



Université Blida 01 –  
- Institut d'Architecture et d'Urbanisme -  
2015/2016

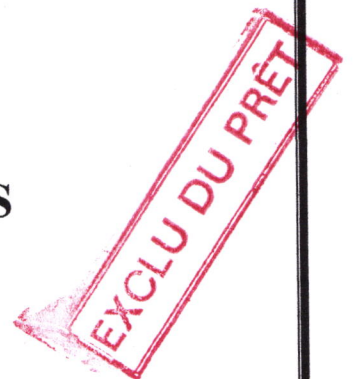


**Master 2 ' Architecture et Projet Urbain '**

**MEMOIRE :**

**ESSAI SUR LA REANIMATION DES CENTRES  
ANCIENS EN DECLIN**

**CAS DU CENTRE ANCIEN DE GUEMAR**



**Fait par : Zerarka Ibtissem  
Encadrée par : Mr Bitam. A**

**Juin 2016**

## RESUME

**Mots clés :** réanimation, ensemble urbain ancien, nouvel urbanisme patrimonial, l'usage, projet urbain

Intitulée '*Essai sur la réanimation des centres anciens en déclin cas du centre de Guemar*' cette recherche s'intéresse à l'avenir des centres anciens non classés au sein des villes algériennes. En effet, en l'absence d'intervention publique, ces centres se dépeuplent, se dégradent, et se marginalisent, ils ont perdu leur rôle au sein de leurs territoires. En effet, pour des raisons d'ordre économique, social, et urbain ces centres ont connu des transformations ayant contribué à leur dégradation ainsi qu'à leur dévitalisation.

Aujourd'hui, dans un contexte riche en défis marqué par la mondialisation, le développement soutenable, l'attractivité, et la compétitivité urbaine ; un regain d'intérêt pour les centres anciens est de plus en plus notable ainsi qu'une prise de conscience de l'importance de leur mise en valeur dans le développement des villes.

Au moment où se pose la question du devenir des centres urbains anciens et de leur survie, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

La finalité recherchée est en premier, de contribuer à l'enrichissement des connaissances sur la réanimation des structures bâties existantes, en explorant la réanimation urbaine en tant que démarche, et qui sera appréhendée dans tous ses aspects méthodologiques, théoriques et pratiques.

Puis en second lieu, d'explorer les possibilités d'une mise en œuvre de la réanimation dans le cas du centre ancien de Guemar, de la région du Souf.

Pour cela, ce travail de recherche est structuré en 4 chapitres :

- Un chapitre introductif concernant les motivations et contexte de la recherche
- Un second chapitre consacré à l'état de l'art et intitulé la réanimation urbaine, réponse intégrale à la détérioration des centres anciens.

Ce chapitre est scindé en 4 parties :

- Les centres anciens entre vitrine de la ville et dégradation perpétuelle
- Les attitudes d'intervention en centres anciens à travers une approche historique

- Fond théorique : terminologie liée à la thématique de la réanimation
- Analyse thématique. Réanimation urbaine : réflexions et stratégies
- Un troisième chapitre présentant les résultats de la recherche illustrée par le cas d'étude de réanimation du centre ancien de Guemar
- Une conclusion générale, synthèse des acquis et perspective de recherche

Les résultats de la présente recherche, nous ont permis, à la lumière de la pensée de Corboz, d'esquisser une méthodologie d'intervention dans le cadre de la réanimation urbaine.

*Je dédie ce modeste travail :*

*À mes très chers parents.*

*À mon très cher époux et à ma fille Layel*

*À ma très chère sœur et mes frères.*

*Ibtissem*

Je remercie ALLAH Seigneur du monde de m' avoir donné l' inspiration et la patience pour mener à bien ce travail.

Mes premiers remerciements vont à mon encadreur Mr Bitam, pour ses conseils et orientations, mais aussi et surtout pour sa patience, tout le long de ce Travail.

Je remercie particulièrement le responsable du master Architecture et projet urbain, Mr Zerarka Mohamed pour ses orientations et ses précieux conseils qui m' ont aidé à structurer mon travail.

Ma gratitude est immense, envers Madame Saharaoui Leila, pour son soutien, ses précieuses orientations.

Ma reconnaissance va aussi à l' ensemble de mes enseignants de l' université de Blida, Master architecture et projet urbain, et tous ceux qui ont eu à intervenir durant l' année théorique, pour leurs enseignements et les connaissances qu' ils nous ont transmis.

## TABLE DES MATIERES

Résumé

Remerciements

### **Chapitre I : Introduction générale : Motivation et contexte de la recherche**

|   |    |
|---|----|
| Introduction générale à la thématique du master 'Architecture et Projet Urbain' | 1  |
| 1. Problématique générale   | 5  |
| 2. Problématique spécifique   | 6  |
| 3. Les objectifs de la recherche  | 7  |
| 4. Hypothèses de travail  | 8  |
| 5. Approche méthodologique et structuration de la recherche                     | 8  |
| 6. Structure du mémoire   | 10 |

### **Chapitre II: Etat des connaissances: La réanimation urbaine, réponse intégrale à la dégradation des centres anciens.**

|   |    |
|---|----|
| Introduction : Notions, idées et concepts autour de la problématique de recherche             | 14 |
| II. 1. Les centres anciens entre vitrine de la ville et dégradation perpétuelle               | 14 |
| II.1.1 Centre et centralité   | 14 |
| II.1.1.1 Le centre  | 14 |
| II.1.1.2 La centralité  | 14 |
| II.1.1.3 Centre-ville, centre ancien ou centre historique ?                                   | 15 |
| II.1.2 Les centres anciens : crise urbaine et déclin  | 17 |
| II.1.2.1 Une dégradation doublée d'un dépeuplement progressif                                 | 18 |
| II.1.2.2 La ville éclatée : une centralité perdue ?   | 19 |
| II.2 Les attitudes d'intervention en centres anciens à travers une approche Historique        | 21 |
| II.2.1 L'ère de la conservation historique  | 22 |
| II.2.2 L'ère de la préservation   | 22 |
| II.2.3 L'ère progressiste de la rénovation urbaine  | 23 |
| II.2.4 L'ère de la revitalisation urbaine   | 24 |
| II.2.5 L'approche culturaliste d'André Corboz   | 25 |
| Conclusion  | 27 |
| II.3 Fond théorique : terminologie liée à la thématique de la réanimation                     | 27 |
| II.4: Analyse thématique. Réanimation urbaine : réflexions et Stratégies                      | 32 |
| II.4.1. Présentation d'exemples étrangers   | 32 |
| II.4.1.1 La réanimation du vieux quartier de Montréal   | 33 |
| II.4.1.2 La reconversion de la Manufacture de tabac au centre ancien de Metz                  | 36 |
| II.4.1.3 La reconversion de la cave coopérative du centre villes d'Eguilles d'Aix en Provence | 42 |
| II.4.1.4 Lecture comparative des exemples   | 48 |
| II.4.2. Des solutions spécifiques pour chaque ville   | 48 |
| Synthèse du second chapitre   | 49 |

### **Chapitre III: Résultats de la recherche ; Réanimation du centre ancien de Guemar**

|  |    |
|--|----|
| III.1 : Méthodologie de la réanimation vue par Corboz  | 51 |
| III.1.1 Centres anciens : devenir, enjeux et spécificités  | 51 |
| III.1.2 Réanimation ; une esquisse d'une méthodologie  | 53 |
| III.1.3 Les facteurs déclencheurs de la réanimation urbaine  | 57 |
| III.1.4 Les enjeux de la réanimation urbaine   | 58 |
| III.1.5 Les contraintes de la réanimation  | 60 |
| Conclusion   | 60 |
| III.2 : Cas d'étude : le centre ancien de Guemar   | 61 |
| III.2.1. Présentation de la région   | 61 |
| III.2.2 L'urbanisation du souf en tant que sous ensemble du sahara                                     | 63 |
| III.2.3 Les des instruments d'urbanisme dans la region du Souf : carences<br>et lacunes :              | 64 |
| III.2.2 Problématique spécifique de l'aire d'étude   | 70 |
| III .2.2.1presentation de l'aire d'étude   | 70 |
| III.2.2.2 L'établissement d'un diagnostic du centre ancien est primordial                              | 71 |
| III.2.2.3 Conclusions et Recommandations pour la demarche de<br>reanimation du centre ancien de Guemar | 73 |
| Synthèse du troisième chapitre   | 76 |

### **Conclusion générale: Synthèse des acquis et perspectives**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. Retour théorique          | 78 |
| 2. Perspectives de recherche | 79 |

### Références Bibliographiques

## Tables des illustrations :

|  |      |
|--|------|
| Figure 1 : vue aeriennne du centre europeen à Barcelone                                | p17  |
| Figure 2 : vue aeriennne du centre colonial d'alger                                    | p17  |
| Figure 3 : réanimation du centre-ville d'Eguilles par le projet de la cave coopérative | p32  |
| Figure 4 : la chapelle du centre ville de Montreal                                     | p32  |
| Figure 5. réanimation du centre-ville de Metz par le projet de la manufacture de tabac | P32  |
| Figure 6: le quartier centre sud et le centre-ville de Montréal                        | P32  |
| Figure 7: le quartier centre sud et le centre-ville de Montréal                        | P32  |
| Figure 8 :Carte de la ville de Montréal  | P32  |
| Figure 9 :Plan de la ville de Montréal   | P32  |
| Figure 10 :Construction du pont Jacques Cartier  | P32  |
| Figure 11 : autostrade Est Ouest au bord du fleuve saint laurant                       | p34  |
| Figure 12 : vue aeriennne de Montreal  | p34  |
| Figure 13 : vues sur le centre-ville de Montréal                                       | p34  |
| Figure 14 : église Saint-Denys-du Plateau, à Sainte-Foy                                | p 35 |
| Figure 15 : la chapelle du centre ville de Montreal                                    | p35  |
| Figure 16 : carte géographique de la France  | p36  |
| Figure 17 : vue d'ensemble de la manufacture de tabac Metz                             | P37  |
| Figure 18 : situation de la manufacture de tabac                                       | P37  |
| Figure 19 : vue 3D des bâtiments de la manufacture de tabac                            | P37  |
| Figure 20 :contraintes liées au site de la manufacture de tabac                        | P37  |
| Figure 20 : Schéma d'orientation   | P38  |
| Figure 21 : Plan masse du projet de la manufacture de tabac                            | P39  |
| Figure 22: Vue 3D des nouvelles constructions du projet de la manufacture de tabac     | P39  |
| Figure 23: Vue de l'état existant des batiments conservés de la manufacture de tabac   | P39  |
| Figure24 :Programmation prévisionnelle   | P40  |
| Figure25 Principe d'ouverture du site  | P40  |
| Figure26 : Principe d'ouverture sur la place Saint Vincent                             | P41  |
| Figure 27 :Principe de fonctionnement entre espaces publics et privés                  | P41  |
| Figure28 : Eguille ; aux frontieres d'Aix en province                                  | P42  |
| Figure29 : situation de la cave coopérative  | P42  |
| Figure 30 : différentes vues de la cave  | P42  |
| Figure 31 : la cave cooperative ; un espace à la croisée de polartiés éclatées         | P43  |
| Figure32 : vue 3D presentation de la rue du Grand Logis                                | P44  |
| Figure33 : scénario 1 le centre historique mis en scene                                | P44  |
| Figure 34 : reaffectation du batiment de la cave en logements                          | P44  |
| Figure35 : scénario 2 un nouveau centre au nord de la ville                            | P45  |
| Figure 36 : vue 3D d'un espace vert requalifié en entrée de la ville                   | P45  |
| Figure 37 : semi piétonisation de la place publique                                    | P45  |
| Figure38 : scénario 3 centre tissé de place en place                                   | P45  |
| Figure 39 ; details du plan de masse   | P46  |
| Figure 40 : vue intérieure de la cave coopérative reconvertie en galerie commerciale   | P46  |



|  |     |
|--|-----|
| Figure 41,42 ; un marché sur l'espace externe de la cave   | P46 |
| Figure 43 : Objectifs communs  | P47 |
| Figure 44 : diaporama de prise en compte des objectifs communs par scenario  | P48 |
| Figure45 :Paysage du Souf duneux   | P61 |
| Figure 48 :Ville de Guemar   | P61 |
| Figure48 ; Photo d'un Ghout  | P61 |
| Figure 49 :Les ghouts comme enceinte de la ville   | P61 |
| Figure50 :Carte d'Algérie. Les grands parcours sahariens Nord Sud  | P61 |
| Figure 51 :Photo aérienne du Souf.   | P61 |
| Figure52 : les aquifères profonds dans le bas sahara ;   | P62 |
| Figure 53. 54 : Photos de Ghouts   | P62 |
| Figure 55 : Les grands parcours Sahariens Nord Sud   | P63 |
| Figure56 : El-Oued au début du XXe siècle  | P66 |
| Figure57 : Photo aérienne El-Oued  | P67 |
| Figure58 ; envahissement urbanistique et alteration du paysage urbain  | P68 |
| Figure 59 : schéma des parcours structurants de la région du Souf  | P69 |
| Figure60 : hypothèses de reconstructions du processus de genèse , formation et transformation du centre de Guemar du XVI au XXe siècle | P70 |
| Figure 61 : situation de la Zaouia tidjania dans le centre de Guemar   | P70 |
| Figure.63 , 64 ,65 : mutations et transformations du cadre bâti du centre de Guemar  | P71 |
| Figure.67 : etat des lieux du centre de Guemar   | P72 |
| Figure 68 : Parametres de diagnostic   | P72 |

## ***Chapitre I :***

### ***Introduction générale :***

#### ***Motivation et contexte de la recherche***

## **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 affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

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

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

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

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

critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : 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 »<sup>4</sup>.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dr. Arch. M. Zerarka  
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'  
Mai 2016

## **Chapitre I : Introduction générale**

### **Motivation et contexte de la recherche**

Problématique de recherche :

#### **LA REANIMATION DES CENTRES URBAINS ANCIENS NON CLASSES**

##### **1. Problématique générale ;**

Cette recherche s'insère dans la thématique générale de l'architecture et du projet urbain et celle spécifique du projet urbain en centre ancien

Elle soulève la problématique générale de la réanimation des centres anciens à valeur patrimoniale reconnue mais non classés donc ne bénéficiant pas de protection de la réglementation en vigueur.

La marginalisation et le déclin de ces centres anciens fragiles et précieux sont devenus de plus en plus flagrants, ce qui va rompre la continuité urbaine physique, sociale et économique de la ville. <sup>1</sup>

Dans ce contexte, les centres anciens appelés également « centre villes », voient leurs morphologies, leurs structures foncières, la typologie de leurs bâtis et leurs fonctions directrices s'affaiblir, voire disparaître, ce qui contribue à la perte de dynamisme et d'attractivité et par suite à une dévitalisation des centres anciens

L'enjeu est celui d'une gestion de transformation ; capable d'actualiser sans cesse les centres anciens, pour assurer leur utilité, leur pertinence à chaque moment de leur histoire, tout en conservant leur figure, en se basant sur le patrimoine comme capital et création comme enrichissement nécessaire.

La réanimation a pour fin d'adapter le bâti ou les aménagements aux exigences actuelles, en conjuguant mutuellement et de façon complémentaire la dimension formelle à la dimension fonctionnelle.

La réanimation s'insère dans le processus plus global de transformation de la ville. Une attitude à l'opposé du renouvellement de la ville qui opère par démolition, rénovation et substitution massive

---

<sup>1</sup> Alois Riegl : le culte moderne des monuments 1903

De ce fait, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

La présente recherche se propose d'explorer, de clarifier puis situer, **historiquement, théoriquement et méthodologiquement, la démarche** dite de 'réanimation des centres urbains anciens'<sup>2</sup> en déclin

## **2. Problématique spécifique**

Elle développe le cas des ensembles urbains traditionnels sahariens en Algérie, avec une référence particulière à ceux de la région du Souf en Algérie (cas d'études centre ancien de Guemar). Leur état de dégradation avancé, combiné à d'importantes transformations morphologiques, risque de provoquer leur altération ou disparition totale si aucune action n'est entreprise

**Comment réanimer le centre ancien de Guemar et promouvoir sa  
Valorisation socioéconomique et spatiale en harmonie avec les spécificités  
des mutations actuelles de la ville ?**

**Alors est-ce que les particularités (physique et anthropologique) du centre ancien de Guemmar doivent elles générer des aspects supplémentaires dans la démarche de la réanimation ?**

Pour aborder les centres traditionnels du Souf, cette recherche répartira les centres urbains anciens non classés, d'une manière générale, en deux catégories : d'un côté, les centres actifs, qui n'ont pas cessé de constituer le cœur de la ville (le centre historique d'El-Oued ...), de l'autre, les centres fossiles, que les affaires ont désertés pour un quartier plus favorable. Dans le premier cas, il ne subsiste guère d'ancien que le tracé des rues et, parfois, quelques édifices de prestige ; dans le second, c'est tout le tissu qui peut s'être conservé, mais souvent, dans un piètre état.

Les centres traditionnels sahariens, faisant partie du second cas (à l'image du centre traditionnel de Guemar), délaissés par les commerces et les activités économiques, se

---

2 CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009



***Chapitre II:***

***Etat de l'art***

***La***

***réanimation***

***urbaine,***

***réponse***

***intégrale à***

***la***

***détérioratio***

***n des***

***centres***

***anciens***

sont vite vidés de leur population tandis, que faute d'entretien, leurs édifices ont commencé à disparaître pour faire place à des terrains vagues.

Leur problème ne doit pas être posé en termes architectonique (composantes architecturales) ou de musée mais en termes de survie dépendant largement de leur usage. De nouvelles fonctions compatibles doivent être introduites dans le quartier ancien, sans qu'elles échappent au contrôle, afin de ne pas détruire ou dénaturer ce que l'on cherche à revigorer.

Ainsi l'insertion dans un tissu ancien ne se pose pas, d'abord, comme un problème de style ou de façade: réussie, elle suppose une approche qui considère le quartier tout entier<sup>3</sup>, parce qu'elle présume la connaissance de ses besoins. La meilleure insertion sera celle qui place en son juste lieu la fonction la mieux appropriée ; à ce moment seulement, les aspects formels entrent en ligne de compte.

A une autre échelle, quand il s'agit des centres anciens dans leur intégralité, il s'agira aussi (et surtout) d'entrevoir leur rôle dans la structuration des territoires ainsi que la capacité de leurs tissus de porter, entre complexité fonctionnelle et valeur symbolique forte, des fonctions urbaines en termes d'équipement et d'usage.

### **3. Objectifs de la recherche :**

4. la présente recherche se fixe l'objectif d'enrichir les connaissances et les débats sur la réanimation du bâti existant en tant que démarche, cette dernière sera appréhendée dans tous ses aspects méthodologiques en puisant aussi bien dans le corpus théorique que pratique.
- démontrer que la réanimation s'inscrit dans un processus de préservation dynamique du patrimoine urbain, à travers sa réappropriation et ses transformations

---

<sup>3</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009 ; P 261

- Explorer les possibilités d'une mise en œuvre de la réanimation des ensembles urbains anciens dans le cas de la région su Souf

## 5. Hypothèses de travail :

- La démarche de réanimation du centre ancien de Guemar s'applique dans un premier temps à une échelle territoriale, réaffirmant les parcours structurants, articulant les polarités avoisinantes, tout en mettant en exergue les spécificités locales et territoriales du lieu.
- Les caractéristique anthropologiques des habitants du centre de Guemar doivent être respectées afin d'optimiser le degré d'acceptabilité de sa réanimation

## 6. Approche méthodologique de la recherche :

Pour répondre aux objectifs énumérés ci-haut, une méthodologie multiple a été envisagée.

Un travail théorique reposant sur une recherche bibliographique et un travail empirique reposant sur l'analyse d'un cas d'étude, en l'occurrence le centre ancien de Guemar

- La recherche se propose dans un premier temps d'explorer le fond théorique de la thématique de la réanimation en réexaminant les termes employés dans la littérature ayant trait aux interventions de ce type d'intervention sur le bâti, à savoir (recyclage, réanimation, régénération, réutilisation, récupération, reconversion, revalorisation, requalification) en vue de précisions terminologiques sur le sujet.
- A travers une approche historique, la recherche tente de retracer la lente et progressive transformation du processus de préservation du patrimoine des centres anciens
- Puis on étudiera l'esquisse d'une méthodologie de la réanimation vu par André Corboz.

- Nous verrons ensuite, à travers les enseignements de trois expériences de villes étrangères (Montreal, Eguilles, Metz), la réanimation de centre ancien par le biais de la mise en place d'un projet urbain de reconversion, et ce en vue de comprendre les actions proposées, et leurs conséquences positives et/ou négatives sur le redynamisme du centre -ville/ancien et son territoire environnant
- La deuxième étape, consiste à répondre à la problématique spécifique, il s'agit de démontrer que les particularités physiques et anthropologiques du centre ancien de Guemar dans la région du Souf, génèrent des aspects supplémentaires dans la démarche de réanimation liés principalement à la dimension territoriale et historique

Afin de répondre aux questions et démontrer les hypothèses posées en amont, il est vivement recommandé de démarrer par un diagnostic qui nous permet non seulement de recenser, les problèmes, les forces et les faiblesses, les attentes des personnes, les enjeux économiques, environnementaux, sociaux etc,

Notre diagnostic doit porter bien sûr sur une zone assez vaste, au-delà des limites strictes de la zone d'intervention qui est le centre ancien de Guemar, car pour sa réanimation, le centre ancien en déclin doit s'appuyer sur les valeurs de son territoire

Ce sont ces valeurs et ces éléments déclencheurs qui fondent le projet urbain de réanimation

De nombreuses méthodes de diagnostic existent parmi lesquelles nous avons choisi l'Analyse Multi Critères(AMC), cette dernière est précédée évidemment par une analyse classique (diagnostic préliminaire – état des lieux).

