville et pour une meilleure visibilité.

10-2 La dimension spatiale

Logique géométrique :Le choix des formes était basé sur des formes géométriques primaires et pures: le carré, le rectangle

La 1er étape était de tracer une trame de 5x5 m, selon la base et la hauteur du terrain et la 2ème étape vient créer une certaine composition de forme avec des segment d' arc au niveau des étages pour assuré une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice et bénéficier une meilleure orientation des vues .

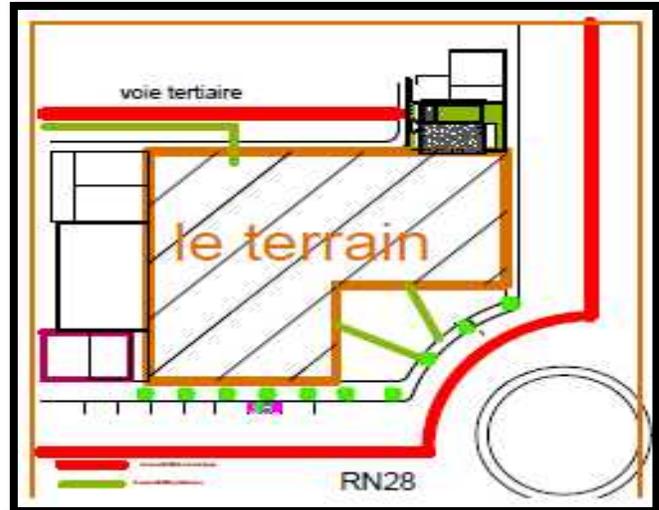


Fig 31 : schéma d'implantation du projet

Logique géométrique

:Le choix des formes était basé sur des formes géométriques primaires et pures: le carré, le rectangle

La 1er étape était de tracer une trame de 5x5 m, selon la base et la hauteur du terrain et la 2ème étape vient créer une certaine composition de forme avec des segment d' arc au niveau des étages pour assuré une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice et bénéficier une meilleure orientation des vues .

10-3 Système structurel

le projet doit apporter prioritairement une réponse simple et adéquate aux exigences fonctionnelles et aux spécificités d'un centre commercial pour assurée la sécurité , la stabilité et l'équilibre du bâtiment et même offre une luminosité naturelle maximale dans toute les parties utiles de l'édifice.

À cet effet nous avons opté pour la structures métallique (5x10m) avec plancher collaborant , assurant de grandes portées pour minimiser les points porteurs et dégager les espaces intérieurs exprimant ainsi la liberté et la légèreté

10-4 Système Distributif:

10-4-1 La Circulation Verticale

Au centre du bâti 2 escalators sont installés a partir du 1 er étage en plus 2 escalier facilitant ainsi l'accès aux différents niveaux, avec 2 ascenseurs panoramiques permettant de découvrir le projet de l'intérieur ,L'immeuble est équipé par un escalier de secours dont il est apparent sur la façade arrière.

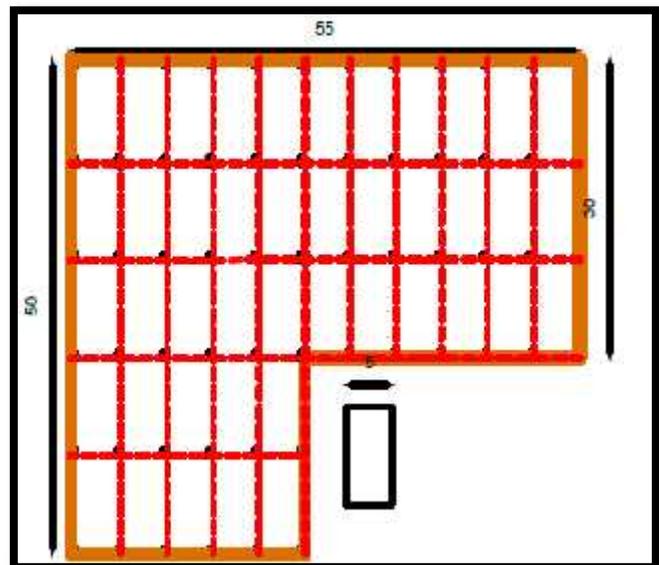


Fig 32 : trame géométrique pour l'implantation de structure

La circulation horizontale du projet offre elle aussi différentes séquences A partir des 2 accès perpendiculaire dont elle englobe les 2 grandes partie du projet .

