



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

MÉMOIRE DE MASTER 02
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
PROJET URBAIN ET INSTRUMENTS D'URBANISME

THEME

Renouvellement Urbain Durable du centre-ville de TISSEMSILT
Requalification du centre urbain - Avenue 1^{er} Novembre
Projet Architectural : Centre Commercial

ÉTUDIANTS :

- AKLOUCHI KAMEL
- BOUABIB ABDELAZIZ

SOUTENU DEVANT LE JURY :

Mr. CHAOUATI. A
Mr. DERDER. M

ENCADRANT : **Mr. BENOUARED. DJ**
CO-ENCADRANTS : **Mr. SAFAR ZITOUN, DJ**
Mr. KHAROUBI. DJ

Juillet 2019

Résumé

L'urbanisation croissante de nos villes a provoqué un étalement urbain qui fragilise l'activité agricole à cause des consommations excessives de ses terres, cet étalement dont souffre les villes algériennes provoque de grands bouleversements à tous les niveaux ; un abandonnement des centres urbains (les noyaux de développement), des centres délaissés et non structurés. Alors que la ville est censée être un ensemble cohérent et bien structuré.

Dans ce sens, notre attention s'est portée sur la situation de la ville de Tissemsilt. Cette dernière souffre d'un dysfonctionnement urbain et un gaspillage de foncier. Ce qui a créé des entités anarchiques qui ne répondent pas aux besoins de ses citoyens, ainsi qu'un manque d'orientation et de prise en charge par les instruments d'urbanisme. Cette entité urbaine dotée d'atouts de vitalité et de développement, réclame une action globale et urgente de renouvellement.

Dans cette optique, nos intentions nous ont mené vers le projet urbain la nouvelle alternative d'intervention urbaine, qui associe le renouvellement urbain avec ses actions de requalification et de restructuration urbaine. Notre intervention vise le centre-ville de Tissemsilt à travers un axe structurant qui est l'avenue de 1^{er} Novembre. Tout en adoptant les principes de développement durable : assurer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, la biodiversité, la densification, l'économie et promouvoir une ambiance urbaine meilleure.

Dans le cadre épistémologique, la présente recherche vise à cerner la notion du renouvellement urbain durable, spécifiquement celle de requalification urbaine, ses stratégies, ses principes et ses actions sur les tissus urbains, en s'inspirant d'expériences étrangères afin d'améliorer nos villes aujourd'hui et d'assurer leur avenir.

Mots clés : étalement urbain / instruments d'urbanisme / projet urbain / renouvellement urbain / requalification urbaine / la densification / développement durable / centre urbain.

ملخص

تسبب التوسع الحضري في مدننا في انتشار يضعف النشاط الزراعي بسبب الاستهلاك الشديد لأراضيه، والذي أدى إلى حدوث ثغرات كبيرة على جميع المستويات؛ التحلي عن المراكز الحضرية (مراكز التنمية)، مراكز حضرية مهمة وغير منظمة. في حين أن المدينة من المفترض أن تكون كاملة متماسكة ومنظمة تنظيمًا جيد بهذا المعنى ، تحول انتباهنا إلى وضع مدينة تيسمسيات. هذا الأخير يعاني من خلل في المناطق الحضرية وهدر للأراضي. والذي خلق كيانات فوضوية لا تلبى احتياجات مواطنيها، لاسيما الافتقار إلى التوجيه والدعم من أدوات التخطيط الحضري. هذا الكيان الحضري الذي يحتوي نقاط القوة والنمو، يتطلب اتخاذ إجراءات شاملة وعاجلة للتجديد.

مع وضع هذا في الاعتبار ، نعتمز قيادة المشروع الحضري إلى التدخل الحضري البديل الجديد ، والذي يجمع بين التجديد الحضري وإجراءات إعادة الهيكلة وإعادة الهيكلة الحضرية. يهدف تدخلنا إلى وسط مدينة تيسمسيات من خلال محور الهيكلة الذي هو شارع أول نوفمبر. مع تبني مبادئ التنمية المستدامة : ضمان التنوع الحضري والاجتماعي والوظيفي ، والتنوع البيولوجي ، والتكثيف ، والاقتصاد وتشجيع جو حضري أفضل.

في الإطار المعرفي ، يهدف البحث الحالي إلى تحديد مفهوم التجديد الحضري المستدام ، وتحديد فكرة إعادة التأهيل الحضري واستراتيجياته ومبادئه وأعماله على الأنسجة الحضرية. مستوحاة من التجارب الأجنبية لتحسين مدننا اليوم ومستقبلهم.

الكلمات المفتاحية : الزحف العمراني / أدوات التخطيط / المشروع الحضري / التجديد الحضري / التكثيف / التنمية

المستدامة / المزج الحضري / المركز الحضري.

Remerciements

On remercie tout d'abord Allah Le Tout, Miséricordieux, de nous avoir donné le courage et la patience pour continuer notre parcours. On tient aussi à exprimer notre reconnaissance à Mr Benouared et à l'équipe pédagogique de l'atelier Mr Safar, Mr Kharoubi, pour leur excellent travail en toute circonstance. On n'aurait pas pu faire ce document sans eux, on les remercie.

On tient à remercier également notre chef d'option de Projet Urbain Mr Zerarka, ainsi qu'à nos enseignants de L'institut "Architecture" de Blida, Mme Lamraoui, Mr Chaouati, Mme Zerarka.

Nous remercions les honorables membres du Jury qui nous ont fait l'immense honneur de présider et d'examiner ce modeste travail. Nos remerciements vont également à l'ensemble des enseignants qui ont contribué à notre formation tout long de notre cursus universitaire. On remercie également nos familles, amis et nos collègues pour leurs encouragements.

Et enfin, un grand merci à tous ceux et celles qui nous ont aidé de près ou de loin, sur le plan scientifique que moral à l'élaboration de ce travail.

Aklouchi Kamel & Bouabib Abdelaziz



SOMMAIRE

CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF

1.1 Thématique générale du master : ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN.....	2
1.2 Thématique d'atelier : PROJET URBAIN ET INSTRUMENT D'URBANISME....	6
1.3 Thématique spécifique : Projet Urbain et Renouvellement Urbain Durable.....	8
1.4 Présentation succincte du cas d'étude.....	10
1.4.1 Choix du site d'étude.....	10
1.4.2 Choix du site d'intervention.....	11
1.5 Problématique générale.....	11
1.6 Problématique spécifique et hypothèse.....	12
1.7 Objectifs.....	13
1.8 Approche méthodologique.....	14
1.9 Structure du mémoire.....	14

CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART

Introduction.....	16
2.1 Qu'est-ce qu'un centre urbain ?.....	17
2.2 Inscription du projet urbain durable dans l'intervention sur la ville.....	17
2.2.1 Le Projet urbain comme nouvelle alternative d'intervention urbaine.....	17
2.2.2 Les enjeux et les dimensions du projet urbain.....	19
2.3 Le développement urbain durable.....	20
2.3.1 Aménager durablement.....	21
2.3.2 Principes d'aménagement urbain durable.....	21
2.3.3 Qu'est-ce qu'un urbanisme durable ?.....	22
2.3.4 Les enjeux du développement urbain durable.....	22
2.4 Le renouvellement urbain durable.....	23
2.4.1 Le renouvellement urbain par définition.....	23
2.4.2 Les modalités du renouvellement urbain.....	24
2.4.3 Les Objectifs du renouvellement urbain.....	24
2.4.4 Le renouvellement urbain et son adaptation au contexte urbain.....	24
2.4.5 Les enjeux du renouvellement urbain.....	25
2.4.6 Le renouvellement urbain et l'espace public.....	25
2.4.7 Les opérations du renouvellement urbain.....	27
2.5 Vers la requalification urbaine.....	29
2.5.1 La requalification urbaine par définition.....	30
2.5.2 Les modalités de la requalification urbaine.....	31
2.5.3 Les enjeux de la requalification urbaine.....	32
2.5.4 Les objectifs de la requalification urbaine.....	32
2.5.5 Les tendances de la requalification urbaine.....	32
2.5.6 La requalification urbaine en Algérie, entre problèmes de terrain et difficultés Financières.....	33
2.6 Analyse d'exemples.....	35
2.6.1 Le renouvellement urbain de centre-ville de Roubaix.....	35
2.6.2 La rénovation d'un quartier située au sud de Roubaix.....	37
2.6.3 Exemple de requalification de la rue Sainte Catherine, Canada.....	39
- Tableau comparatifs des exemples analysés.....	41
- Tableau de synthèse des exemples analysés.....	42
Conclusion.....	43

CHAPITRE 03 : CAS D'ETUDES

Introduction.....	45
3.1 Présentation de la ville de Tissemsilt.....	45
3.1.1 Situation géographique.....	45
3.1.2 Situation territoriale.....	46
3.1.3 Structure territoriale.....	47
3.1.4 L'hydrographie.....	49
3.1.5 Climatologie.....	50
3.2 Évolution historique de la ville.....	50
3.2.1 La Ville Avant 1830.....	50
3.2.2 La Ville Pendant La Colonisation.....	51
3.2.3 La Ville Après La Colonisation.....	52
3.3 Analyse urbaine de l'aire d'étude.....	54
3.3.1 Structure formelle.....	54
3.3.2 Structure Viaire.....	54
3.3.3 Structure Fonctionnelle.....	55
3.4 Analyse urbaine de l'aire d'intervention (le centre-ville).....	56
3.4.1 Structure fonctionnelle.....	57
3.4.2 Structure Viaire.....	58
3.4.3 État des bâtis.....	60
3.4.4 Lecture typologique.....	61
3.5 Intervention urbaine.....	66
3.5.1 Hypothèses d'interventions.....	66
3.5.2 Intentions d'intervention.....	66
3.5.3 Objectifs de cette intervention.....	68
3.6 Démarche d'intervention.....	68
3.6.1 Le plan de récupération.....	69
3.6.2 Les concepts urbains et les opérations entreprises.....	70
3.6.3 Le plan de composition.....	71
3.6.4 Le plan d'aménagement.....	71
3.7 Projet architectural.....	77
Conclusion générale.....	83

REFERENCES BIBLIOGRAPHIE

LISTE DES FIGURES

ANNEXES

LISTE DES FIGURES

CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF

Figures	Contenue	Page
Figure 01	Carte de situation de la commune de Tissemsilt.	10

CHAPITRE 02 : ETAT DE L'ART

Figures	Contenue	Page
Figure 01	Enjeux du projet urbain	19
Figure 02	Dimensions du projet urbain	19
Figure 03	Schéma de développement durable	20
Figure 04	Schéma de la ville durable	21
Figure 05	Principes stratégiques pour un urbanisme durable	22
Figure 06	Tableau des enjeux du renouvellement urbain	25
Figure 07	Situation de la ville de Roubaix	35
Figure 08	Photo de l'état dégradé du centre-ville de Roubaix	35
Figure 09	La typologie du bâti	35
Figure 10	Etat de fait avant la requalification	38
Figure 11	La recomposition de l'ilot sud à Roubaix	39
Figure 12	Schéma de potentialité de la rue Sainte Catherine	40
Figure 13	Schéma de phases d'intervention de la rue Sainte Catherine	40
Figure 14	La rue Saint Catherine avant l'intervention	40
Figure 15	La rue Saint Catherine après l'intervention	40
Figure 16	Tableau de synthèse des exemples analysés	41
Figure 17	Tableau comparatif des exemples analysés	42

CHAPITRE 03 : CAS D'ETUDES

Figures	Contenue	Page
Figure 01	Carte de situation et accessibilité de la Wilaya De Tissemsilt	45
Figure 02	Carte de situation de la commune de Tissemsilt	46
Figure 03	Carte d'occupation des sols	47
Figure 04	Carte environnementale	48
Figure 05	Réseau hydrographique de Tissemsilt	49
Figure 06	Diagramme climatique de Tissemsilt	50
Figure 07	Vialar (la ville de Tissemsilt) 1956	50
Figure 08	Carte de l'évolution de la ville époque coloniale	51
Figure 09	Carte de l'évolution de la ville époque coloniale. La création du centre-ville	51
Figure 10	Carte de l'évolution de la ville époque coloniale	52
Figure 11	Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale	52
Figure 12	Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale	52
Figure 13	Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale	53
Figure 14	Carte des extensions projetées au futur, ou en cours de réalisation	53
Figure 15	Carte de la synthèse de la croissance de la ville de Tissemsilt	53
Figure 16	Vue Aérienne de la ville de Tissemsilt	54
Figure 17	Structure viaire de la ville de Tissemsilt	54
Figure 18	Structure fonctionnelle de la ville de Tissemsilt	55
Figure 19	Carte de délimitation de l'aire d'intervention	56
Figure 20	Délimitation de l'aire d'intervention	56
Figure 21	La mosquée et la place 1er Novembre	57
Figure 22	Structure fonctionnelle de l'aire d'intervention (centre-ville)	57
Figure 23	Structure Viaire de l'aire d'intervention	58
Figure 24	Les éléments historiques de l'avenue du 1er Novembre	58

Figure 25	Profil de l'avenue 1er Novembre	59
Figure 26	Schéma de l'état de circulation au niveau de l'avenue du 1 ^{er} Novembre	59
Figure 27	État de bâtis de l'aire d'intervention (centre-ville)	60
Figure 28	Photo des façades vétustes (centre-ville)	60
Figure 29	Photo façades maison individuelle	61
Figure 30	Photo façades maison individuelle	61
Figure 31	Photo façades maison individuelle	61
Figure 32	Photo façades maison individuelle	61
Figure 33	Façade style colonial	62
Figure 34	L'ancienne mairie de Tissemsilt	62
Figure 35	Façade d'équipement abandonné	62
Figure 36	Insertion de la façade dans un ancien bâtiment	62
Figure 37	Hôtel du centre-ville	62
Figure 38	Schéma du découpage des ilots du centre-ville	63
Figure 39	Forme d'ilot enligné	63
Figure 40	Forme d'ilot quadri-angulaire	63
Figure 41	Modèles récurrents d'inscription dans un parcellaire existant	64
Figure 42	Type de parcelle de 30*30	64
Figure 43	Type de parcelle de 20*50	64
Figure 44	Cadre bâti dégradé, présence de friches urbaines et faible gabarit	65
Figure 45	Schéma de principe de création des voies	68
Figure 46	Schéma d'actions entreprises sur le système viaire	68
Figure 47	Plan de récupération	69
Figure 48	Schéma d'actions entreprise sur le bâti	69
Figure 49	Plan de composition urbaine	72
Figure 51	Plan d'aménagement proposé	73

Liste des abréviations :

ANAAT : Agence Nationale d'Aménagement et d'Attractivité des Territoires.

CNCC : Conseil national des centres commerciaux

DD : Développement durable

DUD : Développement urbain durable

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

PUD : Plan d'Urbanisme Directeur.

POS : Plan d'Occupation des Sols.

PU : Projet urbain

ZHUN : Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle.

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.

SRAT : Schéma régionale d'aménagement du territoire

BIBLIOGRAPHIE

Les ouvrages :

- ASCHER. F- Métapolis ou l'avenir des villes, Edition d'Éditions de la Sorbonne, Paris, (1995).
- A. ZUCHELLI Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine Ed : office des publications universitaires
- Benevolo.L, Histoire de la ville, Ed.Parenthèses, 1983.
- Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118.
- 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).
- Ch. Devillers, « Le projet urbain », in architecture : recherche et action, Actes du colloque des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais Des Congrès, Paris, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA.
- Ch. DEVILLERS, le projet urbain, Edition : un pavillon de l'arsenal, Paris. (1994).
- Christian de Portzamparc, rêver la ville, Edition le Moniteur, (2007).
- F. Choay in « Urbanisme, Utopies et réalités ». Ed Le seuil Paris (1965).
- INGALLINA P. : Le projet urbain, Editions Que sais-je, (2001).
- Ghislain Geron De l'éco quartier à la ville durable Editions Mardaga, (2011).
- K. LYNCH « L'image de la cité ». Ed. Dunod, Paris, (1969)
- LEVY A. et SPIGAI V. Le plan et l'architecture de la ville ; Cluva Editrice, (1989).
- M. JULIEN et B. THEYES (Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement. (2011).
- Malverti X, Picard A « La ville régulière-modèles et tracés ». Ed : Picard 1997.
- Moudjari M. Dahmani K. Projet urbain : Efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable, Office des publications universitaires, (2016).
- OLIVIER PIRON. Le Renouvellement Urbain, 2^{ème} EDITION (2003).
- PANERAI Ph, CASTEX J, DEPAULE J-C « Forme urbaine : de l'îlot à la barre », Edition Parenthèses, Dunob, Paris, 1979.
- PANERAI Ph, MANGIN D, Projet urbain, Editions Parenthèses, (2000).
- S. Mouaouia. Éléments d'introduction à l'urbanisme casbah – (1999).

Thèses et Mémoires :

- Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes ; thèse de master 2 sciences pour l'environnement littoral. Noémie Tomas.
- THÈSE pour obtenir le grade de Docteur de l'Université de Paris Ouest Nanterre la Défense
LE RENOUVELLEMENT URBAIN A TÉHÉRAN, POLITIQUES,
PRATIQUES ET MÉTHODES
- Mémoire Pour l'obtention du diplôme de Magistère Option : Urbanisme. Présenté par :
Melle Boucherit Sihem THEME : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des
grands ensembles. (Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)
Université de Constantine.

Revue, Articles, Rapports et reportage :

- David (Michel), Duriez (Bruno), Lefebvre (Rémi), Voix (Georges), Roubaix : 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales, Presses Universitaires du Septentrion, 2006,
- Catherine Boisclair – Alejandra de la Cruz Boulianne. Mémoire présenté à la Ville de Montréal Dans le cadre de la démarche de consultation du Projet Sainte-Catherine Ouest Octobre 2014
- Dr M.CHABOU « Renouvellement urbain, une alternative : transformation informelle de la ville d'Alger : paradoxes et réalités ». Publication Algérie-2007.
- Magali Volkwein, sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain, IAURIF, 2006,
- BOCHET, Béatrice, CUNHA Antonio (Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable), Développement urbain durable, Vues sur la ville, février 2002, n°
- Fédération Québécoise Penser globalement, agir localement : la mise en œuvre du développement durable.
- Direction Départementale de l'Équipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier préambule : Cadrage général de la notion Atelier professionnel Mai 2005
- Notre avenir à tous, rapport Brundtland, 1987.
- Observatoire de la ville – Bordeaux 4 Juillet 2011- En Quoi La Mixité Des Formes Urbaines Est-Elle Nécessaire à La Ville ? - FRANCINE FORT. CHRISTIAN DEVILLERS. PHILIPPE PANERAI. OLIVIER BROCHET. ENRIC SERRA. ALAIN BOURDIN. YVES BERRANGER. JULIEN DAMON. FRANÇOISE-HÉLÈNE JOURDA.

- Amina sellali, “ apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l’Ifa, paris.
- Dr Djellata. A ,2015 cours « dd et pu » master 2 architecture et projet urbain, institue d’architecture Blida.
- le Roberte de la langue française ,2003 et Larousse en ligne ,2009.
- « urban sprawl in Europe », European environment agency, Copenhagen, 2006.
- Enjeux de développement durable : transformation urbain, gestion par Antonio Cunha.
- (Sauver la planète) stratégie pour l’avenir de la vie.
- Article haute Savoie comment mettre en oeuvre un aménagement durable ?
- Commissaire au développement durable de juillet 2008 à mai 2011.
- L’agenda 21 de Lille métropole.
- La requalification des friches urbaines : enjeu et outil des politiques régionales de développement territorial durable. JEAN-PAUL CARRIERE.

Photographie et cartographie :

- Plans cadastraux.
- DUAC de Tissemsilt : PDAU de Tissemsilt2015.
- APC de la commune de Tissemsilt.
- Google earth, Image satellite et Google image.

Webographie et documents version électronique PDF :

- www.arte-tv.com
- www.archdaily.tumblr.com
- www.iam-architect.com
- www.designdaily.us
- <http://www.soa-architectes.fr>
- http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/etalement_urbain_CAUE56.pdf.
- http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/etalement_urbain_CAUE56.pdf
- http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10
- <http://www.friches>
- <http://www.loiret21.fr/principes/trois-piliers-developpement-durable>
- <https://maisonagricultureurbaine.com>.
- <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://ville.montreal.qc.ca>

- [PDF]Recensement 2008 de la population algérienne, wilaya de Tissemsilt, sur le site de l'ONS.
- Site du PUCA, « Le PUCA. Enjeux, programmes et méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable », idem
- Le boulevard de Pie-IX, AECOM Consultants, direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.
- Plan d'organisation de l'éco-quartier Vauban Freiburg, Compte-rendu, visite du 06-10-2006. Service du logement & des gérances – UL.
- Enjeux du renouvellement urbain. <http://www.soa-architectes.fr>
- Projets urbains en quartiers dégradés. Atelier-projet à Erevan et expériences internationales Septembre 2015. www.iau-idf.fr

CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF

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 recourrait aux modèles de l’urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affectée 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 conséquente ².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects ³ : 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.

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 colloque des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSB. 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 oeuvre, 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

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 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 2018/2019 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

À 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'

Novembre 2018

1.2 Introduction à la thématique spécifique : « PROJET URBAIN ET INSTRUMENT D'URBANISME »

En Algérie, les Instruments d'Urbanisme de base qui réglementent, gèrent et contrôlent la production du cadre bâti urbain sont :

- À l'échelle du territoire - **S N A T**- (Schéma National d'Aménagement du territoire).
- À l'échelle Régionale - **S R A T**- (Schéma Régional d'Aménagement du territoire).
- À l'échelle Urbain - **P D A U**- (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme).
- **P O S** - (Plan d'occupation des sols).

Ces Instruments encadrent l'urbanisation depuis les années 80 à nos jours.

L'Atelier inscrit son travail sur le projet dans un cadre de crise urbaine. Suite à des critiques et jugements répétés sur l'inefficacité et même l'échec des Instruments d'Urbanisme dans la maîtrise et le Contrôle de l'Urbanisation.

Le Projet (intervention urbaine à différente échelle –Quartier/Séquence urbaine/ Ilot etc.) A pour Objectif de développer une profonde réflexion de manière à porter une réponse efficace et dynamique dans un contexte existant, mais surtout de mettre terme à l'extension permanente de la ville, souvent au détriment de ces meilleures terres agricoles. Il s'agit de développer un **Projet Urbain** (comme alternatif aux Instruments d'Urbanisme) s'inscrivant dans le concept de développement durable, ce qui conduit à un retour à la ville.

Une démarche globale pour prendre en compte des échelles pertinentes et mettre en œuvre des cohérences d'actions, par des Aménagement sur la valorisation des potentiels d'urbanité du contexte existant, traitement des espaces et paysages urbain ou l'Architecture joue un rôle déterminant. Ceci ne nous empêche pas de traiter et de porter une Analyse critique des Instruments d'Urbanisme établis, afin de mener des réflexions et de réétudier les recommandations proposées. Le Projet consiste à mener un travail de connaissances sur l'histoire et les transformations subies sur le site ; Afin de bien définir les problématiques du contexte à différente échelle. Ensuite, deux niveaux de réflexions sont élaborés dans le Projet. - 1er niveau : Établir un **Plan de Composition Urbaine** (Comme réponse à l'échelle Urbaine) par la suite se traduit en **Plan d'Aménagement Urbain détaillé**.

- 2ème niveau : **Projet Architectural** (Comme vérification à la composition urbaine).

L'objectif de ce travail est d'initier les étudiants (future Architecte) à développer une stratégie capable de réordonner le sens de l'espace à partir de l'existant, pour retrouver les valeurs d'usages et de revaloriser et réintroduire des services urbains. Tout ceci pour essayer de comprendre et de confronter l'extrême complexité du **PROJET URBAIN**.

BENOUARED Djamel.

Enseignant Chargé d'Atelier

' projet urbain et instrument d'urbanisme'

Master 02, Mai 2017.

1.3 Introduction à la thématique Projet urbain et renouvellement urbain durable :

Aujourd'hui l'intervention sur les tissus urbains constitués pose des questions qui vont au-delà du choix entre type d'intervention mais qu'il s'agit moins d'une question technique ou urbanistique qu'une question institutionnelle et de ses effets sur les modes d'interventions.

Au-delà de la simple régénération physique du tissu urbain, le renouvellement urbain fixe comme objectif une renaissance économique, sociale et environnementale pour des morceaux de ville marginalisés dans le cadre du processus de développement métropolitain.

Les questions sont alors d'ordre culturel - question d'identité par exemple, social, et qualitative (l'espace urbain et le droit à la qualité de vie pour les habitants). La qualité urbaine est alors posée comme support du développement. Alors que la croissance démographique même si se ralentit, mais la consommation d'espace se poursuit, les questions du recyclage foncier et de la reconquête des quartiers ou en crise se posent avec acuité.

De nos jours tout le monde parle de projet urbain et développement durable comme perspective d'avenir avec de grands enjeux pour la ville, la société, l'économie et l'environnement.

Pour réaliser le développement urbain durable du territoire, l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental. En réalité, l'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, ainsi que de la cohérence urbaine afin que la ville atteigne ses objectifs de cohésion sociale et de qualité de vie indispensable à son attractivité.

Le "renouvellement urbain" semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "reconstruire la ville sur la ville", pour en récupérer les parties abandonnées, les plus obsolètes, bien situées en regard de leur équipement, afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes.

En effet, si les modalités du renouvellement sont abordées à travers un ensemble de principes et de réflexions relativement approfondies, il n'en est pas de même en ce qui concerne la forme urbaine de substitution. Il est important de souligner ici l'enjeu culturel de ces "démolitions - reconstructions".

En particulier l'importance des leçons qu'il faut tirer de l'architecture des villes algériennes, c'est bien d'y réintroduire les valeurs fondamentales de l'habiter, avec une implication des habitants qui ne soit pas une simple participation incantatoire.

Alors comment le projet urbain durable peut-il redonner un nouveau souffle à nos villes ?

La ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels. Deux visions s'affrontent, l'une selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge appelée à se disperser dans le territoire sans limites, l'autre selon laquelle, il importerait au contraire de rassembler, de reconquérir et densifier les territoires qui ont été déjà gaspillés, et de cesser de bâtir "la ville hors de la ville".

Comment rester dans une vision de bâtir la ville hors de la ville alors que nos villes sont étalées et leurs centres urbains sont désorganisés et non-densifiés ?

Dans le cadre de notre étude nous avons pris position pour l'option de construire la ville sur elle-même avec la **restructuration**, la **densification** et l'**embellissement** des centres urbains, L'étude s'inscrit dans le cadre de la **requalification** des villes et la création d'une harmonie et un équilibre de développement future en introduisant l'aspect **projet urbain et renouvellement urbain durable**.

La reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage des ressources bâties et foncières sont les problématiques majeures du **renouvellement urbain durable**, qui vise à limiter l'étalement urbain et la consommation excessives du foncier, il vise aussi à traiter les problèmes sociaux, économiques, environnementaux, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développements.

Parmi les différentes opérations de renouvellement urbain quelle serait la plus appropriée à notre cas d'étude pour limiter son étalement le tout dans une optique durable ?

1.4 Présentation succincte du cas d'étude :

1.4.1 Choix du site d'étude : la ville de TISSEMSILT :

Dans le souci de réaliser un renouvellement urbain durable et de reconstruire la ville sur la ville, notre choix s'est porté sur une **ville étalée** caractérisée par une **structure urbaine incohérente** et un manque d'homogénéité, il s'agit de la ville de **TISSEMSILT**.

La wilaya de Tissemsilt qui s'étend sur 3151 km², est située au sud-ouest du pays, à une distance de 220 km de la capitale. Les wilayas limitrophes sont Aïn Defla et Chlef au nord, Tiaret et Djelfa au sud, Médéa à l'est et Relizane à l'ouest.

La ville de TISSEMSILT qui est le chef lieu de la wilaya se situe au sud de cette dernière. De par sa position géographique TISSEMSILT est classée capitale du SERSOU. La commune de Tissemsilt se compose d'un chef-lieu et de deux agglomérations secondaires (BENI MAIDA et AIN EL KARMA).

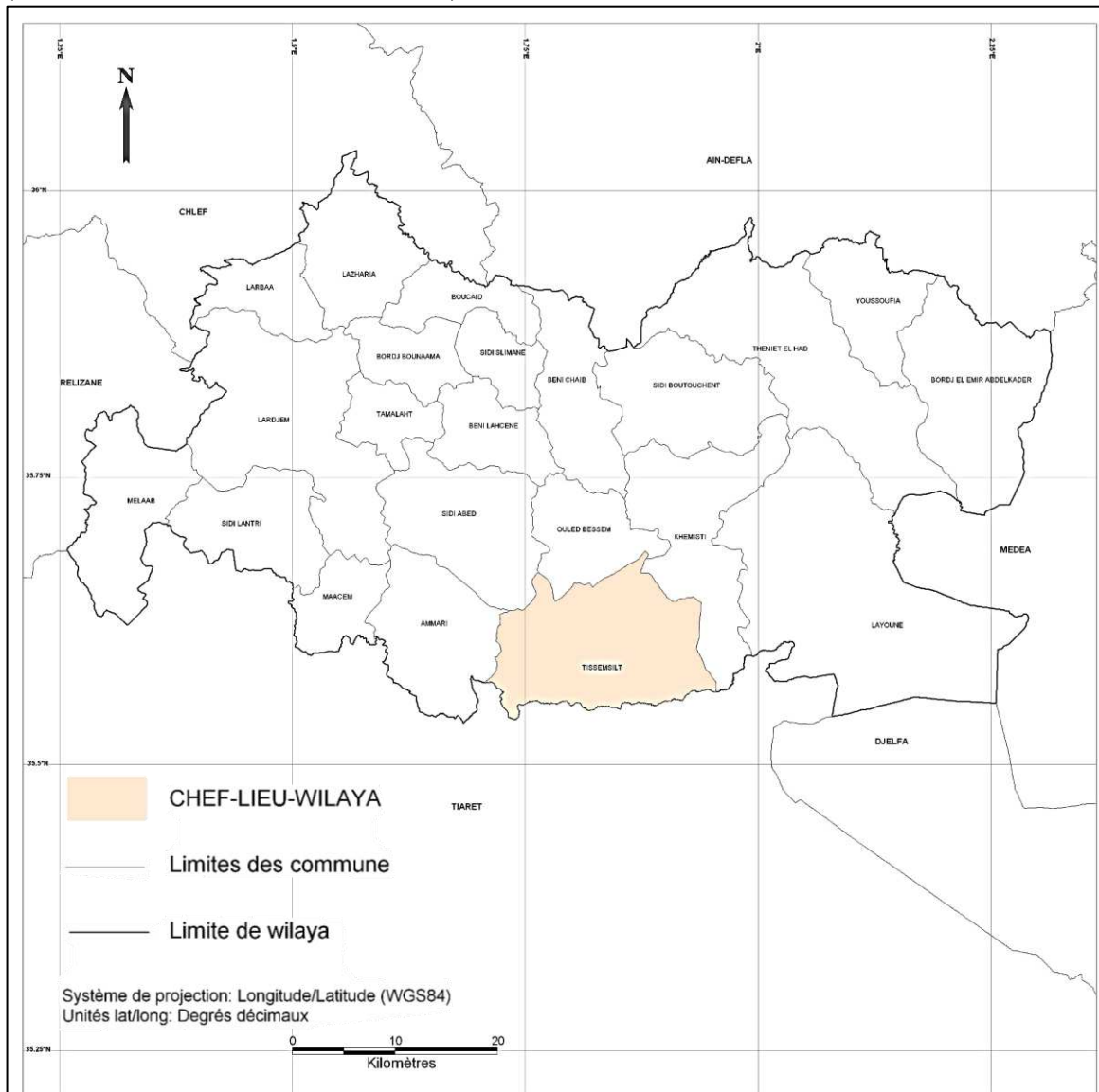


Figure 1.1 : Carte de situation de la commune de Tissemsilt. Source: WEB

1.4.2 Choix du site d'intervention :

À travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », notre objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes sociaux, fonctionnels et urbains.