Au cours de cette phase analytique l'AMC nous permet de :

- Démontrer qu'il existe d'atouts d'attractivité dans la ville et de son centre, et en finalité d'un processus de valorisation auront des retombées positives sur la ville.
- Le manque de l'offre de la ville freine l'élan de l'attractivité et par

conséquent dévitalisation du centre ancien de Guemar.

Dans l'étape suivante et afin de confirmer les hypothèses, nous ferons une lecture critique des instruments d'urbanisme, en démontrant leur incapacité à fournir une réponse adéquate au contrôle de transformation dans cette situation de crise actuelle que connaît le centre ancien de Guemar.

Il s'agit ici d'un diagnostic plus au moins qualitatif. Et de là nous essayerons de démontrer que la solution à ces centres ne peut venir que des rôles à leur faire jouer dans le territoire.

Le développement local basé sur la valorisation du patrimoine territorial, support à la démarche de réanimation des centres anciens de la région du Souf, devrait amener à suggérer une échelle de planification pertinente.

L'idée de la réanimation est étroitement liée à la fonction et le rôle que doit jouer le centre en question. Il s'agit de trouver un mécanisme à partir d'un changement de fonction qui permettra de les redynamiser et de les insérer dans le circuit économique.

À travers la problématique du déclin du centre ancien traditionnel de Guemar, on présentera quelques orientations pour la démarche de sa réanimation.

## 7. Structure du mémoire

Dans un processus évolutif, le mémoire s'organise en deux chapitres précédés par un **premier chapitre introductif à la recherche** et poursuivis par une conclusion générale.

Dans le **deuxième chapitre, intitulé ; « La réanimation urbaine, réponse intégrale à la détérioration des centres anciens. »**, on tentera de développer des notions, idées et concepts autour de la problématique de recherche.

Ils seront traités dans sa première partie intitulée : **« Les centres anciens entre vitrine**

**de la ville et dégradation perpétuelle** » ; Dans ce chapitre nous étudierons également la problématique générale des centres anciens, la connaissance des facteurs de leur déclin, les raisons pour lesquelles on leur accorde tant d'intérêt et de valeur, et enfin les problématiques liées à leur réanimation et à leur développement. ; Puis dans sa deuxième partie, on abordera **les doctrines de préservation des centres anciens** : de l'attitude nostalgiques de la conservation à celle plus radicale de la rénovation urbaine, en passant par la revitalisation.

Le but à travers cette approche chronologique est de situer historiquement le contexte de la naissance de l'approche culturaliste de la réanimation vue par Corboz comme préservation dynamique de ces centres en plein déclin.

André Corboz Chercheur érudit, André Corboz est remarqué par son approche originale dans ses publications sur l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme. Il observe que le phénomène de recyclage du bâti ancien vient à peine de rentrer dans le champ de réflexion ; et qu'il n'existe pas de théorie du recyclage, il souligne donc l'urgence d'affiner le concept en le dotant du principe de la préoccupation méthodologique ; au moment de l'éveil à l'importance patrimoniale et la recherche d'un instrument cohérent pour sa sauvegarde, l'apport de l'historien arrive à propos.<sup>4</sup>

Puis on abordera tout le **Fond théorique** lié à la terminologie de la thématique car pour qualifier les politiques urbaines et l'action en faveur des quartiers en difficulté en générale et les centres anciens en particuliers, les termes sont riches : recyclage, réanimation, régénération, réutilisation, récupération, reconversion, revalorisation, requalification

On traitera en suite une **Analyse thématique : Réanimation urbaine : réflexions et Stratégies** » qui constituera une lecture critique de quelques exemples de pratique de la réanimation des centres anciens ; nous allons essayer d'exposer, selon une approche descriptive, le concept de réanimation urbaine, ses différentes stratégies tout en mettant à plat les différents corpus théoriques liés à cette notion et les conditions favorables pour la prise en charge d'un centre ancien en déclin.

---

<sup>4</sup> Séminaire : la ville phénomène de représentation ; Lucie Morisset et Marie Eve Breton ; presse universitaire du Québec, le rôle fondateur d'André Corboz par Alena Prochazka

Ainsi, une partie de ce chapitre traitera de trois exemples étrangers, le premier relate les expériences de la ville de Montreal qui était considérée comme un champs d'expérimentation urbanistique dont les premières pratiques de la réanimation. Le second et le troisième exemple, celui du centre ancien d'Eguilles, Aix en Provence, et Metz, montrent que par le biais d'un projet de reconversion urbaine qui s'intéresse d'abord au contexte d'intervention dans son ensemble ; on peut constituer différentes marges de manœuvres pour la réanimation des centres anciens en déclin.

De cette analyse, on déduira que la réanimation doit être adaptée et spécifique à chaque centre ancien. car le contexte urbain n'est jamais le même, mais aussi le type de tissu du centre diffère, sans oublier les capacités financières ou de maintenance, les techniques utilisées, les ressources humaines

**le troisième chapitre** comprend les conclusions de la recherche, il est représenté en deux parties, une première théorique dans laquelle on définira **la méthodologie de la réanimation** en faisant références aux écrits de Corboz

Sa vision du concept de la 'réanimation des centres urbains anciens' avec toutes les notions et définitions qu'il englobe constitueront le fond sur lequel cet argument sera développé.

La deuxième partie est pratique sous forme d'études de cas: « **réanimation du centre ancien de Guemar** », il s'agit, ici de répondre à la problématique spécifique.

, une première phase consacrée à la présentation d'une Approche globale de la région du Souf et son territoire. Cette lecture globale, nous permettra de comprendre la genèse et l'évolution de la ville de Guemar, tout en mettant l'accent sur les mutations et les transformations qu'elle a connues et subies et d'en déterminer les dysfonctionnements.

Alors que dans la deuxième phase ; Nous essayerons de démontrer que le centre de Guemar constitue un cas pratique de réanimation qui se voit être la solution de sa préservation dynamique et sa réinsertion dans le circuit économique

Deux hypothèses seront traitées, La démarche de réanimation du centre ancien de Guemar ne peut s'appliquer qu'à une échelle territoriale, réaffirmant les parcours structurants, articulant les polarités avoisinantes, tout en mettant en exergue les spécificités locales et territoriales du lieu.

Les caractéristique anthropologiques des habitants du centre de Guemar doivent être respectées afin d'optimiser le degré d'acceptabilité de sa réanimation

Ceci nous a aidés à établir une synthèse et conclusion en rapport à nos hypothèses de recherche.

Conclusion générale : ce dernier chapitre propose la synthèse générale de l'étude, son objectif est de vérifier les hypothèses de départ, de présenter les limites de recherche et d'ouvrir différents perspectives d'approfondissement ou de continuation.



*Chapitre II:*

*Etat de l'art*

*La*

*réanimation*

*urbaine,*

*réponse*

*intégrale à*

*la*

*détérioratio*

*n des*

*centres*

*anciens*

## ***Chapitre II: Etat de l'art***

### ***La réanimation urbaine, réponse intégrale à la détérioration des centres anciens***

#### **II.1. Les centres anciens entre vitrine de la ville et dégradation perpétuelle**

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

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

##### **II.1.1 Centre et centralité :**

###### **II.1.1.1 Centre :**

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

###### **II.1.1.2 Centralité :**

- Structure; symbole et valeur culturelle; pouvoir et puissance; communication et animation
- *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentation collective, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Manuel Castels (La question urbaine, Maspéro ,1972)

Contrairement au centre qui se présente comme unique, la centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville

### II.1.1.3 Centre-ville, centre ancien ou centre historique ?

De même que centre et centralité ne se confondent pas, centre-ville et centre ancien ne sont pas forcément synonymes.

Brigitte Bertoncello, géographe-urbaniste Professeur Université Aix-Marseille I, dans son article « centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté : une question de développement »<sup>2</sup>

Affirme que la notion de centre-ville renvoie à l'idée d'un espace au cœur du système. Qui concentre des fonctions rares et incontournables et doit être à la croisée de voies de communication facilitant son accessibilité. Alors que « la notion de centre ancien fait référence à l'âge de ce centre, à son antériorité par rapport au reste de la ville qui s'est construit à partir de cette première inscription spatiale. Elle soulève par ailleurs la question de l'existence d'un éventuel patrimoine à gérer, et par conséquent d'un héritage »<sup>3</sup>

#### **Le centre-ville :**

Un centre-ville ne se détermine pas uniquement par une pure position géométrique, le centre-ville n'est pas toujours au centre géométrique de la ville, c'est un espace à forte capacité organisationnelle. On pourrait même rajouter que le centre-ville est un espace-vitrine, un espace de visibilité, donc de construction symbolique

*« le centre -ville est un espace considérable, en étendue et en fonctionnalité, qui contient non seulement la quasi-totalité des éléments composants la centralité urbaine. Mais aussi d'importants quartiers à dominance résidentielle ainsi que des équipements infrastructuraux ».*<sup>4</sup>

*« Le centre est en définitive le lieu où le foyer de convergence où la ville exerce et affirme sa puissance et d'où se dégage une image qui en exalte le rayonnement »*<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Brigitte Bertoncello. « Centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté une question de développement » in « l'intervention en centre ancien, pour quel projet urbain et social ? » Acte de la journée d'étude. Centre de Ressources pour la Politique de la Ville PACA, novembre 2004, p 03. Disponible sur : <http://www.crvp-paca.org> consulté le 19.12.2012

<sup>3</sup> idem

<sup>4</sup> Claude Chaline « la régénération urbaine ». PUF. Paris, 1999. p 146

<sup>5</sup> Jean Labasse (Professeur IEP/Paris) ;Revue Urbanisme. N°120-121.Paris, 1970. p8.

### **Les centres anciens :**

Le centre ancien est une notion qui identifie avant tout l'espace par son ancienneté par rapport aux autres quartiers de la ville donc « Il ne s'agit plus seulement d'un morceau de composition urbaine, mais d'une œuvre d'art accomplie par le travail des siècles »

Selon P.L.Cervellati, R.Scannavini, C DE Angelis « La ville ancienne fait partie des valeurs éternelles ayant acquis un caractère proche du sacré » ce qui met en exergue le fait culturel des centres anciens comme valeur éternelle

Pour Françoise Choay, les spécificités propres aux centres anciens sont résumées de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la Petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité... ».

### **Les centres historiques**

Les fondements de conception du centre historique trouvent leur origine dans l'élargissement du concept du patrimoine aux sites et aux ensembles par la charte de Venise en 1964. Ou la notion historicité commençait à s'appliquer à la ville globalement ; Cette dernière est passé des monuments historiques (objet individuelle ; architectural) aux patrimoines urbains (secteurs sauvegardé/ ensemble historique)

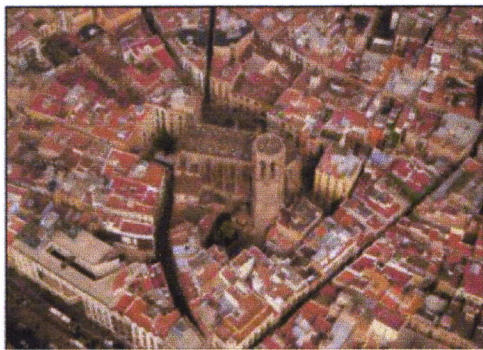
*« La notion de patrimoine tend aujourd'hui, non seulement à englober celle de monument historique, mais à s'y substituer partiellement, dans la mesure où la conservation intégrée concurrence la conversation de type muséal »*<sup>1</sup>, grâce à la prise de conscience des riverains, les contradictions et l'affrontement entre novateur et conservateur des grandes sociologues de l'architecture et l'urbanisme, et les pouvoirs étatiques, cette identité mémorielle devient un objet patrimonial qui est le cœur ,d'où la raison de développement de chaque ville à travers les souvenirs historique (symbole de l'histoire des peuples).

Le centre historique représente donc la partie la plus ancienne. C'est le noyau originel qui, parfois n'occupe plus la partie vraiment la plus centrale. Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le centre historique constitue le noyau d'une ville ancienne à caractère évolutif.

En conclusion, L'ancien est une notion relative, qui désigne un espace par opposition à des quartiers plus récents, censés être plus adaptés aux conditions de la ville contemporaine. Le Géographe espagnol Miguel Angel Troitiño Vinuesa rappelle que l'expression de « centre ancien »

En urbanisme, le Centro historico identifié plutôt l'espace monumental de la ville, caractérisé par son héritage historique et artistique remarquable. L'emplacement stratégique et le caractère historique des centres villes font qu'ils sont toujours susceptibles d'être remis en valeur

Même si « centre ancien » et « centre historique » tendent à se confondre, nous avons choisi dans la suite du texte de n'utiliser que le premier terme pour désigner le centre -ville de Guemar



Figur 1 Vue aérienne du centre historique européen à Barcelone, Catalogne, Espagne. Source : Méthode Rehabimed, architecture traditionnelle méditerranéenne « réhabilitation, ville et territoire Barcelone, juin 2007.



Figur 2 Vue aérienne sur le centre colonial d'Alger. Source : [www.yannarhushbertrand2.org](http://www.yannarhushbertrand2.org)

## II.1 .2 : Les centres anciens : crise urbaine et déclin :

Avant de décrire la situation, il est nécessaire d'abord de se mettre d'accord sur la notion de déclin des centres anciens.

Caroline Chapain et Mario Polèse<sup>6</sup>, dans son article « Le déclin des centres villes : mythe ou Réalité? Analyse comparative des régions métropolitaines nord-américaines », présentent les deux processus distincts à l'origine du « déclin » des centres villes. Ils ont bien défini la question du déclin des centres villes à travers l'exemple de centre-ville de New York et de Détroit.

D'après les deux auteurs, il ne faut pas confondre un centre-ville où les ménages de classe moyenne ne peuvent pas vivre (parce que la vie y est trop chère), et un centre où ils ne veulent pas vivre.

<sup>6</sup> Caroline Chapain et Mario Polèse, « Le déclin des centres villes : mythe ou réalité? Analyse comparative des régions métropolitaines nord-américaines. », Cahiers de géographie du Québec, vol. 44, n° 123, 2000, p. 309.

*En effet « Nous pouvons distinguer deux processus à l'origine des mouvements de décentralisation : d'une part, les mouvements « naturels » de déconcentration des entreprises qui résultent du dynamisme du centre-ville (à savoir, l'effet d'expulsion que suscitent les prix élevés au centre) et, d'autre part, des mouvements « provoqués » par de mauvaises conditions au centre ville, qui se traduisent par le désir de fuir le centre . »<sup>7</sup>*

On parle donc de déclin des centres villes, lorsque ces derniers perdent les avantages de la centralité, souvent pour les raisons évoquées dans la section précédente (la détérioration, et l'inadaptation aux conjonctures urbaines contemporaines), provoquant la fuite des entreprises et des populations.

Dans ce cas, les prix dans le centre-ville sont moins élevés que dans d'autres pôles de la ville ou de la région. *Les entreprises quittent le centre pour des raisons autres que des raisons économiques. Dans ce cas, le déclin du centre est réel. Il a perdu son attrait et sa raison d'être comme lieu central.*<sup>8</sup>

Dans le cas inverse, les habitants et les entreprises moins sensibles à la centralité, se déplacent vers des zones où les terrains sont moins chers. Dans ce cas, on ne peut pas parler d'un déclin du centre comme cœur de la ville, même si on observe un mouvement de déconcentration. Le centre reste attractif; les prix y demeurent plus élevés et, en parallèle, le centre continue à se spécialiser dans des fonctions centrales (qui occasionnent les prix plus élevés).<sup>9</sup>

### **II.1.2.1 Une dégradation doublée d'un dépeuplement progressif**

Il est nécessaire de faire un retour sur l'histoire, pour bien comprendre la situation actuelle des centres anciens. En commençant par la question de dégradation, de déclin des centres anciens, préoccupation forte des politiques urbaines depuis déjà plusieurs décennies.

Selon Brigitte Bertoncello la dégradation des centres anciens n'est pas un phénomène récent, du

---

<sup>7</sup> Caroline Chapain et Mario Polèse, « Le déclin des centres villes : mythe ou réalité? Analyse comparative des régions métropolitaines nord-américaines. », Cahiers de géographie du Québec, vol. 44, n° 123, 2000, p. 309.

<sup>8</sup> Idem, P319

<sup>9</sup> Idem P 321

fait qu'elle s'affirme avec force depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle dans un contexte d'industrialisation. Le plus souvent une fraction de la bourgeoisie qui a délaissé le centre-ville pour des quartiers plus aérés, dans « un environnement bucolique »<sup>10</sup> elle abandonne ainsi un territoire qui désormais sera rapidement approprié par d'autres populations. Dans les années 1960, une terminologie médicale est utilisée pour parler, en Europe de la « ville malade » et notamment de son centre »<sup>11</sup>

Bâtiments abandonnés, perte de mixité sociale, et fonctionnelle, délinquance, pauvreté et marginalisation urbaine, déclin démographique sont les problèmes posés.

En effet, selon le même auteur la population résidente des centres anciens vieillissent ; seules les personnes âgées et les plus pauvres y restent, alors que les classes moyennes quittent le centre ville pour occuper des maisons individuelles dans la banlieue résidentielle. Ainsi une partie du parc immobilier est libérée: la mieux entretenue est convertie pour des activités de bureaux, et la plus vétustes devient un parc social de fait pour les populations les plus pauvres.

La spécificité des centres anciens est de présenter une grande diversité de fonctions urbaines (commerces, logements, équipements publics, patrimoine, culture et loisirs) réunies sur un même territoire dans un équilibre fragile. La dégradation d'une des fonctions a un effet d'entraînement sur toutes les autres et ce qui engendre une dévitalisation de ces espaces centraux.

### II.1.2.2 La ville éclatée : une centralité perdue ?

La réflexion d'Henri Lefebvre datant de plus de trente ans, est toujours d'actualité : « ... le phénomène urbain aujourd'hui étonne par son énormité, sa complexité déborde les moyens de la connaissance et les instruments de l'action pratique... »<sup>12</sup>.

En effet la ville d'autrefois ramassée, et structurée à partir de son centre unique, légitimé par son ancienneté, une densité démographique et une concentration de fonctions prestigieuses et de

<sup>10</sup> Brigitte Bertoncello, op.cit., p.12

<sup>11</sup> Brigitte Bertoncello, op.cit., p.12

<sup>12</sup> Henri Lefebvre « la production de l'espace ». p122

représentation, a tendance à se fragmenter, se fissurer pour laisser place à une multitude d'archipels compartimentés construits sur des logiques propres. M. Roncayolo parle de poly centralité et de « décomposition de la vieille centralité ».

Cette nouvelle forme éclatée semble favoriser la fermeture de certains territoires.

L'accès au transport est jugé ici comme l'élément vital autorisant la circulation entre ces différents archipels (centres) et la constitution d'une « ville à la carte » comme l'a décrit Yve Chalas dans son modèle de « ville émergente ». En effet grâce à l'accès au transport, les citadins ont la possibilité de se déplacer d'un archipel à l'autre en fonction des services et activités proposés.

À partir de là, le centre ancien devient un archipel parmi d'autres, il n'est plus un passage obligé, il peut être écarté des parcours construits par le citoyen dans la mesure où d'autres territoires (centres) assurent des services similaires ou meilleurs.

Ces mutations et ces bouleversements survenus aux temps contemporains, ont permis malheureusement à des germes néfastes de proliférer au sein non seulement de la ville, mais aussi au sein de ces espaces privilégiés (centres anciens), menaçant ainsi non seulement un cadre physique, mais aussi une valeur historique et symbolique d'un vécu devenu proie aux dégradations multiples

*Dans le monde arabe, les centres anciens connaissent soit une grande activité commerciale qui se rapproche des Bazars, et qui contribue à leurs congestions et la dégradation de leur image<sup>13</sup>*

, ou un déficit d'attractivité qui induit un dépeuplement de ces centres et donc une dévitalisation.

Dans cette nouvelle configuration des villes en archipel qu'on peut qualifier d'universel<sup>14</sup>.

Que deviennent les centres anciens ? Et comment envisager leur repositionnement dans cette ville en archipel ? Que faire pour leur rendre leur rayonnement afin qu'ils soient à la hauteur des espérances des citoyens ? Quelle spécificité leur allouer entre quartier de vie et vitrine ?

<sup>13</sup> Chaline Claude. « Les villes du monde Arabe ». Ed Masson. Collection géographie. 1990. P 136.

<sup>14</sup> Brigitte Bertonecello, op.cit., p 12.