10-5 Expression des façades primaires

Les façades primaires sont ponctuées par plusieurs expressions qui se traduisent par:

- **Opacité:** au niveau du volume du RDC afin de le différencier du reste de la composition géométrique.
- **Transparence:** Sur les espaces abritant les boutiques afin d'attirer de potentiels acheteurs.
- **Fusion :** pour façade principale qui est en face de la mosquée habillé par des moucharabieh aux motifs contemporains.
- **Chromatie :** Au niveau du socle unificateur qui prend une couleur qui attire l'attention des passants.
- Verticalité l'édifice doit être perceptible vu l'envergure dont-t-il dispose à l'échelle de la ville .
- **Toit verte:** pour Faisabilité quelque soit l'orientation. Esthétique, et même pour des raison de confort

conclusion du chapitre

le centre historique de bouinan se compose d'éléments matériels et immatériels qui constituent un ensemble urbain singulier et unique : la morphologie urbaine, l'architecture, la matière et la couleur du bâti, mais aussi les sensations engendrées par la lumière et cette ambiance indéfinissable qui émane des usages, des rites et du rythme de vie, de l'histoire, de l'âme du centre donc il est possible de projeter le quartier dans l'avenir tout en le modernisant et en favorisant son adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain(son role par rapport a la ville nouvelle)

conclusion générale

Au terme de cette recherche, quelles sont les réponses apportées à la problématique de départ, qui voulait rappeler cette évolution des modes de penser et d'agir sur la ville.

L'objectif de ce mémoire était de faire prendre conscience des notions nouvelles de construire la ville sur la ville, de projet de renouvellement urbain, ainsi que l'impact qu'ont ces notions sur l'élaboration des interventions urbaines.

Ceci est d'autant plus vrai, que le centre ville de bouinan a connu par le passé des bouleversements spectaculaires de son tissu urbain (démolition/ reconstruction) qui ont changés le paysage urbain de la ville. Malheureusement, tout cet effort, après est devenu vain. Nous jugeons que ces interventions malgré leur ampleur n'ont pas été pérennes. Parce que d'un côté, elles n'ont pas été précédées d'un diagnostic efficient et prospectif. Pour ce faire, le choix de la méthode de diagnostic est crucial. Pour ce genre d'intervention le diagnostic ne doit pas être simplement descriptif, mais plutôt prospectif pour mettre en évidence les points forts à valoriser et les faiblesses à corriger.

La méthode qui a été adoptée pour l'analyse du centre est basé sur la compréhension et la lecture des composantes du site, ainsi que ses atouts, ses faiblesses, ça nous a permis d'identifier les enjeux et les conclusions susceptibles de fonder une stratégie pour définir le cadre du projet urbain de renouvellement.

Ces mêmes enjeux, peuvent constituer des points sur les quels les différents acteurs peuvent miser en vue d'un développement global d'une ville Pure produit de la période coloniale, le centre ville de bouinan est caractérisé par des potentialités fortes, riches par son cadre et sa trame urbaine , ses monuments et ses sites historiques.

Un projet urbain à la hauteur des capacités du centre et des ambitions des ses habitants peut donner à la ville une place de choix dans l'échiquier de l'armature urbaine.

Il en ressort de ce qui précède la pertinence de reconstruire d'autres centralités (que commerciale) au sein de ce territoire en utilisant tous les ingrédients (indicateurs) de projet urbain et de renouvellement pour enrayer de manière irréversible et durable le processus de déclin, qui menace la ville et par conséquent toute la région.