Pour limiter l'étalement urbain de la ville à travers la reconstruction de la ville sur la ville, notre choix du site d'intervention s'est porté sur le cœur du problème, là où tout à commencer, c'est-à-dire **le centre urbain** de la ville de TISSEMSILT, parce que nous considérons que pour régler les problèmes de la ville, il faut tout d'abord structurer et réguler le noyau central avant de s'attaquer à la périphérie.

Lors de nos investigations sur site nous avons remarqué que TISSEMSILT a un statut de ville mais n'as pas le caractère de ville proprement dit, elle est formée d'ilots aux dimensions trop importantes, avec des constructions en cadre bâtis vétuste très dégradé, qui n'est pas à la hauteur d'une ville, un faible gabarit même au niveau des rues les plus importantes de la ville, avec de grandes friches urbaines et des bâtis abandonnés en plein centre-ville, une bidonvilisation urbaine, des cœurs d'ilots vides, un manque d'activités urbaines, un foncier gâché.

1.5 Problématique générale :

La ville de TISSEMSILT connaît les mêmes symptômes de crise que vivent les villes algériennes, avec un étalement urbain sans aucune logique, qui s'explique par le fait qu'au lendemain de l'indépendance TISSEMSILT à connue une croissance urbaine démesurée mal contrôlée et sans approche planifiée, avec des programmes d'habitat d'urgence pour subvenir aux demandes de logements.

Cette situation a conduit la ville à un étalement éparpillé au dépend des terres agricoles avec une rupture et un manque total de liaison entre le centre-ville et les extensions, un développement non contrôlé de la ville.

La croissance urbaine rapide de la ville se caractérise par une succession de masses urbaines dans la périphérie sous forme d'une tache d'huile, parfois sans relations entre elles, et sous intégrés à l'ancien tissu (centre-ville) engendrant ainsi un urbanisme incohérent, fragmentaire, sans la moindre recherche urbanistique.

La problématique précédemment abordée a motivé notre choix pour la ville de TISSEMSILT et aussi parce que c'est une ville en cours de développement, et par sa situation géographique (capitale du SERSOU), TISSEMSILT est aussi considérée comme une ville à vocation agricole, avec beaucoup de richesses naturelles.

À travers les problématiques précédemment citées, nous constatons qu'il est nécessaire d'y intervenir afin de stopper l'étalement urbain de cette ville, et de lui redonner une structure urbaine cohérente, à travers l'outil qui semble le plus adéquat qui est le **renouvellement urbain durable**.

Dans notre étude nous allons essayer de répondre à certaines questions qui s'imposent :

- **Comment à travers le renouvellement urbain durable peut-on réorganiser la ville et stopper sa croissance démesurée ?**
- **Comment restructurer la ville pour relier l'ancien avec le nouveau, et la rendre plus harmonieuse et cohérente ?**
- **Comment arrêter ou du moins contrôler l'étalement de la ville et la dégradation de son cadre de vie ?**

Est-ce que le retour à la ville est la solution la plus appropriée pour limiter l'étalement urbain ?

- Comment peut-on utiliser le Projet Urbain, comme outil de planification et d'intervention spatial dans le processus de requalification urbaine ?

1.6 Problématique spécifique et hypothèses :

Après avoir visité et analysé le centre-ville de Tissemsilt on a pu constater un urbanisme tout à fait fragmenté avec le déplacement des fonctions en dehors du centre urbain, Concernant le système viaire, l'aire d'étude est desservie par des voies de différentes catégories (Primaire, secondaire, tertiaire) qui se caractérisent par leur étroitesse et leur dégradation.

Cela nous a permis de constater une forte concentration du flux mécanique et un manque d'aires de stationnement le long des voies principales, et une quasi absence de cheminements piétons.

Donc comment consolider le système viaire existant ? et quelles actions doit-on mener pour améliorer la circulation mécanique et piétonne ?

Le bâti de l'aire d'étude datant de l'époque coloniale est dans sa majorité de faible gabarit et des R+3 R+4 au niveau des nœuds importants et aux alentours de la place de la mosquée. Il se caractérise aussi par un état de vétusté avancé et ce dans la plupart des parcelles. Nous avons aussi constaté la présence de poches vides en plein centre urbain, ainsi que des effondrements au niveau de quelques parcelles.

À ce stade on se demande comment réhabiliter et revitaliser l'aire d'étude à travers le Bâti ? et quelles interventions ? et à quelle échelle ?

L'aire d'étude est principalement composée par l'habitat individuel et des commerces en seconde position, d'équipements administratifs à faible concentration ce qui provoque une faible densité du tissu urbain et une faible animation nocturne malgré l'importance du site par rapport à sa situation.

La mise en évidence des espaces publics est négligée, et cela malgré l'existence de ces derniers (des lieux publics non exploités).

Donc quels sont les équipements que nous pourrions injecter pour réanimer et revitaliser le centre-ville ?

Comment bénéficier des potentialités du site ?

Comment renforcer la liaison entre le centre ancien et la périphérie ?

Après ce constat, nous avons pu conclure que la solution la plus adéquate pour résoudre les problèmes majeurs qui se posent au niveau de notre centre urbain ; est **la requalification de par le biais de la revitalisation de l'avenue du 1^{er} Novembre** en proposant :

- Une nouvelle structure urbaine qui prend en compte l'existant.
- Une nouvelle entité d'ilots et une organisation urbaine cohérente.

Comment va se faire cette opération de requalification urbaine ?

Quels sont ses enjeux ?

1.7 Objectifs :

Le présent travail s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale qui vise à expliquer notre projet de renouvellement urbain durable. Il s'agit de contribuer à une réflexion sur les moyens et les mécanismes qui peuvent permettre l'adaptation de notre projet avec la ville, de mieux connaître ses potentialités pour mieux s'intégrer dans le centre urbain. Notre travail consiste alors à :

- Rechercher un environnement de connectivité entre les fonctions, de qualité et de dynamisme stratégique
- Réanimer le centre-ville à travers la valorisation de l'espace public.
- Densifier et restructurer le centre-ville
- Limiter l'étalement urbain à travers la récupération des friches urbaines existantes.
- Un aménagement paysager basé sur la protection d'espace vert et l'exploitation des ressources naturelles existantes.

Le tout dans une optique de renouvellement urbain.

1.8 Approche méthodologique :

Nous aborderons la ville et plus précisément le projet de requalification urbaine de l'avenue du 1^{er} Novembre en trois parties :

Partie 1 Recherche de documentation, interviews visites sur site, reportages, photos, relevés urbains...

Partie 2 Définir le cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique, il sera question dans un premier chapitre d'identifier la thématique de recherche ainsi que la présentation du cas d'étude puis dans un second chapitre ; développer le sens des concepts relatifs au thème de recherche ainsi qu'aux différentes dimensions et autres critères.

Partie 3 Analyse du cas d'étude à savoir la ville de Tissemsilt approche historico-morphologique qui consiste à élaborer des études ; la genèse et l'évolution, la lecture morphologique et la lecture typologique du cadre bâti afin d'établir un schéma d'aménagement à l'échelle communal puis un schéma de structure urbaine pour aboutir à un plan d'aménagement et de composition urbaine duquel va se détacher le projet architectural.

1.9 Structure du mémoire :

Notre recherche se compose de trois parties :

- Chapitre 01 : Chapitre Introductif

Cette partie sera réservée à l'exposition de :

- Introduction à la thématique générale du master, et au thème spécifique.
- Présentation succincte du cas d'étude.
- problématique générale et spécifique.
- Approche méthodologique.
- Structure de mémoire.

- Chapitre 02 : État de l'Art

Nous développons notre thématique générale qui est **le projet urbain et renouvellement urbain durable** et la spécifique qui est **la requalification urbaine de l'Avenue 1^{er} Novembre** par le biais de l'analyse de quelques exemples nationaux ou étrangers, analyse qui sera suivie d'une analyse comparative.

- Chapitre 03 : Cas d'Étude

Dans ce chapitre comporte trois parties :

- Première partie : - Analyse territoriale et régionale de la ville de TISSEMSILT.
 - Analyse de l'aire d'intervention ; le centre-ville de TISSEMSILT.
- Deuxième partie : La composition urbaine proposée.
- Troisième partie : Le projet architectural.

CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART

Introduction

Après l'indépendance, des offres quantitatives en logement avec des extensions non réfléchies et démesurées ont provoqués de grands bouleversements à tous les niveaux. Ils n'ont fait qu'étaler les villes sur leurs périphéries. Cette consommation de foncier s'est exercée essentiellement sur les terres agricoles. Elle s'est faite à un rythme qui n'est pas durable et a constitué un véritable gaspillage, ce qui a conduit à des villes étalées sans aucune logique avec un **centre urbain** délaissé et non structuré. Alors que la ville est censée être un ensemble cohérent et bien structuré.

Beaucoup de méthodes de recherche se réfèrent au domaine disciplinaire à part entière, comprenant l'aménagement du territoire, l'architecture, la planification paysagère, l'urbanisme, le design industriel... Plusieurs chercheurs ont contribué et contribuent à la construction d'une épistémologie transversale, notamment sous l'impulsion entre autres, de travaux pionniers qui ont réhabilité la pratique professionnelle en tant que pratique réflexive et donc, comme processus potentiellement générateur de connaissance, assimilable en quelque sorte à la recherche. Cela est d'ailleurs significativement montré par le nombre de revues scientifiques s'attachant depuis longtemps à explorer la notion de **projet urbain**.

Des notions, des actions et des concepts qui descendent de la notion du projet urbain, cette dernière est arrivée lors des années 70, pour but d'améliorer le cadre de vie, d'arriver à un urbanisme cohérent... aussi de solutionner des problèmes à différentes échelles. Parmi les solutions que le **projet urbain durable** a apportées est le **renouvellement urbain durable** qui est la réponse intégrale à la détérioration des centres urbains. Et d'autres actions d'intervention urbaines nécessaires pour ce dernier, tout comme la requalification urbaine, la réhabilitation urbaine, la rénovation urbaine et la restructuration urbaine. Et afin d'obtenir une image plus attractive de la ville, les actions de régénération urbaine, revalorisation et redynamisation urbaine sont nécessaires pour avoir une certaine densification qui est à son tour une nécessité pour une mixité fonctionnelle, sociale, ce qui privilège de faire la ville sur elle-même (**le retour à la ville**).

Dans cette perspective, nos recherches nous ont mené à développer des concepts, des sujets et des thématiques, qui nous seront utiles et indispensables pour notre projet de composition urbaine et notre projet architectural.

2.1 Qu'est-ce qu'un centre urbain ?

Selon ZUCCHELLI le centre urbain est un regroupement d'équipements de nature diverse et en nombre variable, spatialement organisé à un réseau de circulation, il assure des prestations en services d'un certain niveau comme il favorise les échanges et la diffusion des informations, aussi il participe à la distribution et à la consommation des biens. Tout ceci pour une population donnée et dans un espace déterminé.

Le centre est donc :

- Le point focal du control social et politique.
- Le point condensateur et propulseur des échanges sociaux, économiques et culturels...
- Le point ou l'offre des biens et services est sélective (qualité, prix, rareté...)

Les centres urbains souffrent de certains problèmes tout comme :

- La non correspondance de la maille routière d'accès et de desserte de l'espace central.
- L'incompatibilité entre le tissu, et les exigences des activité centrales.
- La faible densification et la perte de l'animation urbaine.

Donc lorsque le cœur d'une ville ne bat que faiblement, confrontée à un décalage entre son centre en perte de vitesse et son attractivité grimpante mène des solutions non réfléchies tout comme l'étalement urbain et la perte de la densification du centre.

Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain. Le projet urbain présente plusieurs dimensions afin qu'il soit une démarche pour atteindre à des solutions d'intervention urbaines durablement formulées.

2.2 Inscription du projet urbain durable dans l'intervention sur la ville

2.2.1 Le Projet urbain comme nouvelle alternative d'intervention urbaine :

Les démarches les plus répandues sont les recherches sur le projet. Dans ce contexte, le projet urbain et territorial est analysé comme processus capable de fédérer acteurs, ressources, outils, procédures, etc., En tout premier lieu, il doit être clair qu'un projet urbain « ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut donc pas répondre à la logique de l'urgence souvent invoquée par les maires. Il doit réunir des compétences multiples, car il s'applique à la ville qui est une réalité complexe, pas unique où formes matérielles et formes sociales sont liées dans des relations qui se sont établies dans le temps et dont il devra rendre compte.

Il se réfère aussi à une multiplicité de techniques dont la maîtrise ne peut être confiée aux seuls architectes ou ingénieurs, mais demande, selon les cas, d'autres compétences spécifiques et nécessaires pour sa faisabilité. Puisqu'il a une visée large, il doit permettre le débat et l'échange avec la population dont l'avis est déterminant ».¹

Dans sa conception, il demande un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation, les lois qui règlent ses formes, les analyses à mener et les outils conceptuels à mettre au point afin d'établir une médiation entre les différentes échelles, de la parcelle à la ville, par l'embranchement.

Cette notion se définit comme suit : « Le projet urbain est une opération en milieu urbain qui permet de répondre aux situations complexes de la ville. Il revalorise des espaces vides ou construits, telle une friche ou un quartier périphérique dévalorisé en s'inscrivant dans une logique de durabilité ».²

Le projet urbain est d'abord orienté vers la réalisation d'infrastructures : construction de logements, d'équipements collectifs, aménagements d'espaces publics, etc. La réalisation de ces contenus devrait en principe s'articuler étroitement avec des stratégies sociales et économiques, permettant de faire vivre les contenus ; création d'entreprises et d'emplois, mesures d'intégration, de formation, d'animation, de solidarité, etc.

Il se multiplie à des échelles multiples, avec des contenus et sous des formes, des procédures et des techniques d'intervention diverses témoignant d'un renouveau possible des pratiques de gestion et d'aménagement. Il tranche avec la fragmentation des compétences et le foisonnement des acteurs dans des agglomérations dont le développement semble échapper à toute régulation.

La ville change de forme et d'échelle. Et donc comment mieux articuler les évolutions des centres et de leurs couronnes suburbaines et périurbaines ? Comment construire un projet global, capable de mettre en cohérence les initiatives multiples et de les organiser en nouvelles occupations de l'espace ?

P. INGALLINA souligne que la réflexion sur le projet urbain est en cours ; « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».³

1 INGALLINA P. : Le projet urbain, Editions Que sais-je, (2001). P 43

2 Moudjari M. Dahmani K. Projet urbain : Efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable, Office des publications universitaires, 2016, p : 59.

3 Christian Devillers, le projet urbain, 1994, Edition : un pavillon de l'arsenal, Paris, p12, p13.

La notion de projet urbain participe d'un contexte sociétal constamment en attente de son avenir. Elle ouvre aussi la possibilité d'une réflexion pratique sur le développement durable des espaces urbains. La démarche par projet peut constituer un outil pédagogique majeur pour la mise en œuvre du développement durable. Méthode d'intervention centrée sur un problème précis (réhabilitation d'un quartier, densification, requalification d'un espace public, recomposition des centralités, etc...) elle permet d'intégrer, dès la conception, les dimensions économiques, sociales et environnementales de l'action collective.

En vue d'un développement urbain durable. Le projet urbain vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique. Il favorise les approches intersectorielles, s'adresse aux experts des différentes disciplines concernées, valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial.

Autrement dit, le projet urbain est une démarche intersectorielle, interinstitutionnelle et interterritoriale visant au développement intégral d'un territoire urbain donné au travers de plusieurs sous-projets.

Dans le développement urbain durable, conception d'un projet et action de mise en œuvre sont étroitement liées. La culture de projet engage les acteurs dans des actions souples et évolutives ancrées dans la vie locale. Le diagnostic et la recherche de solutions adaptées à chaque contexte urbain et à chaque échelle d'intervention ne peuvent être dissociés des comportements des acteurs de la mise en œuvre et des aspirations des habitants. Le projet impose la nécessité d'organiser le décloisonnement institutionnel et la mise en place d'un système de relations de coordination de long terme entre des partenaires publics et privés dans une perspective d'adaptation évolutive.

2.2.2 Les enjeux et les dimensions du projet urbain :

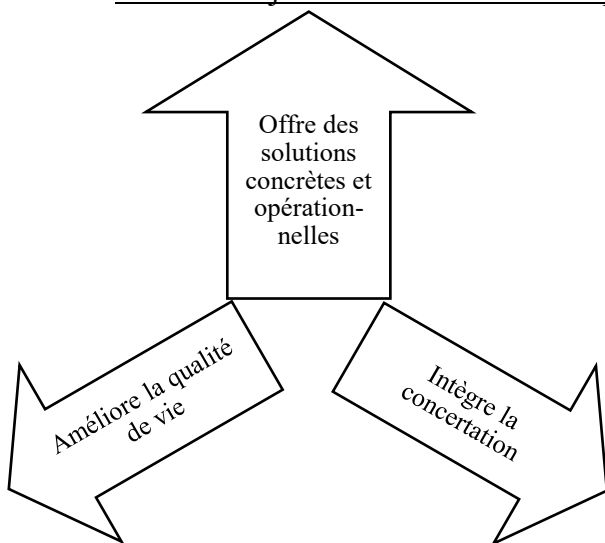


Figure 2.1 : Enjeux du projet urbain. Source : Auteur

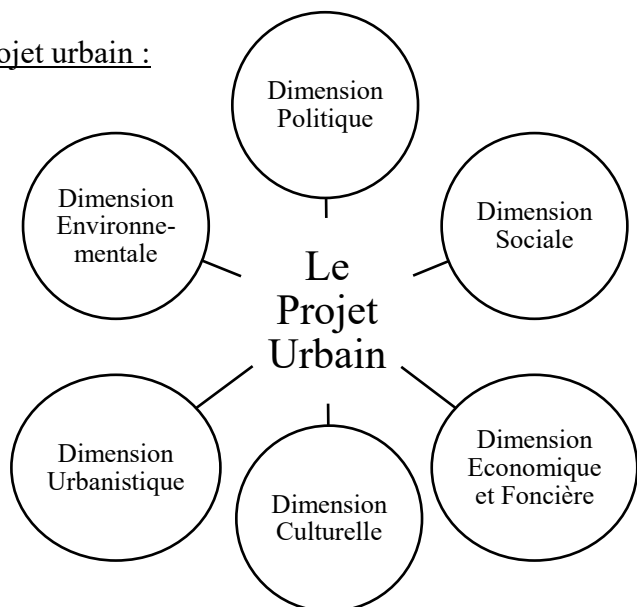


Figure 2.2 : Dimensions du projet urbain Source : Auteur

2.3 Le développement urbain durable :

C'est en 1887 dans le rapport Brundtland, "Notre avenir à tout" qu'est introduite la notion de "développement durable" et la première définition adoptée dans ce rapport « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». Le développement durable se définit donc comme étant une approche globale mondiale, mais qui cherche son application à des échelles réduites – locales, il a pour principal slogan : « penser globalement et agir localement ».⁴

Le développement urbain durable doit être considéré comme un système articulant des éléments des trois sphères suivantes, de façon interdépendante : la sphère économique, la sphère sociale et la sphère environnementale.

« L'approche durabiliste établit [...] les politiques publiques permettant d'articuler le développement socioéconomique et l'aménagement spatial des agglomérations avec une gestion prudente de l'environnement ».⁵

Cette notion se situe à la croisée de trois piliers ou objectifs fondamentaux : un pilier économique qui vise à continuer à produire des richesses pour satisfaire les besoins de la population mondiale, un pilier social qui veille à réduire les inégalités à travers le monde, un pilier environnemental qui cherche à préserver l'environnement que les générations futures recevront en héritage. Et donc un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.



Figure 2.3 : Schéma de développement durable
Source : Auteur

Le Développement Urbain Durable essaye d'apporter réponses aux nombreux défis, (économiques, sociaux et urbanistiques), auxquels devront répondre les villes d'aujourd'hui.

4. Fédération Québécoise Penser globalement, agir localement : la mise en oeuvre du développement durable -p120.

5. BOCHET, Béatrice, CUNHA Antonio (Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable), Développement urbain durable, Vues sur la ville, février 2002, n° 1, p. 3.

2.3.1 Aménager durablement :

L'aménagement est un domaine où la durabilité est un critère primordial. Et la ville durable doit être à la fois supportable pour l'environnement et supportable pour l'homme sans mettre en péril la vitalité économique, et afin d'arriver à un urbanisme durable la conjonction entre la viabilité, la justice environnementale et l'efficacité est indispensable.

L'intervention sur la ville est aujourd'hui confrontée à toute sorte de difficultés. On ne compte plus les projets bloqués ou abandonnés. L'enjeu se situe notamment au niveau de la qualité de ce qui est proposé, mais aussi, en termes de processus de production urbaine. La nécessité de l'action nous pousse à chercher de nouvelles démarches. Le projet urbain durable à porter la notion du renouvellement urbain durable qui porte à son tour d'autres actions d'intervention urbaines.

2.3.2 Principes d'aménagement urbain durable :

La ville durable est une ville ou une unité urbaine respectant les principes du développement durable et de l'urbanisme écologique, qui cherche à prendre en compte conjointement les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme.⁶

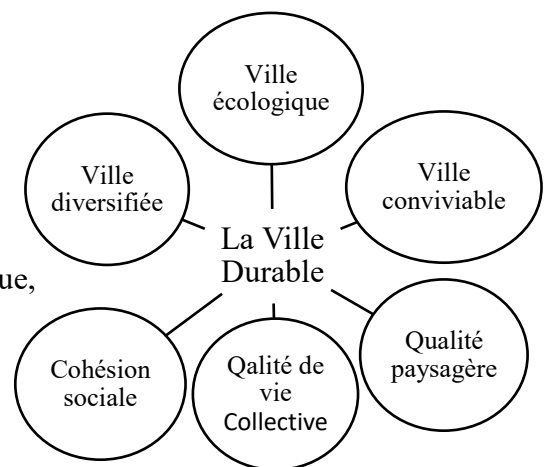


Figure 2.4 : Schéma de la ville durable

Les éléments suivants contribuent à la création d'une ville durable :

-L'écoquartier : Un écoquartier concilierait les différents enjeux environnementaux dans le but de réduire l'impact du bâti sur la nature : énergies renouvelables, gestion des déplacements, gestion des eaux, gestion des déchets, favoriser la biodiversité, gestion des matériaux de construction.⁷

-La mobilité douce : On parle aujourd'hui d'écomobilité pour favoriser l'utilisation des transports publics urbains respectueux de l'environnement. L'éco mobilité est définie comme « la possibilité de se déplacer en silence, sans polluer l'atmosphère, et de façon économe et durable ».⁸

- L'îlot ouvert : Les tendances actuelles d'aménagement durable vers des îlots de plus en plus ouverts, on observe que cette façon d'aménager en « îlot ouvert » favorise davantage les effets de transparence et de perméabilité des îlots, en donnant une valeur à cet espace, ainsi qu'une articulation avec l'espace environnant.

6. Corinne Gendron Présentation du plan d'actions ville durable : ADEME-DR p50

7. Ghislain Geron De l'éco quartier à la ville durable Editions Mardaga, 2011 p22

8. Christian de Portzamparc rêver la ville Moniteur, 2007 p33

2.3.3 Qu'est-ce qu'un urbanisme durable ?

Une conception intégrée et rationalisée de l'utilisation des sols, de la distribution des droits à bâtir, de l'organisation des densités, de l'agencement du système de centralité urbaine et des réseaux de transports collectifs, qui permettent de répondre efficacement aux défis environnementaux et sociaux de la croissance urbaine.

Ces principes généraux sont :

- Reconstruction de la ville sur la ville (renouvellement).
- Densification de la ville afin qu'elle soit viable et équitable.
- Favorisation les transports publics.
- Organisation des transports collectifs et des densités améliorées.

Une ville durable doit permettre la satisfaction des besoins de tous ses habitants quelle que soit leurs conditions sociales, et favoriser la cohésion sociale. Le développement durable, renvoie fondamentalement aux façons d'aménager et de ménager l'espace, et implique l'adoption de la mixité sociale et fonctionnelle, la préservation de l'environnement et la revitalisation des centres urbains.

2.3.4 Les enjeux du développement urbain durable :

L'aménagement durable est un état d'esprit général qui doit imprégner l'ensemble des actions, être partagé avec la population, valorisé comme un élément de la capacité du territoire à se montrer innovant, performant, efficace. Là encore, cette démarche constitue un excellent moyen de mobilisation locale, de valorisation externe, d'obtention de soutiens.

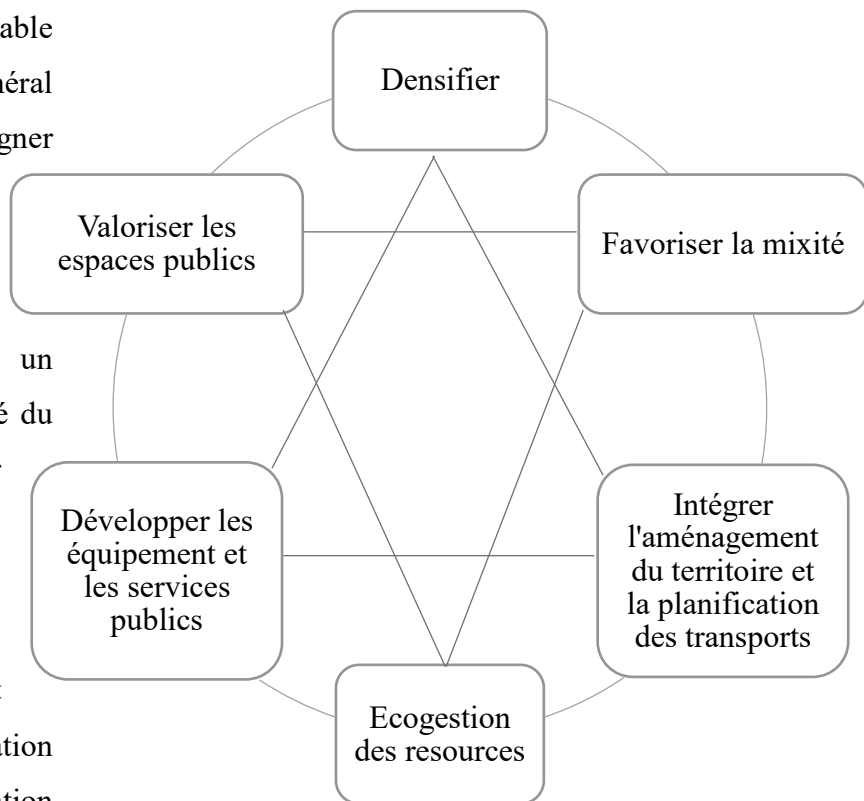


Figure 2.5 : Principes stratégiques pour un urbanisme durable.
Source: auteur

2.4 Le renouvellement urbain durable :

La volonté de la collectivité est d'améliorer la qualité de vie de chacun en privilégiant un développement urbain basé sur le renouvellement des quartiers existants permettant une intensité urbaine plus importante. Recomposer la ville sur elle-même à travers cette politique doit y contribuer. Le renouvellement de la ville redevient une nécessité pour le bien de tous. En effet, être en ville, c'est être dans un milieu humain dense, c'est trouver près de chez soi les commerces et les services permettant de faire vivre les services offerts aux habitants. Plus ce nombre est élevé, dans une certaine mesure et de manière adaptée aux lieux, et plus la qualité et la variété des commerces et des services le seront également.

Le renouvellement urbain a pour objectif de décliner les principes de développement urbain durable et les dispositifs spatiaux que la collectivité souhaite mettre en œuvre. Les dispositions de ses orientations participent à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets à leur environnement urbain immédiat, et proposent des réponses aux contextes urbains.

2.4.1 Le renouvellement urbain par définition :

En urbanisme, cette notion de renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de faire de la ville sur elle-même et de recycler de ses ressources bâties et foncières. Cela a pour but de limiter l'étalement urbain à travers la valorisation de la densification du centre urbain. Les villes peuvent être renouvelées aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles, tout comme sur des quartiers anciens (logements insalubres, commerces, équipements...), et notamment le renouvellement urbain vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques et environnementaux.

*« Le renouvellement urbain est le mouvement même de la ville, mais c'est dans les endroits où il est plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne... ».*⁹

Pour que l'intensité urbaine soit un atout pour tous, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement et plus généralement le développement de l'urbanisation. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie. Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet.

9. Direction Départementale de l'Équipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier préambule :
Cadrage général de la notion Atelier professionnel Mai 2005 p15

2.4.2 Les modalités du renouvellement urbain :

L'objectif de la collectivité est de renouveler la ville sur elle-même aux endroits où l'espace est sous-utilisé ou dégradé. Les conditions de ce renouvellement doivent permettre d'améliorer le confort urbain des usagers et des habitants. Pour cela, le programme et le projet doivent être compatibles avec la stratégie territoriale de la collectivité en matière de mixité urbaine et surtout s'adapter au contexte dans lequel ils s'insèrent. Respecter la qualité de vie des territoires et leur identité, c'est favoriser leur attractivité résidentielle. La densité doit donc être adaptée au contexte. Les constructions nouvelles qui voient le jour par le biais de cette politique doivent également présenter toutes les conditions d'un habitat de qualité et attractif.

2.4.3 Les Objectifs du renouvellement urbain :

Le renouvellement doit y permettre de compléter et moderniser l'offre de logements, conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements en prenant en compte l'organisation du territoire. Il doit présenter une densité bâtie en cohérence avec celle existante, et si possible plus élevée. Il doit permettre d'apporter plus d'espaces collectifs de proximité, de faire pénétrer la nature en ville et donner une place accrue aux piétons et aux cyclistes. Il doit également améliorer le fonctionnement urbain.

Autres chercheurs interprètent les préoccupations du renouvellement urbain comme suit :

*« La question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien ».*¹⁰

2.4.4 Le renouvellement urbain et son adaptation au contexte urbain :

Il faut trouver un équilibre entre densité et intégration à l'environnement bâti. Les opérations doivent être pensées globalement à cette échelle de vie. En effet, chaque quartier, chaque îlot, chaque site est porteur d'une identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales particulières, une présence plus ou moins forte de la végétation, des clôtures particulières...etc. La prise en compte de cette identité dans la conception du projet est importante. Le renouvellement doit s'accompagner également d'une structuration de la trame parcellaire et bâtie, d'un maillage de continuités piétonnes et de la mise en place d'espaces collectifs participant aux ambiances et à l'utilisation des lieux. De la qualité des relations et liaisons établies entre les quartiers existants et nouvelles opérations que dépend la réussite et la bonne intégration.

10- CLAUDE BARTOLONE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN : PHILIPPE VIGNAUD architecte 1999 p62

2.4.5 Les enjeux du renouvellement urbain :

Urbanistique	Équité	Social	Économique	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 où elle fait défaut	Limiter le mitage des espaces périphériques et réduire les distances travail domicile

Figure 2.6 : Tableau des enjeux du renouvellement urbain

2.4.6 Le renouvellement urbain et l'espace public :

L'espace public est souvent vu comme espace vide résiduel, ce qui reste entre les constructions, il est généralement négligé par rapport au cadre bâti. Alors que le souci des urbanistes qui a surgi en force au cours de la deuxième moitié du siècle, porte sur la valorisation des espaces collectifs à travers le renouvellement urbain durable. Les espaces collectifs doivent être au cœur des aménagements. Ils sont fondamentaux dans la vie d'un quartier.

On ne peut se contenter de les positionner au coup par coup : ils doivent être au cœur de la démarche et adaptés aux contextes existants ou projetés. Ils doivent donner la priorité aux piétons et cyclistes, notamment sur les circulations qui relient l'opération aux pôles structurants. Ils ne doivent pas être de simples délaissés ou un espace dédié à la seule voiture. Ils doivent donc être agréables, accessibles et protéger les plus fragiles.