## **II.2 les attitudes d'intervention en centres anciens à travers une approche historique :**

Dans ce chapitre on abordera les doctrines de préservation des centres anciens à travers une approche historique qui permet de situer le contexte de la naissance de l'approche culturaliste de la réanimation vu par Corboz comme préservation dynamique de ces centres en plein déclin ; et de nous positionner par rapport aux principaux courants théoriques.

Dans la ville, les expressions « site historique » et « arrondissement historique » furent créées afin d'assurer une plus grande portée de l'identification des biens, s'annonçant dans la pratique l'invention du « patrimoine urbain » que certains penseurs comme JHON Ruskin , Camilo Sitte et Gustavo Giovanini avaient préfiguré dans leurs ouvrages. Toutes fois ils ne pouvaient que circonscrire des territoires définis par leur caractère d'homogénéité et ainsi élevés au rang de monument.

L'expansion typologique et géographique des biens patrimoniaux ayant considérablement évolué .L'évolution de la notion de patrimoine a été liée à l'évolution des doctrines concernant sa protection, ainsi qu'aux projets de conservation

En 1988 ; les nouvelles politiques employaient désormais la nouvelle expression de « patrimoine culturel »Le terme « patrimoine urbain » fut son apparition à la même époque, ce nouveau vocable accolait la vision large de la définition du patrimoine à celle de la ville, il pouvait hériter des formes et fonctions de la vie urbaine du passé qui servaient de support à la vie quotidienne, aux quelles s'intégreraient l'environnement urbain ; le tissu urbain, le quartier et le milieu de vie, les villes renvoyaient maintenant l'image d'un paysage particulier qu'il importer de préserver

La dialectique entre les préexistences et les conditions actuelles révèle la complexité de la gestion des centres historiques dans de nombreuses cités, villes et territoires du monde. Il ressort que pour certains courants de la pensée conservatrice nostalgique dont le précurseur est J. Ruskin , les conditions actuelles de modernité sont destructrices.

Pour d'autres, la modernité peut être à la fois transformatrice, constructive, et à ce titre motrice d'une tradition ; tradition qui, du reste, n'a de réelle existence que si elle réussit à s'inscrire aussi dans un contexte de conditions changeantes. Attitude radicale

*étant donné que les centres historiques ne sont pas indépendants des autres éléments du territoire, il est donc question de savoir comment procéder pour mieux susciter l'interaction entre les éléments historiques et les autres éléments de la ville. cela revient à repenser l'œuvre ancienne comme partie de l'œuvre nouvelle, partie d'un projet de développement culturel de la cité tenant compte de l'évolution socio-économique des peuples.*<sup>15</sup>

Au-delà du constat de l'élargissement du concept de patrimoine, il faut explorer le sensé des gestes de la conservation

Les ensembles historiques désignent les veilles villes, et sont passés par plusieurs doctrines :

### **II.2.1 L'ère de la conservation historique**

Les protagonistes déclencheurs de l'attitude de préservation sont :

RUSKIN<sup>16</sup> défendait un anti-interventionnisme sur le patrimoine bâti, déclarant : « Nous savons désormais qu'aucune splendeur, ni aucune œuvre moderne ne peut remplacer pour nous la perte d'un travail ancien qui est une authentique œuvre d'art ». De même : « Le travail des générations passées confère aux édifices, qu'elles nous ont laissés un caractère sacré. Les marques que le temps a imprimées sur eux, font partie de leur essence ».

Dès le début des années 1860, RUSKIN fut taxé de « passéisme », pour avoir critiqué la « construction moderne » de l'époque et voulu faire vivre la « ville historique » dans le présent, tout en l'enfermant dans le passé, manquant ainsi, de l'engager dans le devenir

V.LE DUC : restaurer un édifice ; ce n'est pas l'entretenir ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet<sup>17</sup>, la théorie de Viollet le Duc repose sur le principe de l'unité stylistique, elle tend à reconstituer la forme primitive telle que l'architecte l'a prévue, tout Viollet le Duc se fonde sur la notion de style, comme ensemble des caractères constituant un système formel, homogène à une époque et sur un territoire donné

**II.2.2 L'ère de la PRESERVATION** Gustavo GIOVANNONI<sup>18</sup> est l'inventeur du concept de « patrimoine urbain », en 1931. attitude de préservation des centres historiques, il affirme que le monument historique ne saurait désigner un édifice singulier sans son contexte urbain, il doit avoir une valeur d'usage et non muséale

<sup>15</sup> Article : Les centres historiques vers la modernité : une menace ou une opportunité ?

<sup>16</sup> John RUSKIN (1819-1900), un poète et un militant socialiste, mais aussi un artiste et un théoricien-historien de l'art. Il a combattu pour la préservation de l'art ancien, symbolisé au premier chef, par l'« architecture gothique »

<sup>17</sup> Parru originellement dans Viollet Le Duc, le restaurateur des monuments ; 1907, Vol 9, P248

<sup>18</sup> Gustavo GIOVANNONI (1873-1943) est un praticien, devenu successivement ingénieur, architecte, puis historien de l'art et restaurateur.

Il est aussi, le premier à : « Accorder simultanément une valeur d'usage et une valeur historique aux ensembles urbains anciens, en les intégrant dans une conception générale de l'aménagement territorial ». Il imposa également, le changement d'échelle au cadre bâti par le développement de la technique : « L'urbaniste comme l'architecte doit élaborer une échelle d'intervention propre à la ville moderne de plusieurs millions d'habitants », qui avait pour conséquence évidente, un nouveau mode de conservation des « ensembles anciens », pour l'histoire, pour l'art et pour la « vie présente ».

Centré à l'origine sur les monuments historiques, la notion du patrimoine s'est élargie pour inclure les tissus urbains, vers les années 1960. Aussi, tout le plus modeste dérivant des générations précédentes est conservé. Des législations internationales ont été élaborées, en perspective de préservation du patrimoine bâti

Selon GIOVANNONI, la société moderne, qui est une société de communication multipolaire, appelle la création d'unités de vie quotidienne sans précédents. Dans ce cadre, les centres, les quartiers, les ensembles d'ilots anciens peuvent répondre à cette fonction : sous forme d'isolats, de fragments, de noyaux, ils peuvent retrouver une actualité : leur échelle même les désigne comme aptes à remplir la fonction de cette nouvelle entité spatiale. A condition qu'on n'y implante pas d'activités incompatibles avec leur morphologie, ces tissus urbains anciens voient leur « valeur d'usage » assortie à deux privilèges : ils sont, porteurs de « valeurs d'art et d'histoire » mais aussi de véritables catalyseurs pour « l'invention de nouvelles configurations spatiales » et c'est à ce titre qu'ils ont pu être intégrés dans la « conservation du patrimoine urbain »

D'après Françoise CHOAY<sup>19</sup>, GIOVANNONI était à son époque, un théoricien visionnaire : « La conservation vivante et non muséale des villes et des tissus anciens est partie intégrante tout à la fois de la prospective de l'urbanisme de GIOVANNONI, ainsi que de son activité professionnelle<sup>20</sup> »

### II .2.3 L'ère progressiste de la rénovation urbaine

Pendant longtemps les centres anciens ont été délaissés car non adaptés aux exigences fonctionnelles et aux réalités sociales de la deuxième moitié du XXème siècle. Considérés comme vieux, obsolètes, stigmatisés comme malsains, dénoncés comme insalubres ,

<sup>19</sup> - Françoise CHOAY, « Le patrimoine en questions », France, Seuil, Paris, 2009 , p.167.

<sup>20</sup> Gustavo GIOVANNONI a laissé en Italie, une empreinte impérissable : sur le sol à travers ses très nombreux « Plans directeurs » (Rome, Bari, Bergame, ...), sur la législation italienne du patrimoine et sur le cursus polyvalent des écoles d'architecture

Dans les pays industriels avancés, les vieux quartiers centraux sont l'objet de rénovation urbaine, dès l'aube des années cinquante, ces opérations de reconstruction-démolition visaient la restructuration symbolique, économique sociale et fonctionnelle de ces quartiers, cependant ces opérations soulèvent de nombreux problèmes et font subir une hémorragie démographique et une désintégration du tissu urbain sans précédent.

Elles seront abandonnées, pour les autorités, il ne s'agissait plus de raser les zones grises mais plutôt la réanimation de ces quartiers anciens

#### II.2.4 L'ère de la revitalisation urbaine

Dès 1920, la planification urbaine a été l'objet d'études privilégiées de l'école de Chicago, ce courant tentait de comprendre la complexité du fonctionnement de la ville, il aborde l'espace urbain comme source de déséquilibre social

En opposition à l'école de Chicago ; un nouveau courant mettra plutôt l'accent, à partir du milieu des années soixantes, sur les déterminismes économiques et politiques du phénomène urbain.

En 1969, le gouvernement canadien suspend ses opérations de rénovation urbaine, de nouveaux programmes axés sur la revitalisation des quartiers existants et la restauration résidentielle, sont alors mis sur pied

Depuis les années 1970, de nouvelles tendances apparaissent à l'intérieur des écoles néomarxistes françaises, et chez les chercheurs inspirés d'ailleurs d'Europe et d'Amérique ; ces tendances tout en reconnaissant<sup>21</sup> l'importance d'insérer des analyses urbaines, dans un cadre historique, politique et économique, s'intéressent à dégager les spécificités locales de la dynamique urbaine

Manuel Castells, en 1973 insista sur la détermination structurelle de l'espace urbain, ses transformations doivent être référées au système économique-politique global

En France 1971-1975 sera marquée par un désengagement foncier de l'état à l'égard des opérations de rénovations urbaines et au lancement d'un nouvel objectif : l'amélioration du patrimoine ancien, et l'aménagement des centres et quartiers urbains existants

Ces nouveaux programmes mis en place par l'état d'avantage orientés par la préservation et l'amélioration du cadre bâti existant que vers sa démolition

<sup>21</sup> Richard Morrin ; Réanimation urbaine et pouvoir local, Presses de l'Université du Québec ; ISBN 9782760523425, P120

Depuis les années 1990 ; les chercheurs s'intéressent aux quartiers de pauvreté dans une approche de revitalisation urbaine intégrée ; les transformations visées sont tout autant physiques qu'environnementales que politiques, économiques et sociales <sup>22</sup>

La revitalisation de certains quartiers centraux va donc accélérer le changement de position à l'intérieur de la ville ; ces quartiers vont se rapprocher économiquement socialement et symboliquement du centre d'affaire qui leur est adjacent, et ne constitueront plus des espaces fermés et ségrégués, ils s'ouvriront à de nouveaux investissements, à de nouveaux occupants et à de nouvelles activités, cette opération aura aussi des effets sur le milieu de vie que constitue ces quartiers

La composition sociale de ces quartiers se retrouvera d'abord modifiée, on assistera à une gentrification ou embourgeoisement, c'est-à-dire remplacement graduel d'une partie des résidents appartenant aux couches populaires à de nouveaux résidents appartenant à la petite bourgeoisie professionnelle.

La restauration résidentielle tentera de faire effectuer au logement un saut qualitatif important, c'est-à-dire de créer de nouvelles marchandises

La modification de la composition sociale des quartiers anciens revitalisés au cours des années 1970 revêtira plusieurs facettes qui se distingueront d'une ville à l'autre suivant leur histoire, leur taille, leur fonctions économiques, les forces sociales, ..... ainsi que d'un quartier à un autre, suivant leur distance par rapport au centre-ville et aux secteurs périphériques ; leurs caractéristiques physiques, sociales économiques et symboliques, leur dynamique sociale propre

### **2.2.5 l'approche culturaliste d'André Corboz :**

« Les quartiers anciens sont ainsi devenus des vedettes de l'actualité, on les a présentés comme méritant un aspect quasi religieux. Et ils sont objet de références incessantes et sujettes à de multiples débats »<sup>23</sup>

Le 1964. Dans la foulée du retour des approches culturalistes, le vieux Montréal devient un arrondissement historique et fait des lors l'objet d'efforts de conservations et mise en valeur

André Corboz est né en 1928 à Genève. Après des études de droit qui le conduisent à occuper très jeune la fonction de Secrétaire de l'Université de Genève, c'est progressivement que ce passionné d'art et de littérature, poète à ses heures, se met à s'intéresser aux questions

<sup>22</sup> Les démarches de revitalisation urbaine des quartiers en déclin ; mémoire Mathilde Coté ; HEC Montréal ; Janvier 2014

<sup>23</sup> M.Cornu « quartiers anciens : les sacrifier ? Les moderniser ? » In Revue Urbanisme « Quartiers anciens », n°186-187 -septembre 1981. P 62

architecturales et urbaines.

Chercheur érudit, et curieux des sujets hors de la tradition disciplinaire ; friand de la méthodologie juste, Andre Corboz est remarqué par son approche originale dans l'histoire de l'architecture dans ses publications 1 et ses travaux en cours qui presagent déjà ses ouvrages majeurs à venir sur l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme<sup>24</sup> ; En 1974, il participe à la fondation, à l'IAUG, du Centre de recherche sur la rénovation urbaine (CRR)

Il a ouvert l'éventail des représentations urbaines pour comprendre et faire comprendre, de la planification à la territorialisation ; du patrimoine à la création, du dessin à l'appropriation, comment se forment les espaces et les figures de l'urbanité.<sup>25</sup>

Cette visée réflexive sur les théories, les enjeux et méthodes de la recherche et de la conception urbaine, réunit autant les démarches que les études de cas.

Afin d'approfondir son approche, sa méthode est de mettre en pratique quelques mécanismes qui peuvent unir la ville et la culture animée par une identité par le biais de la réanimation urbaine

Le fondement théorique amorcé par Corboz dans les années 1970, met en avant deux aspects de sa pensée, premièrement la valeur inventive comme principe d'une sorte d'intégration par stratification ou chaque époque invente son expression, ses propres logiques. Deuxièmement, l'importance de la dimension idéelle dans l'identité urbaine<sup>26</sup>

André Corboz observe que le phénomène de recyclage du bâti ancien vient à peine de rentrer dans le champ de réflexion ; il n'existe pas de théorie du recyclage, il souligne donc l'urgence d'affiner le concept en le dotant du principe de la préoccupation méthodologique ; au moment de l'éveil à l'importance patrimoniale et la recherche d'instrument cohérent pour sa sauvegarde, l'apport de l'historien arrive à propos<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Séminaire : LA VILLE PHÉNOMÈNE DE LA REPRÉSENTATION LUCIE MORISSET ET MARIE EVE BRETON, PRESSE UNIVERSITAIRE DU QUÉBEC, LE RÔLE FONDATEUR D'ANDRÉ CORBOZ PAR ALENA PROCHAZKA P 4

<sup>25</sup> Idem P. 5

<sup>26</sup> Idem P. 65

<sup>27</sup> Idem P. 68

## **Conclusion :**

En conclusion, la transformation du processus de préservation du patrimoine des centres anciens s'est faite d'une manière longue et progressive

Le patrimoine bâti est une réalité physique mais aussi à chaque époque. A une notion statique comme celle de la conservation s'oppose une notion dynamique comme celle de la réanimation qui diffère selon la nature des cycles historiques traversés

Certes l'un des défauts majeurs des différentes théories et doctrines de l'intervention en milieu ancien depuis XIX siècle ; c'est d'avoir démesurément privilégié les aspects formels de l'architecture et négligé d'autant les valeurs fonctionnelles<sup>28</sup>

Héritée de l'école des beaux arts, cette conception n'a pratiquement pas subi l'influence des idées modernes, à cela s'ajoute que le Bauhaus<sup>29</sup> et les CIAM<sup>30</sup> s'attaquaient à des problèmes plus urgents que la survie des centres anciens

Au moment où se pose la question du devenir des centres anciens et leur survie, il est indispensable d'affirmer que le patrimoine bâti notion statique par excellence, va croiser un mouvement de modernisation des villes dont on ne peut prévoir à long terme les conséquences ; De ce fait, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

## **II.3: Fond théorique : terminologie liée à la thématique de la réanimation:**

Dans un contexte de mondialisation et d'attractivité urbaine, ces centres anciens en crise posent un réel problème de leur devenir. En effet, la question de leur devenir, de leur survie et de leur réanimation représente un enjeu important pour plusieurs villes.

Pour cela, on assiste depuis, plus de trente ans, à une grande profusion des notions dans le domaine de la ville comme « faire la ville sur la ville » ou « urbanisme de régénération »<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Article « esquisse d'une approche de la réanimation » André Corboz, *Work*, œuvre 11, 1975

<sup>29</sup> Bauhaus désigne un courant d'architecture et de design. Ce mouvement posera les bases de la réflexion sur l'architecture moderne

<sup>30</sup> CIAM congrès international de l'architecture moderne, il s'est constitué en 1928

<sup>31</sup> Grumbach, 1998, Chaline, 1999. Cité par Hecham- Zehioua Bernia. « Impacts des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque, pour un projet urbain à effet structurant ».Thèse de doctorat.UMC, 2009. P 137.

pour qualifier les politiques urbaines et l'action en faveur des quartiers en difficulté en générale et les centres anciens en particuliers, les termes sont riches : recyclage, réanimation, régénération, réutilisation, récupération, reconversion, revalorisation, requalification

La recherche se propose dans un premier temps d'explorer dans ce chapitre le fond théorique de la thématique de réanimation en réexaminant les termes employés dans la littérature ayant trait à ce type d'intervention sur le bâti, en vue de précisions terminologiques sur le sujet.

### **La réanimation urbaine :**

La réanimation a pour fin d'adapter un aménagement ou un édifice aux exigences actuelles ; soit en permettant aux anciennes fonctions de se poursuivre soit en changeant d'affectation ; car tant que la dimension fonctionnelle n'est pas conjuguée à la dimension formelle ; il y a risque de fétichisme et réduction du projet comme objet à contempler. <sup>32</sup>

### **Le renouvellement urbain et les centres historiques :**

Le renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

François XAVIER ROUSSEL cite que « la ville renouvelée, c'est le réaménagement, la recomposition, de la ville au sens de l'urbain mais c'est tout autant s'attacher à créer ou à développer de meilleures conditions d'insertion, d'intégration de vie sociale, de multiculturalisme d'urbanité, de civilité... »<sup>33</sup>

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerces, bâti industriel,

<sup>32</sup> CORBOZ André, « De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens », Québec, Presses universitaires du Québec, 2009 ; P262

<sup>33</sup> ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 –  
Renouvellement urbain – pp : 62 – 66.



équipements...), mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles. Les bourgs anciens connaissent aussi des mutations, au sein des zones précédemment citées mais aussi de corps de fermes.

Le renouvellement urbain est une intervention générale qui consiste à reconstruire la ville sur elle-même ; elle touche aux quartiers anciens mais aussi à reconquérir des terrains laissés pour friche, sites vierges, Or la réanimation urbaine cible que les ensembles anciens construits qui ont une valeur historique .

La réanimation s'insère dans le processus plus global de transformation de la ville. Une attitude à l'opposé du renouvellement de la ville qui opère par démolition, rénovation et substitution massive

### **La régénération urbaine :**

C'est une expression moins utilisée en français. Elle est cependant largement répandue au niveau européen comme traduction du terme anglais "urban regeneration", qui correspond à la définition originelle du renouvellement urbain puisqu'il sous-entend une notion de relance économique et d'intervention de grande envergure, à une échelle plus globale que celle des "quartiers".

### **La réhabilitation :**

La réhabilitation est une l'intervention sur le cadre physique (immeuble, grands ensembles, les équipements, ou monuments...) ; elle désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état.

Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions

Donc la réhabilitation est une opération qui attrait au contenant et ne concerne pas le contenu « la fonction » ; Or le réanimation ne concerne pas au premier chef-lieu la structure ni le langage architectural ; elle a attrait au contenu.

### **La requalification :**

Action à pour reconquérir la valeur d'une identité ou l'espace urbain, à travers la valorisation de l'espace, sans avoir recours à la démolition.

la requalification d'un quartier paupérisé ou d'une ville dégradée désignera l'action par laquelle ce quartier ou cette ville reprennent leur dynamique et retrouvent leurs aptitudes à jouer pleinement leurs fonctions en tant qu'espaces urbains épanouis. Ces fonctions peuvent être perdues comme le cas d'une ville historique ou d'un quartier ancien dévitalisé et qu'on cherche à remettre en valeur, comme elles peuvent ne jamais exister et qu'on cherche, dans ce cas, à créer.

Requalification et réanimation vont dans le même sens, à savoir redynamiser un quartier, centre ou ville dégradés, sauf que la requalification est une opération spécialisée dans le repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités et des fonctions disparues. Alors que la réanimation se base principalement sur le changement d'usage.

### **La revitalisation urbaine :**

Transition entre un état d'abandon et de dévitalisation d'un quartier ou centre vers un état de dynamique et de désirabilité<sup>34</sup>

Suivant la Charte de Lisbonne, octobre 1995, La revitalisation c'est un processus qui conjugue la réhabilitation architecturale et urbaine des centres anciens et la revalorisation des activités urbaines qui y ont lieu. Elle englobe des opérations destinées au redémarrage de la vie économique et sociale d'une partie de la ville en déclin.