A l'issu de ce parcours on peut pouvoir affirmer que l'hypothèse de renouvellement du centre originelle de la ville de bouinan par la démarche du projet urbain formulée au

début du mémoire est vérifiée . Puisqu'en examinant certains indicateurs définissant les concepts cités ci-dessus, la concrétisation d'une telle démarche est possible :

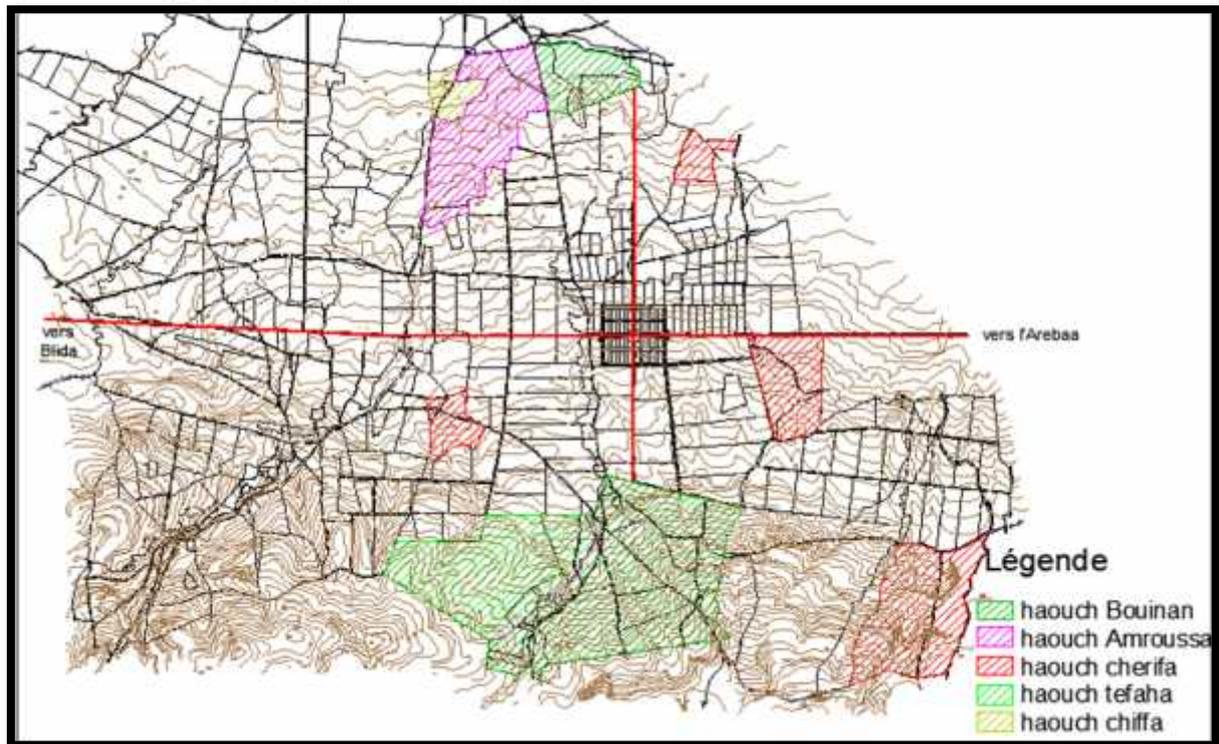
- construire la ville sur la ville = Existence de friches urbaines, les anciennes écuries, immeubles vétustes composant quelques îlots centraux
- Existence d'une réelle volonté politique
- Disponibilité des habitants à adhérer à cette démarche

la démarche est longue, mais si elle est bien tracée elle mènera la ville vers un équilibre et une vitalité qui lui permettront d'assurer un développement harmonieux et soutenable, pour et avec ses habitants, de s'inscrire dans l'histoire en mouvement et de se projeter vers l'avenir. Car aucune commune ne ressemble à une autre, chaque quartier ancien possède ses propres spécificités ; quelles que soient la superficie et la nature patrimoniale du quartier, quels que soient sa sociologie, ses défauts et ses qualités, il est possible d'agir dès à présent, en choisissant l'approche qui correspondra le mieux à l'identité du quartier, passée, présente et à venir