Le renouvellement urbain durable favorise la conception des espaces urbains, qui présentent des caractéristiques communes d'un site à l'autre, du centre ancien à la périphérie moderne. Elle amène toujours une réponse à une demande spécifique, une part d'imaginaire et l'utilisation de références et de savoir-faire techniques et architecturaux. L'espace public exerce une fonction primordiale : il donne à vivre, il donne à voir. De lui dépend l'image de marque de la ville, il forge l'âme de la ville, l'aménagement de ces espaces est l'affaire la plus vitale de la ville. Et aussi un appoint indispensable à la réussite d'une opération commerciale.

La place publique :

La place est un espace public non bâti, desservi par des voies, affecté aux piétons ou aux véhicules, au revêtement généralement minéral, entouré principalement par des bâtiments, et agrémenté de mobilier urbain et d'édicules divers. La place est un espace libre de rencontres. Cet espace peut avoir pour origine la convergence de chemins ou de rues et être ainsi un espace fortuit, simplement réaménagé, ou bien avoir été créée selon une localisation choisie en fonction de son usage et de son accompagnement monumental : centre d'une agglomération, place de quartier, etc... (GAUTHIEZ. B, 2003). Comme la place peut être attribuée à un rond-point, à un carrefour comme la place de l'étoile, caractérisée par sa configuration formelle, à un vaste salon comme la Signoria à Florence, à un champ de foire qui ne tient son appellation que d'une considération occasionnelle. La place possède donc un aspect fonctionnel et formel.

L'avenue :

Voie de communication urbaine, généralement plus large que la rue, menant à des lieux précis de la ville ou reliant des quartiers, donnant accès à des commerces et à des services, et qui comporte aux plus quatre voies.

Dans les grandes villes, une avenue est souvent une artère élégante, qui a fait l'objet d'un aménagement particulier dans la trame urbaine. En Europe particulièrement, elle est souvent bordée d'arbres.

Le mobilier urbain :

Des auteurs définissent le mobilier urbain comme l'ensemble des objets ou dispositifs publics ou privés installés dans l'espace public et liés à une fonction ou un service offert par la collectivité.

Le rôle majeur du mobilier urbain est de faciliter la vie tant des usagers de l'espace public, que des services techniques de villes qui les exploitent et les maintiennent.

- Il contribue à l'amélioration du cadre urbain et de l'image de la ville.
- Mobilier urbain gérant de confort de l'espace public, participe au caractère agréable et humain de la ville et à sa singularité.

Le mobilier urbain répond aux besoins des usagers au travers des nombreuses fonctions qu'il leur propose. Il est donc important de bien cibler ces attentes afin d'apporter une réponse adaptée en mettant à leur disposition un mobilier dont les fonctions comblent ces besoins.

2.4.7 Les opérations du renouvellement urbain :

Faire la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimer la ville. Pour ce, la réflexion du renouvellement urbain s'est engagée, une politique s'amorce autour d'un ensemble d'actions et opérations d'intervention urbaines qui peuvent prendre plusieurs formes.

- La réhabilitation urbaine : M. Saïdouni a défini la réhabilitation comme suit : « cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistiques, a pour but l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, à travers des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social ».11

Cette forme d'action implique d'importants changements susceptibles de remettre à niveau la construction ainsi que de l'adapter aux standards actuels (aussi bien dans le domaine du logement que dans celui de l'espace public).

- La restructuration urbaine : « 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 ».12

M. Saïdouni résume cette notion comme suit : « *la restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que son cadre bâti.*

Elle s'applique à des entités qui présentent une déstructuration et un manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé ou du cadre bâtis ».13

- La revalorisation urbaine : cette action consiste à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Généralement, elle s'accompagne de la consolidation du milieu visé, de la création de nouveaux espaces publics - incluant l'ouverture de nouvelles rues - et de projets de construction favorisant la diversification des activités.

11. M. Saïdouni ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME. EDITIONS CASBAH. P 130

12. Alberto, Zucchelli Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine Ed : Office des publications universitaires, 1983 p 66

13. M. Saïdouni ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME. EDITIONS CASBAH. P 129

- La rénovation urbaine : elle désigne l'action de remettre à neuf quelque chose par de profondes transformations, désignant toute opération d'adaptation du bâti aux normes contemporaines, avec la possibilité d'aller à la démolition systématique, Elle est définie dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement comme une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. La rénovation urbaine est un terme générique

Elle peut être motivée par : la mauvaise qualité des bâtiments, leur inadéquation, leur insuffisante occupation au sol, ou par leur inadéquation à la circulation automobile.

- La densification urbaine : *« elle s'applique sur des secteurs urbanisés, et comporte des actions majeures tout comme l'injection de différentes fonctions au niveau de la zone d'étude et accentuer sur la mixité urbaine à travers la récupération des poches vides existantes »*.¹⁴

C'est, à la fois, le processus de concentration de constructions, d'activités ou de population sur un espace restreint et le résultat de ce processus. Une agglomération de population a été définie statistiquement dans de nombreux pays afin de mesurer la taille des villages et des villes.

14. M. Saïdouni ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME. EDITIONS CASBAH. P 130

2.5 Vers la requalification urbaine :

Donner une nouvelle vie à un quartier, à une agglomération ou un ensemble urbain, c'est se projeter dans l'avenir en respectant l'histoire. C'est réfléchir à l'évolution de l'urbanisation, identifier les besoins liés aux nouveaux modes de vie et de transport, aux mutations économiques, à l'accroissement de la population, au vieillissement des immeubles. En un mot : c'est vivre la ville.

Le renouvellement urbain durable est devenu donc l'enjeu majeur pour contrer l'étalement urbain et arriver à cette notion de "vivre la ville" à travers la revitalisation des centres ville, dans une optique de reconstruire la ville sur la ville. La requalification urbaine est une des opérations du renouvellement urbain, d'une part la redynamisation de certains tissus, et la création d'un nouveau maillage. Ce type d'opération est de plus en plus fréquent pour revaloriser les centres urbains.

Soulever la question de la requalification des centres urbains, tout en utilisant le projet urbain comme durable outil de planification et d'intervention spatiale, nous renvoie directement à la ville. Cette question nous renvoie également à l'évolution des modalités d'appréhension de la réalité urbaine qui doivent l'accompagner, au renouvellement continu et nécessaire de l'approche et la pensée urbaine, et enfin à la naissance d'outils urbains comme réponse aux nouveaux défis posés par la ville de la société contemporaine.

Associer donc, le projet urbain dans la requalification des centres urbains apparaît aujourd'hui comme une nécessité vu les multiples enjeux stratégiques qu'il porte en lui. C'est un message d'espoir pour humaniser la ville contemporaine et ses productions, se basent essentiellement sur la mise en place d'un projet urbain de Société, durable, collectif, partagé et protégé par tous.

La requalification urbaine, quant à elle, consiste à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. Généralement, elle s'accompagne de la "consolidation" du milieu visé, de la création de nouveaux espaces publics - incluant l'ouverture de nouvelles rues - et de projets de construction favorisant la diversification des activités. La consolidation urbaine consiste à optimiser l'utilisation du territoire afin d'en assurer la rentabilité, de retenir ou d'y attirer de nouvelles activités et de tirer profit des qualités d'un milieu de vie déjà habité (commerces, transport en commun, arbres matures, etc). Les projets d'amélioration de l'espace public, de modifications aux bâtiments existants incluant le recyclage architectural ainsi que les projets d'insertion et de densification permettent d'assurer la pérennité et la prospérité des milieux ainsi consolidés.

La consolidation et la requalification des milieux urbanisés cherchent à optimiser l'occupation de l'espace et l'utilisation des infrastructures, des équipements et des services publics, par le (ré)aménagement de quartiers plus compacts, supportant une diversité d'activités et de modes de transport. En s'appuyant sur les qualités des milieux déjà urbanisés, elles cherchent à les exploiter et les mettre à profit pour un plus grand nombre de personnes.

Elles peuvent, entre autres, participer au renforcement de centralités d'agglomération et locales, rentabiliser les infrastructures urbaines et le transport en commun, et faciliter l'accès aux commerces, services et équipements pour l'ensemble de la population.

2.5.1 La requalification urbaine par définition :

Qui dit requalifier, dit quelque chose qui doit être fait à nouveau, c'est donc qu'il y a un avant, une histoire dont nous héritons.

C'est donc attribuer une valeur et une manière d'être, son objectif est de valoriser, redéfinir, affecter et redonner l'identité à un site précis. La requalification urbaine a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens, mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles, tout comme les friches urbaines.

Le terme de requalification urbaine est souvent utilisé pour définir des projets très différents, c'est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé, elle consiste à donner des nouvelles fonctions aux tissus anciens ou dégradés pour que la mise en valeur de ces derniers soit réussie sur les plans urbains, sociaux et économiques, les pouvoirs publics devraient :

- Encourager la diversité des fonctions urbaines.
- Protéger l'habitation des nuisances.
- Préserver la diversité commerciale.

La requalification est définie comme action de donner une nouvelle qualification. (Petit Robert 2003), requalification est l'attribution d'une qualité, ainsi la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus. La requalification est une démarche principalement aux mains des acteurs urbains, étant donné la situation des espaces concernés et leurs capacités d'intervention, d'impulsion et de coordination d'actions. Leur initiative s'inscrit pleinement dans la culture urbanistique, cherchant à améliorer la qualité de vie des citoyens en luttant contre la dégradation des milieux en place.

Leur marge de manœuvre correspond, sur le fond, au traitement esthétique et fonctionnel des espaces et, sur la forme, à la définition de plans, de projets et d'aménagements urbains, cadrés par les prescriptions des documents de planification.

Au regard de sa définition littérale, la requalification désigne l'action donnant une nouvelle qualification à quelqu'un ou à quelque chose. La requalification manifeste donc une nouvelle manière de qualifier un territoire, c'est-à-dire de lui donner à nouveau qualité. Cette dimension qualitative s'accorde à la problématique paysagère située au cœur de la démarche.

2.5.2 Les modalités de la requalification urbaine :

Au niveau de la construction du terme « requalification », le suffixe « -tion » exprime l'idée d'action, de dynamique. Celui-ci reflète l'importance accordée au temps dans les projets qui s'en réclament. Le préfixe « re- » insiste quant à lui sur l'idée du nouveau, de la référence à un état antérieur. Le récent engouement des acteurs urbains pour ces entités, oubliées et négligées, pourrait justifier le recours au terme « qualification », au regard de la situation initiale des espaces et des actions entreprises sur ces derniers. Néanmoins, rappelons la récurrence du préfixe « -re » dans les notions qui accompagnent la démarche : ré-habilitation, re-nouvellement, re-conversion, ré-générescence... Toutes insistent sur l'idée du nouveau, la référence à un état antérieur, exprimant l'idée d'un mieux pour l'entité concernée. Ce constat s'intercale ainsi avec l'élément propre du paysage, reposant sur des interactions permanentes entre les sociétés et le milieu.

L'articulation des milieux densifiés ou transformés autour d'espaces publics identitaires tel, des rues partagées, une place publique polyvalente, un réseau de parcs ou encore des liens et des sentiers cyclables, fait désormais partie du projet de requalification et de densification. Le travail de transformation de la forme urbaine demeure entier. Il consiste en la redéfinition et en la réappropriation des espaces publics par les instances municipales, en tant qu'éléments structurants, articulant et identifiant le territoire. Les liens à renouer entre emprise publique et terrains privés dans ce qu'ils constituent ensemble le grain bâti et le tissu urbain de la ville sont un enjeu majeur, car les impacts sur les espaces bâtis (typologies, diversité et volumes) sont nombreux et intimement liés aux espaces libres (stationnement, cours, jardins, accès véhiculaires). Les ambiances des rues, boulevards, parcs ou places sont au cœur de la planification des milieux déstructurés et, à ce titre, méritent d'être mieux comprises et de refléter le milieu. La mise en œuvre à court et long termes dépend des promoteurs, des pouvoirs publics et de la réponse du marché immobilier.

2.5.3 Les enjeux de la requalification urbaine :

L'enjeu des opérations de rénovation urbaine est celui de transformer en profondeur des quartiers à travers :

- La reconquête de l'esprit du quartier via l'aménagement urbain.
- L'accentuation sur l'aspect paysagère et la revalorisation des espaces publics.
- La redynamisation économique du quartier.
- Et enfin l'intégration sociale des habitants à la ville.

2.5.4 Les objectifs de la requalification urbaine :

Pour sa réussite la stratégie de requalification doit être définie dans le temps, selon une durée précise, et elle doit avoir des objectifs précis à atteindre.

- Accentuer la centralité du Nœud et renforcer les deux axes principaux en favorisent les espaces publiques.
- Récupérer des friches urbaines et pochettes foncières vides.
- Développer le commerce en favorisant la mixité fonctionnelle.

2.5.5 Les tendances de la requalification urbaine :

- La sécurité ; une démarche à intégrer dans les projets de requalification urbaine :

Lorsqu'on parle de qualité urbaine, on évoque le plus souvent un endroit où il fait bon vivre et tranquille. De ce fait, l'intégration d'une étude de sécurité au projet se veut nécessaire.¹⁵

- L'animation commerciale et la mobilité douce :

Les changements de comportement spatial des piétons dans des conditions d'absence massive (temporelle) de l'automobile en mouvement sont mal connus, parce qu'ils ne sont pas étudiés.¹⁶ Il apparaît, à travers notre enquête, que la perception du paysage urbain central est dominée par l'influence de l'automobile et le résultat est préoccupant du point de vue psychologique et culturel, parce qu'elle accentue les phénomènes d'automatismes, de conditionnements mécaniques et de mimétismes sociaux présents dans la vie urbaine. De ce point de vue l'animation commerciale peut être considérée aussi comme un phénomène de rééducation à des situation piétonnières dans des tissus urbains complexes.

À ce fait, l'articulation des milieux densifiés ou transformés autour d'espaces publics identitaires tel, des rues partagées, une place publique polyvalente, un réseau de parcs ou encore des liens et des sentiers cyclables, (la mobilité), fait désormais partie du projet de requalification et de densification.

15. Magali Volkwein, sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain, IAURIF, 2006, p 07

16. K. LYNCH « L'image de la cité ». Ed. Dunod, Paris, 1969

Pour toutes ces raisons il faut développer et adopter une démarche globale et complexe de requalification, qui vise essentiellement à articuler les enjeux, sociaux, spatiaux, économiques et urbains des grands ensembles, n'occultant aucune dimension de la planification.

Cette démarche doit s'appuyer sur le renouvellement des modalités d'appréhension urbaine, notamment l'introduction des Projets Urbains.

À travers l'application d'actions de revitalisation et de revalorisation sociale, le projet urbain essaye d'abord de redonner une valeur économique à ces territoires afin de rehausser la qualité et le niveau de vie des habitants.

2.5.6 La requalification urbaine en Algérie, entre problèmes de terrain et difficultés financières :

En Algérie, contrairement à la ville classique compacte, la ville algérienne est le symbole d'une urbanisation anarchique des quartiers existants qui sont révélateurs d'une réalité triste qui incombe une fragmentation, une dégradation sans précédent : surcharge humaine, détérioration du cadre de vie et des équipements, défaillance des services publics, pauvreté urbaine, aggravés par la crise économique mettent en exergue des quartiers présentant des difficultés d'insertion professionnelle et sociale et une dégradation du cadre bâti existant.

Par ailleurs, les opérations de mise en valeur à travers les démolition/reconstruction et les réhabilitations engagées dans le cadre de la restructuration urbaine de plusieurs des quartiers pour objectif de rehausser l'image des centres urbains en Algérie, et la qualité de leur cadre bâti ne tiennent, malheureusement, pas compte la nouvelle approche de la gestion urbaine dans le cadre d'un processus de régénération urbaine et au dynamisme de renouvellement des bases économiques, amélioration de la qualité de vie et du cadre bâti, tout en recherchant une mixité et équité sociale ainsi que la participation des habitants et leur intégration.¹⁷

La requalification urbaine en Algérie, peut se définir comme étant une opération assez récente et nouvelle dans son déroulement opérationnel. Cette dernière se différencie des autres opérations par deux caractéristiques fondamentales :

- La prépondérance des fonds publics dans le financement des dépenses de toute nature.
- La distinction nécessaire entre objectifs globaux et généraux de longue durée et engagement financiers précis à moyen terme.

17. Dr M.CHABOU « Renouvellement urbain, une alternative : transformation informelle de la ville d'Alger : paradoxes et réalités ». Publication Algérie-2007.

Dans le contexte algérien, cette opération fait face à un ensemble de problèmes, et de difficultés. Ces derniers, influent non seulement sur le bon déroulement des différents projets proposés, mais également sur leur qualité urbaine future. Dans ce sens on peut citer :

- Les difficultés pour l'obtention des financements publics : ceci a pour cause, l'éparpillement des sources de financements, dus aux nombreux montages financiers, conçus en partenariat. Mais également au caractère spécifique du nombre de financement, alors que la démarche de restructuration urbaine est globale.
- La séparation des financements bâtiments et aménagements : en effet la politique de réhabilitation des bâtiments a précédé chronologiquement la politique de restructuration urbaine.

2.6 Analyse d'exemples :

2.6.1 Le renouvellement urbain du centre-ville de Roubaix :

Présentation de la ville :

Située au Nord de la France et bâtie à l'aube du développement de l'industrie textile, Roubaix a été profondément marquée par la crise économique dans les années 70 – 80. Le centre-ville a subi de plein fouet le contre-coup de cette crise : fermeture des commerces, paupérisation, perte d'attractivité publique. Dans les années 90, la Ville a souhaité entreprendre la redynamisation de son centre-ville et a engagé une politique d'aménagement forte et de reconquête volontariste.

Ce programme de renouvellement urbain a l'ambition de permettre à Roubaix de passer de la ville industrielle à la ville renouvelée, il entend donner un nouvel élan au développement durable, et redonner une image attractive à la ville, de relancer les marchés immobiliers, de restructurer le centre-ville et d'améliorer la vie de quartiers. 18

Il s'agit de s'engager dans un développement urbain durable, avec la promotion de l'excellence environnementale, promouvoir une nouvelle économie du territoire au service des habitants,



Figure 2.7 : Situation de la ville de Roubaix (source Google Earth)



Figure 2.8 : photo l'état dégradé du centre-ville de Roubaix (source Google Earth)



Figure 2.9 : La typologie du bâti (source Google Earth)

18- « La renaissance d'une ville en crise », in Projets urbains en France, 2002 Patrimoine industriel, Editions du Patrimoine Scala.

Il s'agit aussi démolir des logements insalubres ou qui ne correspondent pas aux attentes des habitants, reconstruire et réhabiliter, sont des enjeux fort qui doivent être accompagnés par un aménagement urbain producteur de qualité de la ville (voirie, services publics, espaces verts, etc....) et facteur de développement durable.

Contexte. 19

Les actions entreprises :

Une intervention générale de démolition/reconstruction accompagnée de la réhabilitation des logements préservés.



Programme de construction de logement, et l'aménagement d'îlots multifonctionnel.



L'amélioration durable des conditions d'habitat et de qualité résidentielle, le désenclavement du quartier, la promotion des mobilités sociales.



La redynamisation économique, la reconquête commerciale et le renforcement de l'offre culturelle.



19. David (Michel), Duriez (Bruno), Lefebvre (Rémi), Voix (Georges), Roubaix : 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales, Presses Universitaires du Septentrion, 2006, p 296.

Le renforcement de l'équité sociale, de l'éducation et des formations supérieures



Le développement de l'attractivité résidentielle et le développement d'une vie de quartier.

Le retour des projets privés avec la promotion de la mixité.

La requalification des espaces publics et les actions d'amélioration du cadre de vie.



2.6.2 La rénovation d'un quartier située au sud de Roubaix :

Le premier dossier de Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur la période 2003/2011 concernait les quartiers des Hauts Champs et Longchamp. Il est aujourd'hui terminé et a permis sur Roubaix la démolition et la reconstruction de 98 logements, des interventions sur les équipements publics et les espaces publics du quartier pour un coût total pour la ville de 22,8 millions d'euros

État de fait :

Les logements sont vétustes et inadaptés aux besoins actuels.

La configuration du quartier bloque le développement de nouvelles activités économiques.

Le quartier est dévalorisé, quoique situé en entrée de ville et bien desservi par les transports en commun.

Les actions entreprises :



Figure 2.10 : Etat de fait avant la requalification (source Google Earth)

- Désenclaver et densifier le quartier, promouvoir les mobilités sociales et professionnelles par la requalification des espaces publics, la création d'un parc urbain.
- Améliorer et recycler durablement le bâti, résorber l'habitat insalubre et créer des logements neufs et diversifiés
- Amélioration du cadre de vie : Requalification des voiries existantes, création d'un jardin public...
- Renforcer et valorisés l'offre en équipements publics. Des aménagements paysagers de qualité.
- Un nouveau maillage de rues, pour désenclaver le quartier et le relier à son environnement.



Configuration des îlots :

Les îlots se caractérisent par :

- Cœur d'îlot vert
 - La mixité fonctionnelle (habitat, bureaux) et commerces au RDC
 - Des aménagements paysagers et des parcours piétons à l'intérieur des îlots.
- “Une utilisation des principes et des concepts de développement durable”.



Figure 2.11 : La recomposition de l'îlot sud

La politique de renouvellement urbain mise en œuvre à Roubaix, a déjà permis le retour de l'investissement privé ; de nombreux programmes privés de logements témoignent d'une réelle dynamique qui gagne l'ensemble de la ville. Le programme métropolitain de requalification des “quartiers anciens dégradés” (PMRQAD) débutant en 2011 poursuit la transformation durable de la ville. La réhabilitation et la construction des nombreux équipements publics complètent une offre qualitative de services aux habitants (écoles, collèges, crèches, centres de loisirs...) et contribuent au rayonnement de la ville

2.6.3 Exemple de requalification de la rue Sainte Catherine, Canada :

La rue Sainte-Catherine est l'une des plus importantes rues commerciales de Montréal. Elle s'étend sur 11,2 km. La Ville de Montréal a annoncé le projet de réaménagement d'une portion importante de la rue Sainte-Catherine Ouest. Les infrastructures se situant sous l'artère ayant atteint leur fin de vie utile, il est nécessaire d'ouvrir la rue d'une façade à l'autre pour les remplacer.²⁰

Les Objectifs :

L'équipe a élaboré différents principes d'aménagement qui devraient guider le processus de revitalisation de Sainte-Catherine Ouest. Ces principes reposent sur les concepts suivants :

- Un meilleur partage de la rue, les intersections, les rues transversales et le grand centre-ville, notamment le traitement des façades.
- L'art public et le mobilier urbain et la qualité de l'aménagement de l'espace public.
- Le stationnement et l'accessibilité universelle et le centre-ville souterrain.
- La cohabitation harmonieuse entre tous les utilisateurs et la polyvalence et la qualité de l'offre commerciale. ²¹

50-51. Catherine Boisclair – Alejandra de la Cruz Boulianne. Mémoire présenté à la Ville de Montréal Dans le cadre de la démarche de consultation du Projet Sainte-Catherine Ouest Octobre 2014

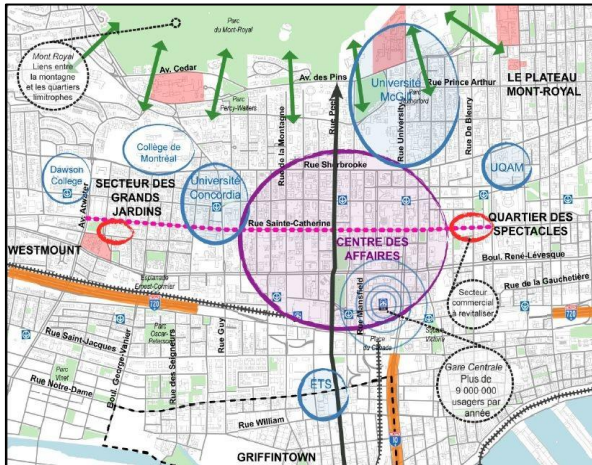


Figure 2.12 : Schéma de potentialité de la rue Sainte Catherine

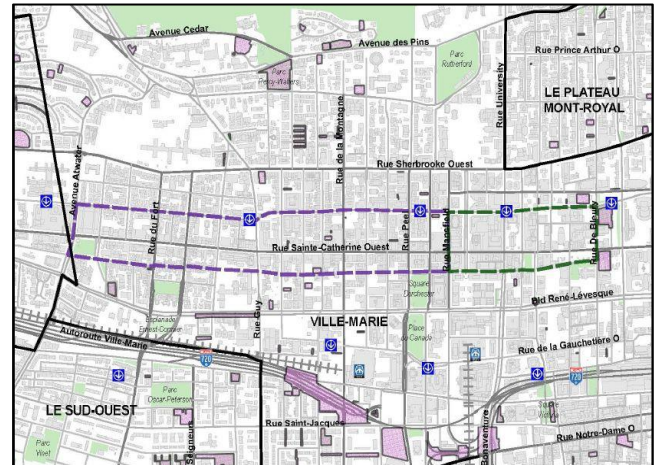


Figure 2.13 : Schéma de phases d'intervention de la rue Sainte Catherine

Les acquis à préserver :

- La proximité des deux lignes de métro principales de même que la desserte en autobus la rendent facilement accessible en transport en commun.
- Historiquement, la rue Sainte-Catherine a été et demeure le cœur des mouvements sociaux montréalais. De nombreuses célébrations et mouvements spontanés ou organisés se sont déroulés sur Sainte-Catherine, permettant aux gens de manifester leur joie ou leur mécontentement.
- De nombreuses personnes de milieux variés se rendent sur la rue Sainte-Catherine à toute heure du jour. Par conséquent, la rue est constamment animée. Cette vitalité est un facteur attractif pour de nombreux promeneurs qui prennent plaisir à se retrouver au milieu de cette effervescence.

En bref :

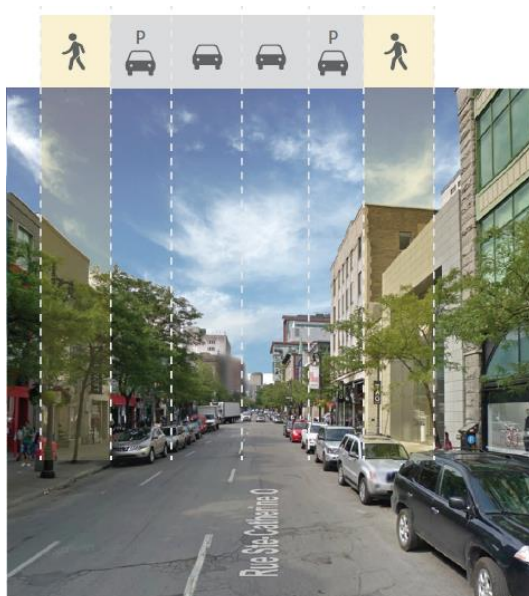


Figure 2.14 Avant

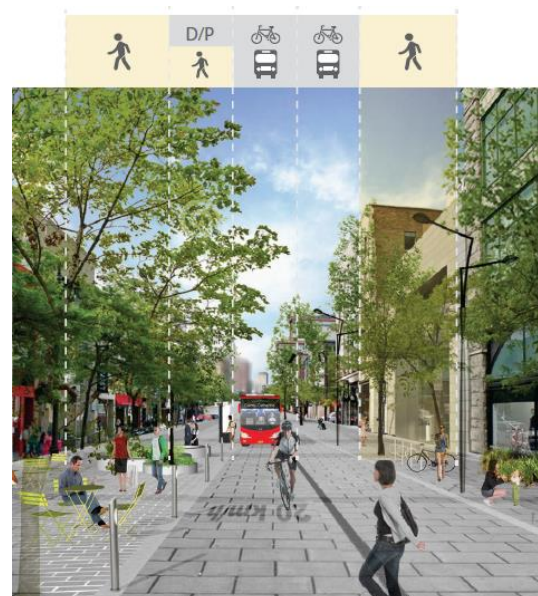


Figure 2.15 Après

Figure 2.16 Tableau de synthèse des exemples analysés :

	Exemple 01 : Requalification de la rue de la République & de la place Coponat	Exemple 02 : Réaménagement de la rue Sainte-Catherine	Exemple 03 : La rénovation urbaine du centre-ville de Roubaix
Présentation Générale	France - Auvergne-Rhône-Alpes - Métropole de Lyon Superficie : 11,57 km ²	Canada – Québec – Montréal Superficie : 13 km ²	Nord de France - Roubaix Superficie : 13,23 km ²
Critère de choix	Projet en plein cœur du centre-ville Traite l'espace public	Situation d'un axe structurant Centre Ancien	Situation similaire centre-ville Vétusté du cadre bâti Le quartier dévalorisé
Problématiques	Étroitesse des voies et des trottoirs Dégradation de l'espace public	Aménagement favorisant les vitesses excessives Carrefours dangereux et peu lisibles Mauvaise image de la ville Les infrastructures ayant atteint leur fin de vie utile	Fermeture des commerces paupérisation perte d'attractivité publique. logements sont vétustes et inadaptés aux besoins actuels. La configuration qui bloque le développement de nouvelles activités économiques. Le quartier dévalorisé, quoique situé en entrée de ville et bien desservi par les transports en commun.
Objectifs	Renforcer l'animation urbaine et la centralité pour soutenir l'activité commerciale Prendre en compte les projets urbains environnants en cours de définition.	Un meilleur partage de la rue. La polyvalence L'art public et le mobilier urbain La qualité de l'offre commerciale L'espace public Le stationnement L'accessibilité universelle La cohabitation harmonieuse entre tous les utilisateurs	Ce programme de rénovation urbaine a l'ambition de permettre à Roubaix de passer de la ville industrielle à la ville renouvelée. Redonner une image attractive à la ville, de relancer les marchés immobiliers. Restructurer le centre-ville et d'améliorer la vie de quartiers
Intervention	Le secteur est aménagé en zone 30 et le double-sens des véhicules est conservé. Les largeurs de voie sont maintenues à 3,25 m pour permettre la circulation des bus. Les vélos circulent avec les autres véhicules mais dans une circulation générale apaisée. Les trottoirs sont élargis et le trottoir ouest est arboré. Le stationnement est supprimé en secteur contraint (trop étroit). Implanter une halle de marché de 700 à 800 m ²	Le réaménagement d'une portion importante de la rue Sainte-Catherine Ouest. L'aménagement d'une rue commerciale Un aménagement qui peut accueillir une navette Une chaussée unique, sur un même niveau	Une intervention de démolition / reconstruction accompagnée de la réhabilitation des logements préservés. L'amélioration durable des conditions d'habitat et de qualité résidentielle, le désenclavement du quartier, la promotion des mobilités sociales. La requalification des espaces publics et les actions d'amélioration du cadre de vie L'amélioration des transports en commun et le développement de parcs de stationnement.