Divay souligne que la revitalisation cherche avant tout à améliorer les conditions de vie dans les quartiers défavorisés

C'est une notion, proche de celle de réanimation urbaine, sauf qu'elle s'applique à toutes les zones des villes avec ou sans identité et caractéristiques remarquables, alors que la réanimation vise les quartiers ou centres à valeurs historiques reconnus mais non classés.

### **La reconversion :**

La reconversion est une intervention qui redonne une seconde vie à des bâtiments délaissés, ayant perdu leurs vocations initiales, en leur affectant une nouvelle et récente fonction qui tient compte des enjeux de la vie moderne. Son action ne se limite pas à une simple réaffectation elle

---

<sup>34</sup> Nicole Isabelle. « La revitalisation du quartier Saint Roche, analyse statistique et cartographique ». Mémoire de maîtrise en sciences géographiques. Université Laval, 2001. p 51.

s'étend dans le but d'intégrer l'édifice dans son ambiance urbaine, sociale et économique en adaptant sa morphologie et sa configuration aux besoins de la nouvelle activité<sup>35</sup>

La réanimation urbaine est une notion assez large, appliquée à la ville, en incluant donc d'autres, plus réduites mais souvent mieux définies, telles que la requalification, la reconversion, changement d'activité d'un site et donc regroupant requalification et réaménagement.

### **Recyclage :**

Sous le terme recyclage, les américains entendent toutes interventions sur édifices qui ne recourt pas au bulldozer, c'est une notion fourre tout qui signifie : récupération, modernisation, transformation ; conversion, rehabilitation, en outre, elle s'applique à toutes espèces de construction,<sup>36</sup>

Ainsi compris, le recyclage, d'une part, ne s'embarrasse d'aucune précaution, méthodologique et D'autre part ; ne s'applique pas spécifiquement aux bâtiments visés par leurs valeurs historiques contrairement à la réanimation ; il obéit à des causes essentiellement économiques

En conclusion ; Les mécanismes par lesquels opère la démarche de réanimation urbaine ne sont presque pas abordés dans la littérature, on peut néanmoins identifier à travers l'étude des écrits d'André Corboz quelques concepts qui nous aideront dans le chapitre suivant, à esquisser une approche méthodologique de la réanimation urbaine

## **II. 4: Analyse thématique. Réanimation urbaine : réflexions et Stratégies**

### **II.4.1 Présentation des exemples étrangers :**

Dans le cadre de cette recherche, l'analyse d'exemples portera sur la réanimation des centres anciens, Le premier exemple relate les expériences de la ville de Montréal qui était considérée comme un champ d'expérimentation urbanistique des premières pratiques de la réanimation

Il traite de la réanimation des églises dans le vieux Montréal, un centre fortement constitué, où l'intervention se doit d'être ponctuelle et précise

Les deux exemples suivants, « la reconversion de la manufacture de tabac à Metz et la

<sup>35</sup> Titre de la communication : Patrimoine et reconversion Auteur : Sakji Ons

<sup>36</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009, P: 258

réanimation du centre ville d'Eguilles , passant par un diagnostic et l'étude de 3 propositions établie par le bureau d'études ORDENER ; montrent que par le biais d'un projet de reconversion urbaine qui s'intéresse d'abord au contexte d'intervention dans son ensemble ; on peut constituer différentes marges de manoeuvres pour la réanimation des centres anciens en déclin.

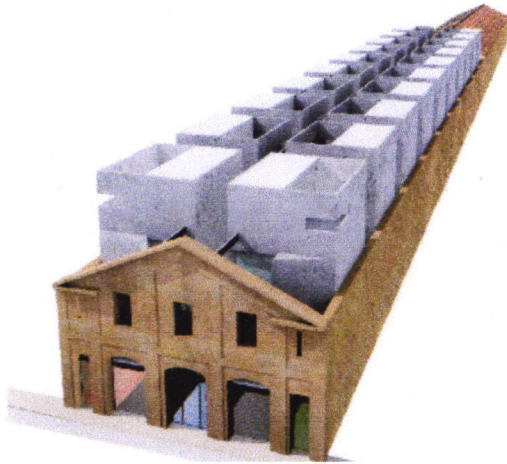


Fig 3 : réanimation du centre-ville d'Eguilles par le projet de la cave coopérative ;  
source : densité et formes urbaines AGAM

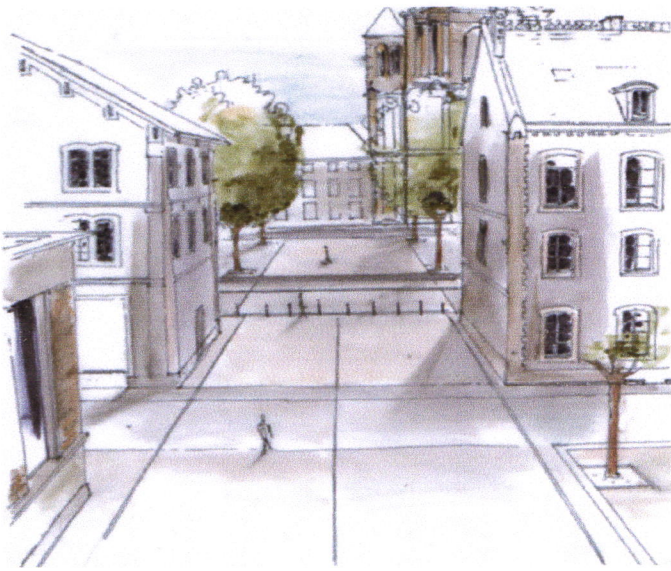


Fig. 5: réanimation du centre-ville de Metz par le projet de la manufacture de tabac ; source :AGURAM agence de Metz

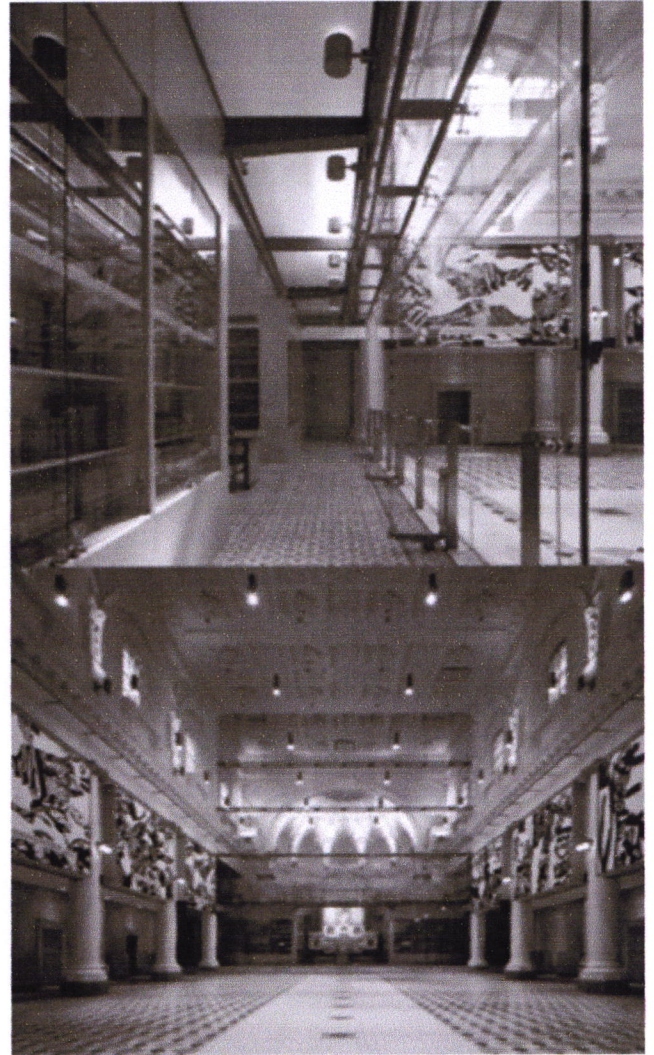


Fig.4 : Montréal, la chapelle du collège Brébeuf 1920 recyclée en salle polyvalente et bibliothèque de théologie, 2004

II.2.4.1.1. LA REANIMATION DES QUARTIERS ANCIENS DU VIEUX MONTREAL

1. Présentation de l'aire d'étude :

Situé à l'est du centre-ville de Montréal, le quartier Centre-sud, est délimité:

- au nord: par la rue Sherbrooke, l'une des principales artères de la ville,
- au sud: par le fleuve Saint-Laurent,
- à l'Est: la voie ferrée du Canadien Pacifique
- À l'ouest: la rue Saint-Denis

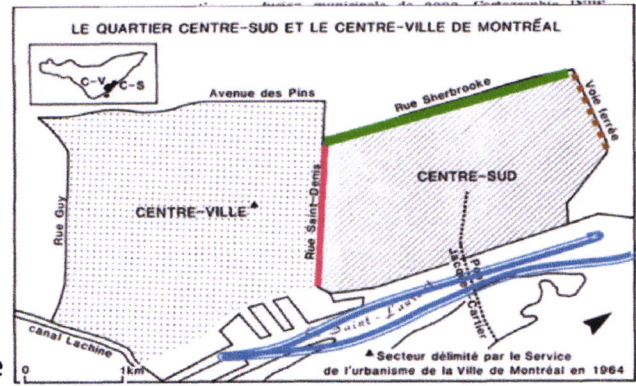


Fig 6: le quartier centre sud et le centre-ville de Montréal, 1964, source ; cartographie INRS

2. Formation et déclin du Centre-Sud :

18e siècle :La formation du Centre-sud : se développa progressivement au-delà de la Porte de Québec , au

19e siècle : La démolition des murailles, Les lotissements se développèrent, vers le sud, Le rapide développement urbain du quartier, attirât plus de 26% de la population totale de montreal le début du 20e, Montréal s'imposa de plus en plus sur le plan économique et détrôna peu à peu la ville de Québec ;

en 1930, une « mégastructure » : le pont Jacques Cartier, scinda le quartier en deux grandes zones se développant désormais de façon distinctes et à des rythmes variés migration industrielle ;l'étalement urbain, exode population; faiblesse de ses activités commerciales et économiques modifia considérablement le portrait du quartier et entraîna son déclin

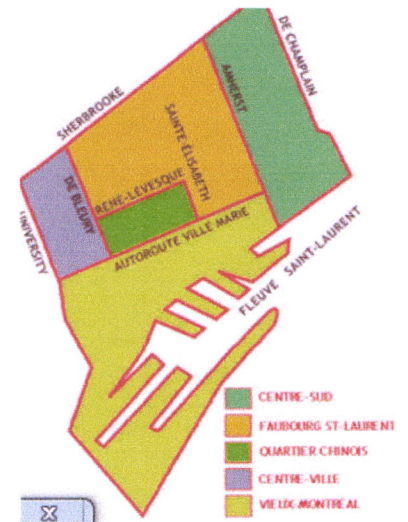


Fig 7: le quartier centre sud et le centre-ville de Montréal, tel que défini par l'INRS1986, source ; cartographie INRS

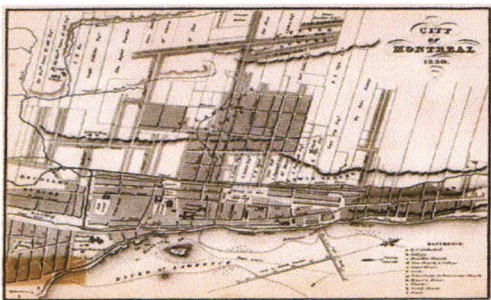


Fig 9 :Plan de la ville de Montréal 1830. Source : Ville de Montréal. Gestion de documents et archives, BM7, C70, 1884.

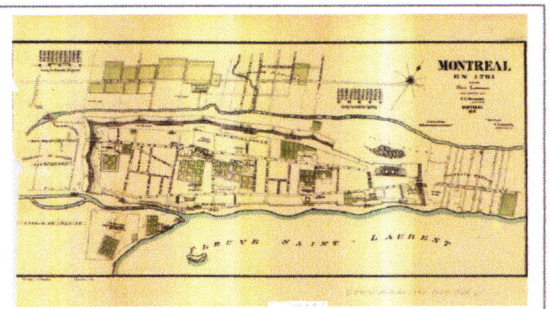


Fig 8 :Carte de la ville de Montréal 1761source : Bibliothèque Nationale du Québec, G3454 M6551-1914 G-67.

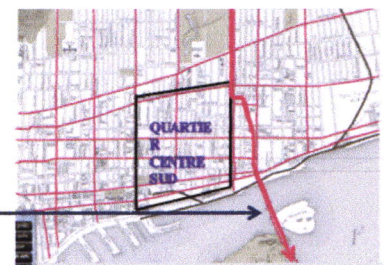


Fig 10 :Construction du pont Jacques Cartier entre 1925 et 1930. Source : Ville de Montréal, Gestion de documents et archives, VM6, S10, D780.23-13

### 3 .La redynamisation des quartiers anciens: L'ère progressiste de la rénovation urbaine

Le XXe siècle concrétise le déclin du quartier Centre-sud ; les travaux de rénovation urbaine ont generé une désintégration du tissu urbain sans précédent. Le projet de recevoir l'autostrade est ouest en plein quartier qui affectera profondément les anciens quartiers extra muros

Dans ce contexte, la Ville de Montréal opta, à compter du milieu des années 1970, pour la mise en application de principes de revitalisation urbaine (MORIN, 1988).

En 1964, le vieux Montréal devient lors un arrondissement historique et fait des lors l'objet d'effo de conservation et de mise en valeur

Dès la fin des années 60, André corboz réélabore les principe de réanimation des quartiers anciens.

Si l'on considère que les vides 'rénovation' comme riche potentialités, se dessinent alors des parcours imprévus que l'on pourrait accommoder aux piétons ou se localiseraient aisément des activités inédites.

L'approche de la revitalisation:

Au debut des années 1990, autour de 7points: la consolidation de la structure industrielle; la rénovation et la construction représentant la population marginalisée dans le quartier .résidentielle; l'affirmation de l'armature commerciale ; la diminution de la circulation de transit dans les secteurs résidentiels; la mise en valeur des espaces verts et des équipement collectifs ; la sauvegarde du patrimoine immobilier et le développement de la vocation culturelle

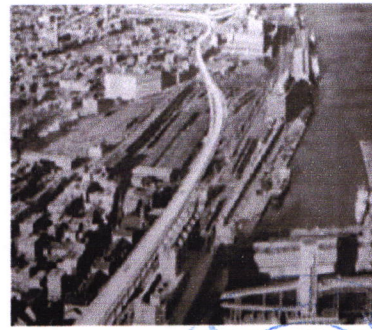


Fig 11 : Pour réaliser l'autostrade est-ouest, il est proposé de démolir le marché Bonsecours. Lalonde & Valois, Projet d'une autostrade est-ouest, en bordure du fleuve Saint-Laurent, 8 janvier 1958.



Fig 12 : vue aeriennne de Montreal 1975 source : Google image

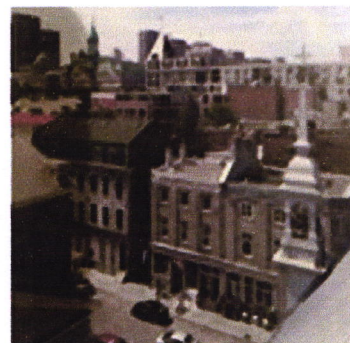


Fig 13 : vues sur le centre-ville de Montréal ; source ; Google image

#### 4. L'affirmation du patrimoine moderne architectural du Québec par la réanimation des églises désaffectées

La Loi sur le patrimoine culturel et immatériel, protège des églises modernes désaffectées malgré leur appréciation moindre car elles renvoient image froide

la plupart du temps, l'église occupe une parcelle située en cœur de quartier, voire de ville. Ainsi, elle constitue une véritable entité dans le paysage urbain, favorisant ainsi l'idée d'identité collective; un endroit fort attrayant pour les promoteurs qui y voient un fort potentiel (augmentation de l'attractivité du cadre de vie ; promouvoir le tourisme l'effet de curiosité que les réanimations produisent ; ... etc)

Partisan de la reconstruction des quartiers anciens dans le principe de la continuité, Andre Corboz met en évidence 3 principes :

##### 1. compatibilité des fonctions:

Plusieurs projets de réanimations ont été couronnés de succès, que ces églises soient devenues des plateaux sportifs, logements, offices de tourisme, conservatoires, studios de danse, salons funéraires, musées, centres d'interprétation, salles de spectacles, ou encore des bibliothèques. Pensons entre autres à l'heureux projet qui a transformé l'église Saint-Denys-du Plateau, à Sainte-Foy, pour que celle-ci devienne la bibliothèque.

##### 2. la réversibilité des interventions :

En privilégiant le geste minimal pour ne pas altérer la charge symbolique du bâtiment. Sont systématisés dans les bâtiments que des éléments légers, amovibles, dont les ancrages sont indépendants de la structure, caractère unique de chaque bâtiment dans sa dimension historico matérielle

##### 3. Principe d'intervention minimum :

la préexistence ne doit pas être modifiée que dans le cas où elle empêche sa fonctionnalisation ; donc il faut faire face aux problèmes de dégradation en choisissant une approche envisage la conservation d'avantage que la substitution gratuite



Fig 14 : église Saint-Denys-du Plateau, à Sainte-Foy ; cadras architectes, photo Eric Labbé 2013



Fig 15 : Montréal, la chapelle du collège Brébeuf 1920 recyclée en salle polyvalente et bibliothèque de théologie, 2004

## II .4.1.2 . la reconversion de la manufacture de tabac à Metz

### Localisation:

Localisée dans le quartier des Îles, en rive droite de la Moselle, la manufacture des tabacs s'inscrit dans un îlot de grands équipements bordant le cœur historique de la ville et ouvert sur la place saint-Vincent.

De ce fait, la reconversion de la manufacture présente un enjeu d'autant plus important pour le renouvellement du centre ancien qu'il en profite pour réaménager les berges de Moselle.



Fig 16 : carte géographique de la France, source ; Google image

### Les Enjeux :

- La Reconversion En Elle-Même de la Manufacture : gestion du Patrimoine Bâti Et de L'Accessibilité
- Le Réaménagement et la Valorisation des Berges de Moselle
- la Requalification et l'Extension de la Place Saint Vincent.