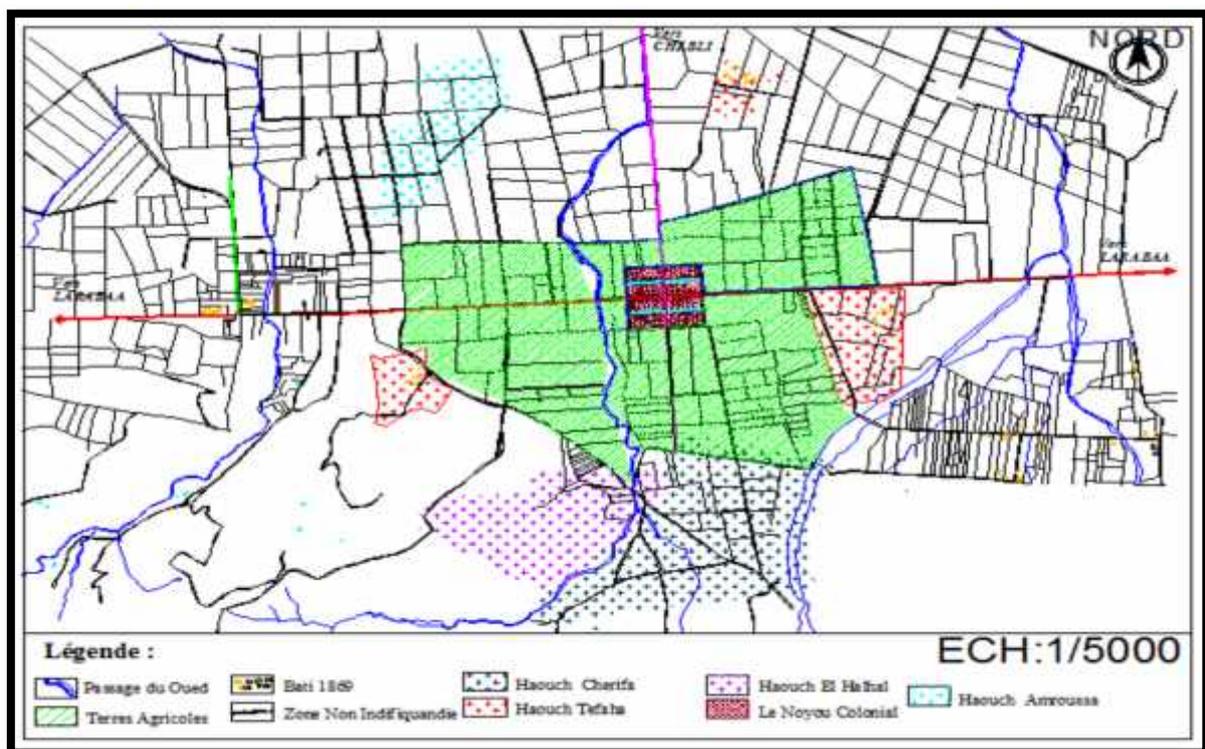
en fin il aurait été intéressant de déterminer les limites du centre par la méthode de Murphy et Vance (1954) Malheureusement, cette méthode demanderait beaucoup plus de temps et surtout d'informations qu'il est presque impossible de recueillir.

Néanmoins, nous confirmons qu'il existe d'autres pistes à même de freiner cette spirale de décadence et transformer l'image du centre. Notamment, celle préconisée par le projet de la ville nouvelle à savoir créer de nouvelles centralités pour alléger le centre originel.