Figure 2.17 Tableau comparatif des exemples analysés :

Critères de comparaison	Exemple 01 : Requalification de la rue de la République & de la place Coponat	Exemple 02 : Réaménagement de la rue Sainte-Catherine	Exemple 03 : La rénovation urbaine du centre-ville de Roubaix	Recommandations
Viaire	Élargissement des trottoirs Règlementation du stationnement Créer des cheminements piétons continus, sécurisés et confortables	Favorisation de la mobilité douce Revêtement particulier des chaussées	Un nouveau maillage de rues, pour désenclaver le quartier et le relier à son environnement. Requalification des voiries existantes	Favoriser la mobilité douce Sécuriser les cheminements piétons, cycliste, PMR
Bâti	Une architecture sobre et Chaleureuse Échelle adéquate avec l'environnement	Réhabilitation du cadre Bâti	Le retour des projets privés avec la promotion de la mixité La redynamisation économique, la reconquête commerciale et le renforcement de l'offre culturelle Un développement urbain durable, la promotion de l'excellence environnementale Désenclaver et dé densifier le quartier.	Mixité Fonctionnelle Style architecturale bien identifier Architecture adéquate aux besoins Assurer la durabilité
Mobilité	Sécuriser les cheminements piétons Améliorer les conditions de déplacement des cyclistes (sécurité et confort) Favorisation de la mobilité douce	Une allée centrale de deux voies, d'une largeur de 6 m, partagée par les cyclistes, un service de navette et facilement accessible pour les services d'urgence.		Diversifier les modes de mobilité Mobilité douce, verte
Espace public	Améliorer l'accessibilité de l'espace public Aménager une place prioritairement support d'animations et cœur de la centralité de demain Création d'Une halle de marché et support d'animations Ajuster l'offre de stationnement aux besoins réels	Place Public linéaire, Terrasses Mobilier urbain diversifier Un espace public d'intérêt supportant et encadrant des activités variées : magasinage, rencontre, détente et promenade et répondant aux besoins de l'ensemble des usagers.	Création d'un parc urbain. Des aménagements paysagers et des parcours piétons à l'intérieur des ilots	Améliorer et diversifier mobilier urbain Personnalisation des espaces public Polyvalence des espaces publics Favoriser la végétation Utilisation des solutions écologiques
Paysage	Des arbres de qualité sont conservés et intégrer à un cœur de place minéral. La rangée d'arbres est conservée pour créer une assise en fond de place et marquer la limite avec le pavillonnaire		Des aménagements paysagers et des parcours piétons à l'intérieur des ilots Des aménagements paysagers de qualité	Aménagement paysager de qualité Utilisation de végétation

Conclusion :

La ville de TISSEMSILT, ou mieux dire, le centre-ville de cette première souffre du phénomène de l'étalement urbain ainsi que la perte d'attraction, animation, mixité (fonctionnelle et sociale), densification et de la valeur du centre. Et afin d'obtenir une densité agréable et des relations humaines plus équilibrées, et cela passe par la diversification et la complexification des formes urbaines. Nous attachant donc à l'introduction du projet urbain, comme outil de reconquête spatiale et de recomposition urbaine, notamment à travers la requalification des centres urbains, qui ne pourra se concrétiser, à notre sens, qu'à travers la mise en place d'un projet globale de la ville algérienne.

Cette stratégie de densification qualifiée n'est pas sans poser de défis en termes d'articulation entre les objectifs écologiques et sociaux du développement urbain. Les opérations de densification qualifiée visent à allier l'écologisation du bâti avec l'amélioration de la qualité du cadre de vie, dans le but de rendre le "vivre en ville" attractif et freiner ainsi la tendance actuelle au pavillonnaire. Pour les collectivités locales, ces préoccupations constituent une opportunité d'attirer les contribuables aisés dont la sous-représentation porte préjudice à l'équilibre budgétaire des villes-centres.

Les opérations de requalification urbaine provoquent cependant des transformations à la fois des activités et des populations, posant la question des inégalités socio-spatiales engendrées par l'amélioration de l'environnement urbain. Pour ceci, l'urbanisme durable repose sur les idées de densification qualifiée et de requalification urbaine qui constitue en soi une stratégie de gentrification.

Pour toutes ces raisons il faut développer et adopter une démarche globale et complexe de requalification, qui vise essentiellement à articuler les enjeux, sociaux, spatiaux, économiques et urbains des grands ensembles, n'occultant aucune dimension de la planification.

Comme, la compréhension de ces notions et cette recherche de concepts, qui font l'objet de notre étude, n'est pas concrète et ne suffit pas pour tenter de cerner l'approche dans sa globalité, pour cela, à notre sens, les chapitres suivants qui sont analytiques et opérationnelles nous permettrons une plus profonde assimilation des stratégies de requalification urbaine des centres urbains et leurs densification comme réponse à l'étalement urbain et au fragmentations urbaines au niveaux de ces centres urbains.

CHAPITRE 03 : CAS D'ÉTUDE

Introduction

Après avoir présenté notre thématique et développé les concepts, les notions et les sujets relatifs à cette première, nous essayerons de proposer une grille de lecture dont la finalité est de permettre d'appréhender l'ordre, l'intelligence du site, sa structure et son influence sur la formation et le développement de la ville de Tissemsilt.

3.1 Présentation de Tissemsilt :

3.1.1 Situation géographique :

La wilaya de **Tissemsilt** s'étend sur 3151 km², située au Nord-ouest du pays sur les hauts plateaux. Les wilayas limitrophes sont Aïn Defla et Chlef au nord, Tiaret et Djelfa au sud, Médéa à l'est et Relizane à l'ouest.

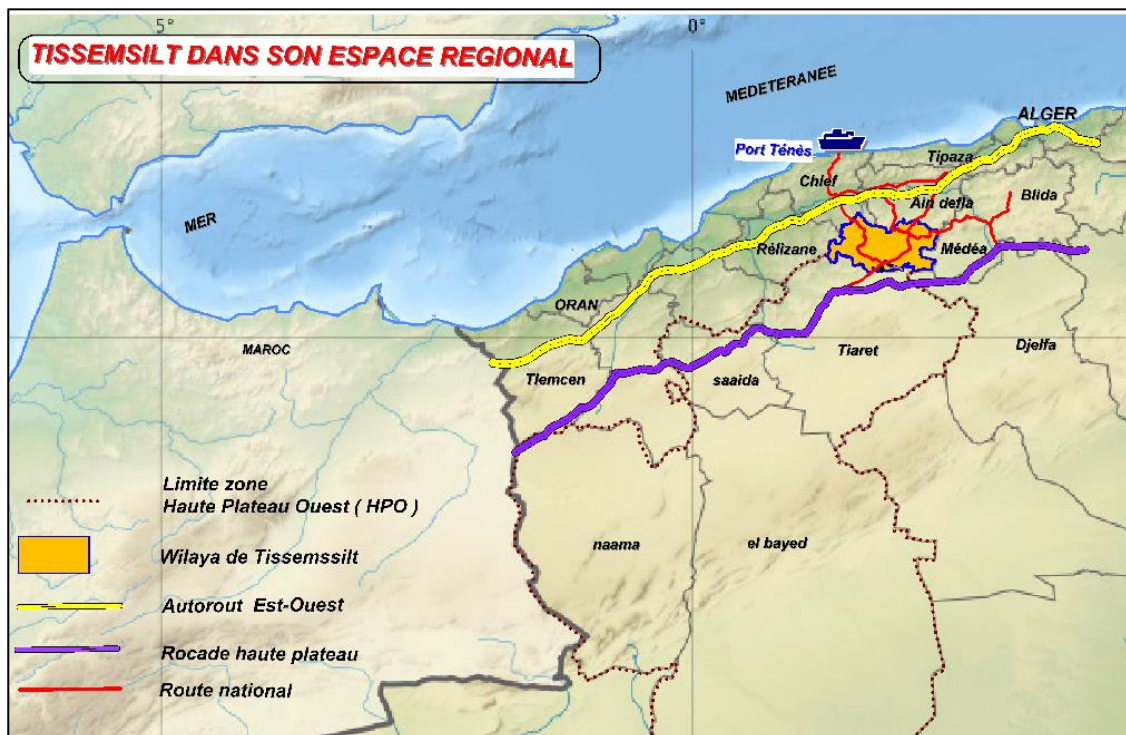


Figure 3.1 : Carte de situation et d'accessibilité de la Wilaya De Tissemsilt.

Source : ANAAT

La Commune de TISSEMSILT est le chef-lieu de la wilaya, elle se situe au Sud -Ouest de la capitale à une distance de 220 KM. Classée par sa position géographique capitale du SERSOU. Comme elle comporte des agglomérations secondaires (BENI MAIDA et AIN EL KARMA).

3.1.2 Situation territoriale :

« Le territoire est une étendue de pays qui ressortie à une juridiction quelconque, le territoire d'un état est l'espace terrestre maritime et aérien sur lequel les organes de gouvernement peuvent exercer leur pouvoir »22

La commune de TISSEMSILT s'étend d'une superficie de 216 Km². Elle se situe au sud de la wilaya et limitée par :

- Au nord : la commune de Ouled Bessem et celle de Sidi Abed.
- Au sud : la commune de Ammari.
- À l'est : la commune de Khmisti.
- À l'ouest : la wilaya de Tiaret et Nahr Ouassel.

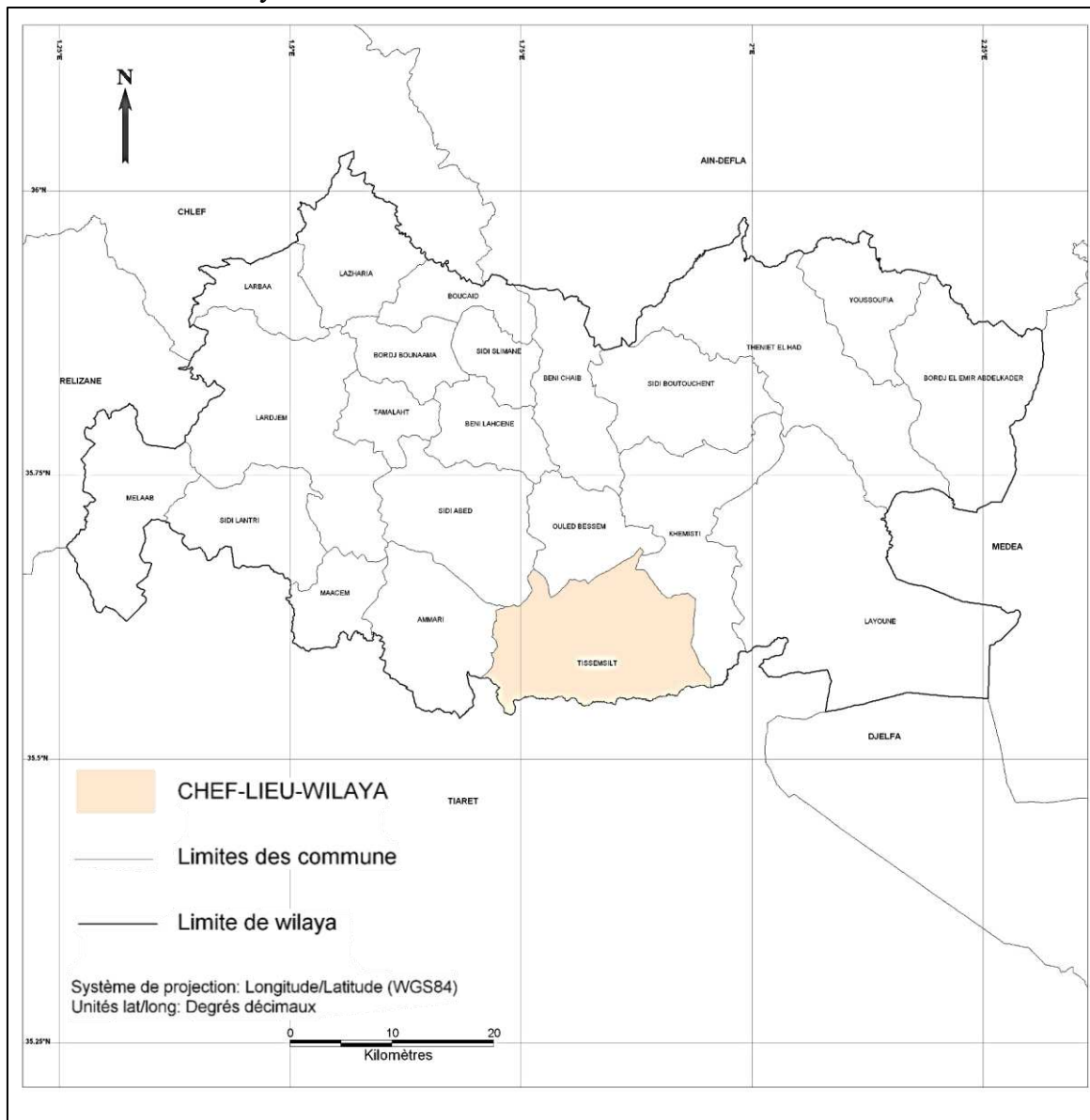


Figure 3.2 : Carte de situation de la commune de Tissemsilt.
Source: PDAU Tissemsilt

22. L'encyclopédie ENCARTA 2004.

3.1.3 Structure territoriale :

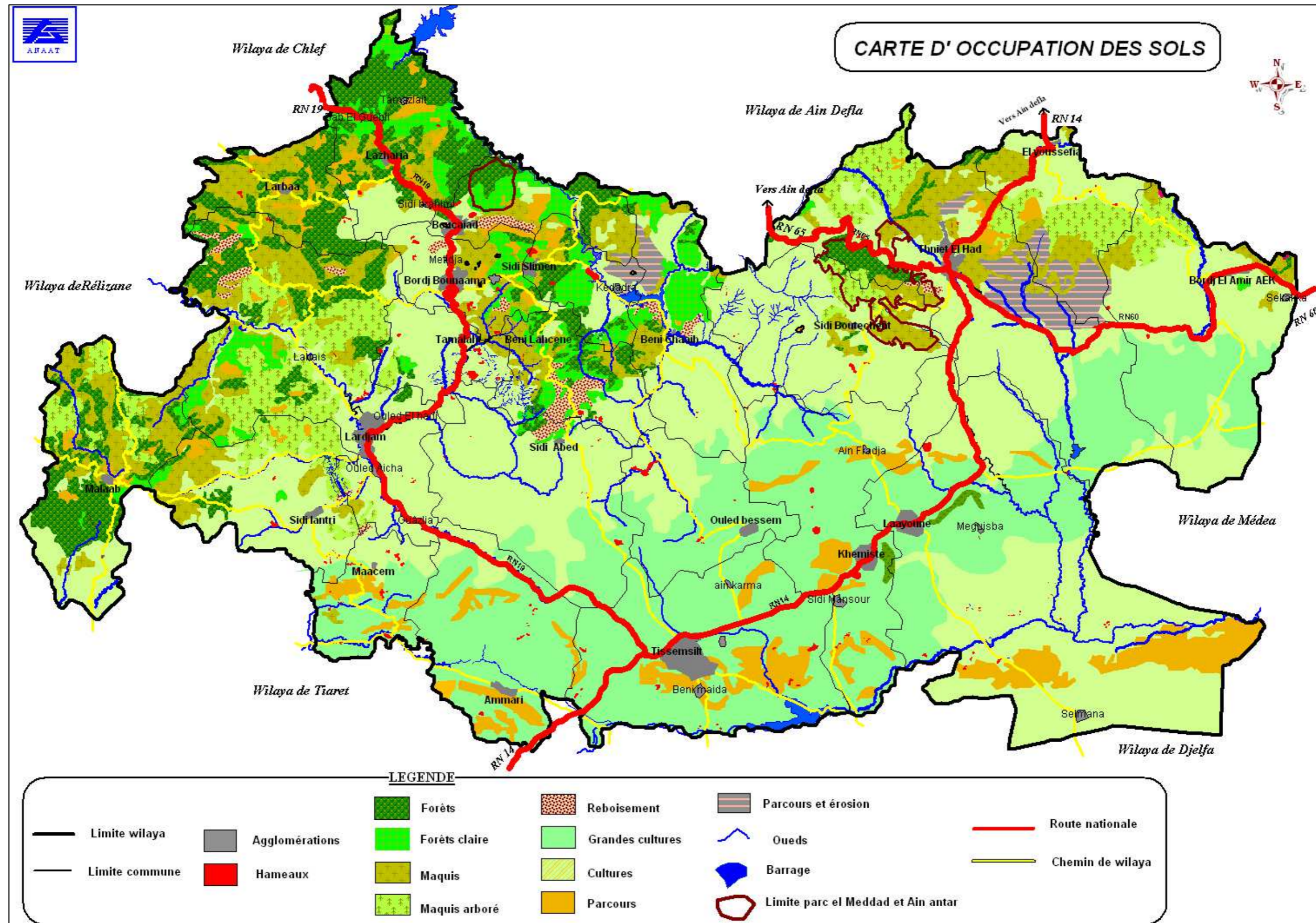


Figure 3.3 : Carte d'occupation des sols.

Source : ANAAT

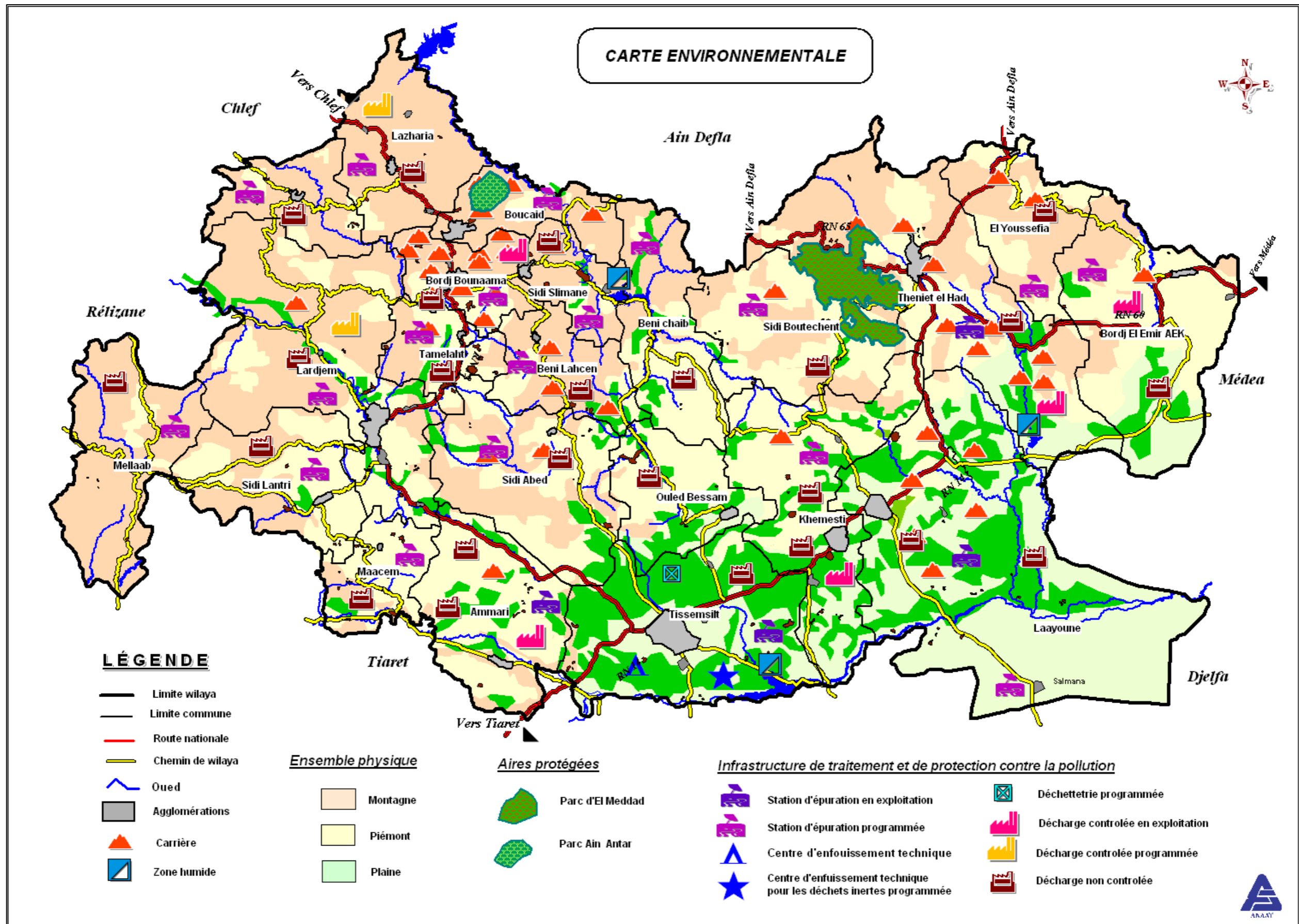


Figure 3.4 : Carte environnementale Source: ANAAT

Structure territoriale :

À travers la lecture de la carte d’occupation des sols et la carte environnementale, on constate que l’ensemble :

- Montagneux couvre la majorité du territoire de la wilaya au nord et à l’ouest, cet ensemble est tout à fait couvert par la forêt que cette dernière comporte les deux parcs (El-Meddad et Ain antar) et l’établissement thermale Sidi-Slimane.
- Le piémont couvre la partie centrale et sud de la wilaya, il est traversé par des cours d’eau destinés à la monoculture céréalière.
- La plaine c’est la partie sud est de la wilaya où se localisent les grandes agglomérations Tissemsilt, Khemisti, Laayoune. Où il y a plusieurs zones d’activité.

3.1.4 L'hydrographie :

Compte tenu de la nature accidentée du relief, le réseau hydrographique de la wilaya est relativement faible. Les oueds qui le constituent divergent vers deux directions opposées, Nord-Ouest et Sud-Est, rejoignant en dernier lieu l’Oued Chlef.

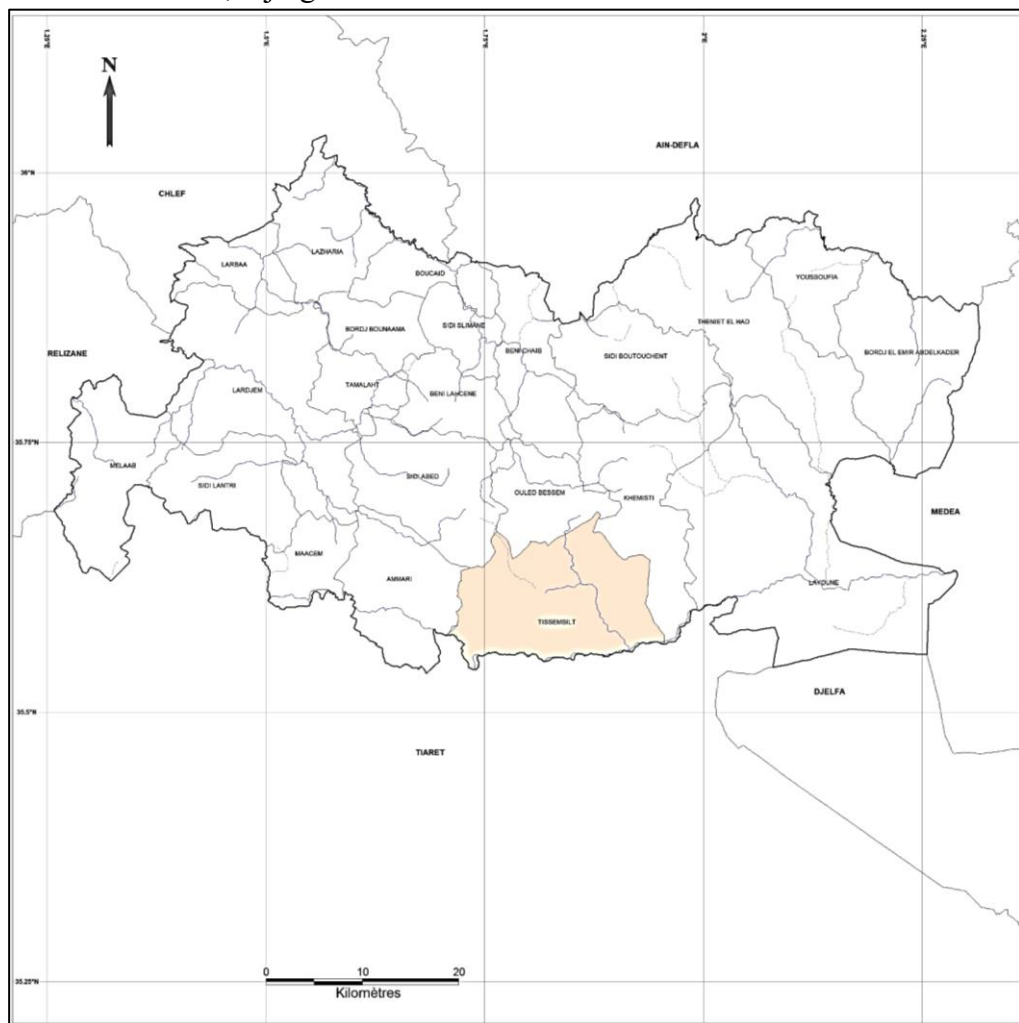


Figure 3.5 : Réseau hydrographique de Tissemsilt
Source: PDAU Tissemsilt

3.1.5 Climatologie :

La ville de Tissemsilt bénéficie d'un climat tempéré chaud. L'été, les pluies sont moins importantes qu'elles ne le sont en hiver. En moyenne la température à Tissemsilt est de 14.6 °C. Sur l'année, les précipitations moyennes sont de 433 mm.

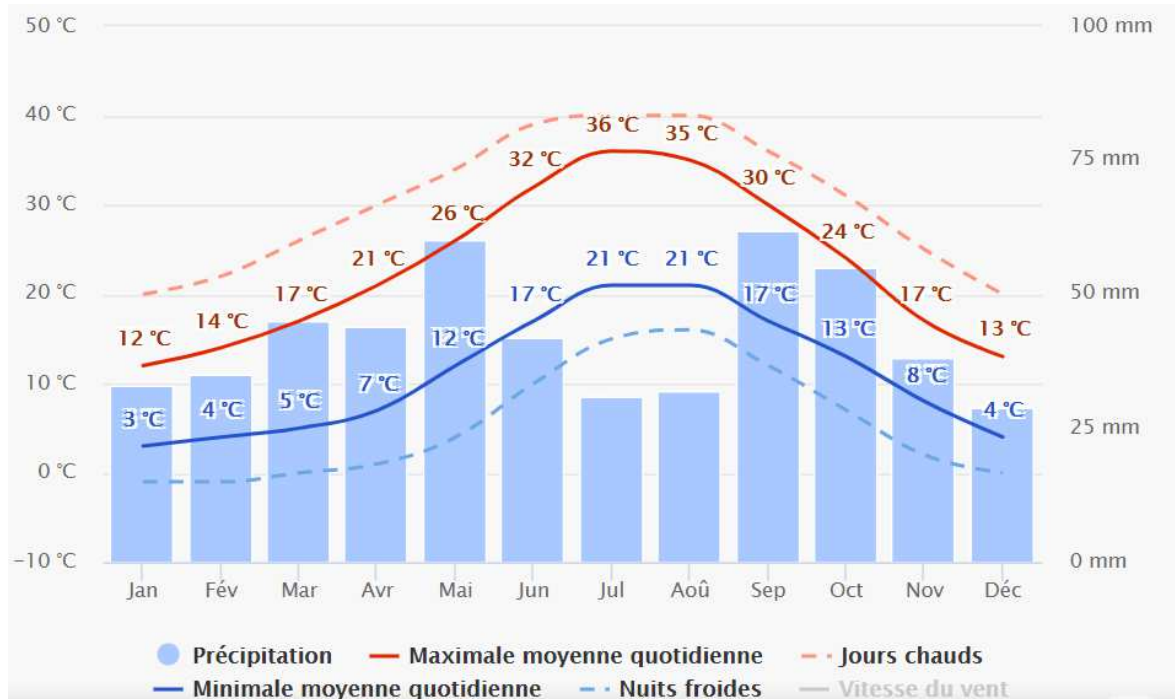


Figure 3.6 : Diagramme climatique de Tissemsilt
Source: wether base

3.2 Évolution historique de la ville :

« Chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et sociales. La nature des problèmes varie donc d'une ville à d'autre, comme d'un quartier à un autre ... car une ville, c'est de l'histoire cristallisée en formes urbaines ».23

La ville de Tissemsilt a connu trois époques, une époque précoloniale, une époque d'occupation Française et après une époque contemporaine (post coloniale).

3.2.1 La Ville Avant 1830 (précoloniale) :

Sa première appellation TISSEMSIN d'origine berbère, signifiant le coucher du soleil. Cette ville a été, pendant les Rostémides, le berceau où couche le soleil du royaume, ce qui explique les raisons de cette dénomination. Pendant cette époque, Tissemsilt était un point stratégique où se rencontrent commerçants et voyageurs.



Figure 3.7 : Vialar (la ville de Tissemsilt) 1956
Source: XXXX

23. JEAN-PAUL LACAIZE - les méthodes de l'urbanisme – édition n° : 6 –page 120

3.2.2 La Ville Pendant La Colonisation :

Sous l'ère coloniale, érigée en centre en 1890 Tissemsilt pris l'appellation de Vialar ("**Baron de Vialar**", militaire français).

En 1890, fut créé le centre colonial de Vialar, sur la base d'un tracé parcellaire urbain faisant (50 x 20 m) du module qui est étalé sur le parcellaire romain. À cette époque la ville était composée de quatre quartiers essentiels habités également par trois communautés. La communauté européenne

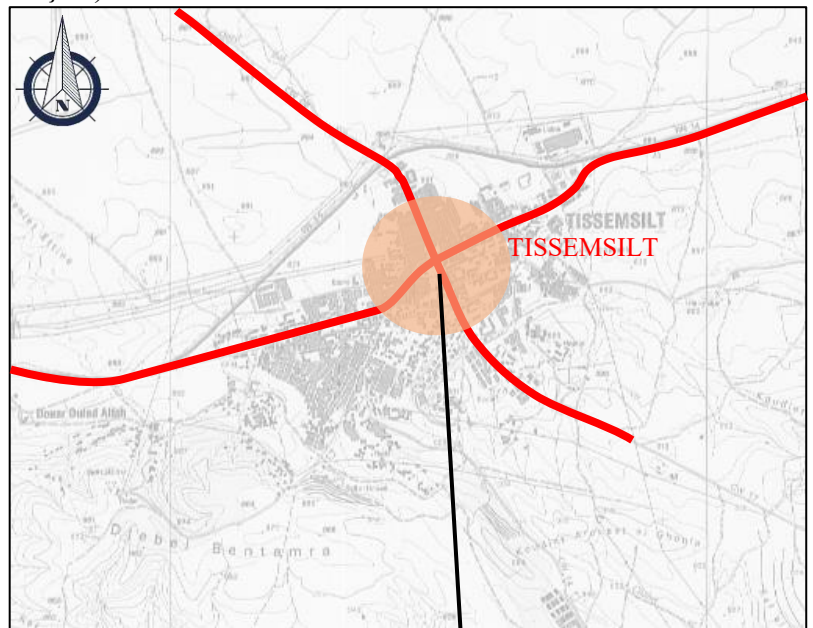


Figure 3.8 : Carte de l'évolution de la ville époque coloniale. (Source : auteur)

habitait le centre-ville et quartier dit « Espagnol », une autre juive habitait un quartier à la périphérie sud, une troisième composée de deux quartiers l'un formant les quelques familles musulmanes autochtones pauvres (village nègre). Il est à signaler aussi que chaque communauté avait son propre lieu de culte : l'église, la synagogue et la mosquée. La ville était structurée par un axe principal venant d'Alger et allant vers Tiaret, consolidé par un deuxième perpendiculaire reliant Sidi Abed et Bougara.

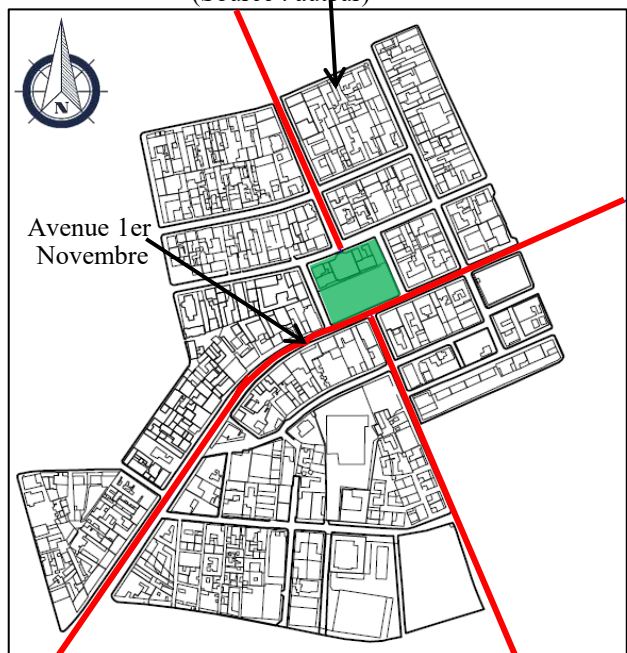


Figure 3.9 : Carte de l'évolution de la ville époque coloniale. la création du centre-ville (Source : auteur)

En Juin 1957, elle devient chef-

lieu d'arrondissement dépendant du département de Tiaret auquel est rattachée la commune de Beni Maida.