Fig 17 : vue d'ensemble de la manufacture de tabac Metz 2010 source ; Google image

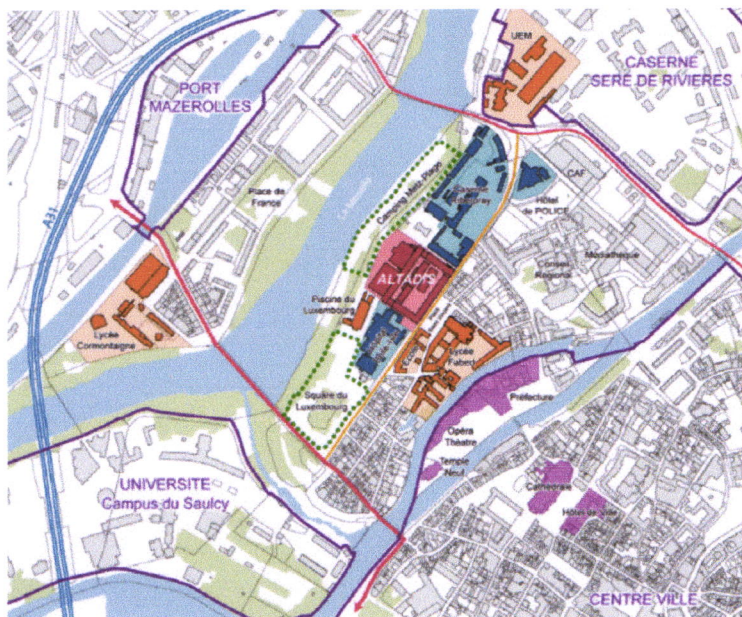


Fig. 18 : situation de la manufacture de tabac ; source :AGURAM agence de Metz



**Descriptif des bâtiments actuels:**

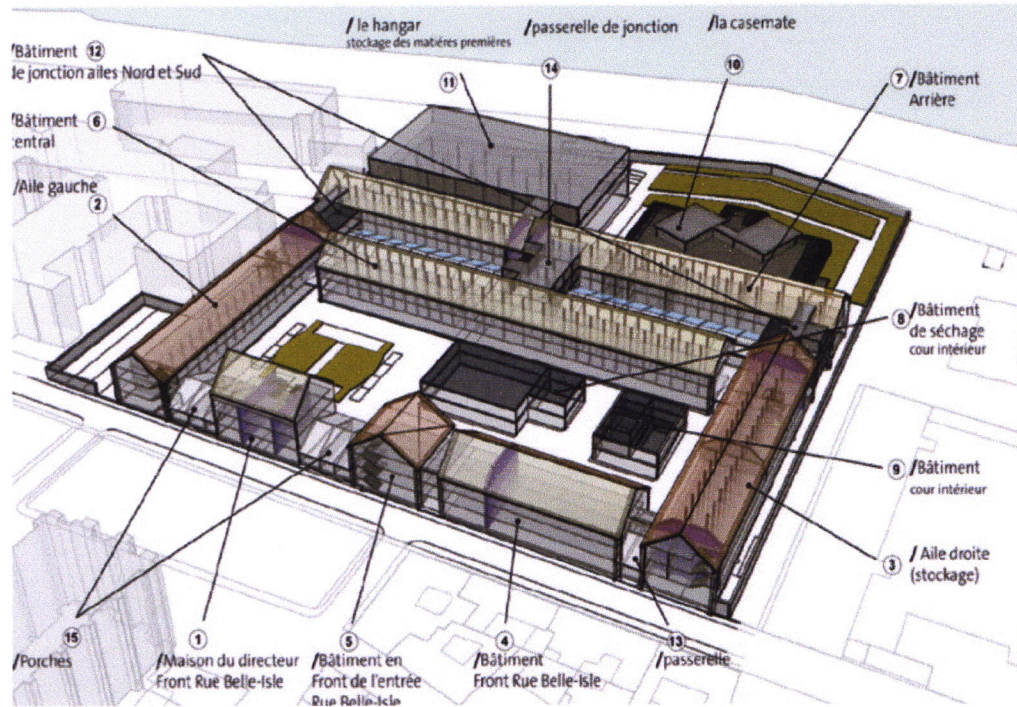


Fig. 19 : vue 3D des bâtiments de la manufacture de tabac ; source :AGURAM agence de Metz

**Contraintes liées au site :**

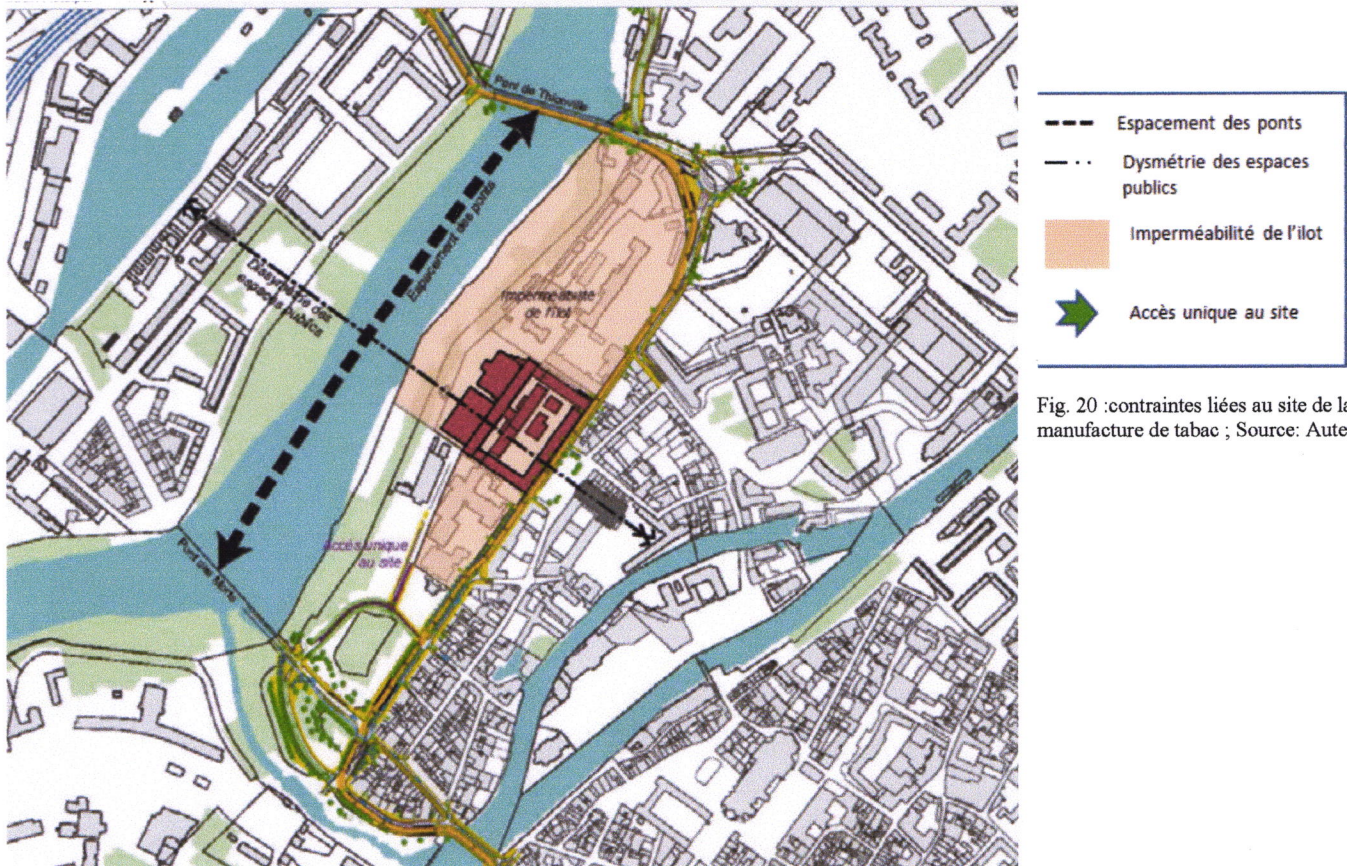


Fig. 20 :contraintes liées au site de la manufacture de tabac ; Source: Auteur

### Les actions :

- une nouvelle organisation des modes de déplacement, qui permet aux piétons de se réappropriier les espaces
- l'ouverture de la place saint-Vincent sur la cour intérieure de la manufacture ; un nouveau centre de vie qui rétablit un lien entre le quartier et les berges de Moselle
- la recyclage de la plus grande partie des bâtiments d'intérêt patrimonial de la manufacture dans un projet mixte d'habitat, bureaux, commerces et de services ;
- le dégagement d'un espace susceptible de compléter l'opération par l'accueil de constructions neuves dominant les berges de Moselle.

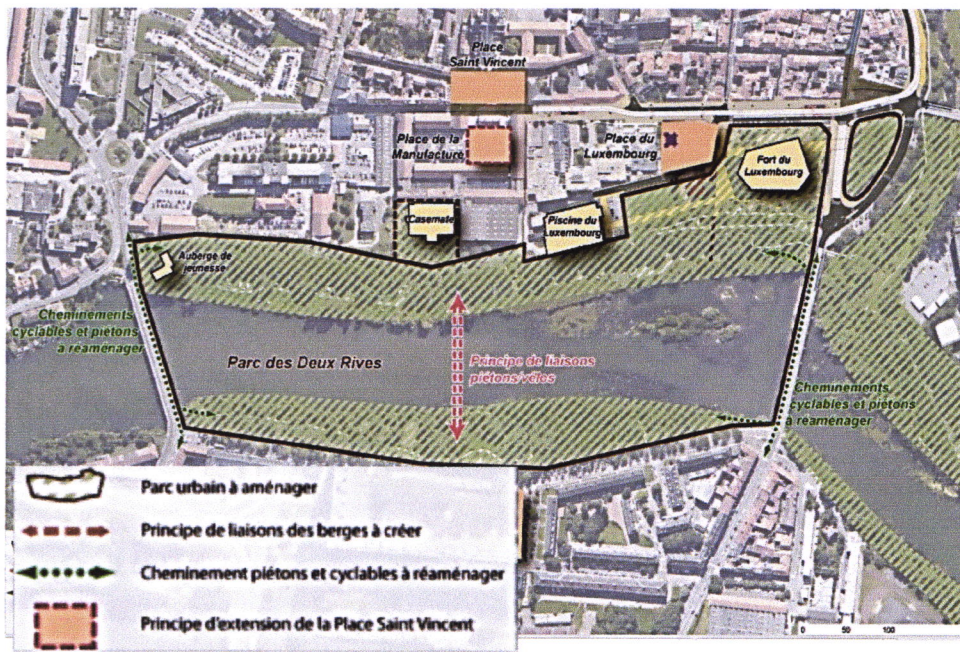


Fig. 20 : Schéma d'orientation ; source : auteur

L'opération immobilière en PPP ; de plus de 500 logements, synonyme de mixité et d'ouverture sur la Moselle pour le quartier des Îles.

Le projet « La Manufacture » est composé de deux ensembles :

1. **Les premiers conservés**, signés de l'architecte Laurent Thomassin, accueilleront 284 logements, dont 112 logements sociaux, 102 chambres de tourisme d'affaire, 70 logements étudiants, auxquels s'ajouteront quelques espaces de bureaux et une supérette.
2. **Les nouvelles constructions** constitueront un ensemble architectural contemporain d'environ 250 logements dotés de larges ouvertures, balcons, terrasses et jardins. Ces immeubles de 6 à 8 étages ont été dessinés par l'architecte Christian Paradon.

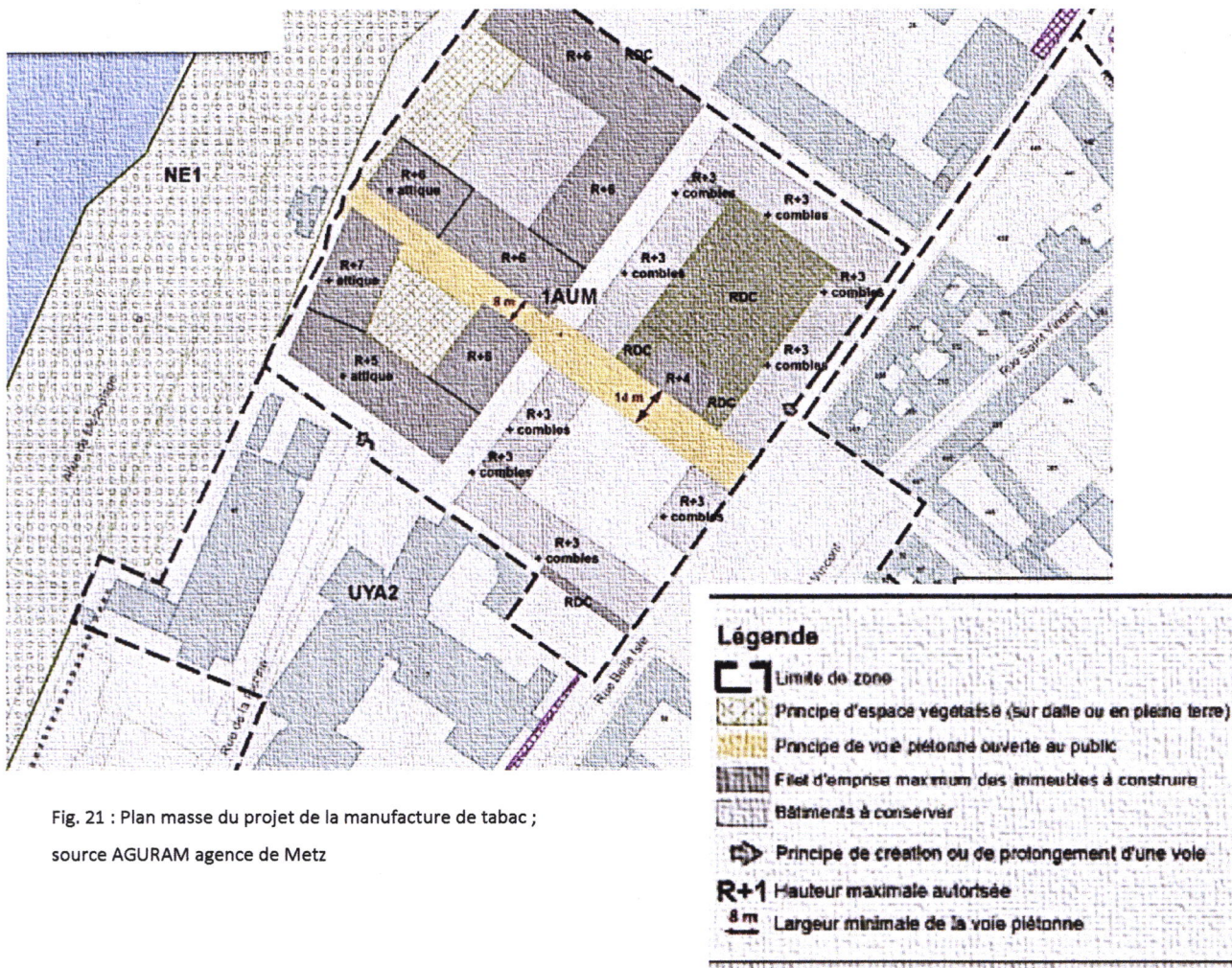


Fig. 21 : Plan masse du projet de la manufacture de tabac ;  
source AGURAM agence de Metz



Fig. 22: Vue 3D des nouvelles constructions du projet de la  
manufacture de tabac ; source : AGURAM agence de Metz



Fig. 23: Vue de l'état existant des bâtiments conservés de la  
manufacture de tabac ; source :AGURAM agence de Metz

# Essai sur la réanimation urbaine des centres anciens en déclin- cas du centre de Guemar

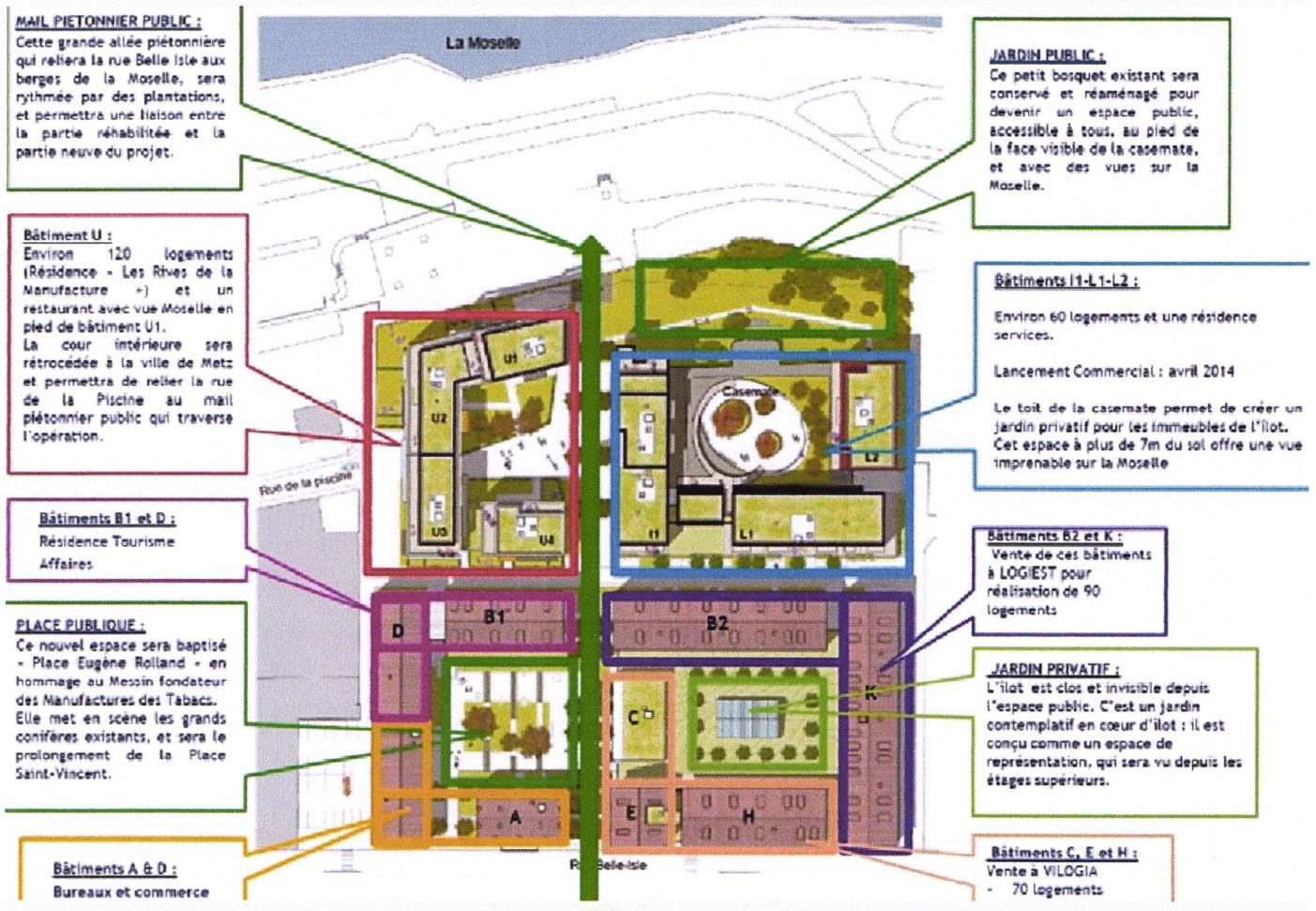


Fig24 : Programmation prévisionnelle . Source : bureau Bouygues Immobilier

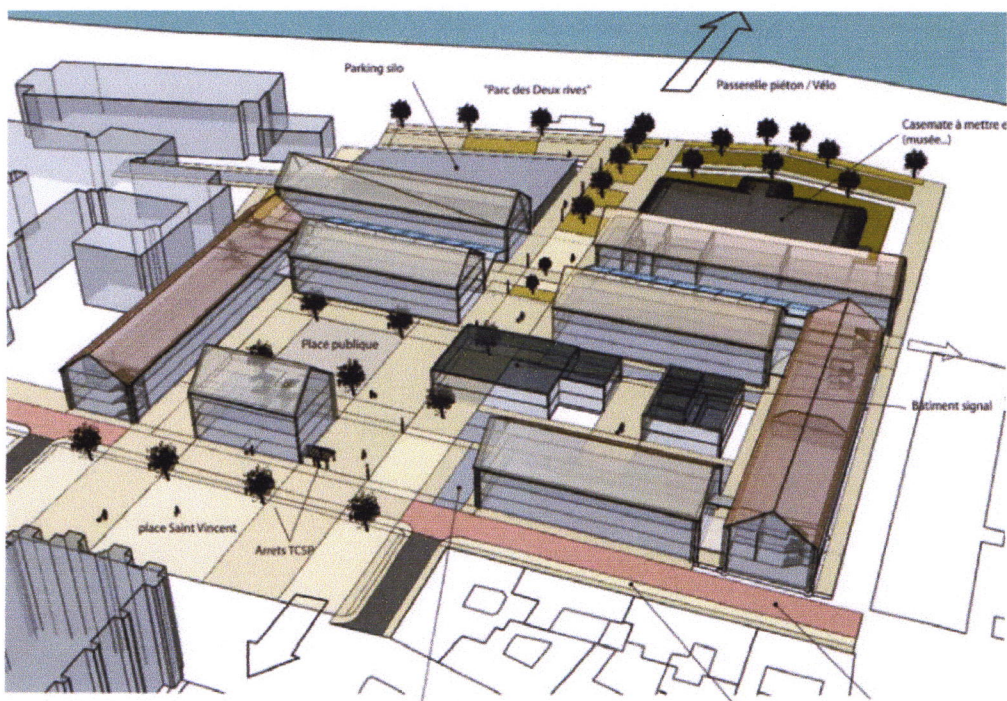


Fig25 Principe d'ouverture du site . Source : bureau Bouygues Immobilier

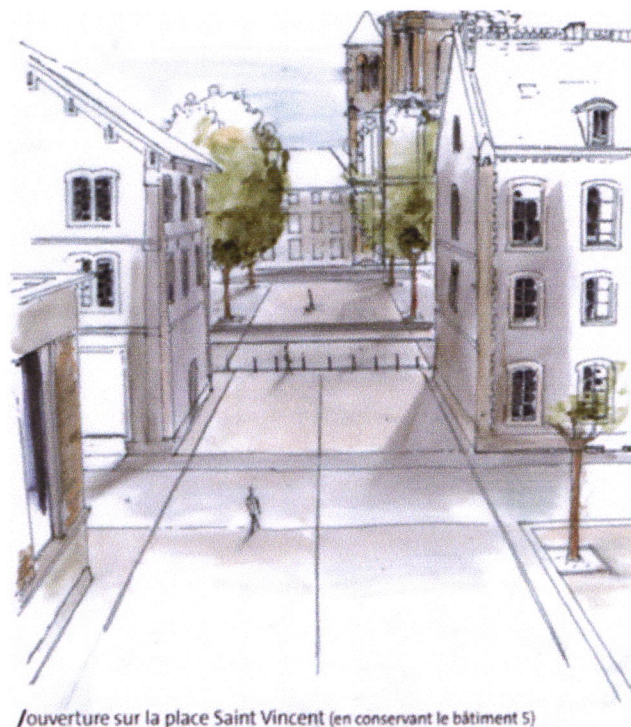


Fig26 : Principe d'ouverture sur la place Saint Vincent . Source : bureau Bouygues Immobilier

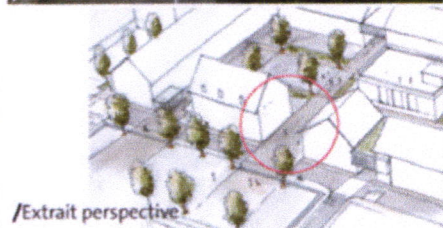


Fig 27 :Principe de fonctionnement entre espaces publics et privés ; source : AGURAM agence de Metz

### II.4.1.3. La redynamisation du centre ville d'eguile par le projet de la cave cooperative :

Eguilles est une commune de 7 607 habitants, limitrophe à Aix-en-Provence. Le centre-ville est localisé à l'est de la commune La commande concerne La cave coopérative, qui se situe au Nord du noyau villageois au croisement de deux axes principaux : l'avenue du Père Sylvain Giraud et la rue du Grand Logis