Annexe 01

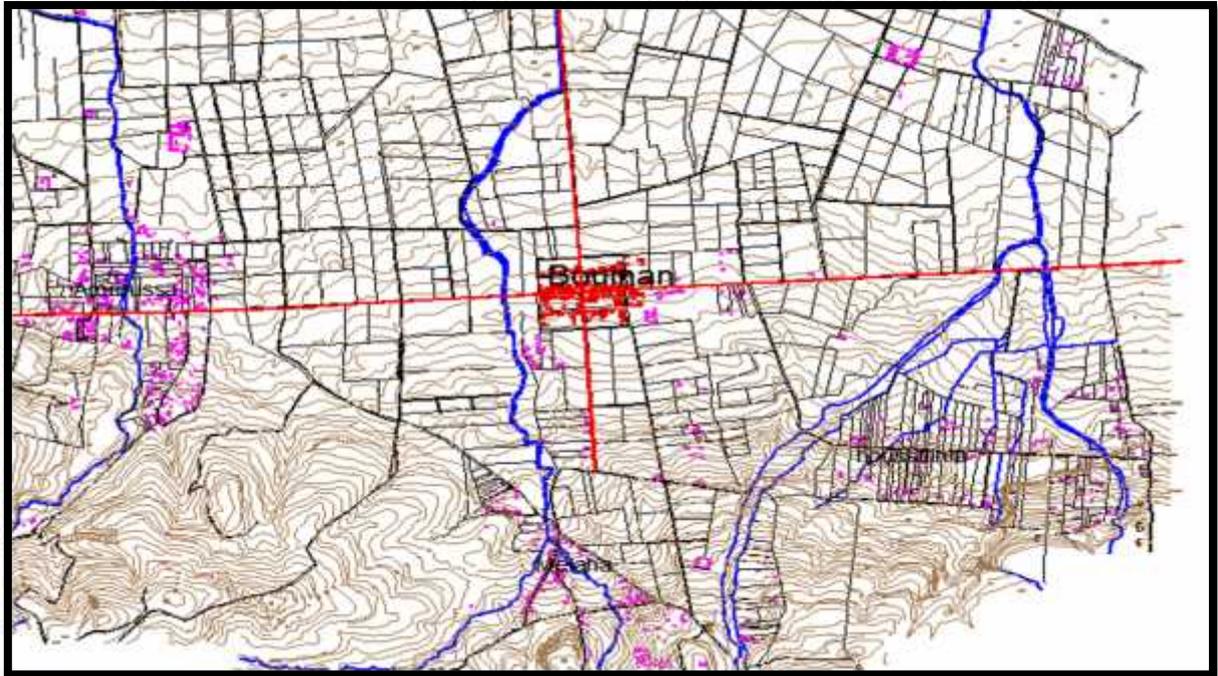


Plan de en Bouinan en 1857

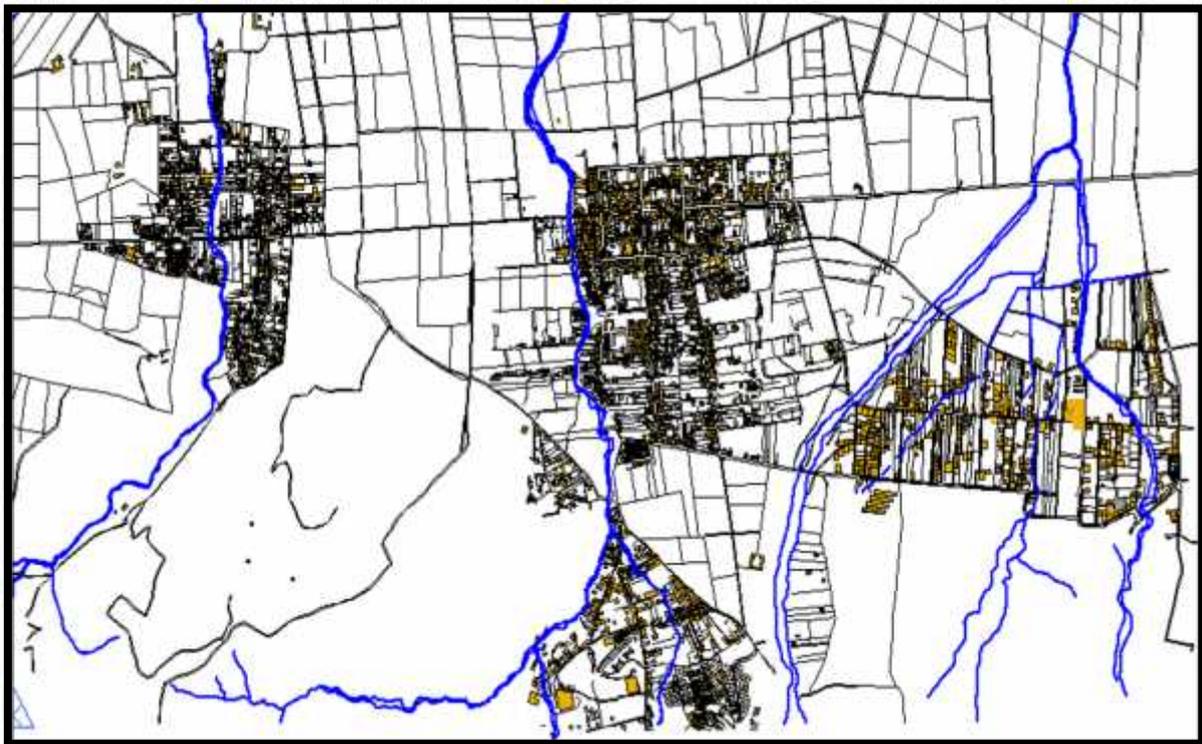