Jusqu'à la fin de l'année 60, la ville connaissait l'extension du centre d'une façon linéaire le long du boulevard principal, et celle du Derb sur tous ses côtés.

La ville urbaine s'est développée selon un schéma classique, propre à toutes les villes qui ont un passé colonial, s'étalant comme une tache d'huile dans toutes les directions en suivant l'ex RN 14 (la rue du 1er novembre) qui la coupe en deux, et selon une logique est – ouest bien marquée.

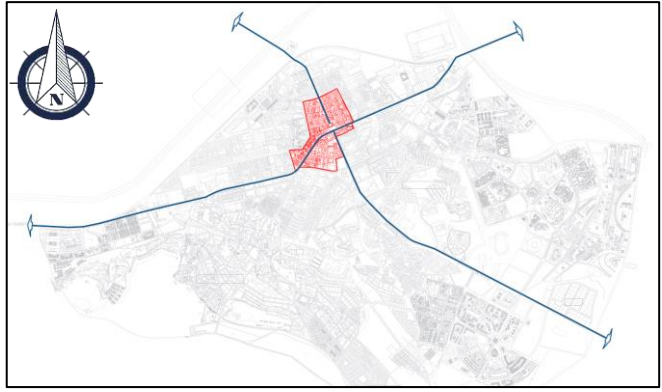


Figure 3.10 : carte de l'évolution de la ville époque coloniale. (Source : auteur)

3.2.3 La Ville après la colonisation :

Après l'indépendance Vialar recouvre son appellation d'origine TISSEMSILT avec intégration de la commune de Beni Maida dans son territoire.

➤ Première étape de 1962 à 1972 :

C'est une étape de stagnation, il y eu uniquement l'apparition de quelques petits quartiers Ain-El-Bordj du côté est (fragment indépendant de la ville), la cité 20 AOUT à la périphérie Nord-est et la cité GAIMOUR à la périphérie Sud-ouest, les deux cités sont situées sur l'axe ALGER-TIARET.



Figure 3.11 : Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale. (Source : auteur)

➤ Deuxième étape de 1972 à 1988 :

C'est l'étape d'éclatement qui a essaimé plusieurs masses urbaines sur l'axe allant vers Tiaret et Hai- Essada sur l'axe menant vers Bougara.

-Quartier administratif, sûreté de Wilaya, Mouhafadha et mosquée ABOU BAKR). Avec l'avènement de la loi n° 84/09 du 04 février 1984, relative à l'organisation territoriale du pays. Tissemsilt est érigée en chef-lieu de Wilaya.



Figure 3.12 : Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale. (Source : auteur)

➤ Troisième étape de 1988 à 2010 :

Cette étape coïncide avec le nouveau découpage de wilayat, ou l'on assiste à l'apparition de nombreux projets ponctuels à caractère surtout administratif en plus des équipements culturels éducatifs, sanitaires et sportifs, et l'achèvement des projets d'habitat en cours de construction depuis 1988.

Depuis l'Indépendance Tissemsilt comme tout l'Algérie est entrée dans une phase d'intense urbanisation. Le taux d'accroissement des villes a été très rapide car durant cette période, Tissemsilt a connue en plus de la poussée démographique un important exode rural. Cette

urbanisation ne fut malheureusement pas accompagnée à temps par une planification adéquate de manière à maîtriser cette croissance galopante.

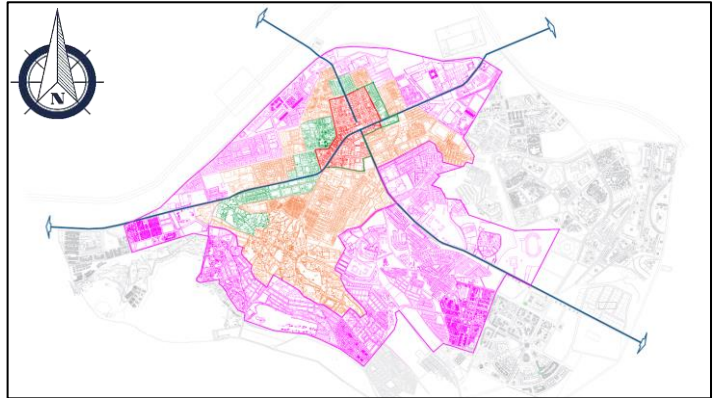


Figure 3.13 : Carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale. (Source : auteur)

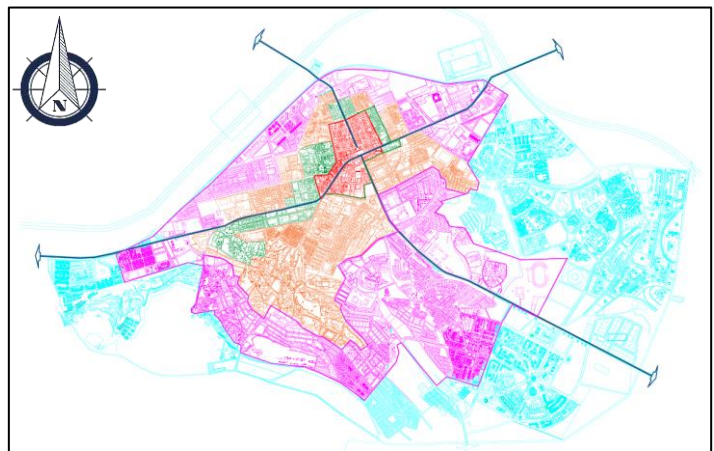


Figure 3.14 : Carte des extensions projetées au futur, ou en cours de réalisation (Source : auteur)



Figure 3.15 : Carte de la synthèse de la croissance de la ville de Tissemsilt (Source : auteur)

3.3 Analyse urbaine de l'aire d'étude :

3.3.1 Structure formelle :

La ville prend naissance sous forme d'un noyau fortement structuré, à trame urbaine en damier organisée avec des axes perpendiculaires. Le principal axe structurant est la rue de vialar. Après, la ville, à prit une forme irrégulière due à son étalement incontrôlé, elle est désormais comme un archipel (disposé en groupe) de zones isolées, les unes aux autres.



Figure 3.16 : Vue Aérienne de la ville de Tissemsilt
Source : Google Earth

3.3.2 Structure Viaire :

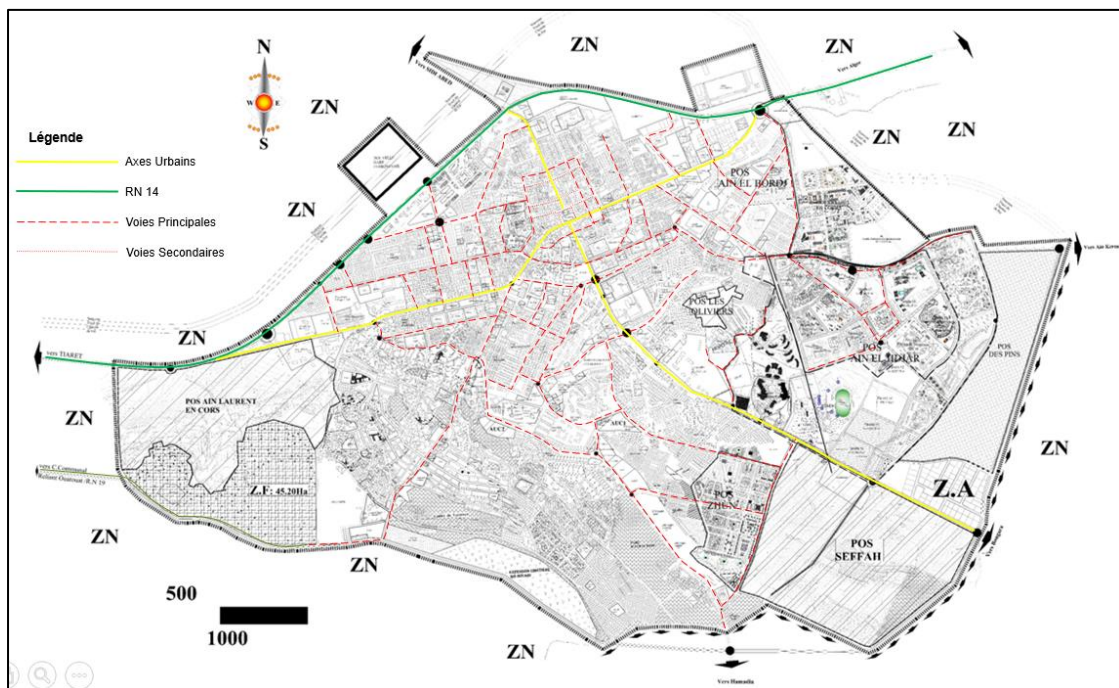


Figure 3.17 : Structure viaire de la ville de Tissemsilt
Source : auteur

On constate que l'aire d'étude est desservie par plusieurs voiries de plusieurs échelles d'importance primaire, secondaire, tertiaire, impasses.

Une forte concentration des flux mécaniques.

Un manque d'aires de Stationnement le long des voies principales.

Un faible Flux piéton au centre de l'aire d'étude.

Une dégradation des voiries dans la partie sud-est (cartier juif).

La route de vialar, a été donc, le support principal de la structure primitive du village. Car elle est un axe structurant, et aussi la ligne de croissance de cette période

3.3.3 Structure Fonctionnelle :

On remarque que l'aire d'étude est principalement composée par l'habitat individuel en 1^{er} degré, le commerce en 2^{ème} degré et les équipements administratifs à faible concentration.

- Une faible densité du tissu urbain malgré l'importance du site par rapport à sa situation.
- Une faible présence des équipements de grande importance (échelle de la ville, Région)
- Concentration des équipements d'accueil touristique (dortoirs, Motels)
- Manque des équipements qui assurent l'animation nocturne.
- Manque des équipements d'accompagnement tels que les centres commerciaux, équipements culturels, équipements de loisirs...

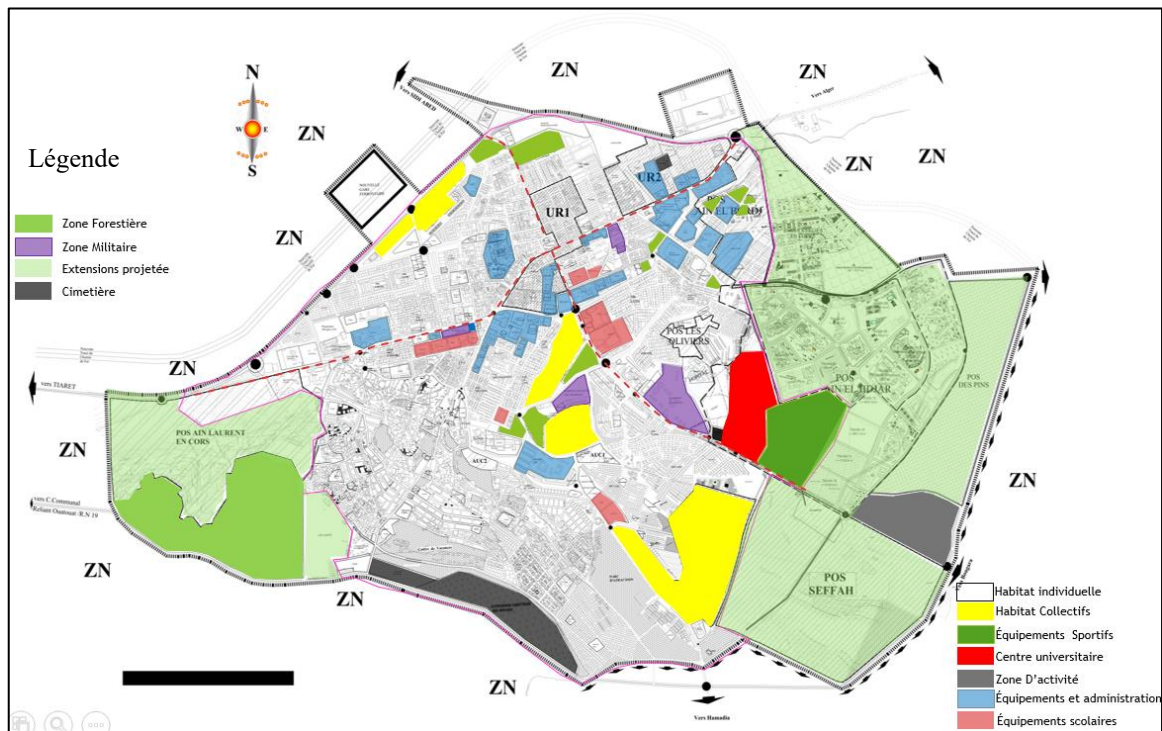


Figure 3.18 : Structure fonctionnelle de la ville de Tissemsilt
Source : auteur

3.4 Analyse urbaine de l'aire d'intervention (le centre-ville) :

Ce qui concerne l'aire d'intervention : c'est une rue urbanisée, avec quelques espaces vides ou non utilisés de la voirie, des espaces piétons, placettes et jardins..., c'est un espace compris dans l'ancien noyau colonial.

Notre intervention concernera le centre-ville, plus précisément ; le long de l'avenue 1^{er} Novembre qui est un des axes structurants de la ville.

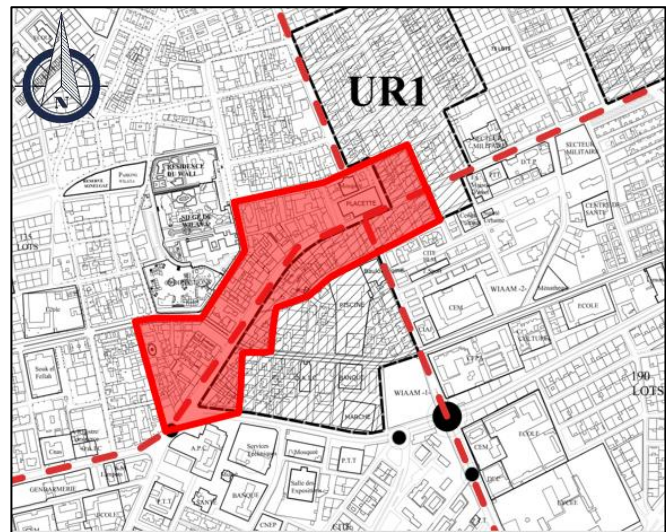


Figure 3.19 : Carte de délimitation de l'aire d'intervention (Source : Auteur)



Figure 3.20 : Délimitation de l'aire d'intervention Source : auteur

3.4.1 Structure fonctionnelle :

La structure urbaine du centre-ville de Tissemsilt s'articule sur son noyau central (la place du 1er Novembre). Cette dernière représente le nœud principal de la structure, un point de convergence, de rassemblement et de rencontre. Elle est le produit de l'intersection des deux axes majeurs de la structure urbaine.



Figure 3.21 : La mosquée et la place 1er Novembre
(Source : auteur)

Les équipements à leur tour structurent le tissu urbain et sa trame par la structuration de l'espace et sa pratique. Dans le centre de Tissemsilt on distingue deux types d'équipements structurants :

Les équipements anciens de valeur historique, situé en plein centre-ville. On peut citer les deux mosquées Billal et El-Atik, le marché, le boulodrome...

Les équipements récents, qui sont décentralisés par rapport au centre et qui se regroupent comme des pôles fonctionnels : l'APC, le siège de la Daïra, les cents bureaux.



Figure 3.22 : Structure fonctionnelle de l'aire d'intervention (centre-ville)
(Source : auteur)

3.4.2 Structure Viaire :

D'après notre analyse on a pu constater :

- Le manque d'aires de Stationnement le long des voies principales.
- Le faible flux piéton au centre de l'aire d'étude.
- La dégradation des voies dans la partie sud-est avec l'étroitesse et le mal fonctionnement.



Figure 3.23 : Structure Viaire de l'aire d'intervention
(Source : auteur)

La route de vialar (l'avenue 1^{er} Novembre), a été donc, le support principal de la structure primitive du village. (Un des axes structurants, et la ligne de croissance de la ville). Un nombre important d'équipement était réalisé tout au long de l'Avenue ; des hôtels, église avec placette, jardin de la mairie, groupe scolaire, boutiques, salle de cinéma...



Figure 3.24 : Les éléments historiques de l'avenue du 1er Novembre
(Source : auteur)

L'analyse du système routier nous mène vers le système des circulations à savoir des conditions d'organisation (hiérarchie des voies) et de fonctionnement de ses composantes : les voies, les carrefours, les autoponts, et autres ouvrages., en particulier, les modes de branchement des dessertes locales sur les axes principaux du réseau, ce qui revient à indiquer le point préférentiel d'accès ou de passage de chaque zone au niveau supérieur des circulations.

En ce qui concerne le système de circulation, c'est donc du type classique avec un seul sens, l'absence de parkings, le parcage se fait au bord de la route, sur les deux côtés, ce qui peut influencer sur la fluidité de la circulation.

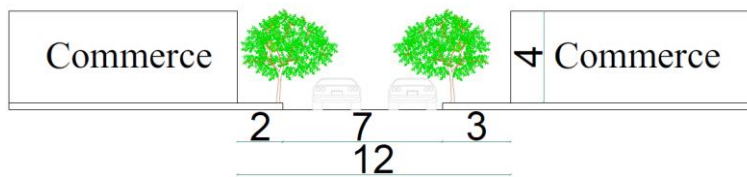


Figure 3.25 : Profil de l'avenue 1er Novembre
(Source : auteur)

La voie à double sens avant d'arriver à la placette, et dans l'intersection on constate un taux de circulation important.

Blocage dans les intersections lors des heures de pointes (8h - 12h - 16h - 17h).

À partir de la placette la circulation devient avec un seul sens,

L'avenue 1^{er} Novembre donne accès aux équipements administratifs APC, Wilaya...

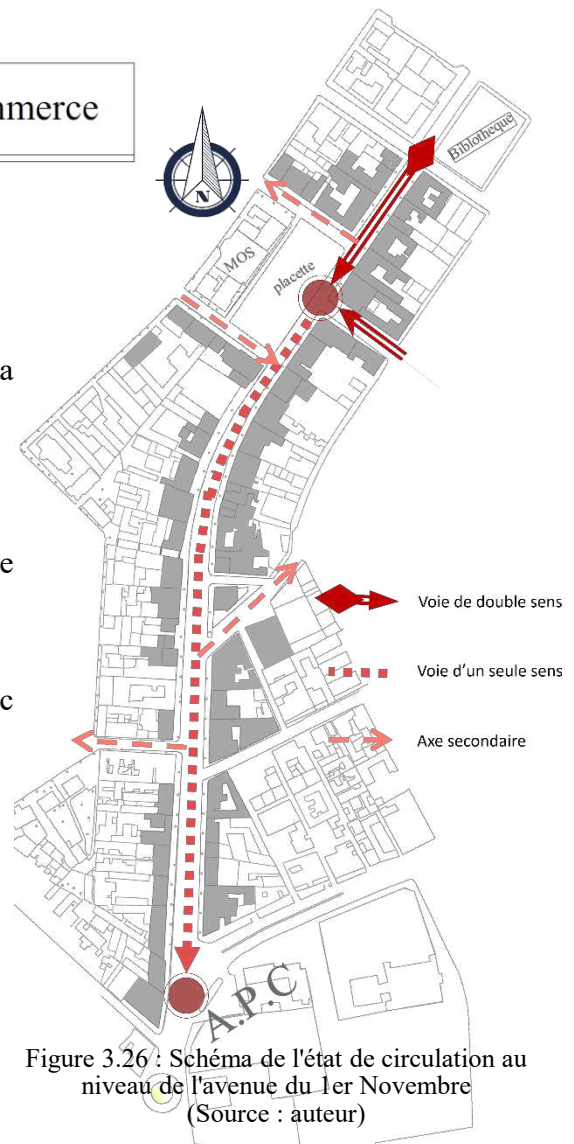


Figure 3.26 : Schéma de l'état de circulation au niveau de l'avenue du 1er Novembre
(Source : auteur)

3.4.3 État des bâtis :

L'état des constructions est relatif à sa datation, et à son entretien, le noyau de la ville de Tissemsilt éventuellement comme tout autre noyau ancien et malgré son jeune âge a subi une dégradation marquante, cela est due aux multiples facteurs qui agissent et influent sur les constructions à savoir :

- Facteur de vieillissement.
- Facteur climatique (neige, vent, pluie) et d'entretien.

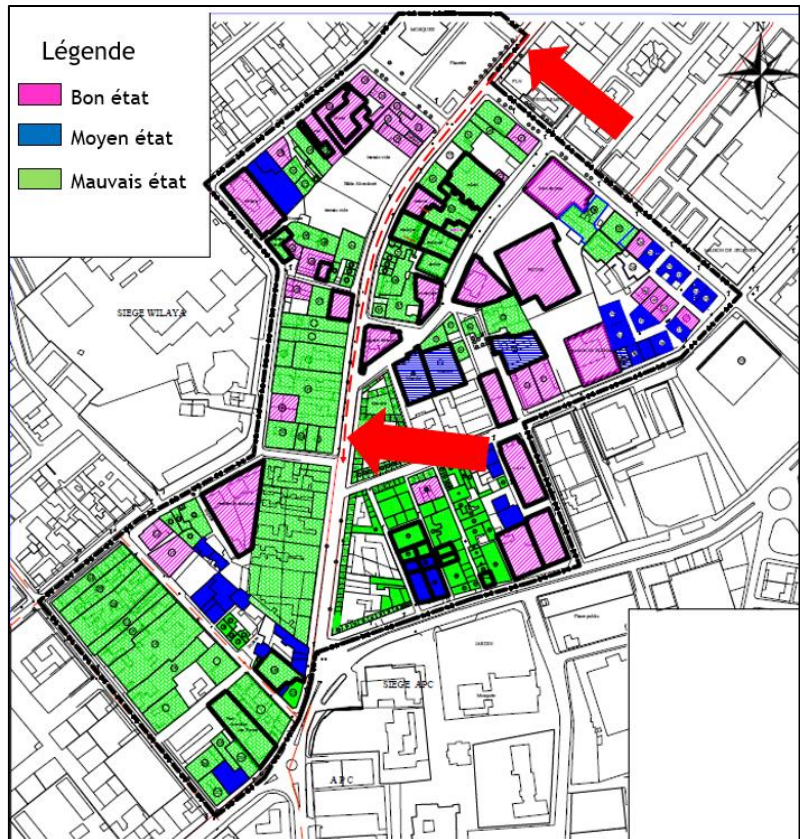


Figure 3.27 : État de bâtis de l'aire d'intervention (centre-ville)
Source : POS centre-ville

À première vue, il nous semble que le tissu du centre est vétuste, et sa dégradation se trouve à un stade très avancé. Cependant, après avoir effectué l'enquête, on constate que la dégradation est relative aux fonctions.

Le bâti de l'aire d'étude datant de l'époque coloniale est caractérisé par son gabarit RDC dans la majorité du bâti, R+1 dans les nœuds importants et les alentours de la place.

La présence de friches urbaines et de bâtis abandonnés au centre.

L'effondrement de quelques parcelles.

L'absence des éléments architectoniques majeurs ou d'importance. Ainsi que les transformations anarchiques et individuel spontanés sur le bâti.



Figure 3.28 : Photo des façades vétustes (centre-ville)
(Source : auteur)

3.4.4 Lecture typologique :

La lecture typologique est utilisée comme un outil de connaissance et de classification des types de bâtis. Elle permet de connaître les éléments qui dans un processus de changement apparaissent constants dans le temps.

Le tissu colonial est en damier, la typologie architecturale du noyau central est modeste caractérisée par des constructions basses en général au rez de chaussée dont les toitures sont en tuiles, les façades sont porteuses des éléments qui singularisent une période connue dans l'histoire de la ville (la période de la colonisation).

3.4.4.1 Les différents types de constructions dans la zone d'étude :

– Type habitat individuel colonial :

Ce type d'habitat occupe de grandes parcelles communicantes avec la rue d'où il y a la facilité d'accès. Les constructions se présentent en un logement au rez-de-chaussée ou au 1er étage. Il est caractérisé par une organisation des espaces extravertie,

L'ornementation des façades, toiture en pente et la présence d'une cour à l'arrière de la façade qui donne sur l'avenue, des jardins latéraux ou bien un patio.



Figure 3.29 : Photo façades maison individuelle



Figure 3.30 : Photo façades maison individuelle



Figure 3.31 : Photo façades maison individuelle



Figure 3.32 : Photo façades maison individuelle

– Type équipement colonial :

Ce type regroupe les équipements réalisés à l'époque coloniale, qui ont actuellement changé leurs vocations. Ces constructions représentent des vestiges historiques : Ce sont en premier lieu, l'ancienne église convertie en mosquée, ainsi que certaines maisons datant, de l'époque coloniale, qui renseigne sur le type d'architecture utilisé, ou copié, de l'architecture coloniale.



Figure 3.33 : Façade style colonial

Ce sont des façades qui marquent la présence coloniale par leur style, caractérisés par la symétrie et des rythmes complexes et de nombreux effets pittoresques.



Figure 3.34 : L'ancienne mairie de Tissemsilt



Figure 3.35 : Façade d'équipement abandonné

– Type récent :

Ce type regroupe les équipements récents réalisés soit dans le cadre des différentes opérations de rénovation ponctuelles de constructions vétustes, soit des constructions réalisées sur des parcelles libres (non occupées). Elles se caractérisent par un aspect architectural monotone, ce type a créé une rupture avec le style colonial.

Des façades caractérisées par leur faible qualité architecturale à l'exception de quelques unes, et l'utilisation des matériaux nouveaux par rapport aux façades de style coloniale (brique, tuile.)



Figure 3.36 : Insertion de la façade dans un ancien bâtiment



Figure 3.37 : Hôtel du centre-ville

3.4.4.2 Logique du découpage des îlots :

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies.²³

Dans les villes de formation ancienne et continu, la forme et la dimension des îlots qui les constituent sont très variables.

Le découpage des îlots du centre-ville de Tissemsilt effectuées par les colons français, résulte du fait que la ville s'est implantée le long des deux parcours territoriaux en premier temps, puis l'extension s'est faite autour de ce premier noyau suivant une maille avec des modules de 75m*75m celui qui comporte la mosquée et sa place publique, 75*50m, 175m*50m, 100m*50m pour d'autres îlots, ceci est le module de 25m qui se multiplie.

Ce découpage a engendré deux types d'îlot, des îlots de typologie « en ligne » au niveau du premier noyau, et des îlots de typologie « en grappe quadrangulaire » au niveau de la première extension.

– Îlot en ligne :

Au niveau du premier noyau, le long des deux parcours territoriaux, cette typologie d'îlot un ensemble de parcelles est organisé tout au long d'une route.



Figure 3.38 : Schéma du découpage des îlots du centre-ville
Source : auteur

– Îlot en grappe quadri-angulaire :

Au niveau de la première extension coloniale, cette typologie d'îlot est un ensemble de parcelles sont juxtaposés le long de la route qui se termine par des impasses.

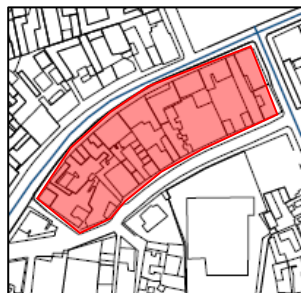


Figure 3.39 : Forme d'îlot en ligne
Source : auteur



Figure 3.40 : Forme d'îlot quadri-angulaire
Source : auteur

On remarque que les îlots en ligne quadrangulaire du noyau sont de dimensions trop importantes.

23. Françoise Choay : dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement-Ed Presses universitaires de France, 2015 - p 150

3.4.4.3 Structure parcellaire :

Nous avons mis en étude un nombre de parcelles dans le but de recueillir le maximum de renseignements sur les différentes configurations possibles dans un lieu donné et vérifier l'éventail des transformations autorisées par le type en rapport avec son contexte.

Définition de la parcelle :

C'est un ensemble de parcelles ou division du sol entre celle-ci et l'espace public la parcelle l'unité introduisant l'initiative privée dans la ville.

Les militaires français ont été précis dans leur découpage parcellaire.

Ils adaptaient la méthode de maillage qui s'appuie sur deux points :

- Le percement
- Le dédoublement

Type et dimensionnement des parcelles du centre de Tissemsilt :

- 1er Type : Ce sont les parcelles planifiées, qui font : " 30×30 m" Ce type de parcelle se situe à proximité de la place publique 1^{er} Novembre.
- 2ème Type : Ce type de parcelle se situe au périmètre proche du noyau central de la ville, leur dimension sont de : " 40×50m " et " 20×50m " et qui sont les parcelles urbaines.
- 3ème Type : Ce sont les parcelles irrégulières, limitées par les voies génératrices.

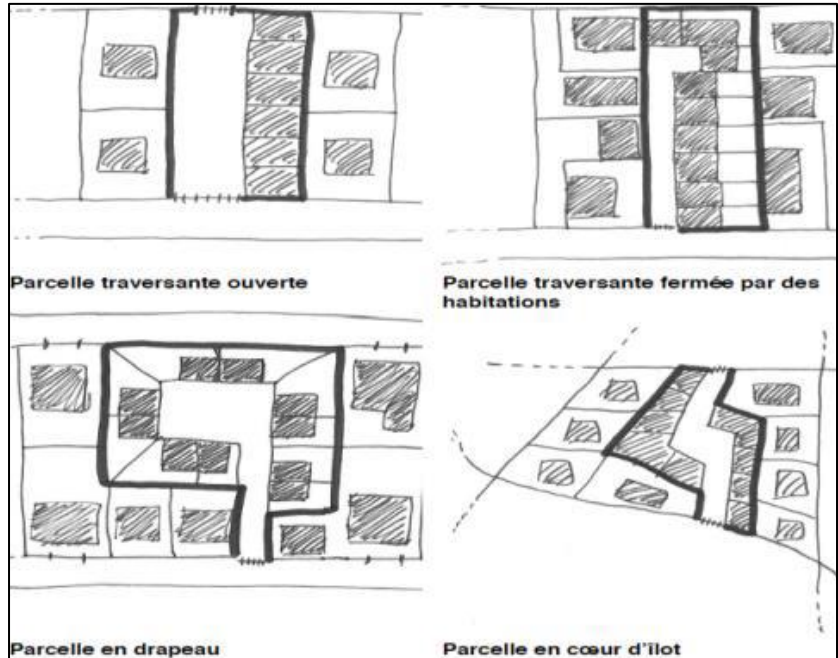


Figure 3.41 : Modèles récurrents d'inscription dans un parcellaire existant.²⁴

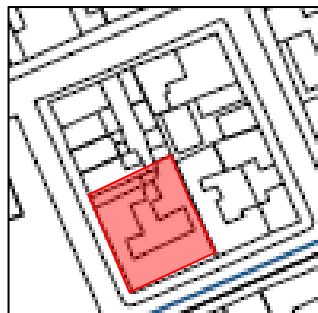


Figure 3.42 : Type de parcelle de 30*30. Source : auteur

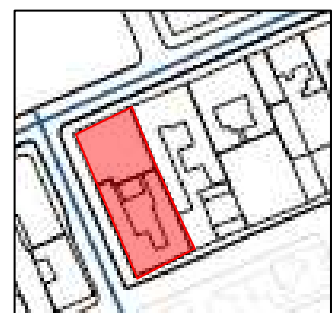


Figure 3.43 : Type de parcelle de 20*50. Source : auteur

24. Céline Loudier-Malgouyre Les ensembles d'habitat individuel fermés en Ile-de-France. Des morphologies surprenantes, à l'encontre des images supposées- Article Journal of Urban Research – p 18.

3.4.4.4 La nature juridique :

La connaissance de la situation juridique du foncier permet de guider le choix d'intervention, et d'examiner les possibilités d'un éventuel plan économique et d'un échéancier de réalisation, par le biais de coopération en privée et publique.