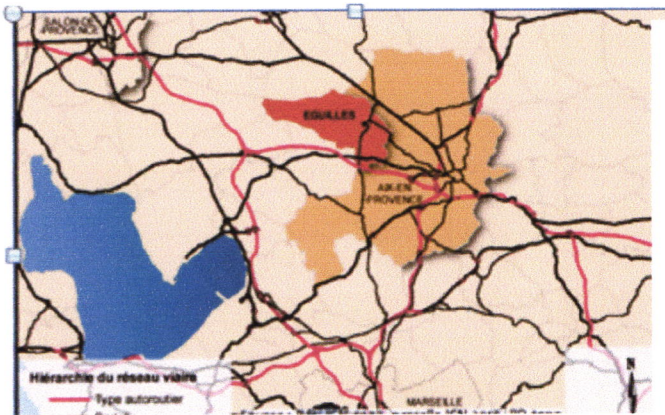


Fig28 : Eguille ; aux frontières d'Aix en province, source : bati KN 2007

Figure 1 : Eguilles, un village aux frontières d'Aix-en-Provence

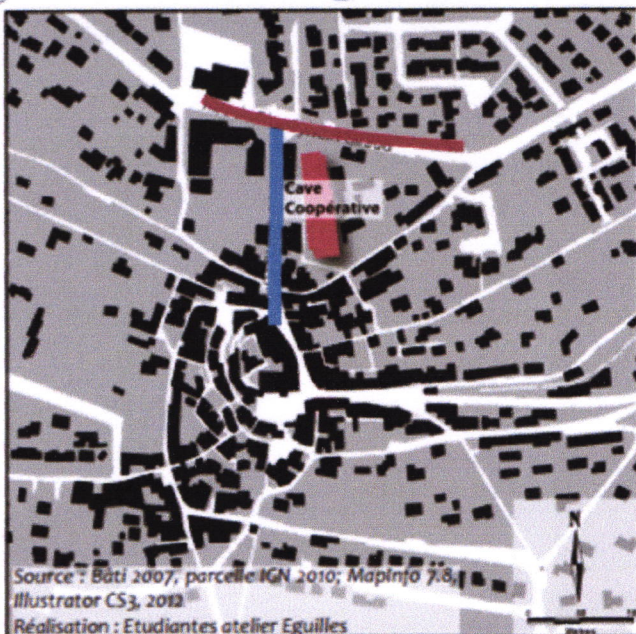


Fig 29 : situation de la cave coopérative, source : bati kn 2007



Fig 30 : différentes vues de la cave ; photos prises par les étudiants de l'atelier Eguille

Eguilles s'inscrit au cœur de ce patrimoine viticole ; sous la pression foncière et ma spéculation sur le foncier agricole ; un mouvement de fusion des caves coopératives fut créer pour optimiser leur activité « se regrouper afin de mutualiser leurs moyens » ; de ce fait ; Le déménagement de ces caves pose alors de nombreux questionnements sur l'aménagement de l'espace ainsi libéré

## Des marges de manœuvre pour redynamiser le centre-ville

- La cave se situe à l'interface de plusieurs polarités éclatées
- espace stratégique pour redonner une cohérence à la centralité d'Eguilles, en permettant de reconnecter ces polarités.
- Cette idée est renforcée par sa situation sur un nœud routier, à la croisée des axes de circulation principaux du centre-ville (Avenue du Père Sylvain Giraud et rue du Grand Logis).

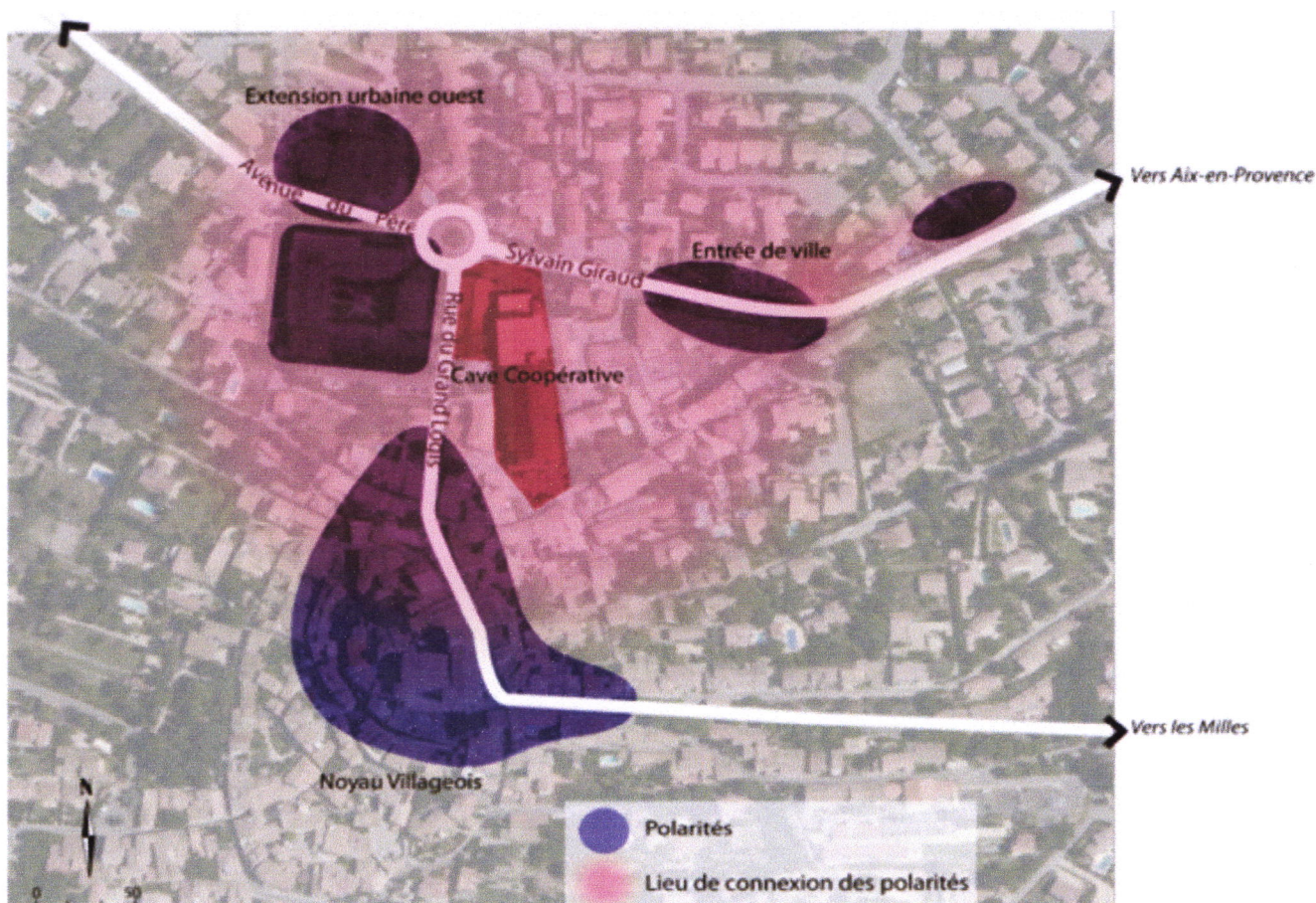


Fig 31 : la cave cooperative ; un espace à la croisée de polarties  
éclatées

## Scenario1: le cœur historique mis en scene

### 2.1 L'objectif : Une centralité villageoise réaffirmée

### 2.2 Les points clés d'intervention

Action 1 : Une piétonnisation de la place de la mairie

Action 2 : Une piétonnisation de la rue du Grand Logis

Action 3 : La création d'une nouvelle aire de jeux

Action 4 : La réhabilitation de la cave coopérative en logements

Action 5 : La valorisation de l'activité du Cellier par la création d'un bar à vin

Action 6 : La création d'un itinéraire touristique pour une (re)découverte du patrimoine

Action 7 : La « Grand Place », un réaménagement tourné vers le centre historique



Fig32 : vue 3D presentation de la rue du Grand Logis ;  
source ; atelier Eguilles

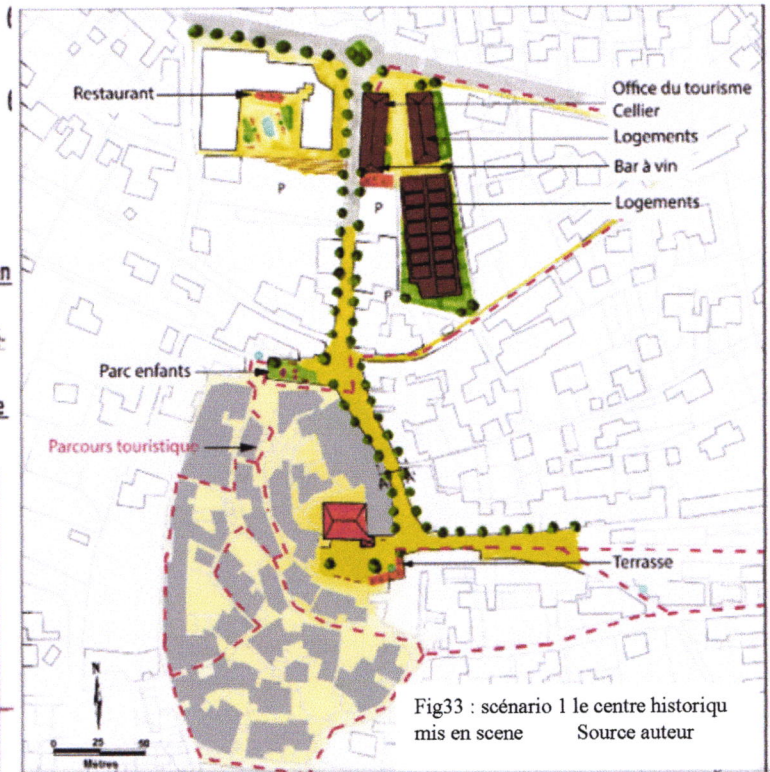


Fig33 : scénario 1 le centre historique mis en scene  
Source auteur

### Recyclage du bâtiment de la cave en logements

- Dans ce scenario, une partie du bâtiment de la cave est conservée seule la partie en tôle est démolie
- La cave est recyclée en 30 log en R+1 de 80 M2 F3 en forme d'habitat intermédiaire, qui est déficient sur la commune 4%
- La façade de la cave est restaurée afin de garder une trace du patrimoine

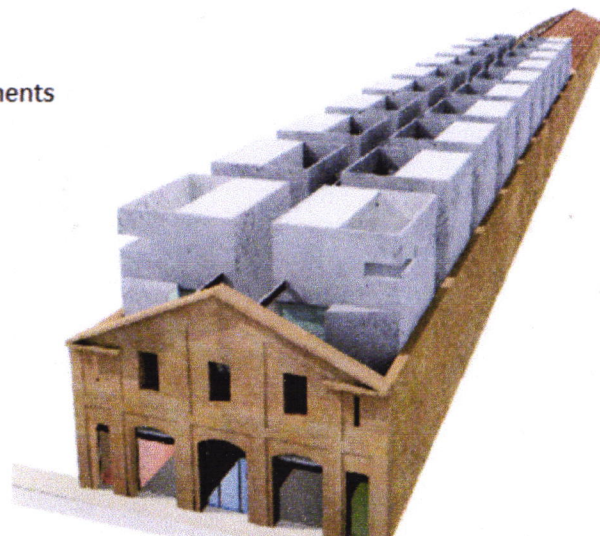
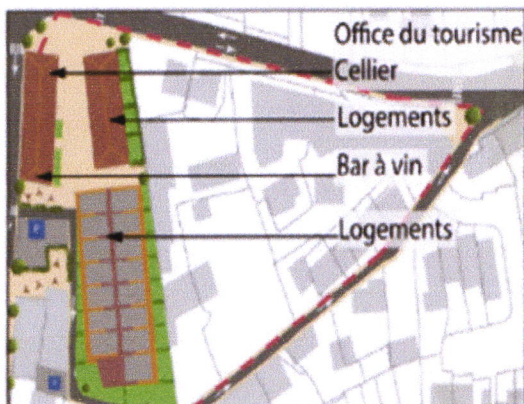


Fig 34 : reaffectation du batiment de la cave en logements;  
source : densité et formes urbaines AGAM





## Scenario2 : un nouveau centre au nord de la veille ville

3.1 Objectif : une nouvelle centralité révélée

3.2 Les points clés d'intervention

Action 1 : Une nouvelle mairie, une nouvelle place centrale

Action 2 : Une volonté de densification

Action 3 : L'avenue Sylvain Giraud : une ossature commerciale renforcé

Action 4 : Réaménagement du jardin de passage avenue Sylvain Giraud

Action 5 : Un espace public délaissé réaménagé en « parking vert

Action 6 : Mise en valeur du belvédère sur la place de la mairie



Fig 36 : vue 3D d'un espace vert requalifié en entrée de la ville;  
source : densité et formes urbaines AGAM



Fig35 : scénario 2 un nouveau centre au nord de la ville

Source auteur

Source auteur



Fig 37 : semi piétonisation de la place publique  
source : travaux étudiants atelier d'Eguilles

## Scenario 3 : un centre tissé de place en place

4.1 Objectif : Trois places reliées entre elles pour une centralité multifonctionnelle

4.2 Les points clés d'intervention

Action 1 : L'espace de la cave, un pôle économique renouvelé

Action 2 : La « Grand Place », un nouveau pôle culturel

Action 3 : La place de la mairie reconquise

Action 4 : Un espace public délaissé aménagé en terrasse de café

Action 5 : L'axe historique en sens unique



Fig38 : scénario 3 centre tissé de place en place

Source auteur

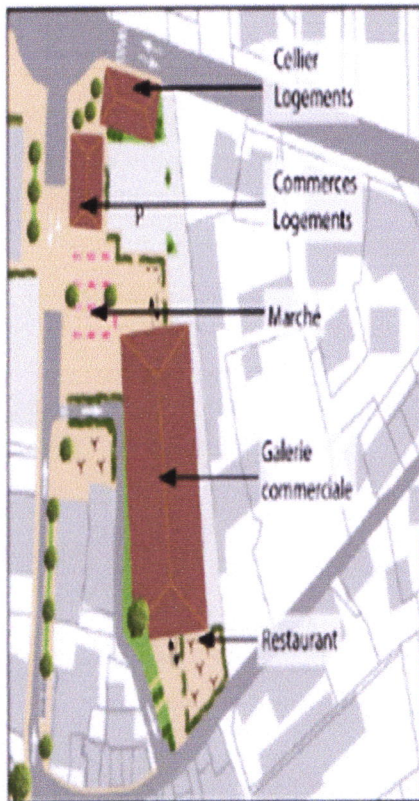


Fig 39 ; détails du plan de masse source ; auteur

### Recyclage du bâtiment de la cave en une nouvelle galerie commerçante

- Renforcer la fréquentation commerciale du centre ville
- L'ancien espace de la cave de 1630m<sup>2</sup> recyclé en une galeries accueillant des locaux commerciaux, services, restaurants, bureaux, cela permet de regrouper les commerces aujourd'hui discontinus
- L'ossature du bâtiment est conservée afin de garder une trace du patrimoine viticole



Fig 41,42 ; un marché sur l'espace externe de la cave source ; travaux étudiants atelier

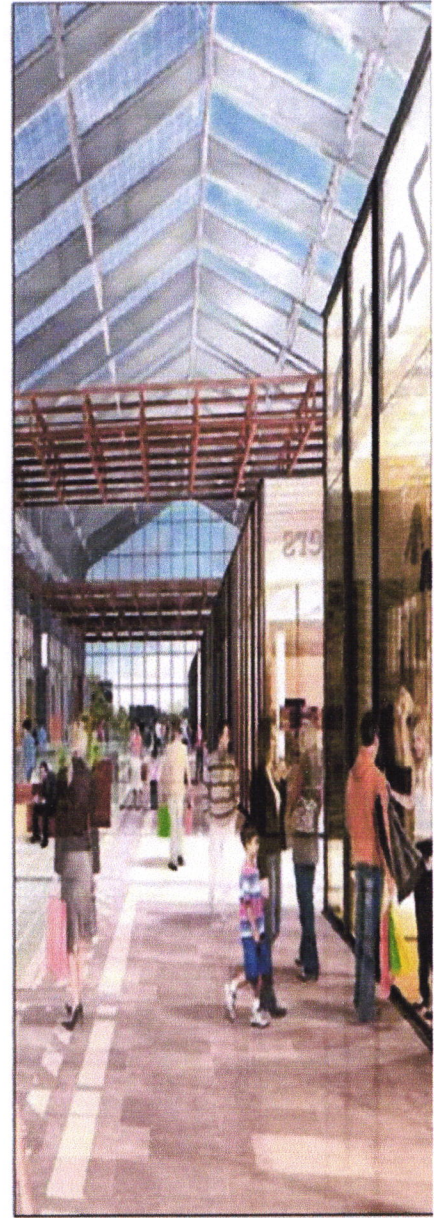


Figure 44 : Exemple d'une galerie commerciale

Fig 40 : vue intérieure de la cave coopérative reconverte en galerie commerçante  
source : travaux étudiants atelier d'Eguilles

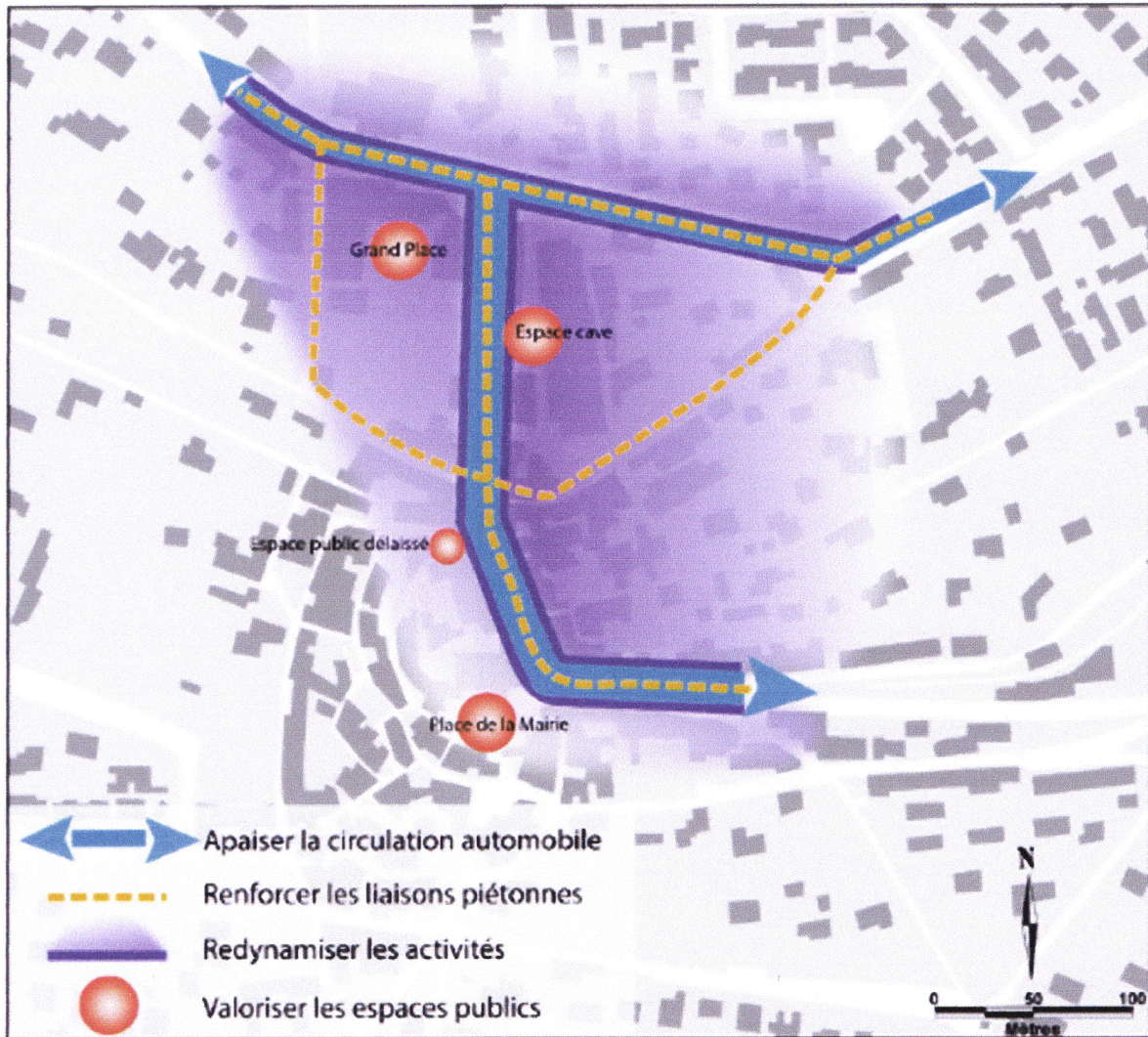


Fig. 43 : Objectifs communs source : auteur

Les différentes marges de manœuvres pour l'émergence d'un projet d'aménagement d'ensemble pour repenser le fonctionnement et la qualité du centre ville:

- Un projet de cave pensé par rapport à la circulation. Il s'agirait d'améliorer la circulation piétonne du centre-ville autour des différentes polarités identifiées précédemment. Vers une piétonisation de la rue du Grand Logis ?
- Un projet de cave pensé par rapport aux espaces publics et aux commerces. Il s'agira de retrouver une centralité en redonnant une place aux commerces. Ceci passera par la reconnexion des différentes polarités en recréant un espace de convivialité.
- Un projet de cave qui répond aux attentes des habitants et usagers d'Eguilles. de redynamiser le centre-ville d'Eguilles: des places de parking, une place public centrale, un espace vert, une salle d'exposition, des commerces, etc. Ainsi plusieurs possibilités s'offrent à la cave coopérative.