Plan de en Bouinan en 1869

Annexe 02

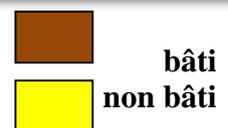
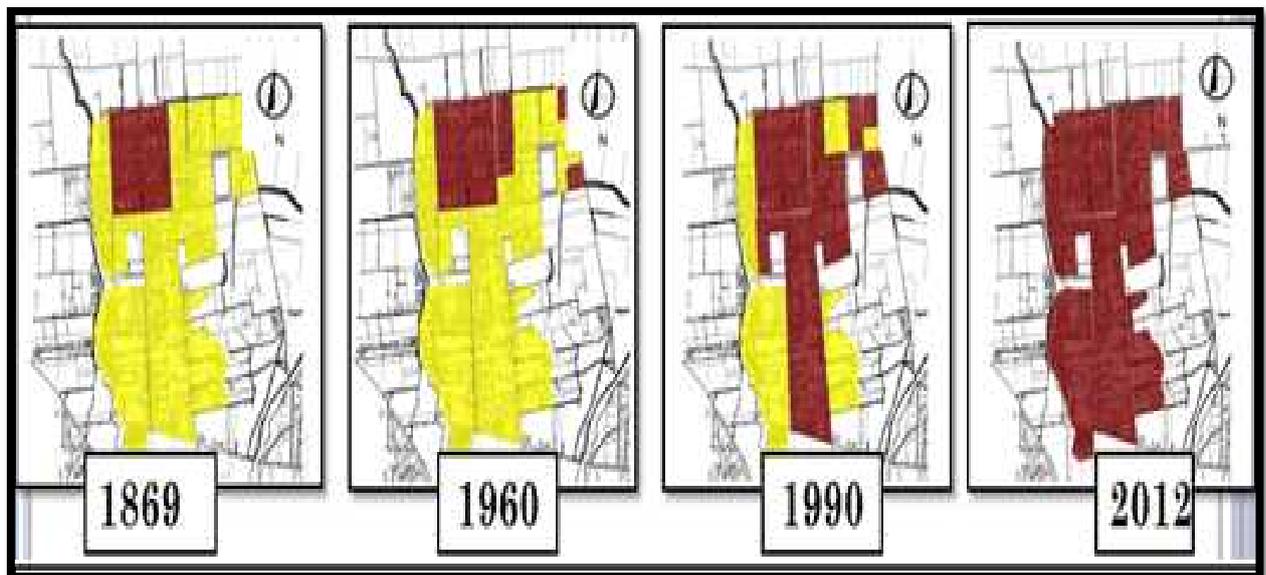