D'après les données cadastrales et l'enquête effectuée sur terrain pour la détermination du statut juridique du cadre bâti du centre-ville, nous avons remarqués la prépondérance des biens privées sur les biens publics (étatiques) ce qui explique en partie les mutations récentes au niveau du centre-ville telle :

- la reconstruction, en hauteur de certaines parcelles dont les vieilles constructions étaient complètement rasées.
- Le statut privé regroupe la majorité des habitations. Leur prépondérance s'explique par :
 - Un important nombre de population occupent ces constructions depuis l'indépendance.
 - Les biens publics, s'identifie à :

L'ensemble des équipements administratifs, quelques équipements commerciaux et de services.

Synthèse :

Les principaux problèmes relevés :

- L'existence de friches urbaines
- Les ilots clôturés et privatisés, avec des cœurs d'îlot vide et aucune organisation urbaine.
- Les constructions précaires et les construction R+1 et RDC en mauvais état.
- Le système viaire est incomplet et non animé.



Figure 3.44 : Cadre bâti dégradé, présence de friches urbaines et faible gabarit

Source : Auteur

3.5 Intervention urbaine :

3.5.1 Hypothèses d'interventions :

Après la lecture typo-morphologique du centre-ville de Tissemsilt, on note que ce dernier reste en marge du développement urbain de la ville, avec un manque d'espaces publics et d'équipements publics, et un système viaire qui manque de continuité, d'activités et d'animation.

Les ilots sont de dimensions importantes, clôturés, privatisés, avec des cœurs d'ilots vides et un système parcellaire non identifiable sur certaines parties du centre-ville.

Quant au cadre bâti, il est dans un état de vétusté très avancé, avec des constructions qui n'ont aucune organisation urbaine. Le noyau central contient des friches aux dimensions importantes, et des constructions qui ne dépassent pas R+1 et souvent ne dépassent même pas le RDC, ce qui pose un problème de rentabilité du foncier de la ville, de densification et d'animation.

Et donc, nos intentions nous ont mené à des opérations de :

- Restructurations et densification.
- Reconversion de friches.
- Requalification de l'espace public.

Et donc, mener une opération de requalification urbaine durable avec un renouvellement du cadre bâti et la continuité du système viaire, le long de l'avenue 1^{er} Novembre.

Cette hypothèse nous semble la plus adéquate vu qu'elle prend en compte tous les problèmes du noyau central de la ville de Tissemsilt. Une opération de requalification est urgemment à envisager pour le centre-ville et ceci par une densification moyenne, en utilisant une modélisation, qui vas dans le sens, d'une reconquête foncière.

3.5.2 Intentions d'interventions :

Les opérations de requalification urbaine de l'avenue 1^{er} Novembre se fera :

Par rapport à l'histoire

- Compléter et souligner la trame et le tracé colonial en se basant sur le premier plan colonial, parce que le tracé représente la mémoire de la ville
- Donner du caractère aux anciens tracés avec des aménagements urbains.
- Conserver le cachet architectural de certains édifices à forte valeur historique.
- garder la même fonction au niveau des friches urbaines.

Par rapport au tissu urbain :

- Revoir la structure urbaine existante par des opérations de requalification :
- Désenclaver les ilots privés, les ouvrir et les reconnecter avec la ville.
- Réaménager durablement le noyau central.
- Restructuration des ilots en insérant un système de voirie qui obéit à une logique d'aménagement. Celle-ci prendra en charge les voies persistantes et le bâti à sauvegarder.
- Marquer le début et l'aboutissement de l'avenue 1^{er} Novembre par des aménagements spécifiques.
- Réhabiliter les équipements à sauvegarder à travers la requalification et un réaménagement, toute en respectant les principes du développement durable.

Par rapport aux espaces publics et au paysage urbain :

- Mettre en valeur le secteur de la place par le renforcement des qualités paysagères et la détermination de nouveaux gabarits devraient valoriser les fronts urbains.
- La création de nouveaux lieux publics et des aménagements verts dans le noyau renouvelé.
- Introduire des coulées vertes et faire des aménagements de cœur d'îlot vert.
- Projeter un aménagement et un circuit qui intègre le maillage nécessaire en espaces partagés pour piétons et cyclistes
- Planter des rangées d'arbre le long de l'avenue.

Par rapport à la mobilité :

- Fluidifier la circulation avec de nouvelles percées avec la requalification des voies existantes.
- Optimiser des aires de stationnement en aménageant des stationnements le long des voies et en aménageant des parkings souterrains.
- Favoriser la mobilité douce en aménageant des voies piétonnes et cyclables.
- Limiter les déplacements des usagers à travers la planification d'équipements de proximités.
- Optimiser les transports publics.

Par rapport au bâti :

- Insérer de nouvelles fonctions, et la planification de bâtiments multifonctionnels.
- Renouveler le cadre bâti.
- Créer de nouveaux équipements qui répondent aux besoins de la ville.

3.5.3 Objectifs de cette intervention :

- Les interventions de démolition, reconstruction, réhabilitation, la restructuration du viaire en respectant la structuration urbaine existante et l'intégrer à la nouvelle trame proposée.
- Permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d'habitation et les autres activités afin d'assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité et cela dans le cadre du bien-être et du développement durable.
- Améliorer la qualité urbaine et rentabiliser le foncier en augmentant la densité et en exploitant au maximum le foncier.
- Prendre en compte la dimension historique et s'inscrire dans la continuité.

3.6 Démarche d'intervention :

Une démarche dont le but est de redonner une structure urbaine cohérente à la ville en : soulignant le système viaire existant (élargissement des voies) et création d'autres voies.

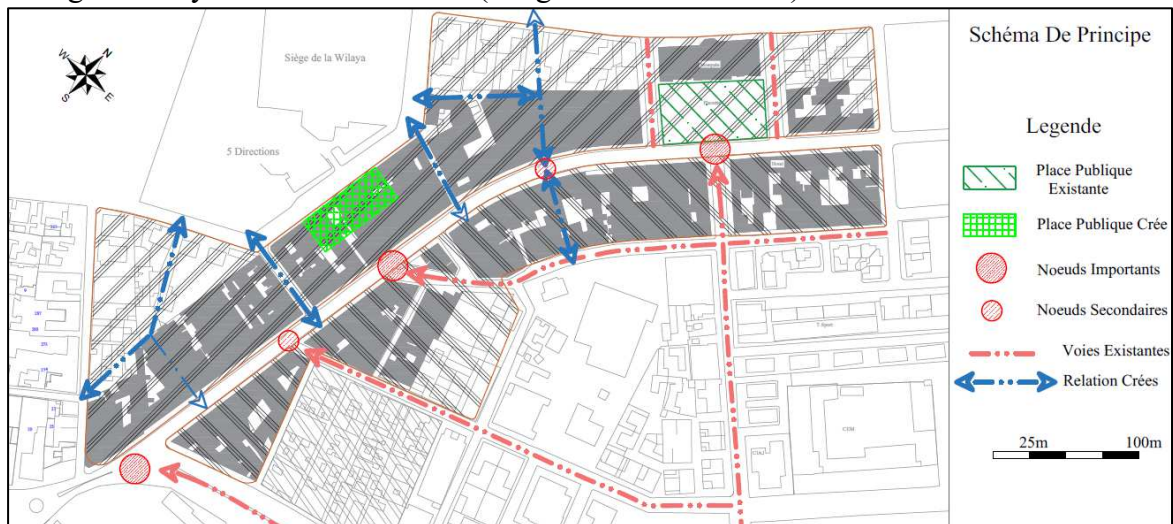


Figure 3.45 : Schéma de principe de création des voies

Source : Auteur

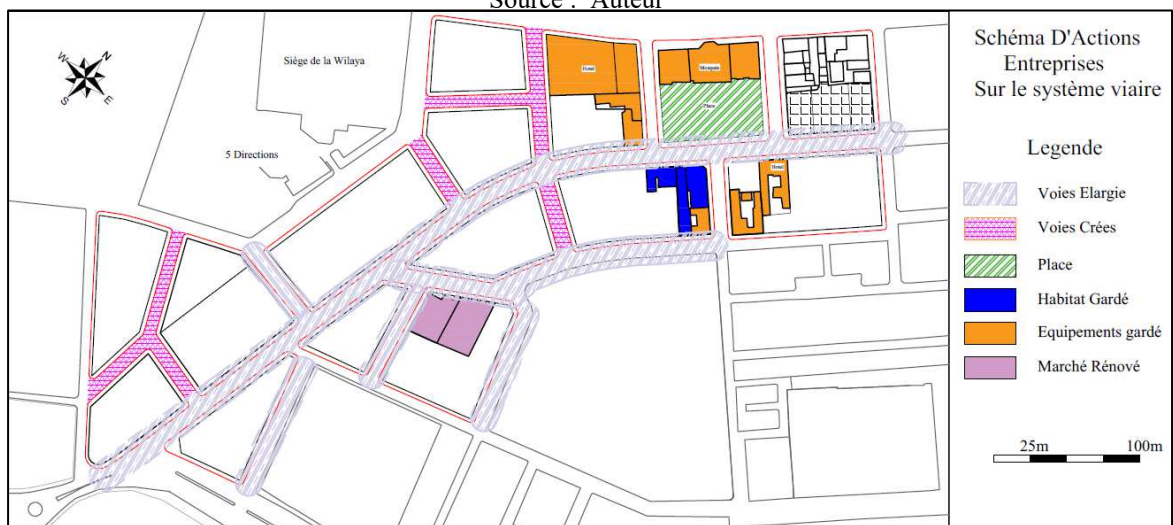


Figure 3.46 : Schéma d'actions entreprises sur le système viaire

Source : Auteur

3.6.1 Le plan de récupération :

Afin de redonner au centre-ville sa valeur et le redynamiser, et afin d'obtenir une certaine mixité des formes urbaines, nous proposons un schéma de récupération des parcelles, tout en gardant certaines qui ont un cachet architectural ou ceux qui sont en bon état.

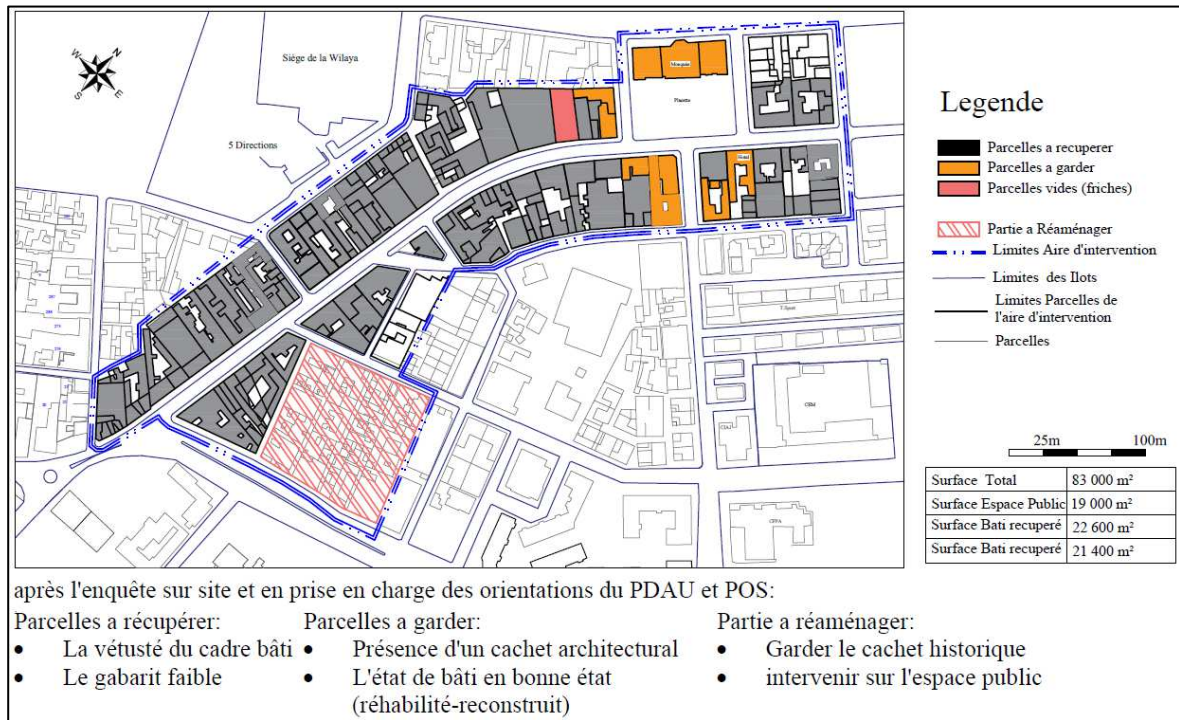


Figure 3.47 : Plan de récupération
Source : Auteur

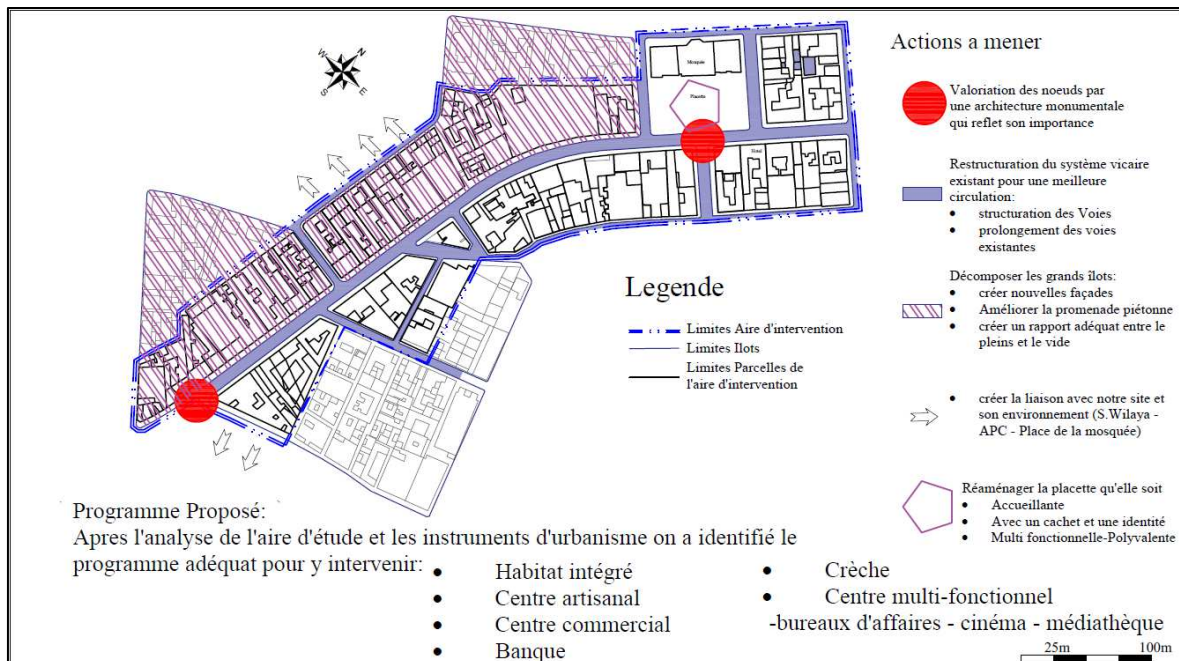


Figure 3.48 : Schéma d'actions entreprise sur le bâti
Source : Auteur

3.6.2 Les concepts urbains et les opérations entreprises :

- L'îlot fermé

Utilisation de l'îlot fermé avec des principes modernes, en favorisant l'espace public qu'offre le cœur d'îlot. Cette typologie d'îlot offre une centralité et une cinquième façade avec des espaces plus intimes et plus conviviales loin de la pression de la ville. Les cœurs d'îlots sont aménagés de sorte que chaque îlot ait sa propre ambiance.

- L'espace public :

Aménagement de plusieurs places publiques, jardins, parcours piétons à l'échelle du quartier, ainsi que d'autres places publiques, et parcs urbains à l'échelle de la ville.

- L'Alignement du bâti et l'horizontalité :

Alignement des bâtiments le long des voies, avec le même gabarit le long de chaque parcours, pour assurer la continuité visuelle afin de créer et amener la fluidité et la continuité des parcours et des espaces.

- Les concepts durables :

- La mixité urbaine :

Assurer la mixité fonctionnelle (fonctions culturelles, administratives, éducatives et commerciales, résidentielles) dans le programme ainsi que la mixité sociale avec divers types de logements (habitat intégré, habitat haut standing, habitat social).

- La mobilité :

- Favoriser la mobilité douce en créant des parcours piétons et pistes cyclables et en optimisant le transport public.

- Le cœur d'îlot vert :

Végétaliser le cœur d'îlot, et concevoir des espaces de convivialité, de partage, et de solidarité pour renforcer la cohésion sociale.

- La densité :

Celle-ci sera augmentée considérablement car l'usage du sol sera optimisé ce qui réglera une grande partie de demande de logements, et rentabilisera la ville.

- La qualité des bâtiments

Avec la conception des bâtiments multifonctionnels et d'équipements modernes avec un programme qui comblera les besoins de la ville.

- Gestion de l'eau par des toitures végétales.

- Gestion de l'énergie par des panneaux photovoltaïques.

- Utilisation de matériaux durables (bois, pierres, verres).

3.6.3 Le plan de composition :

L'intervention a pour but de redonner une structure urbaine cohérente et moderne au noyau central, à travers l'avenue 1^{er} Novembre, améliorer la qualité urbaine et augmenter la densité pour rentabiliser le foncier, cela passe par :

- Compléter le découpage des ilots, en suivant le découpage parcellaire colonial tout en respectant les principes du renouvellement urbain durable.
- Renouveler le cadre bâti, tout en gardant le bâti en bon état ou à forte valeur patrimoniale
- Revaloriser l'espace public en renforçant l'espace public existant et en aménageant de nouveaux espaces
- Régler le problème de déséquilibre au niveau de la disposition des équipements, en planifiant de nouveaux équipements selon les besoins de la ville et les orientations du POS.
- Introduire la mixité urbaine avec de l'habitat social mixte, de l'habitat haut standing mixte et de l'habitat intégré, avec du commerce et des équipements de proximité.
- Concevoir des équipements à l'échelle de la ville et d'autres à l'échelle du quartier selon les besoins de la ville.
- Aménager un circuit de parcours piétons et un autre de pistes cyclables.

3.6.4 Le plan d'aménagement :

Après avoir établi un plan de composition pour l'avenue 1^{er} Novembre, on a traité dans le détail de cette avenue avec :

- Un gabarit spécifique selon la hiérarchie des parcours
- Un cœur d'îlot vert avec des parcours piétons pour créer la continuité urbaine, avec des places publiques.
- Un aménagement différent pour chaque parcours dans le but de lui donner un caractère.
- Le même style de façades mais avec un traitement différent pour assurer l'authenticité.
- l'intégration des parkings souterrains.
- L'accès aux logements se fait côté cour pour assurer l'animation et l'entretien de cette cour et surtout l'implication de ses locataires dans sa gestion



Figure 3.49 : Plan de composition urbaine
Source : Auteur

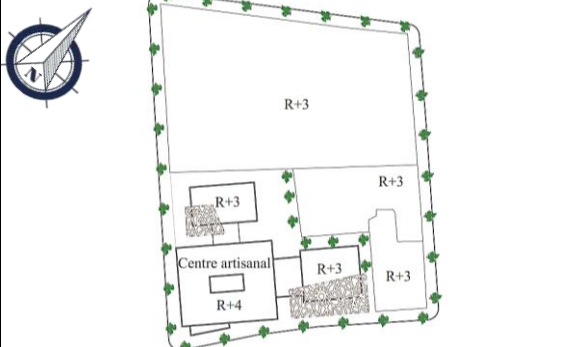
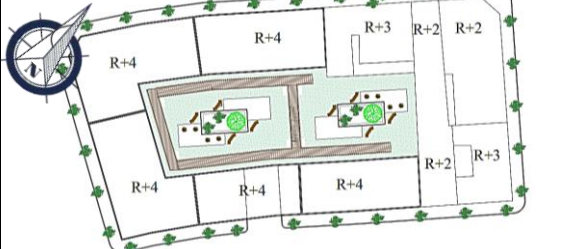
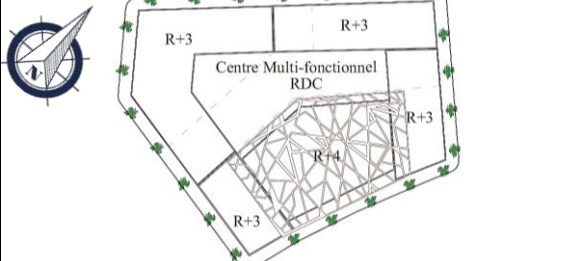
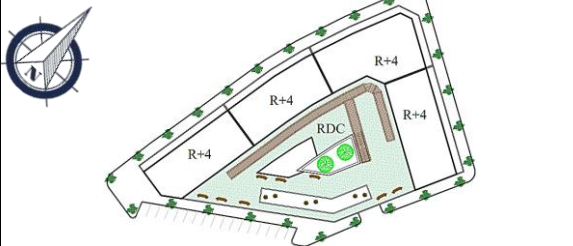
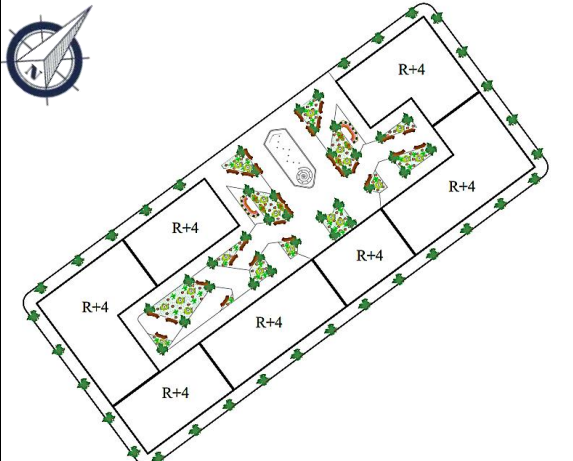


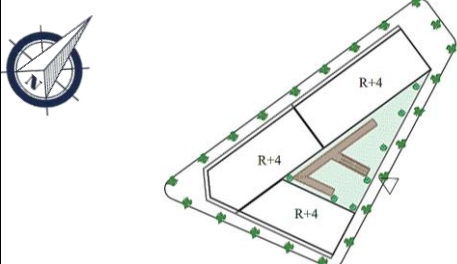

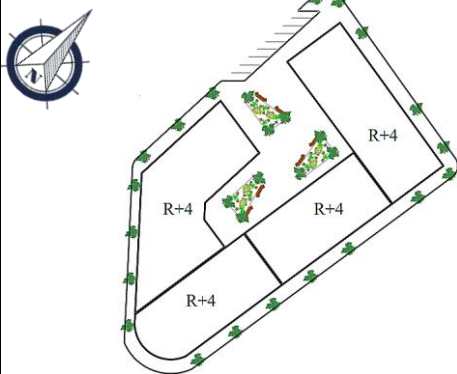
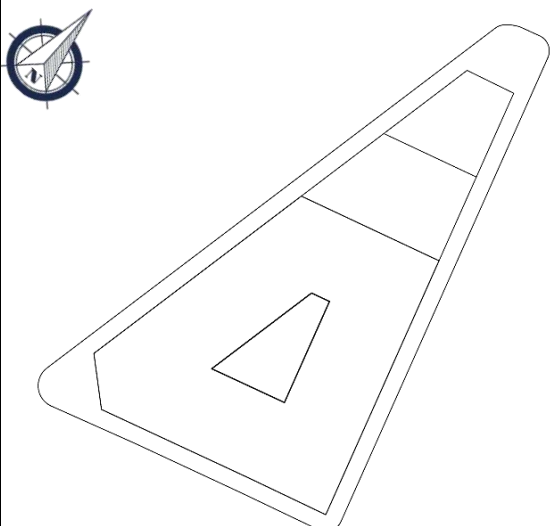
Figure 3.50 : Plan d'aménagement urbain
Source : Auteur

3.6.4.1 programmes quantitatifs des ilots proposés :



Ilot	Type de fonction	Surfaces
	<p>01 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 1848 m² Surface planchers 5914 m²</p>
	<p>02 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 3370 m² Surface planchers 13600 m²</p>

	<p>03 Centre artisanal</p>	<p>Surface récupéré 1682 m² Surface planchers 7000 m²</p>
	<p>04 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 3350 m² Surface planchers 88000 m²</p>
	<p>05 Centre multi- fonctionnel</p>	<p>Surface récupéré 3076 m² Surface planchers 12000 m²</p>
	<p>06 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 3350 m² Surface planchers 13500 m²</p>
	<p>07 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 6023 m² Surface planchers 15600 m²</p>

	<p>08 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 1970 m² Surface planchers 9000 m²</p>
	<p>09 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 3850 m² Surface planchers 1000 - 11000 m²</p>
	<p>10 Habitat intégré</p>	<p>Surface récupéré 2610 m² Surface planchers 9000 m²</p>
	<p>11 Centre commercial</p>	<p>Surface récupéré 2711 m² Surface planchers 13000 m²</p>

3.7 Le projet architectural :

3.7.1 Choix du projet :

L'Algérie est un pays en perpétuel évolution dans le secteur du commerce elle est visée par les investisseurs étrangers vu ces potentialités. Les centres commerciaux occupent aussi une place considérable dans le plan de développement de notre pays, ce nombre important des centres commerciaux nous oblige de réfléchir sérieusement sur un système constructif qui va pouvoir offrir une qualité et diversité architecturale et qui permettra de réaliser ces bâtiments commerciaux dans des conditions très favorables faisant gagner le temps et les coûts de réalisation.

Compte tenu des fortes potentialités commerciales de notre site, nous avons opté pour la conception d'un centre commercial qui saura mettre en valeur les ressources de la ville et lui donner un aspect attractif. Il s'agit pratiquement d'un projet qu'on en vise à travers, la redynamisation, la revalorisation et la réanimation de notre aire d'intervention.

Localisation :

L'îlot choisi représente l'un des îlots les plus importants du noyau, vu sa position à l'entrée sud du noyau, et sa situation à l'intersection de plusieurs parcours importants et à l'aboutissement de l'avenue 1^{er} Novembre, et vu la position stratégique de l'îlot, et le fait que ce projet regroupe tous les concepts étudiés lors de la conception du plan d'aménagement.

Un îlot d'environ 3600 m² de surface, ce qui nous a encore motivé pour le choix de cet îlot.

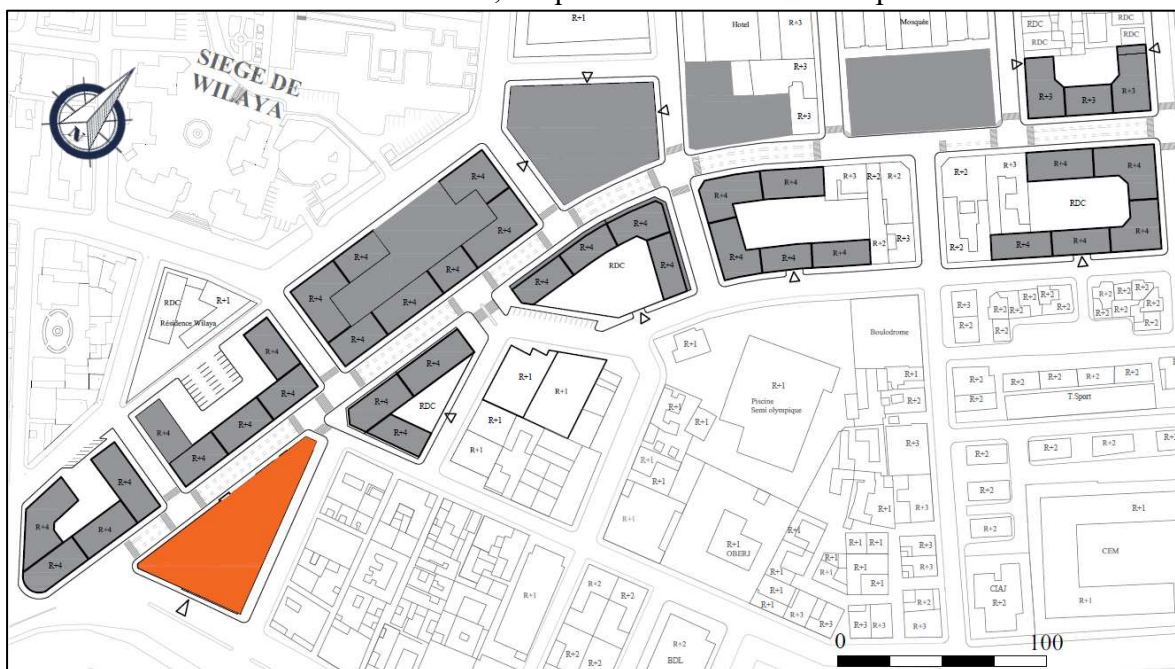


Figure 3.51 : Situation de l'îlot du projet architectural
Source : Auteur

3.7.2 Définition et classification :

C'est un regroupement de points de vente dans un même lieu conçu, développé, détenu et promu comme une seule entité. Selon le Conseil national des centres commerciaux (CNCC), il faut réunir au moins 20 boutiques sur 5000 m² pour justifier l'appellation de centre commercial.

Sous la rubrique centre commercial on distingue différentes catégories tant du point de vue de leur conception que de leur taille. Nous distinguerons principalement trois grandes classifications avec leurs définitions.

- Centre commercial de type urbain ou de centre-ville :

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

Les centres villes sont pénalisés, en grande partie, par la mauvaise utilisation de leurs voies d'accès. Le phénomène très connu de la dégradation du centre-ville au profit des implantations commerciales en périphérie a provoqué une réaction de réhabilitation des centres-villes. Les responsables ont donc pris conscience de la nécessité de programmer un équipement commercial de centre-ville soit dans le cadre d'une requalification et redynamisation, soit dans le cadre d'une opération de plus grande envergure, du style restructuration. Ce type de centre commercial est techniquement plus complexe à réaliser.

- Centre de proximité ou de périphérie :

C'est un équipement commercial d'importance variable tant par la taille que par sa conception et ses activités.

Sa raison d'être a été la conséquence d'équipements commerciaux traditionnels de centre-ville dont l'attraction était limitée ou congestionnée par de mauvaises accessibilités ou un sous équipement. Directement lié au développement de l'habitat pavillonnaire en périphérie des villes, il a trouvé habituellement sa place comme structure d'accueil destinée à faciliter la vie des habitants et répondre aux besoins de première nécessité.

- Centre commercial de type régional

Généralement implanté en périphérie de grande agglomération, c'est un équipement de grande taille (de 50 000 et 150 000 m²), regroupant les activités les plus diverses recouvrant l'éventail complet de la distribution de détail, auxquelles sont généralement adjointes d'autres activités qui bénéficient de la grande attraction de ces centres sur plusieurs agglomérations.

Autour de l'activité dite commerciale, des activités de services, de loisirs, hôtelières, de bureaux, parmi les plus courantes, sont généralement adjointes, complétant et utilisant le pôle d'attraction que représente le centre régional.

Notre choix donc s'est porté sur les centres commerciaux de type urbain ou de centre-ville, ce qui s'adapte avec notre situation (aire d'intervention) et réponds aux critères de notre thématique

3.7.3 Genèse et composition :

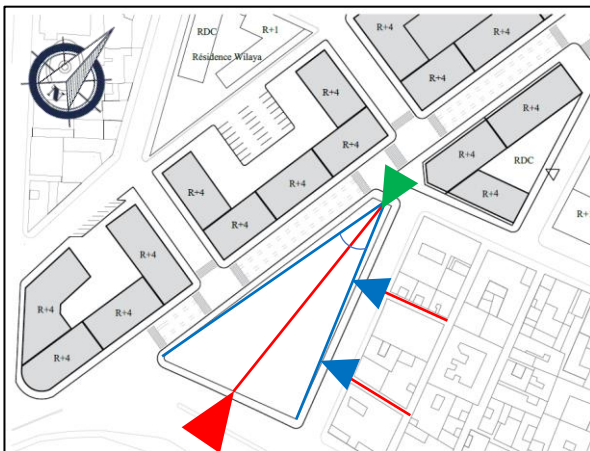
Composition formelle



L'ilot est de forme triangulaire 98m*62m*106m,

On a commencer par s'aligner avec les trois voies qui délimite notre ilot, et un recule de 3m le long d'ilot.