### II.4.1.4 : Analyse comparative

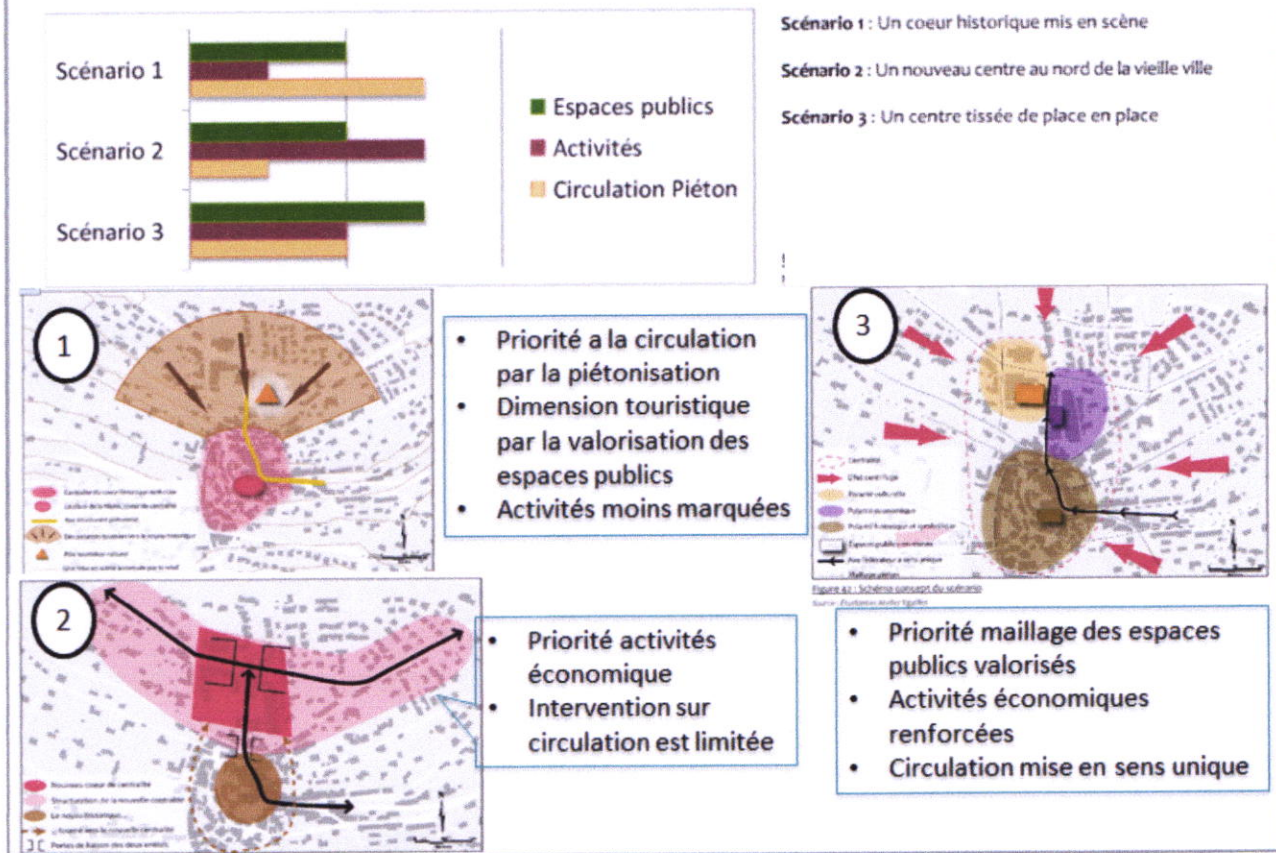


Fig. 44 : diaporama de prise en compte des objectifs communs par scénario  
source : auteur

### II.4.2: réanimation urbaine ; Des solutions spécifiques pour chaque ville

De cette analyse, on déduira que la réanimation doit être adaptée et spécifique à chaque centre ancien. car le contexte urbain n'est jamais le même, mais aussi le type de tissu du centre diffère, sans oublier les capacités financières ou de maintenance, les techniques utilisées, les ressources humaines

La réanimation doit s'accompagner d'une étude préalable visant à :

- positionner le site dans son environnement urbain à différentes échelles, analyser ses caractéristiques techniques, ses qualités et ses contraintes afin de pouvoir préciser les enjeux de sa reconversion

Etablir une phase diagnostic, enquête, entretien afin d'améliorer l'aspect de la participation et donc mieux répondre aux attentes des usagers et optimiser le degré d'acceptabilité du projet

- évaluer les capacités de changement d'usage, de transformation et d'évolution des différents bâtiments existants, mais aussi plus globalement de valorisation du site

Les différentes marges de manœuvres d'un projet pour repenser le fonctionnement et la qualité du centre ville:

- Un projet pensé par rapport à la circulation, Un projet de cave pensé par rapport aux espaces publics « centralité »; Un projet qui répond aux attentes des habitants et usagers

## Synthèse du second chapitre :

La dégradation accélérée du milieu urbain des villes contemporaines et la basse qualité des logements fournis par la spéculation sont autant de paramètres déclenchant pour la réanimation des centres anciens

D'autre part, la pression foncière incite à revenir sur la ville, s'intéresser au stock du bâti existant. De ce fait, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

Un regain d'intérêt pour ce type d'intervention est observé avec intensité dans les pays dits développés dès les années 80. La reconnaissance des caractères de la ville ancienne en terme de continuité, ne s'opère plus seulement sous forme de conservation d'un paysage urbain d'apparat et de "façadisme"<sup>37</sup> mais se double d'une préoccupation croissante pour son usage.

Car Les villes bougent ; leurs tracés viaires comme leur découpage parcellaire se mouvent, et ce qui bouge le plus, objet de multiples remodelage, ce sont les centres anciens, le noyau originel, historique.

On peut encore constater que ces cycles urbains ne sont pas comparables en durée ni en intensité. D'une façon schématique, on pourrait opposer, des cycles longs, sur lesquels les structures urbaines sont adaptées progressivement aux besoins ; à des temps courts où s'opèrent des mutations capitales pour l'histoire des villes et au terme des quels l'espace et les modèles de vie se trouvent profondément modifiés. La ville est une multirealité dont chacun compose jour après jour dans une consommation « à la carte » de l'espace

Les centres anciens au cours des siècles, ont montré, mieux que d'autres, leur capacité d'adaptation.<sup>38</sup> qui leur conféré ; le double caractère, celui d'être moderne car contemporain, celui d'être d'avant-garde, car se sont les centres historiques

<sup>37</sup> Martin Drouin, Le Combat du Patrimoine à Montréal (1973-2003)

<sup>38</sup> Patrimoine et développement aux cœurs des villes, patrimoine et modernité reconquête urbaine ou ville musée. Patrick Celeste  
P21

Le fondement théorique (d'André Corboz) de la continuité permet de mettre en avant la valeur inventive comme principe d'une sorte d'intégration par stratification où chaque époque innove et superpose son impression et ses propres logiques.

Intervenir dans un centre ancien par des opérations contemporaines pose aussi la question du « continuum historique » dans l'évaluation d'une valeur d'héritage.<sup>39</sup> Cette notion est essentielle face à la pensée de l'objet unique.

Laisser lisible chaque période de l'histoire est une attitude claire dans cette situation ; elle permet de conjuguer une position conceptuelle avec un principe de réversibilité des interventions préservant l'avenir comme le passé.<sup>40</sup>

Ce ne sont pas tous les vieux quartiers qui feront l'objet de tentatives de réanimation, mais seulement ceux où le cadre bâti de leur ville se caractérise par une certaine épaisseur historique, et aux quartiers qui représentent des potentialités économiques, fonctionnelles et symboliques

Pour les aborder, André Corboz répartira les centres urbains anciens non classés, d'une manière générale, en deux catégories : *les centres actifs qui n'ont pas cessé de constituer le cœur de la ville et les centres fossiles que les affaires ont désertés pour un quartier plus favorable*<sup>41</sup>.

Dans le premier ; il ne subsiste guère d'ancien que le tracé des rues et parfois quelques édifices de prestige, dans le second, c'est tout le tissu qui peut s'être conservé mais souvent dans un triste état ; et c'est ce cas qui nous intéresse, sur ce critère s'est fait notre choix du cas d'études qui est le centre ancien de Guemar,

---

<sup>39</sup> Patrimoine et développement aux cœurs des villes, patrimoine et modernité ; Bernard Reichen P395

<sup>40</sup> Idem

<sup>41</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009, P: 294

## *Chapitre III :*

### *Résultats de la recherche :*

#### *Réanimation du centre ancien de Guemar*

Ce chapitre comporte deux parties ; une partie théorique et une partie cas d'études.

La partie théorique concerne l'apport de Corboz à l'approche de la réanimation urbaine des centres anciens en déclin et à sa méthodologie, ses enjeux, et ses contraintes

La deuxième partie est une illustration de la méthode à partir d'un cas d'études : le centre ancien de Guemar qui présente de grandes potentialités et qui est dans un état avancé de d'extériorisation

### **III.1 méthodologie de la réanimation vue par André Corboz :**

#### **III.1.1 : Regain d'intérêt pour les centres anciens ; devenir, Enjeux et spécificités :**

Le déclin, auparavant ignoré et sous-estimé, aujourd'hui est mis en avant afin de trouver des solutions et des stratégies novatrices pour le gérer. Urbanistes, gestionnaires, chercheurs, tout le monde est appelé à agir d'ailleurs. De nombreux programmes se mettent en place pour étudier le Processus de déclin et mutualiser les expériences et les recherches (comme par exemple le réseau international de recherche sur les villes en décroissance).

Mondialisation, crise économique, compétitivité, attractivité, patrimoine, tourisme urbain, développement durable... etc. Dans un contexte vraiment très riche en défis et enjeux, la prise en charge des centres urbains anciens est une nécessité.

Les questions posées sont celles du maintien de la vie urbaine dans les quartiers historiques ; de l'habitat dans les centres villes, de la diversité dans les quartiers anciens en évitant la museification urbaine ; ces interrogations impliquent à réfléchir au lien entre héritage urbain et développement de l'urbanité au centre des villes .

cette question essentielle renvoie à des problèmes de définition ; de méthodologie et de stratégies globales.

Dans la partie suivante, on tentera d'explorer la démarche dite de 'réanimation des centres urbains anciens'<sup>1</sup> en se référant , dans un premier temps, aux écrits d'André Corboz et à son regard nouveau sur cette question.

---

<sup>1</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009



Sa vision du concept de la **'réanimation des centres urbains anciens'** avec toutes les notions et définitions qu'il englobe constitueront le fonds sur lequel cet argument sera développé.

**Définition de la réanimation :**

Des la fin des années 1960, André corboz elabore le concept de la reanimation des quartiers anciens,

Par "réanimation", A. Corboz entend à la fois la restauration intelligente du bâti ancien, en vue de sauvegarder son caractère architectural et son adaptation à quelque usage contemporain approprié.

La réanimation a pour fin d'adapter le bâti ou les aménagements aux exigences actuelles, en conjuguant mutuellement et de façon complémentaire la dimension formelle à la dimension fonctionnelle.

il fait une distinction nette entre, d'une part le recyclage, qu'il ecart au passage, en le jugant comme une intervention de n'importe comment sur n'importe quoi ; et d'autre part la reanimation

La réanimation s'insère dans le processus plus global de transformation de la ville. Une attitude à l'opposé du renouvellement de la ville qui opère par démolition, rénovation et substitution massive.

La notion de fonction sert d'axe d'analyse, mais ce n'est plus seulement la fonction au sens utilitaire mais il s'agit de la fonction différenciée qui incluent des aspects plus fin du phénomène urbain

Un regard historique nous permet de nous rendre compte que nos villes anciennes ont évolué à travers le temps en se transformant et en réaffectant le bâti selon l'évolution des besoins et des mentalités. Le fait que la structure du bâti tende à survivre à leur fonction a permis, la pérennité de l'environnement physique et le sens de la continuité et de la stabilité.

Sur le plan pratique, l'apport de l'approche corbozienne est particulièrement notable dans les projets de réanimation. L'exposition « le nouveau Montréal, Projets urbains marquants dans le vieux Montréal », tenue en 2001 au Centre de design de l'Université du Québec fait

état de cette première génération de projets urbains qui ont emprunté la voie suggérée par l'auteur.

Cette nouvelle vision du patrimoine décline ce dernier au présent et met en exergue dans les projets urbains cette dialectique entre la forme (contenant) et la fonction (contenu).

### **III.1.2 : Réanimation ; esquisse d'une méthodologie :**

« bâtiment ancien, usage nouveau », entre ces deux concepts, il installe le principe de complémentarité. La réanimation a pour fin d'adapter un édifice aux exigences actuelles, soit en permettant aux anciennes fonctions de se poursuivre soit en changeant d'affectation

Partisan de la reconstruction des quartiers anciens dans l'esprit de la continuité, il met en évidence trois principes : le minimum d'interventions, la réversibilité et la compatibilité des fonctions. Quant à l'insertion du neuf dans l'ancien, André Corboz est en faveur de la contemporanéité

Dans son livre, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens" ; CORBOZ André fait ressortir une esquisse d'une méthodologie de la réanimation ; en faisant ressortir sept points essentiels ;

#### **Premier point :**

Il importe de discerner deux types de recyclage, d'une part le recours au recyclage fait de mieux, c'est-à-dire la récupération pour satisfaire un besoin économique, d'autre part le recyclage comme procédés permettant par excellence la conservation d'une architecture, dans le premier cas, la survie du bâtiment est fortuite, donc probablement provisoire, dans l'autre, le recyclage est le moyen même de cette survie, et qui mériterait le nom de réanimation urbaine .

Si le premier cas peut être qualifié de recyclage au sens strict du terme, le second mériterait le nom de réanimation et qui sera traité désormais

#### **Deuxième point :**

Lorsqu'il s'agit de réanimer des bâtiments dits « historiques » ; leurs problèmes se compliquent d'un certain nombre de paramètres ; sa solution nécessite une clarification

terminologique préliminaire ; qui devrait passer par une distinction nette entre restauration et réanimation<sup>2</sup>

En terme d'édifices historiques, il faut une distinction entre réanimation et restauration ; la restauration couvre l'ensemble d'interventions techniques qui ont trait au contenant et ne concerne pas le contenu « la fonction » ; Or la réanimation ne concerne pas au premier chef lieu la structure ni le langage architectural ; elle a trait au contenu .

Par « réanimation » on entend à la fois la restauration intelligente des bâtiments anciens ; en vue de sauvegarder leurs valeurs historiques et l'adaptation de ces bâtiments à quelques usages contemporains appropriés

Après avoir distingué la restauration de la réanimation ; il est donc indispensable de les combiner

### **Troisième point :**

Restaurer tend à conserver, réanimer incite à modifier

Restaurateur et réanimateur se trouvent alors séparés par leurs formations ; leurs méthodes, leurs critères et leurs objectifs.

Cette division du travail entre restaurateur et réanimateur découle du fait que les diverses théories et doctrines sur l'intervention en centre ancien à valeurs historiques ; depuis le XIX<sup>e</sup> siècle ; ont de préférence privilégié les aspects formels tout en négligeant les composantes fonctionnelles

Après avoir distingué la restauration de la réanimation, il est donc indispensable de les combiner ; car ils constituent le processus complémentaire d'une même pratique qui permettra une conservation active des centres anciens

Tant que la dimension formelle n'est pas conjuguée à la dimension fonctionnelle ; le problème de la conservation sera toujours posé ; dans le sens où il y a risque de fétichisme, réduction du bâtiment comme objet à contempler

---

<sup>2</sup> Corboz » Esquisse d'une méthodologie de la réanimation : bâtiments anciens et fonctions actuelles » in lotus international, no 13, décembre 1976

**Quatrieme point :**

La reanimation touche avant tous des edifices qui premierement sont absents de l'histoire de l'architecture, car les categories elaborées a partir de batiments axceptionnels sont inoperants et que les criteres fondés sur les carecteristiques stylistiques sont innapplicables

**Cinquieme point :**

La nature qualitative de la réanimation rend toute reflexion normative tres ardu ; certain auteurs ont esseyé d'elaborer des criteres ; R ; Lemaire ; dans Confrontations , la reanimations des monuments ; considere trois facteurs determinants les limites dans les quels le choix et l'application des moyens techniques de conservation et de reanimation devraient se maintenir :

La valeur intrinseque qu'il s'agit de conserver ; d'augmanter ; degager

L'environnement : le lien que le temps et les hommes ont etablis entre le monument et son entourage

Le valeur sociale ; la fonction qui insere le monument au sein de nos besoins de vie individuelle et sociale

Meme en faisant abstraction du plan economique ; il importe de relever que certaines structures sont justicialbles d'un traitement plus expeditifs que d'autres ; « tout l'historique ne doit pas etre abordé avec le meme respect »<sup>3</sup>

**Sixieme point :**

Plus un batiment est ancien, plus il y'a des probabilité qu'il ne soit pas intact et surtout que sa fonction primitive est disparue au profit d'autres fonctions

La fonction primitive se distingue par une ou plusieurs fonctions primaires et diverses fonctions secondaires<sup>4</sup>, la fonction primaire dennote l'activité spécifique (logement, entreposage, culte) ; la fonction secondaire peut connoter des valeurs sans rapport avec la premiere, exemple ; une tour de defense (fonction primaire) comme symbole de ville en tant qu'image signal ( fonction secondaire) , les deux types de fonctions se modifient instantanement, Corboz dans son ouvrage ; de la ville au patrimoine urbaine, les enumere comme suit :

<sup>3</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009 P265

<sup>4</sup> Idem P269

1. Disparition de la fonction primaire d'origine, persistance des fonctions secondaires ; par exemple egulise desafectée reste son role urbanistique
2. La fonction primaire d'origine subsiste ; ses fonctions secondaires disparaissent , par exemple hotel de ville datant du mouvement communal dans un pays a pouvoir centralisé ; reste l'admistration mais le batiment n'est plus emblème d'autonomie
3. La fonction primaire ainsi que les fonctions secondaires remplacées par d'autres disparaissent , par exemple les pyramides, elles ne sont plus percues comme tombeaux, ni comme system astrologiques mais comme des objets historico-touristique
4. Disparition de la fonction primaire d'origine remplacée par une fonction primaire avec deformation des fonctions secondaires ; exemple amphitheatre devenu bourgade fortifiée, il est passé du ludique au militaire, tans dis que la connotation « puissance imperiale » fait place à « antiquité fabuleuse »

**Septieme point :**

1.Compatibilité des fonctions :

Il serait inexact de deduire de ce qui precede que n'importe quelle batisse admet n'importe quelle fonction ; il faut donc intriduire le concept de la compatibilité des fonctions , une notion qualitative qui pourrait avantageusement se substituer au concept « mise en valeur » ; elle implique les relations du batiment avec le tissu urbain ; puisqu'elle permet de mesurer son effet centripète ou à l'inverse sa zone d'irradiation exprimer dans ces termes ; la connotation de la fonction seconde s identifie a la dimension de l'urbanisme<sup>5</sup>

2.la réversibilité des interventions :

en privilégiant le geste minimal pour ne pas altérer la charge symbolique du bâtiment. Sont systématisés dans les bâtiments que des éléments légers, amovibles, dont les ancrages sont indépendants de la structure, caractère unique de chaque bâtiment dans sa dimension historico matérielle

3. Principe d'intervention minimum :

la préexistence ne doit pas être modifiée que dans le cas où elle empêche sa fonctionnalisation ; donc il faut faire face aux problèmes de dégradation en choisissant une approche envisage la conservation d'avantage que la substitution gratuite, nous ne sentons

---

<sup>5</sup> Op cité P57 ;P271

plus le droit d'imposer des marques indeliberables aux constructions que l'histoire a charié jusqu'à nous

**huitieme point :**

comment choisir la fonction compatible?