Plan de en Bouinan en 1872

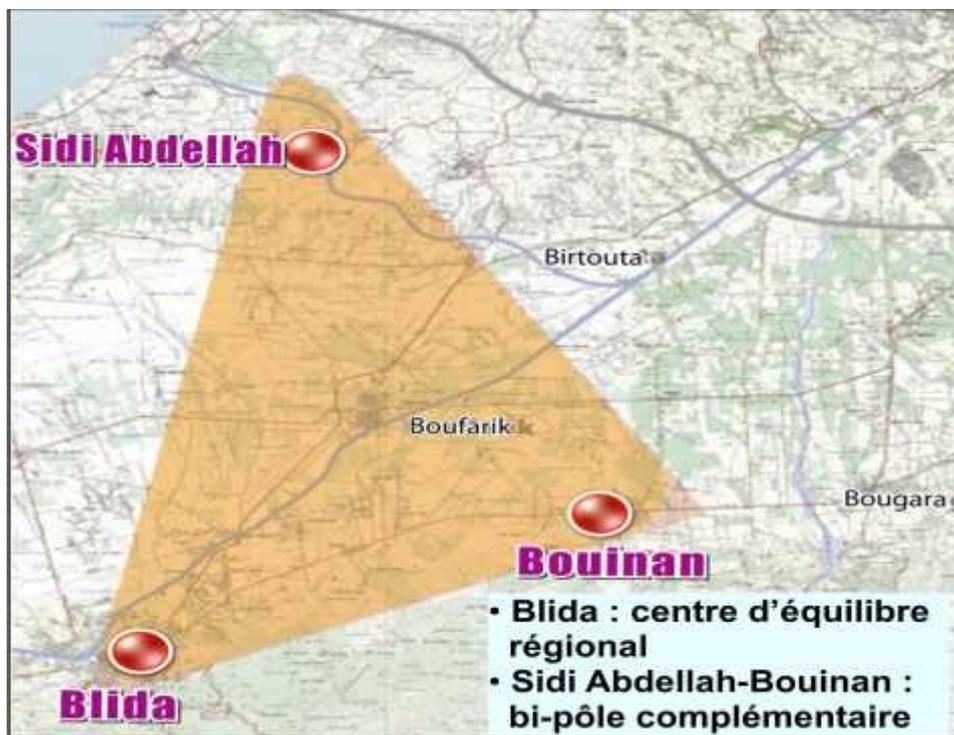


Plan de en Bouinan actuelle

Annexe 03



Évolution historique de l'agglomération chef lieu



organisation spatiale de la ville nouvelle de bouinan
Aire métropolitain

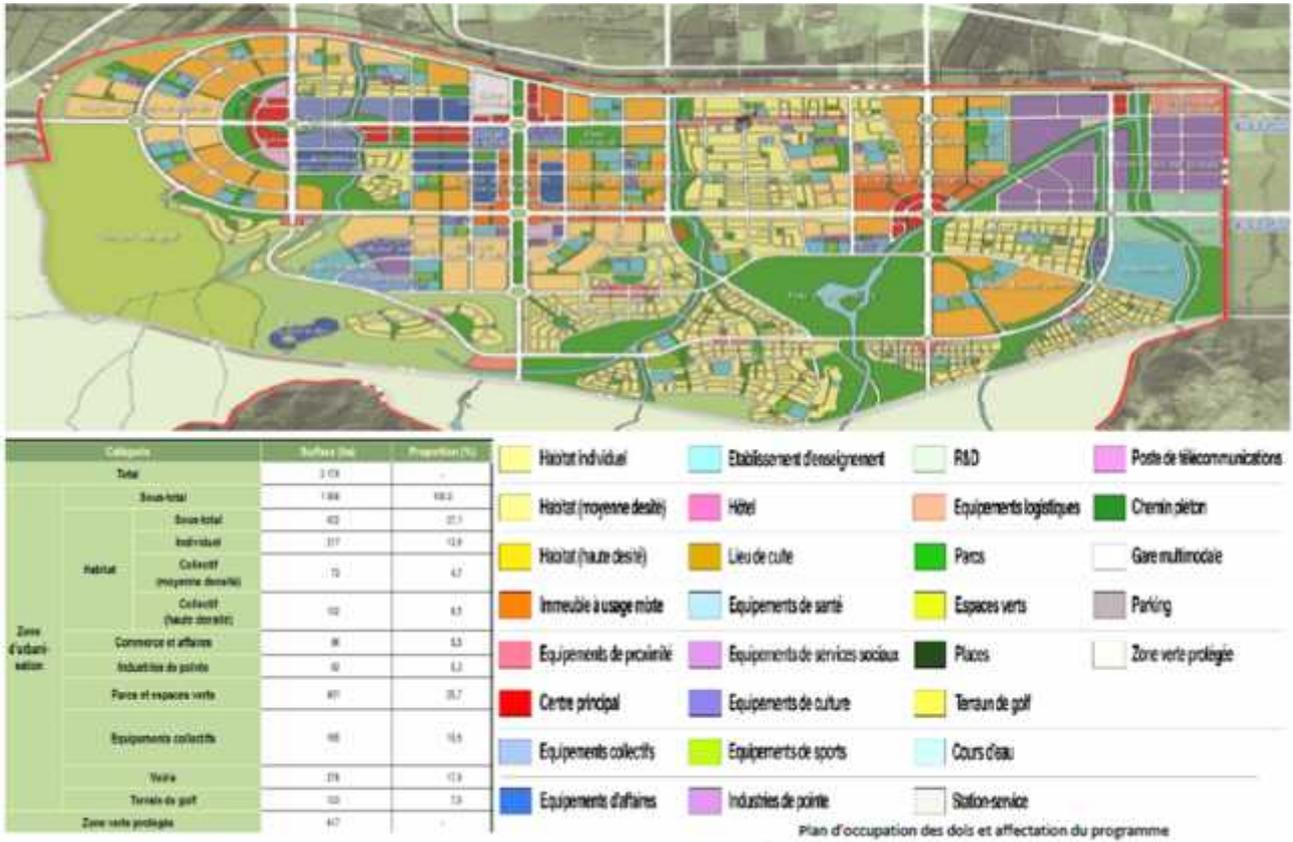
Annexe 19



Annexe 20