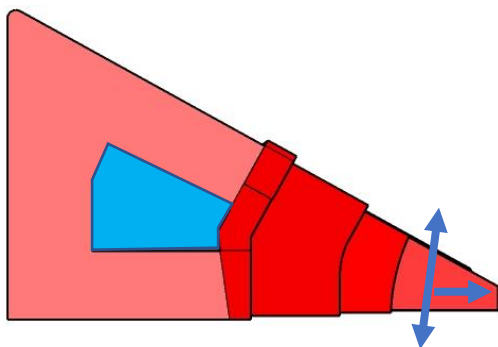
- Voie principale (Avenue 1er Novembre)
- Voie secondaire
- Limites de projet



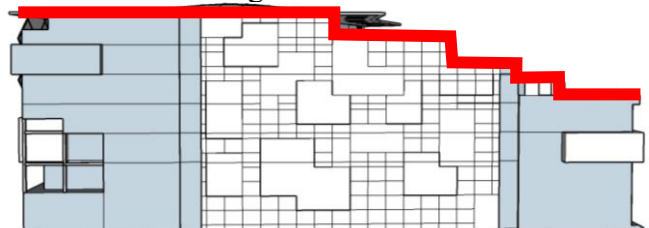
L'accès principale s'est fait en prenant en compte la voie principale, et le secondaire s'est fait pour ceux qui viennent du centre. Les deux accès sont l'un face à l'autre et cela afin d'avoir une continuité et de relier le centre avec le reste de la ville

- ▶ Accès principale
- ▶ Accès secondaire
- ▶ Issus de secours

Composition volumétrique



- Création d'un atrium au niveau de la toiture pour bien éclairer le projet.
- Un dégrader au niveau de la façade sud afin de créer des terrasses et profiter des vues vers le centre-ville et intégrer des fonctions de détente.

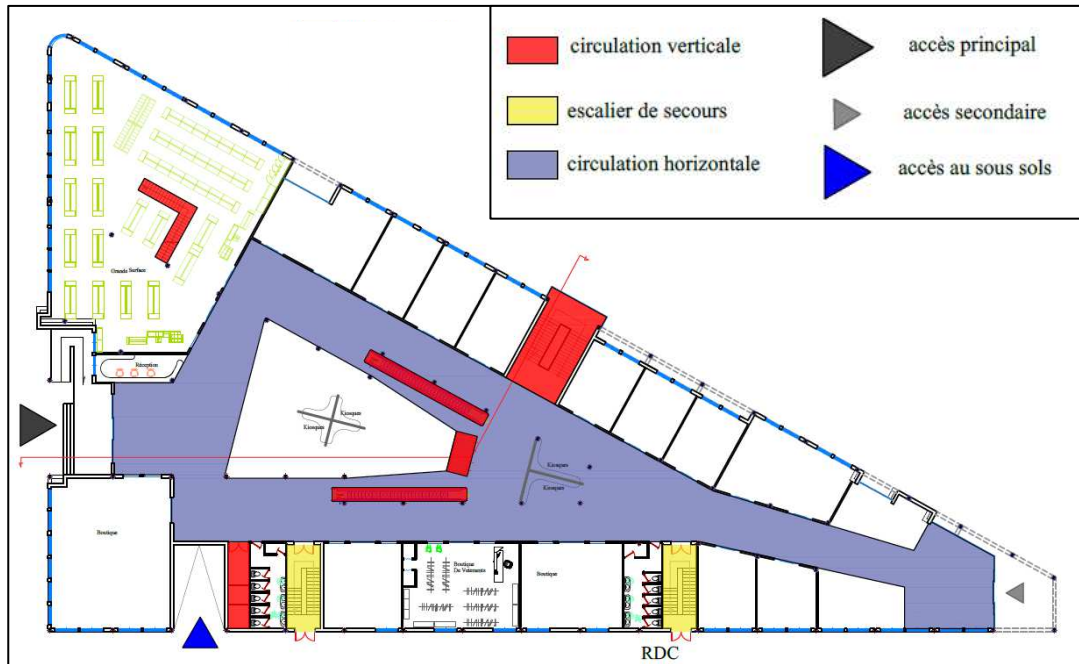


3.7.4 Circulation et distribution des activités :

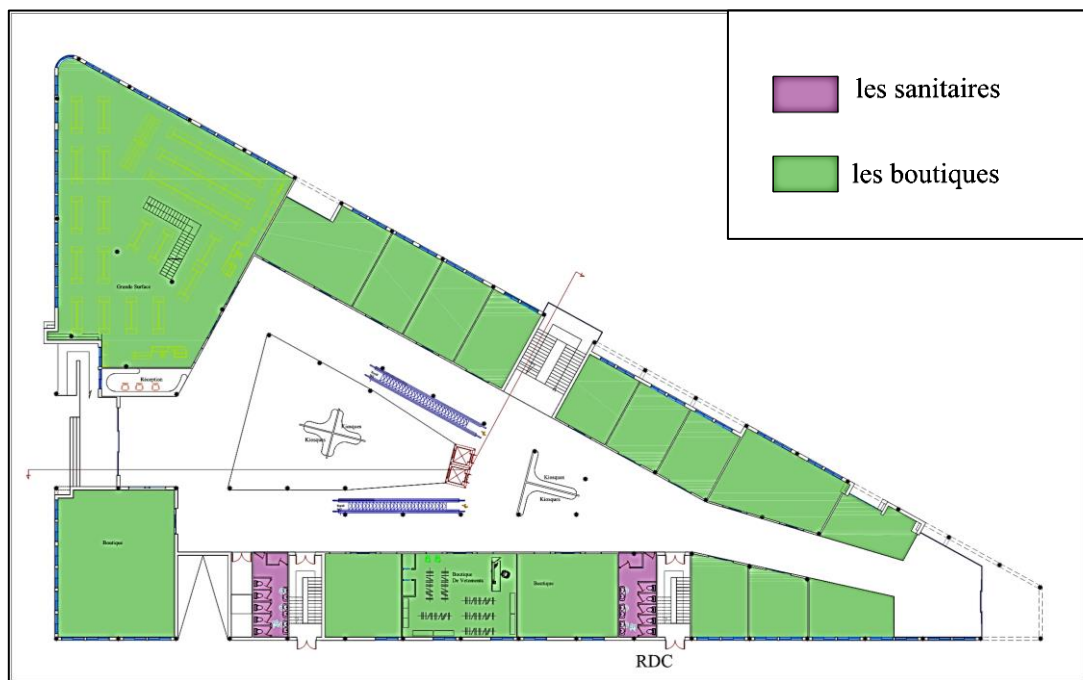
Le système de distribution entre les différents espaces s'articule autour de deux réseaux de circulation :

Horizontale : qui s'articule autour d'atrium par des halls de distribution.

Verticale : qui se matérialise par des différents types d'escalier, ascenseurs et pentes.



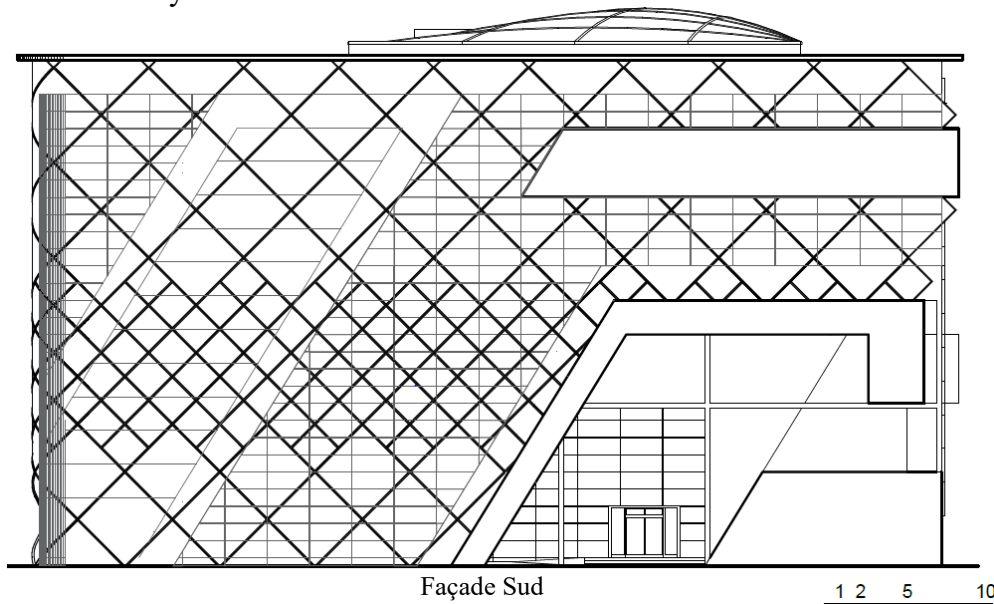
Les boutiques sont affectées tout autour d'atrium et la circulation horizontale



3.7.5 Expression des façades :

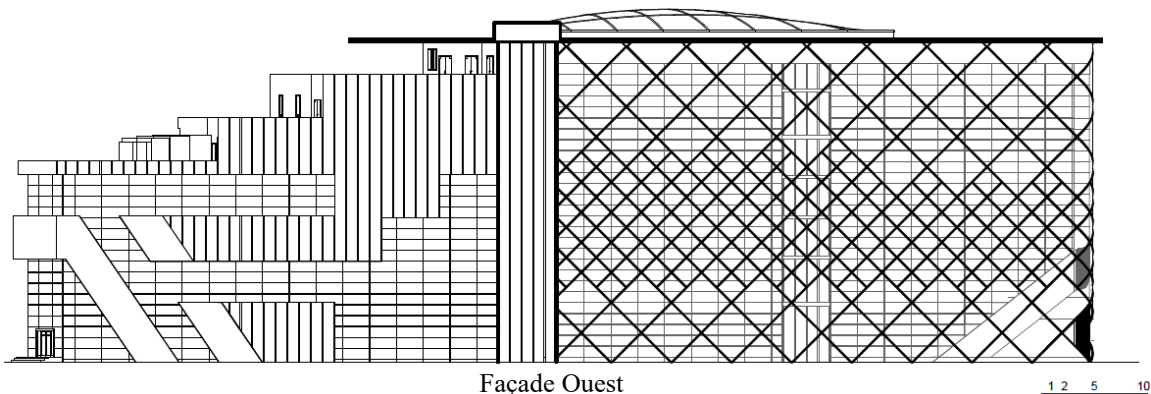
Notre projet se compose de trois façades, leur traitement est matérialisé par la simplicité tout en assurant la continuité commerciale, avec un langage contemporain pure.

- La façade qui comporte l'accès principal (Sud) : après avoir marqué l'entrée principale, le reste de la façade est traité d'un système de pixels, couvert par un bardage vitré afin de briser le soleil et créer un système de ventilation.



Façade Sud

- La façade Ouest : on a marqué l'escalier principale qui divise notre façade en deux parties, la première comporte des boutiques de vente, et la deuxième contient des espaces de détente (jardin d'hiver, terrasses, espaces de consommation). Comme on a créé un élément vertical vitré projeté de la façade postérieure afin d'assurer la transparence entre intérieur et extérieur en invitant les usagers à la découverte de notre équipement.

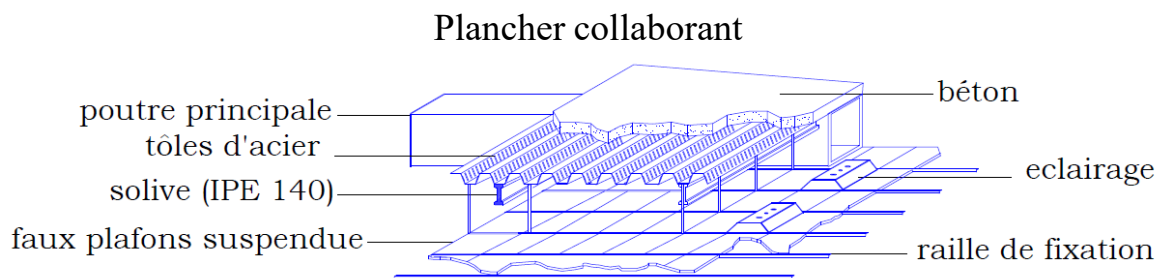


Façade Ouest

3.7.6 Structure :

Le choix de types de structure adopté doit répondre aux critères suivants : la stabilité de l'ouvrage, le confort, la sécurité, l'esthétique et l'économie. Cependant une structure métallique avec des planchers collaborant qui sont notre choix, peuvent répondre à ces derniers car ce type de structure ; assure la transparence et la légèreté des façades, ainsi qu'une structure métallique apparente met en évidence la conception du bâtiment. Ces avantages :

- La transparence et la flexibilité.
- Les grandes portées.
- La rapidité d'exécution.
- La légèreté de l'ossature et la standardisation des éléments.



CONCLUSION GÉNÉRALE

Dans un premier temps, on a tenté de comprendre 'la ville', ces enjeux, son histoire et le phénomène d'urbanisation. On s'est intéressé aux mutations, évolutions et aux problèmes urbains à travers le temps et l'espace. Comme on s'est focalisé sur la tendance de cet étalement anarchique que connaissent la majorité des périphéries des villes à travers le monde, un phénomène qui provoque des dysfonctionnements, des ruptures, des inégalités, des fragmentations et de multiples crises urbaines surtout au niveau des centres urbains.

Dans le cadre épistémologique spécifique pour la recherche en architecture, urbanisme et en aménagement du territoire fondé sur la notion polysémique de projet urbain et aussi sur des méthodologies, des expériences de recherche sur le projet urbain et des tentatives de construction progressive d'un champ d'études pluridisciplinaires sur la ville, ont contribué et contribuent à développer cette notion qui apparaît comme nouvelle alternative d'intervention urbaine, celle qui à apporter de nouvelles opérations et d'actions d'intervention sur les tissus urbains, afin de les renouveler.

Le retour à la ville qui est une des nouvelles opérations que le projet urbain a adoptées ce retour à la ville (faire la ville sur la ville) apparaît comme une solution pour atténuer les conséquences néfastes de cette dilution urbaine. Conçue sous nombreux concepts et approches, mais ce phénomène reste pourtant flou et semble se présenter sous des formes d'ambition utopique trop loin des réalités vécues. Pourtant, l'importance qu'accordent les discours urbains contemporains envers cette perspective fait penser qu'il s'agit d'un élan qui pourrait apporter espoirs et avantages pour solutionner les problèmes des centres-villes.

Un sujet qui a animé notre curiosité et suscité notre intérêt. Dans un premier temps la confrontation à l'idée, nous a conduits à nous poser de nombreuses interrogations sur le comment ; comment peut-on établir cette idée ? est-elle applicable à notre cas d'étude face aux problématiques de notre ville ?

Ainsi ces interrogations nous ont mené à diriger notre recherche théorique vers ce champ, afin de cerner, de la façon la plus exhaustive possible, notre objet d'étude.

Ce retour à la ville se fait par une opération de projet urbain ; le renouvellement urbain qui associe à son tour d'autres actions spécifiques (restructuration, requalification, rénovation...). Et à travers l'analyse urbaine de notre aire d'intervention, nous concéderons que la requalification urbaine est l'action la plus appropriée pour établir nos objectifs de ce projet.

Et comme la notion de projet urbain participe au contexte sociétal, elle ouvre la possibilité d'une réflexion pratique sur le développement durable, et les principes du développement durable convergent avec les aspirations de notre notion, car il s'agit, en somme, de rallier le respect de l'environnement, le développement économique et l'équité sociale pour améliorer la qualité de vie pour les habitants présents et les générations futures.

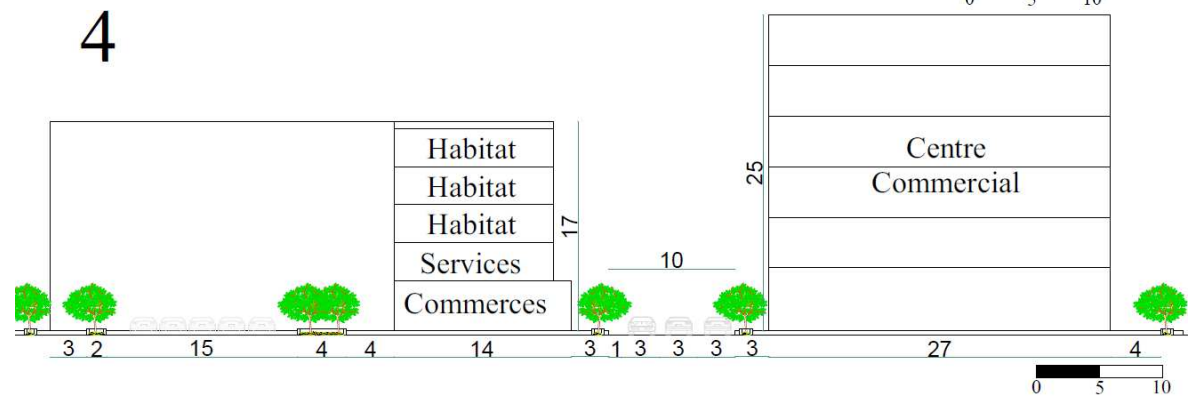
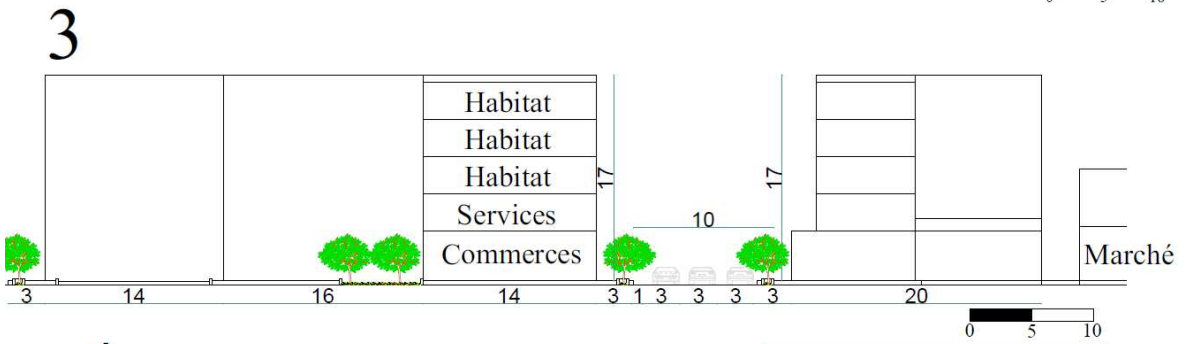
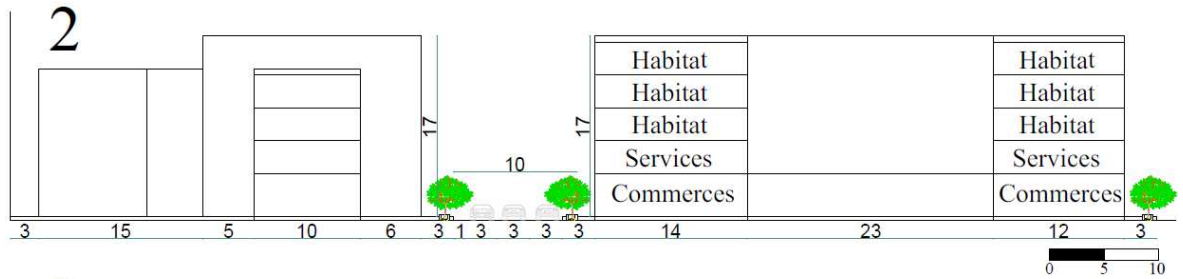
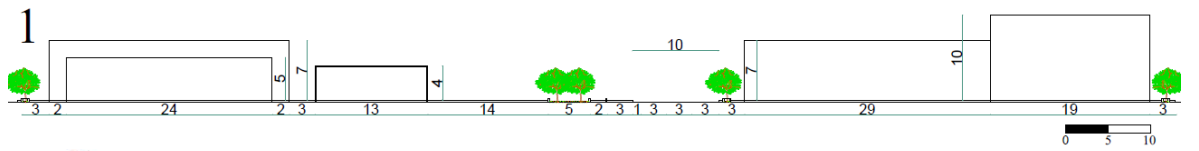
Ce mélange de renouvellement urbain et le développement durable nous mène vers le renouvellement urbain durable établie à travers une action d'intervention urbaine de requalification qui est notre thématique spécifique qu'on en propose pour notre cas d'étude (la ville de Tissemsilt).

Le projet que nous proposons de renouvellement urbain durable vise le noyau central de la ville, et cela à travers la requalification urbaine de son axe structurant ; l'avenue 1^{er} Novembre, et la proposition d'un centre commercial comme projet architectural développé, qui renforce nos objectifs initiaux ceux de réanimation et de redynamisation. Ce projet a pour objectif essentiel de démontrer les fondements et principes de son élaboration, la prise en compte de l'histoire, du contexte actuel, des potentialités et les problématiques de notre aire d'intervention, ce qui nous ont poussé à envisager notre projet non seulement comme une solution à ces problèmes, mais comme une tentative pour améliorer la qualité de vie.

Durant ces cinq années d'étude et d'apprentissage, nos connaissances à l'architecture et à l'urbanisme évoluera jour après jour, nous avant essayer à travers nos recherches et nos projets de pencher sur des meilleures tentatives pour nos villes, car notre urbanisation d'aujourd'hui et celle des générations futures, et nous espérons que ce travail sera un point de départ pour d'autres projets dans notre vie professionnelle et qu'il sera un guide pour les futures promotions.

Cette prise de conscience nous a conduits à appréhender et comprendre les véritables raisons qui nous ont poussé à choisir cette voie dans nos vies futures. Le rôle et la responsabilité que nous devons assumer est de plus grand, mais elle nous permettra d'avancer et de progresser dans tous les domaines.

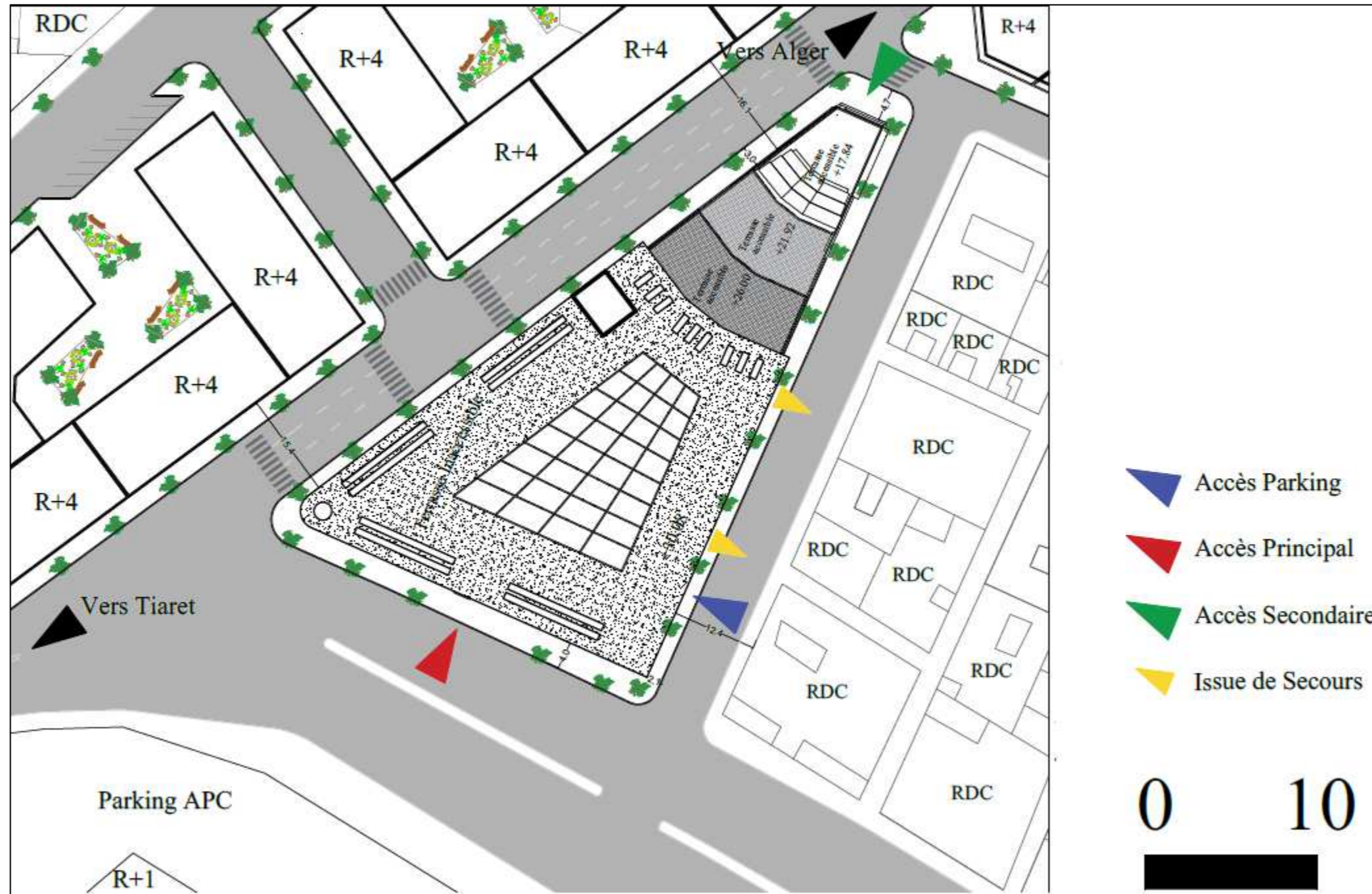
Annexe 01 : Coupes urbaines :



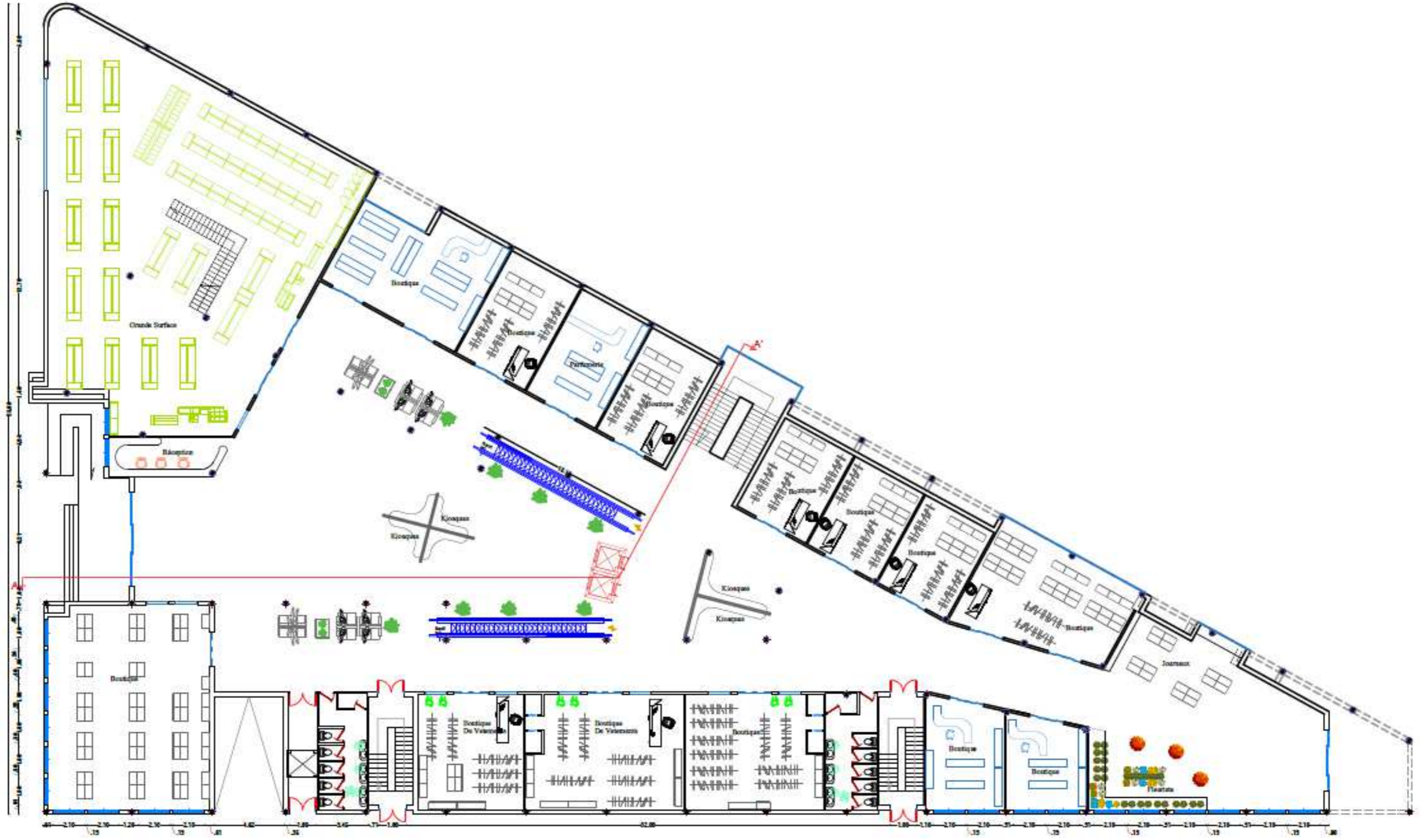
Annexe 02 : projet architectural : programme surfacique :

Entité	Boutique
Accessoires de Mode	Articles Bébé Bagagerie Vêtements/Chaussures Hommes Vêtements/Chaussures femmes Vêtements/Chaussures Enfants
Alimentation	Grande Surface
Beauté et Santé	Cosmétiques Opticien Pharmacie Parapharmacie
Loisirs	Articles De Sport Boutique Jouets Instruments de Music
Maison	Ameublement Électroménager
MultiMedia	Accessoires Mobile Informatique Téléphonie
Restauration	Cafeteria Crèmerie Crêperie Pizzeria Restaurant Salon de Thé
Service	Administration Agences de voyage Agences immobilières Opérateurs Mobiles

Étage	Espace m ²		Circulation m ²	
	Consommation	Boutique	Horizontale	Verticale
Sous-sols 1& 2	180 Place		900	158
RDC	/	1323	800	158
R+1	159	1257	710	158
R+2	322	1120	663	146
R+3	/	1415	663	146
R+4	184.5	1255	607	158
R+5	/	1255	607	160
R+6	152	496	318	102

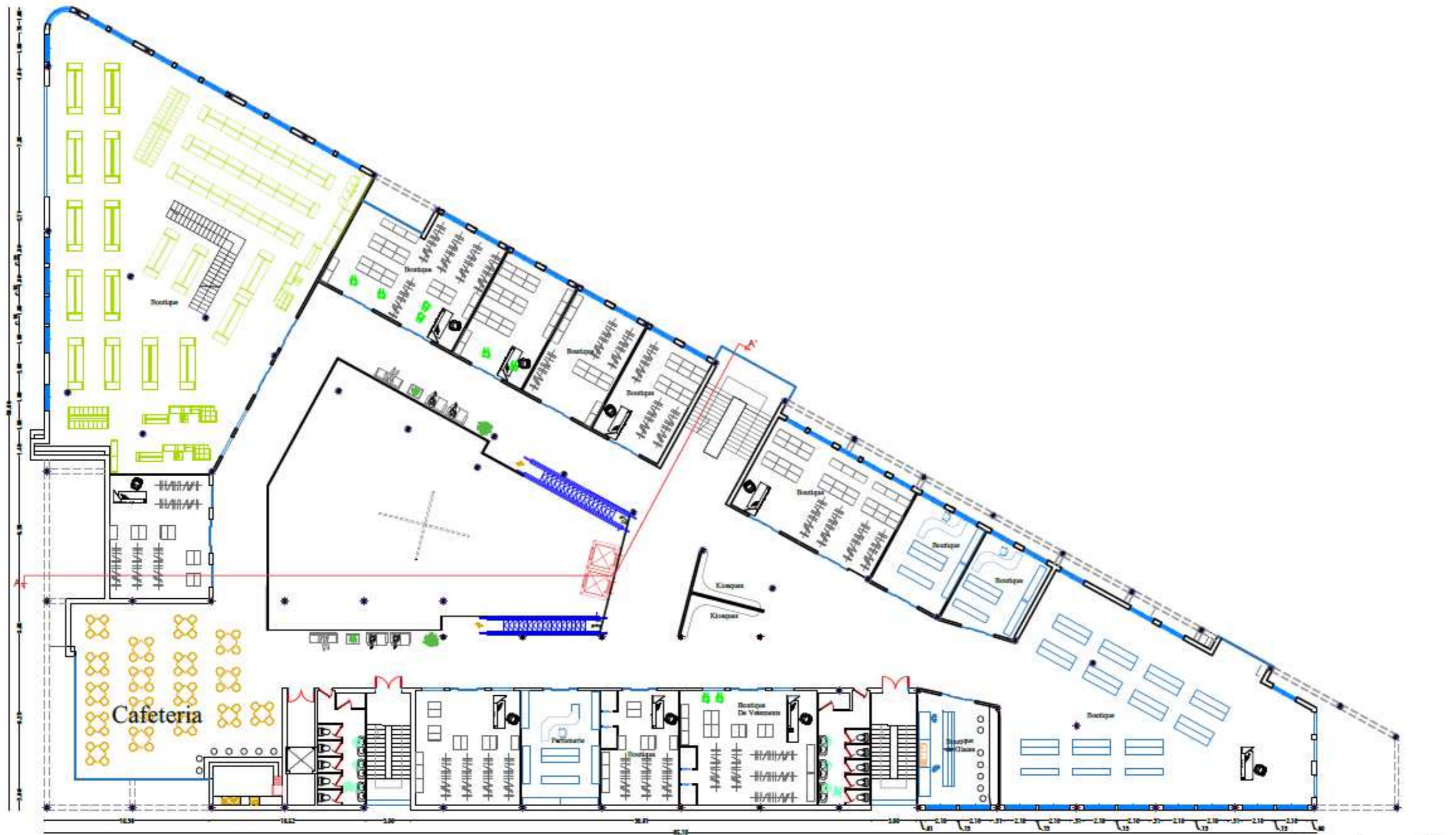


PLAN DE MASSE

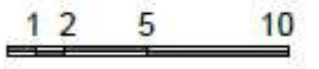


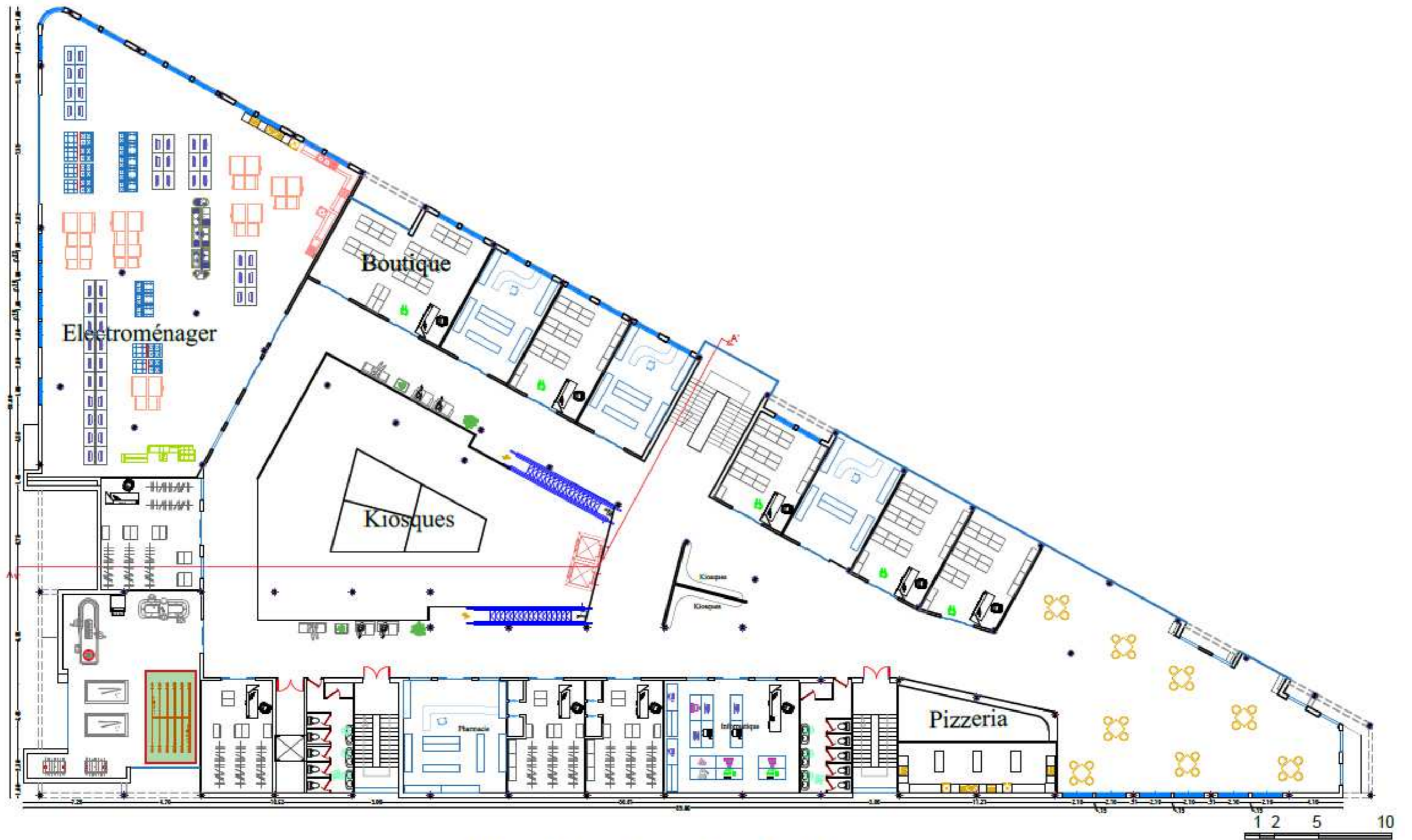
PLAN RDC





Plan Du 1er ETAGE





Plan Du 2eme ETAGE



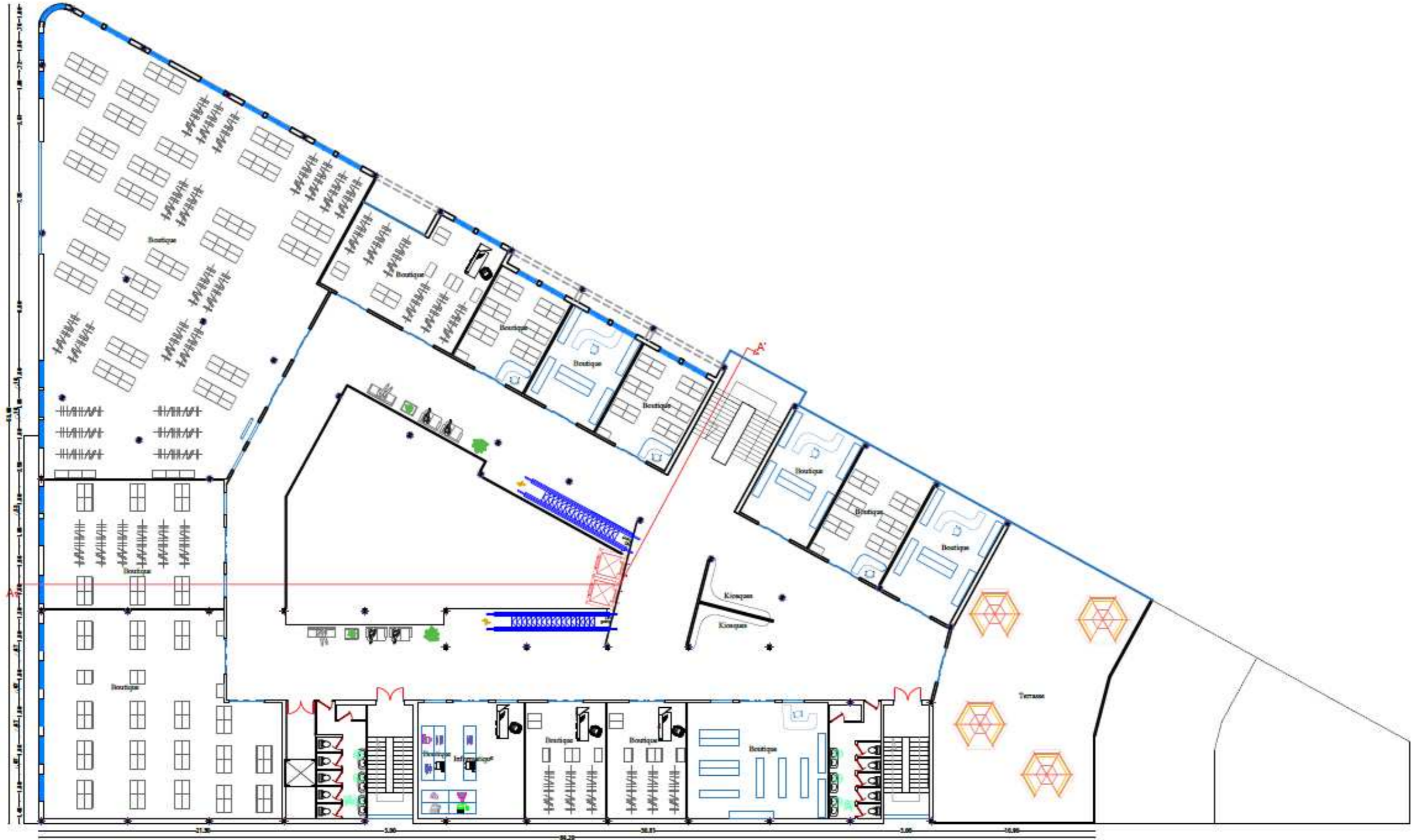
Plan Du 3eme ETAGE



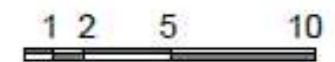


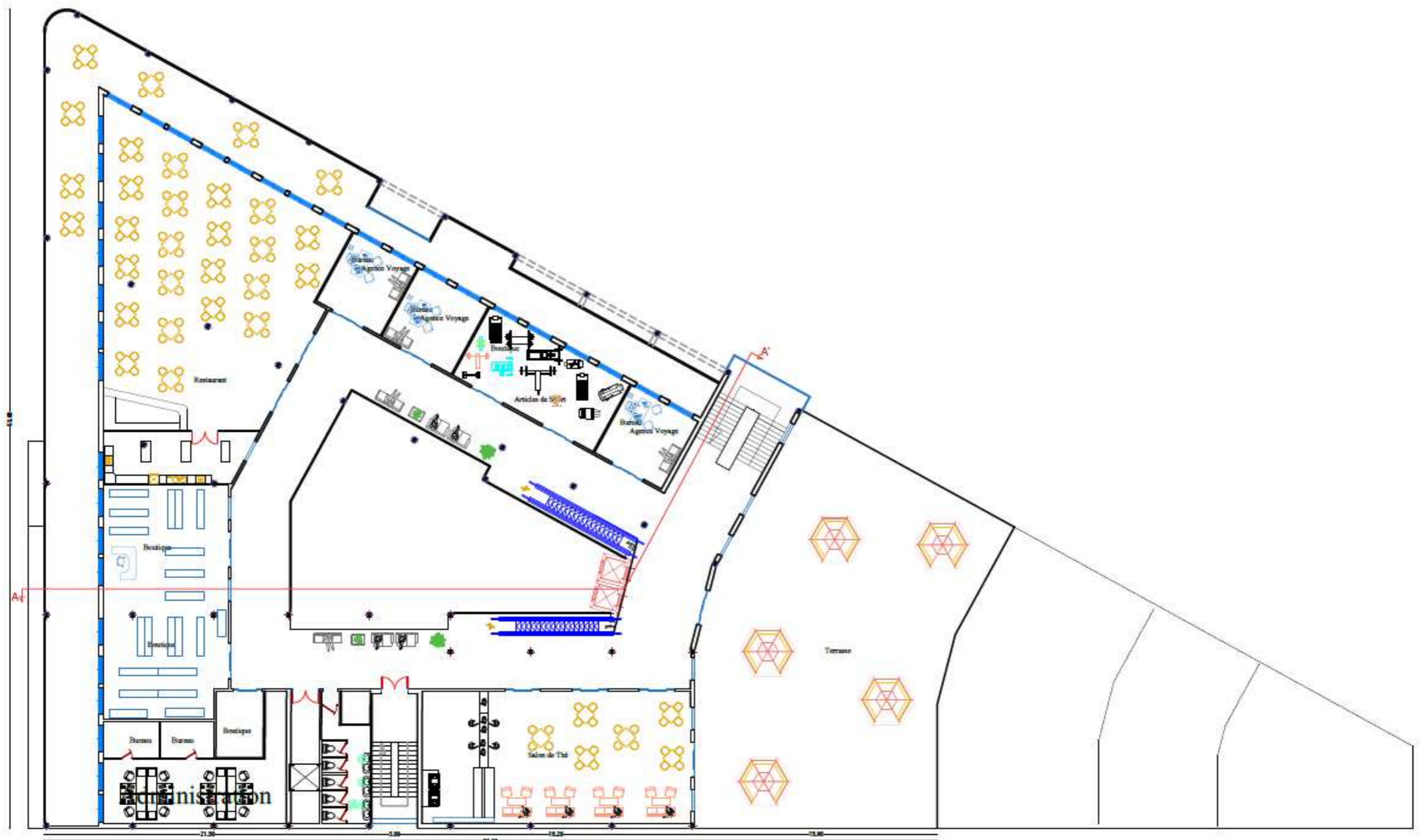
Plan Du 4eme ETAGE



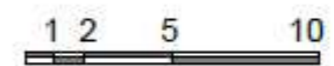


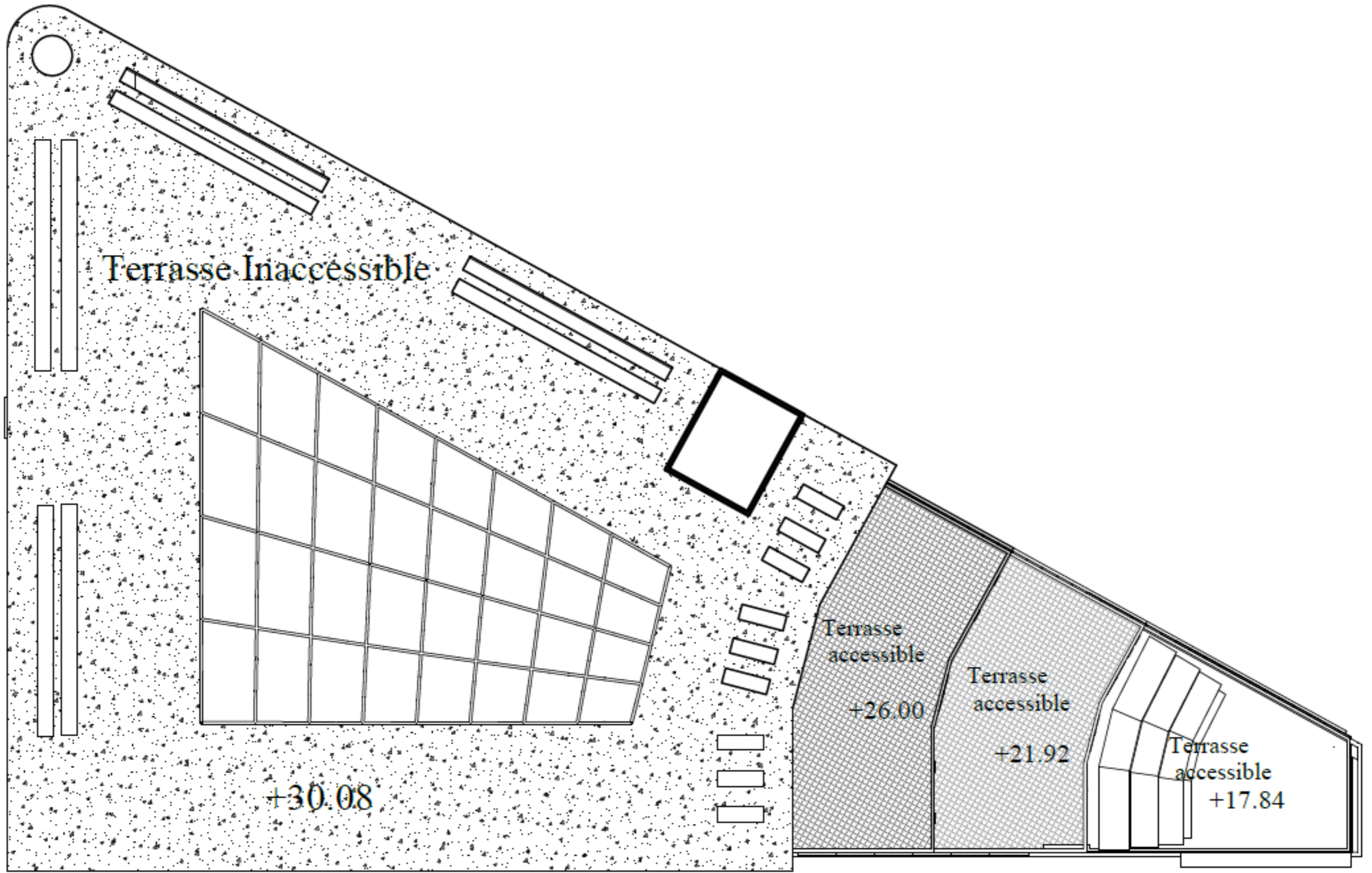
Plan Du 5eme ETAGE



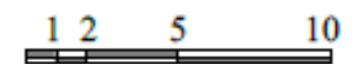


Plan Du 6eme ETAGE





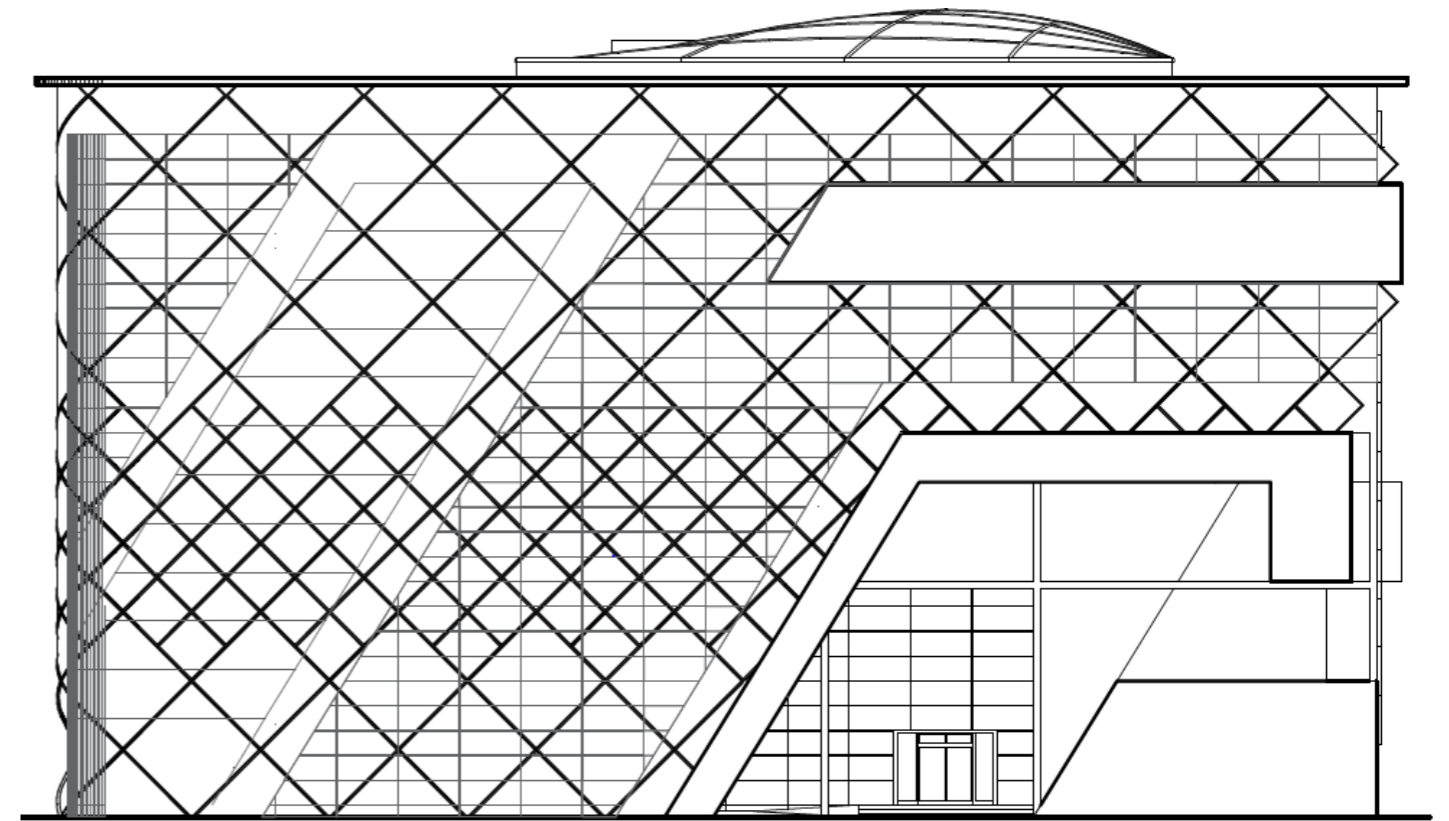
Plan DE TOITURE



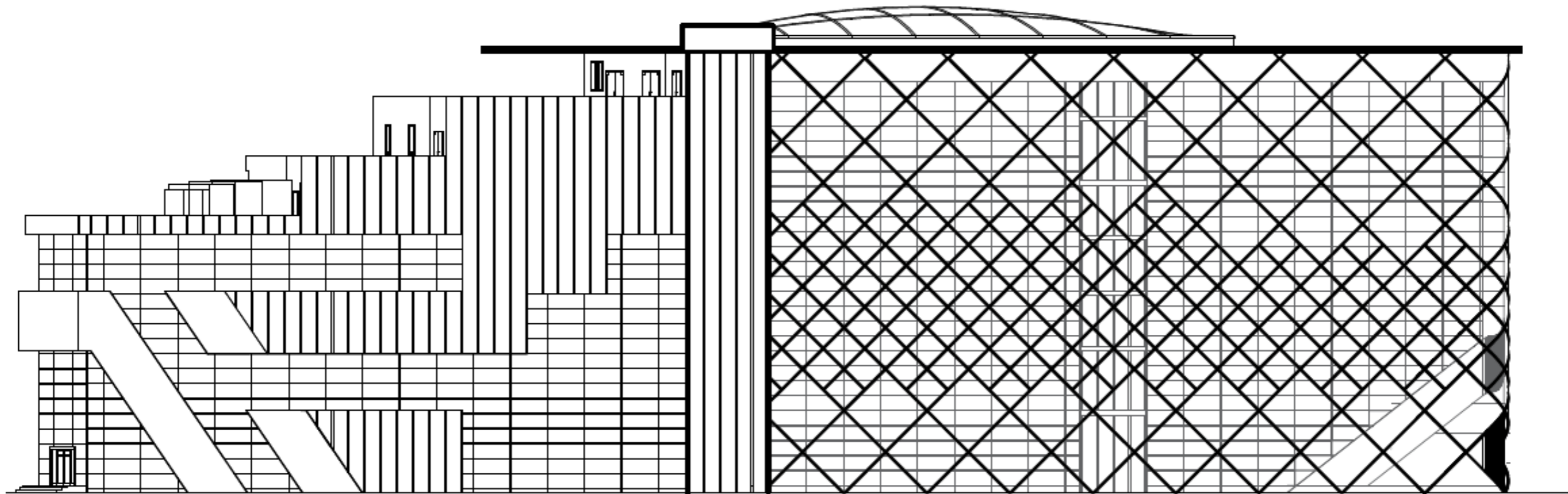
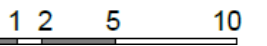


COUPE A-A

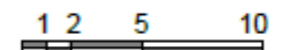


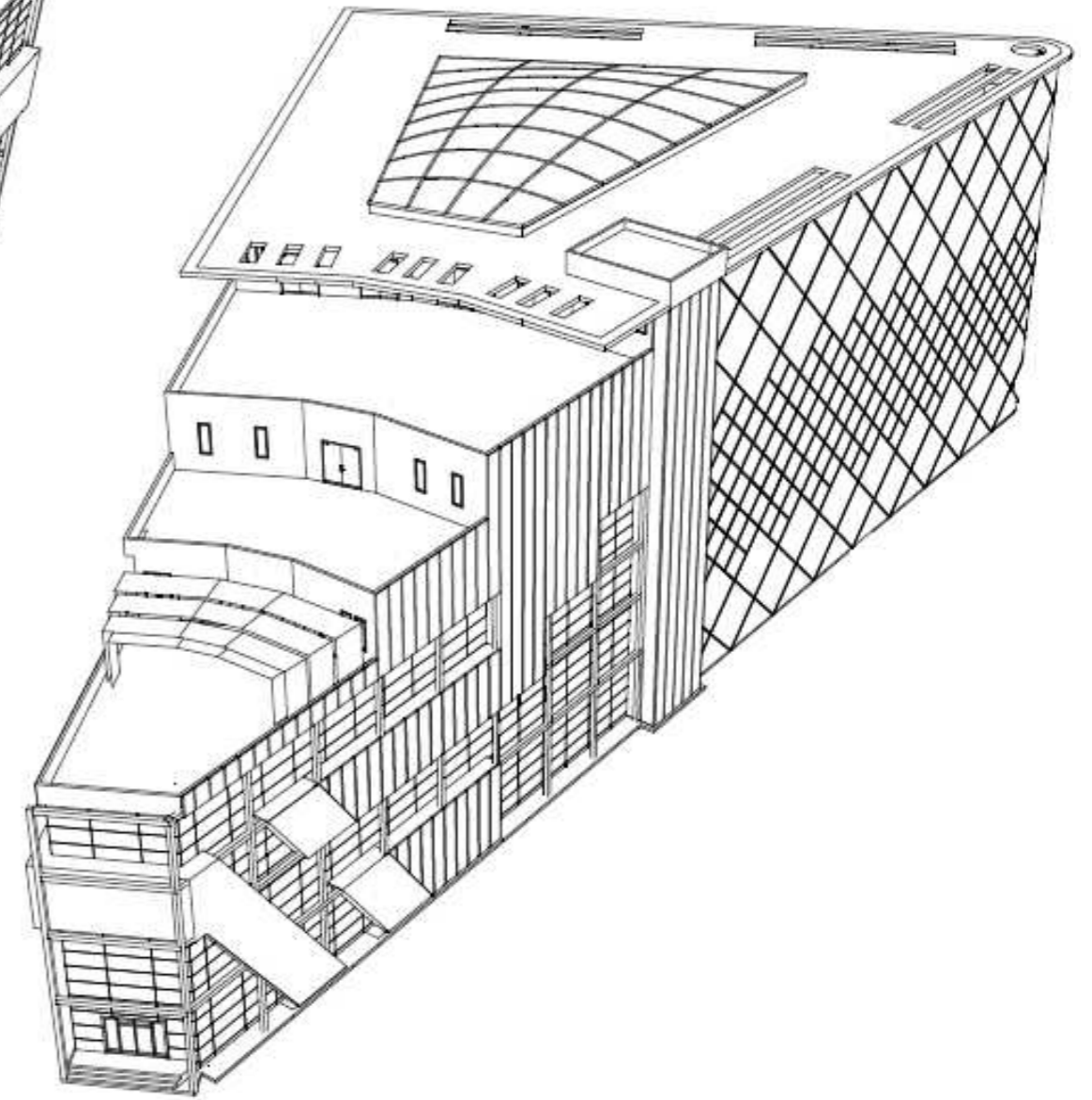
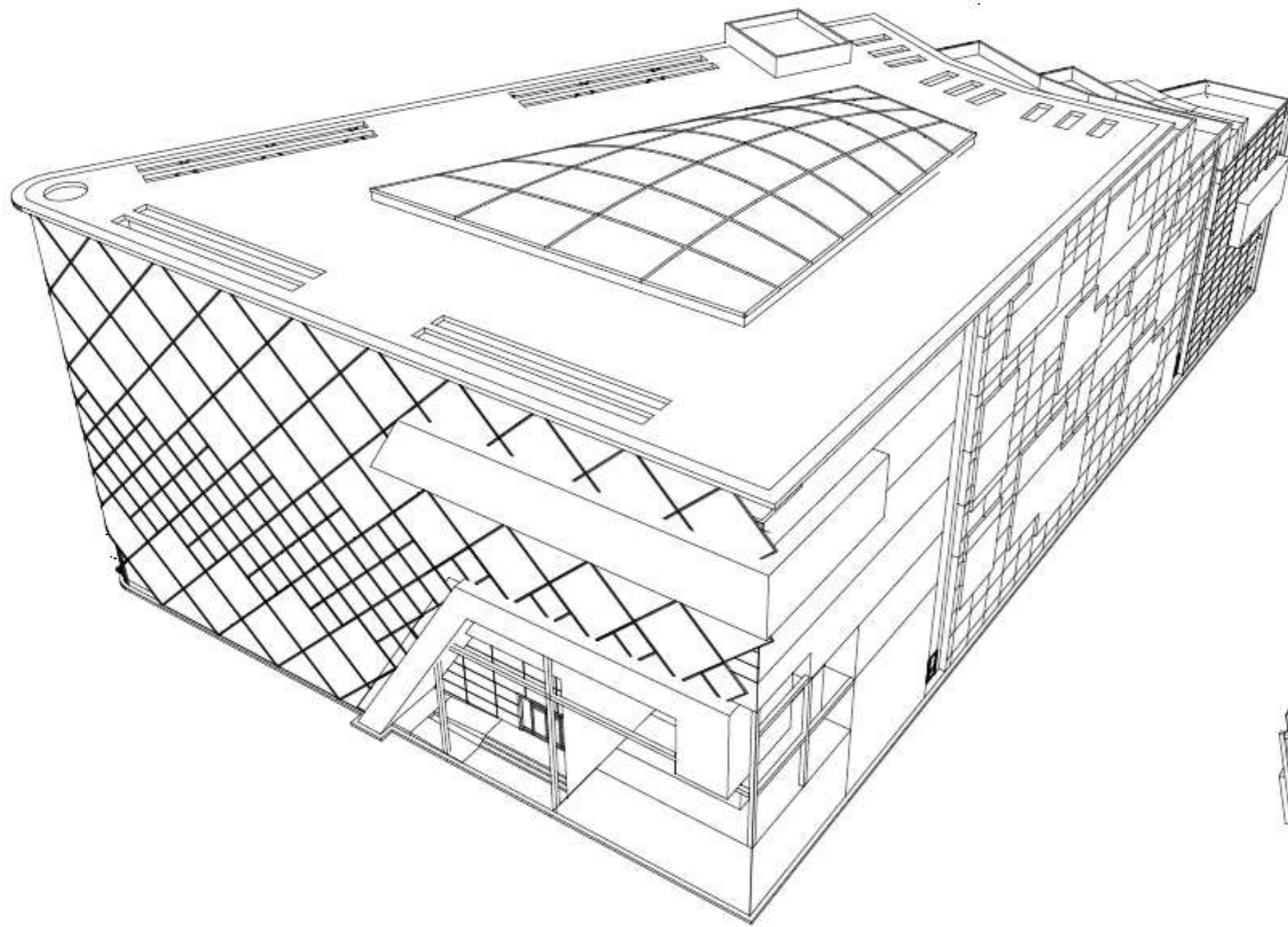


Façade Sud



Façade Ouest





Vue en perspective