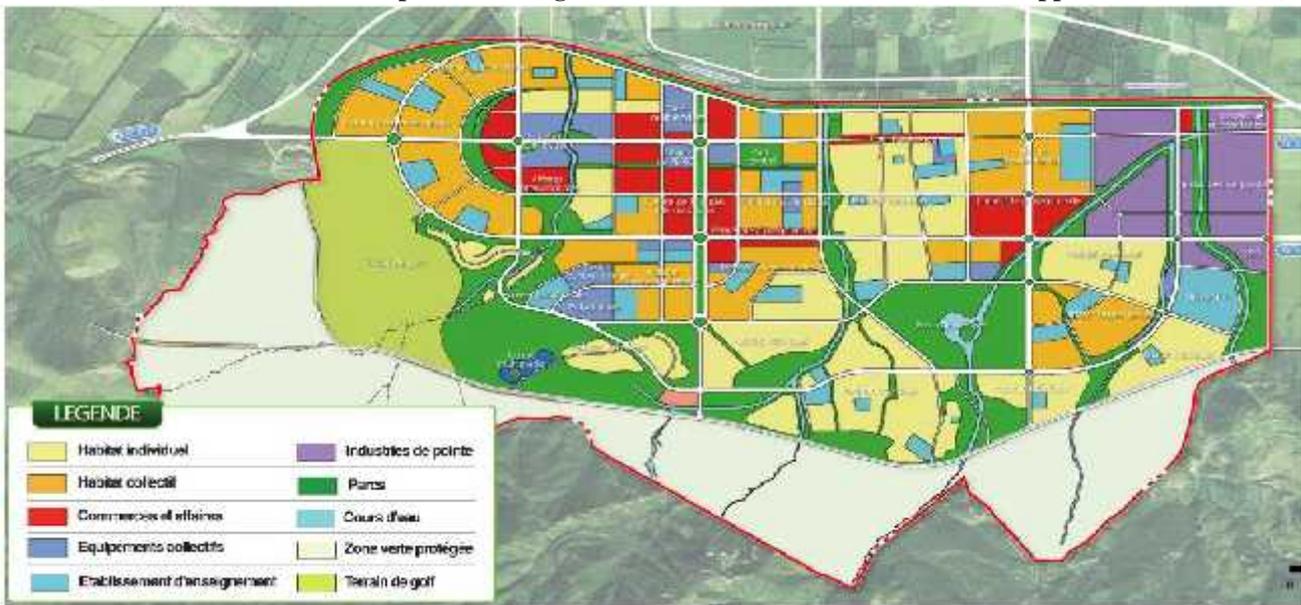


Annexe 04



Plan d'occupation des sols et affectation du programme

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission B)



plan d'occupation des sols

(source : la finalisation du plan d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan. Rapport de la mission B)