Techniquement , si l'on admet le principe de compatibilité qualitative, il faut chercher un besoin adequat pour un edifice donné

La reanimation retourne l'un des axiomes cardinaux de l'architecture moderne, le contenant y precede le contenu ; la fonction y suit la forme ; La solution idéale de ce problème suppose elle aussi le recensement des équipements et des services q une rue, un quartier, une ville voire une région nécessitent.<sup>6</sup>

Au relevé des besoins devrait correspondre le catalogue des constructions, car on ne saurait appliquer le principe de compatibilité qualitative sans sans connaitre les batisses qui peuvent entrer en ligne de compte

Par le biais de la typologie ,soit le schema distributif enoncé par l'ossature, qui servira de lieu d'articulation entre besoin et correspondance en construction et il sera enfin possible de confronter besoin et bâtiment disponibles

**III .1.3 :Les facteurs déclencheurs de la réanimation urbaine :**

Un processus de reanimation peut être déclenché par divers facteurs.

- Problème économique et chômage.
- Une image négative du centre-ville
- Un patrimoine détérioré.
- Un accès difficile à la propriété ou au logement.
- La dégradation accélérée du milieu urbain des villes contemporaines
- la basse qualité des logements fournis par la spéculation
- la pression foncière incite à revenir sur la ville, s'intéresser au stock du bâti existant.

De ce fait, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

---

<sup>6</sup> Op cité P57 ; P272

### **III.1.4 : les enjeux de la réanimation urbaine**

Les questions posées sont celles du maintien de la vie urbaine dans les quartiers historiques ; de l'habitat dans les centres villes, de la diversité dans les quartiers anciens en évitant la museification urbaine ; ces interrogations impliquent à réfléchir au lien entre héritage urbain et développement de l'urbanité au centre des villes . cette question essentielle renvoie à des problèmes de définition ; de méthodologie et de stratégies globales.

Il est fondamental d'approfondir une méthode de connaissance et de réflexion générale sur le patrimoine urbain et le développement des villes. sur ce qui fait et fera le patrimoine aujourd'hui et demain ; et sur ce que l'on choisit et choisira de développer au sein des cœurs des villes ;

Enfin il s'agit de mettre en place une stratégie globale, une ligne de conduite politique, sociale économique culturelle et patrimoniale qui permettent à l'ensemble de acteurs de travailler dans le même sens et aux citoyens de participer à la vie de la cité afin d'arriver à organiser ensemble un développement durable qui soit propre à chacun des territoires définis par une culture et une mémoire propre sur lesquelles les villes se sont développées et se développent encore<sup>7</sup>

Sans prétendre à l'exhaustivité on peut distinguer, quatre enjeux majeurs qui fondent les actions de réanimation des centres anciens.

#### **Organisation et concertation du centre-ville ancien :**

La réanimation urbaine constitue l'occasion d'affirmer ou confirmer la capacité des membres et des responsables du centre-ville à atteindre des consensus, à collaborer entre eux et avec des partenaires et à mener à terme des projets de développement.

#### **Développement socioéconomique du centre-ville ancien**

Les enjeux majeurs restent et demeurent la qualité de vie de l'ensemble des citoyens et la prospérité globale de nos sociétés modernes.

Diversifier et renforcer les offres commerciales, socio sanitaires et résidentielles du centre-ville afin de répondre aux besoins des populations locales et avoisinantes et des visiteurs est un enjeu souvent posé dans les projets de réanimation des centres villes.

<sup>7</sup>

PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT DES CŒURS DE VILLES PATRIMOINE ET AMENAGEMENT URBAIN, comment mieux articuler les méthodes et les acteurs Michel Bojorn P104

### **Animation et promotion du centre-ville ancien**

Les centres anciens portent souvent l'image d'une ville : ils peuvent devenir des laboratoires de la promotion de la diversité culturelle, forger l'identité culturelle et la qualité du cadre de vie des habitants et orienter le développement territorial de la ville à travers la réanimation urbaine.

Façonner et mettre en marche une image de marque positive du centre-ville pour stimuler un sentiment de fierté dans la communauté et améliorer la confiance des consommateurs et des investisseurs envers le centre-ville constituent un enjeu majeur de toute intervention au centre-ancien.

### **Aménagement du centre-ville ancien**

Il s'agit d'amener le centre-ville au sommet de sa forme physique et créer un environnement sécuritaire et invitant pour les consommateurs, les travailleurs et les visiteurs.

En conclusion nous pouvons dire :...En faisant de la réanimation un instrument privilégié de traitement des problèmes socio-économiques, de revalorisation et de préservation du patrimoine, on en fait le support de développement d'une nouvelle dynamique sociale tout en préservant l'âme des quartiers et la mémoire des lieux.

En conclusion, La réanimation est aussi un instrument pour répondre aux défis relevés pour les villes du XXI<sup>e</sup> siècle et ces centres anciens. En effet les centres anciens sont aujourd'hui au cœur de nombreux défis et d'interrogations :

Comment articuler la sauvegarde du bâti ancien, les traditions des habitants et les nouvelles fonctions de la ville pour forger une identité urbaine pour tous?

Comment réhabiliter le tissu urbain sans figer les cultures, ni détruire les ressources naturelles tout en intégrant l'apport des cultures actuelles. ? Comment s'assurer que les aspirations profondes des habitants soient prises en compte dans le cadre de ces opérations?...etc.



Autant de questions qui soulignent l'articulation entre le politique, le technique, l'humain, le culturel, l'environnemental et l'économique ; enjeu majeur de la réanimation urbaine.

### III.1.5 : Les contraintes de la réanimation :

Intervenir en centres anciens est un exercice particulièrement délicat et complexe pour l'aménageur. Les difficultés qu'il rencontre sont de plusieurs ordres :

- Des pratiques sociales particulières.
- Une population résidente souvent insolvable et incapable de financer les opérations projetées.
- Une volonté des autorités politiques locales incertaine (que l'on peut relier aux temporalités différenciées comme la mandature municipale.)<sup>8</sup>
- Les interactions entre les pouvoirs publics et la société civile sont complexes et multidirectionnelles<sup>9</sup>
- Un montage réglementaire, financier et opérationnel complexe.
- Une concertation insuffisante entre les acteurs concernés.<sup>10</sup>
- Et un coût du foncier souvent exorbitant.

Cette accumulation de contraintes est peu propice à l'élaboration d'interventions concertées pour ces types de tissus

### Conclusion :

en conclusion ; Il est clair, désormais que le mécanisme de réanimation ne peut guère se concevoir comme une entreprise isolée ; l'autorité publique est seule capable de mener un tel processus à bien ; cela implique qu'elle ait une politique foncière

*Tant que les restrictions à la propriété privée ne s'inscriront pas dans une mentalité favorable à la communauté des biens historiques, la réanimation sauvage restera la plus fréquente<sup>11</sup>*

<sup>8</sup> Richard Morrin ; Réanimation urbaine et pouvoir local, Presses de l'Université du Québec ; ISBN 9782760523425, P220

<sup>9</sup> idem

<sup>10</sup> idem

<sup>11</sup> CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009 P272

## III.2: Resultats de la recherche ;réanimation du centre ancien de Guemar

Les bases théoriques et conceptuelles présentées dans le chapitre précédent, nous ont menées à l'élaboration des propositions de recherche ; l'objectif de la recherche n'est pas de valider empiriquement ces propositions, mais bien de décrire et qualifier la démarche de réanimation urbaine appliquées au centre ancien de Guemar

### III.2 :Approche globale de la ville et potentialités à exploiter

#### III.2.1 :Présentation de la région du Souf :

L'unité d'El-Oued tient à des conditions **physiques spécifiques** :

La présence d'une nappe phréatique à faible profondeur rejoignant selon une direction approximativement Nord-Sud, le chott Merghir, ce qui détermine la zone cultivable **historiques** :

La relative homogénéité de son peuplement longtemps resté à l'écart des grands mouvements du Sahara

- Entourée au Nord, Est et Ouest par de vastes étendues d'eau, la région était peuplée de Libyens et d'Éthiopiens d'une part, et de Gétules, d'autre-part.
- Les Douanes du Souf, descendants d'un certain Adouane, seraient venues avec les premières expéditions musulmanes du VII<sup>e</sup> siècle  
Au VIII<sup>e</sup> siècle, le Souf était un foyer ibadite
- Au XI<sup>e</sup> siècle, la région était Hammadide.
- Après l'arrivée des Arabes, la première tribu à s'être installée dans la région a été celle des Trouds, de souche arabe yéménite

Fig.45 :Paysage du Souf duneux  
source : Google image

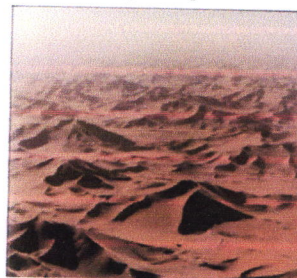


Fig.46 :Ville de Guemar,  
source : Google image

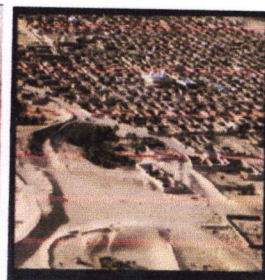
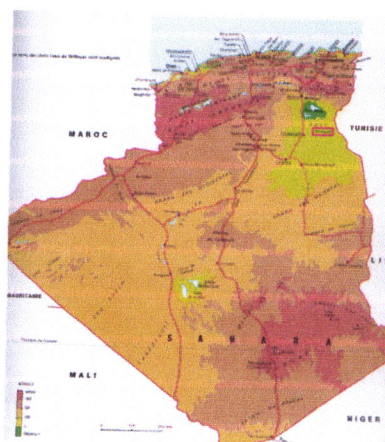


Fig.48 : Photo d'un Ghout  
source : Google image



Fig.49 :Les ghouts comme enceinte de la ville source : Google image



50 :Carte d'Algérie. Les grands parcours sahariens Nord Sud source : Google image

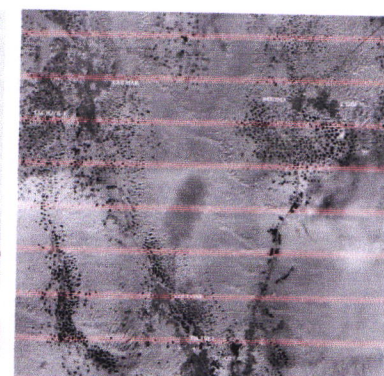


Fig.51 :Photo aérienne du Souf.  
Source : INC Alger, 2000

## Le paysage Souf, une identité

-Climat désertique, sec et caractérisé par un manque d'eau en surface et une irrégularité chronique des précipitations

- Hydrologie: Le système hydrologique du Souf est caractérisé par la superposition de trois nappes :

La 1ere nappe, phréatique qui se trouve à une profondeur moyenne de 20 mètres.

La 2 2ème nappe « pontienne » est contenue dans plusieurs formations à une profondeur de 100 à 400 m.

La 3eme nappe dite nappe albienne est contenue dans les formations

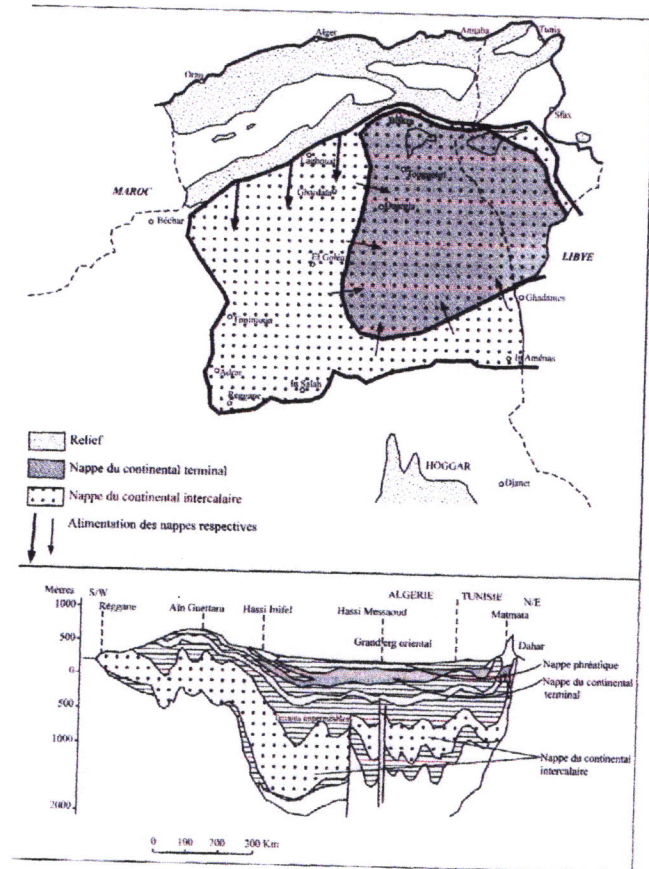


Fig.52 : les aquifères profonds dans le bas sahara ;  
source ;Marc Cote ; la ville et le désert. P78



Fig 53. 54 : Photos de Ghouts  
Source : Alain SEBE, le sahara à vol d'oiseau ; paris 1998

## L'urbanisation du Souf en tant que sous-ensemble du Sahara

- Le tissu traditionnel du Souf a pu être conservé jusqu'à l'arrivée de la colonisation, par le fait de son implantation loin des 3 parcours principaux qui relient le nord au sud « circuits économiques »
- Jusqu'au début des années 70, les villes sahariennes étaient, en général, constituées de trois entités morphologiques nettement distinctes : la ville traditionnelle, les extensions coloniales et les réalisations post-indépendance.
- logique d'urbanisme en complète contradiction avec les traditions architecturales locales. Ainsi, la diffusion démesurée d'un modèle standard et indifférencié d'urbanisme inspiré de la ville occidentale (logements collectifs, lotissements...) altère l'originalité du paysage urbain authentique et accélère, par son pouvoir attractif, la dévalorisation et la décadence d'un riche patrimoine architectural et urbain, entité essentielle du patrimoine culturel saharien.
- Les ensembles urbains traditionnels se retrouvent ainsi de plus en plus abandonnés pour les nouveaux quartiers mieux dotés en infrastructures de base et en service de proximité et adaptés à l'automobile. Incapables de remplir les fonctions urbaines naissantes, ces ensembles sont aujourd'hui livrés à un processus de dégradation inéluctable.
- Echec d'une réhabilitation ne prenant pas en considération le centre comme milieu social en pleine mutation. Dans un souci légitime d'amélioration des conditions de vie des populations, ont engendrés des dégâts irréremédiables sur le paysage culturel et l'environnement naturel, précipitant à la fois la dégradation et l'abandon des noyaux anciens

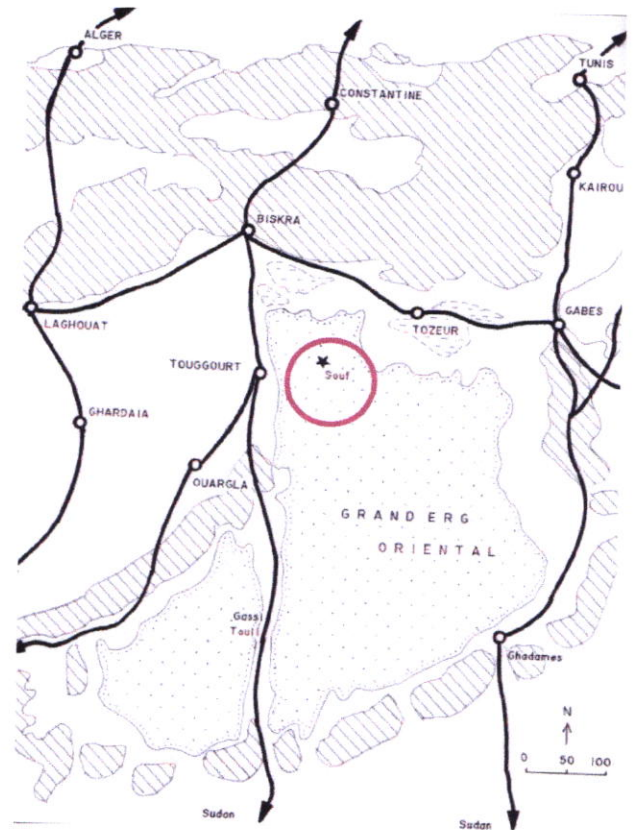


Fig 55 : Les grands parcours Sahariens Nord Sud  
Source : Alain SEBE, le sahara à vol d'oiseau ;  
Paris 1998

### III.2.2 : Les des instruments d'urbanisme dans la region du Souf : carrences et lacunes :

#### - .1 Inadaptation et disfonctionnement :

La recherche et l'élaboration des instruments d'urbanisme de la region du souf ; Guemar en particulier, s'est faite dans l'optique de la problématique actuelle de leurs inadaptation sur les aires urbaines historiquement consolidées (centre ville/centre *historique*) *constituant ainsi la matière première et urgente de la révision disciplinaire de l'urbanisme et sa pratique opérationnelle.*<sup>12</sup>

- La critique principale est d'ordre analytique : l'analyse historique de la formation et transformation du tissu devrait constituer la première phase de connaissance nécessaire à la compréhension des caractéristiques et spécificités du site. elle permet d'identifier et de reconnaître les permanences et le caractère (structures) de l'urbain ainsi que les entités morphologiques composant le site (la structure morphologico-historique). Combinée aux relevés urbains et architecturaux, elle informe, aussi, l'état de conservation du site et les différentes altérations et transformations morphologiques à travers l'histoire, dans la perspective d'une formulation de la problématique (fonctionnelle, structurelle, morphologique...) spécifique du site.
- La seconde critique concerne l'échelle de passage entre le P.D.A.U. et le P.O.S.
- La troisième inadéquation des instruments d'urbanisme résulte de leur organisation 'compartimentée': au lieu et place d'une coordination et d'une continuité verticale entre les différents instruments. Le passage d'un instrument à un autre se résume plutôt à un changement d'échelle qu'à un approfondissement du contenu de l'étude.
- Le caractère fonctionnel des instruments fondé sur une référence universelle (en référence aux chartes des CIAM) ne permet pas de situer et de développer les dimensions historiques et territoriales au sein des instruments d'urbanisme (SNAT, SRAT, PDAU, POS...)
- Une quatrième inadéquation, concerne l'inefficacité des programmes et instruments globaux basés sur des critères techniques qui procèdent du haut et de l'extérieur.

<sup>12</sup> Zerarka Mohamed ; thèse de doctorat « intervention urbaine en milieu ancien, une autre alternative ; P200, Mai 2015

## 2. L'urbanisation de la région du Souf : les ruptures morphologiques :

La genèse et formation des centres urbains traditionnels du Souf a connu, depuis leur apparition au XV<sup>e</sup> siècle jusqu'à l'avènement de la colonisation française, un mode de croissance continu.

Leur implantation, étroitement liée aux principaux parcours territoriaux, tira profit des zones de cultures (ghouts) comme écran contre les vents dominants de la région.

Leur forme urbaine, rectangulaire et allongée, s'est progressivement développée le long de leurs deux axes structurants Est-Ouest d'une part et Nord-Sud d'autre part. Leur croissance, principalement orientée vers le Nord et l'Ouest du noyau initial fut portée, à l'échelle des quartiers, par les mosquées, véritables pôles à partir desquels le tissu, composé principalement d'habitations introverties, se développa. On comptait, en effet, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle un ratio de 40 à 60 habitations pour chaque mosquée construite.

### **1<sup>ère</sup> rupture : Les transformations de l'époque coloniale ; de la ville héritée à la ville planifiée :**

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, avec l'arrivée de l'armée et colons français, une première rupture morphologique apparut dans la croissance de ces centres. L'introduction du chemin de fer, et la construction de la gare avec ses commerces d'accompagnement contribuèrent à de nouvelles polarisations concurrentes aux marchés traditionnels situés près des portes d'accès à la ville.

De nouveaux équipements, (école publique, poste, mairie, casernes, foyers etc.) s'implantèrent le long du parcours territorial principal, orientant la croissance en dehors des limites de la ville traditionnelle. Bien que les constructions de cette époque s'inspirent fortement des caractéristiques architecturales locales dans un esprit de continuité typologique remarquable, le tissu urbain colonial se démarqua du tissu traditionnel par son organisation linéaire, régulière en forme de damier. Les formes urbaines initiales, rectangulaires et compactes, greffées mais détachées du parcours territorial principal, entamèrent alors une nouvelle phase de croissance, linéaire cette fois-ci, le long de la route de Biskra à El-Oued. On assiste au passage d'une forme urbaine traditionnelle totalement inspirée des caractéristiques paysagères et climatiques locales à une extension fondée sur un urbanisme de tracés caractérisé par de larges voies structurantes le long desquelles sont organisées les équipements et habitats urbains



Fig.56 : El-Oued au début du XXe siècle. A droite, le tissu traditionnel, à gauche le tissu planifié, géométriquement régulier, de la période coloniale. Réf : COTE Marc, *Si le Souf m'était conté, comment se fait et se défait un paysage*, Saïd Hannachi, éditions Média-Plus, Constantine, 2006, p. 99

Ce fut à notre avis, la première transformation structurelle qui transforma le mode de croissance initial et fut à l'origine de l'apparition du phénomène de conurbation qui a contribué progressivement, jusqu'à nos jours, à la transformation du paysage historique du Souf.

### **2<sup>ème</sup> rupture : Les transformations après l'indépendance (1962) ; de la ville planifiée à la ville réglementée ou le déclin des noyaux historiques traditionnels :**

Au lendemain de l'indépendance, les villes traditionnelles sahariennes en général, et celles du Souf en particulier, connurent une période de stagnation jusqu'à la fin des années 1960.

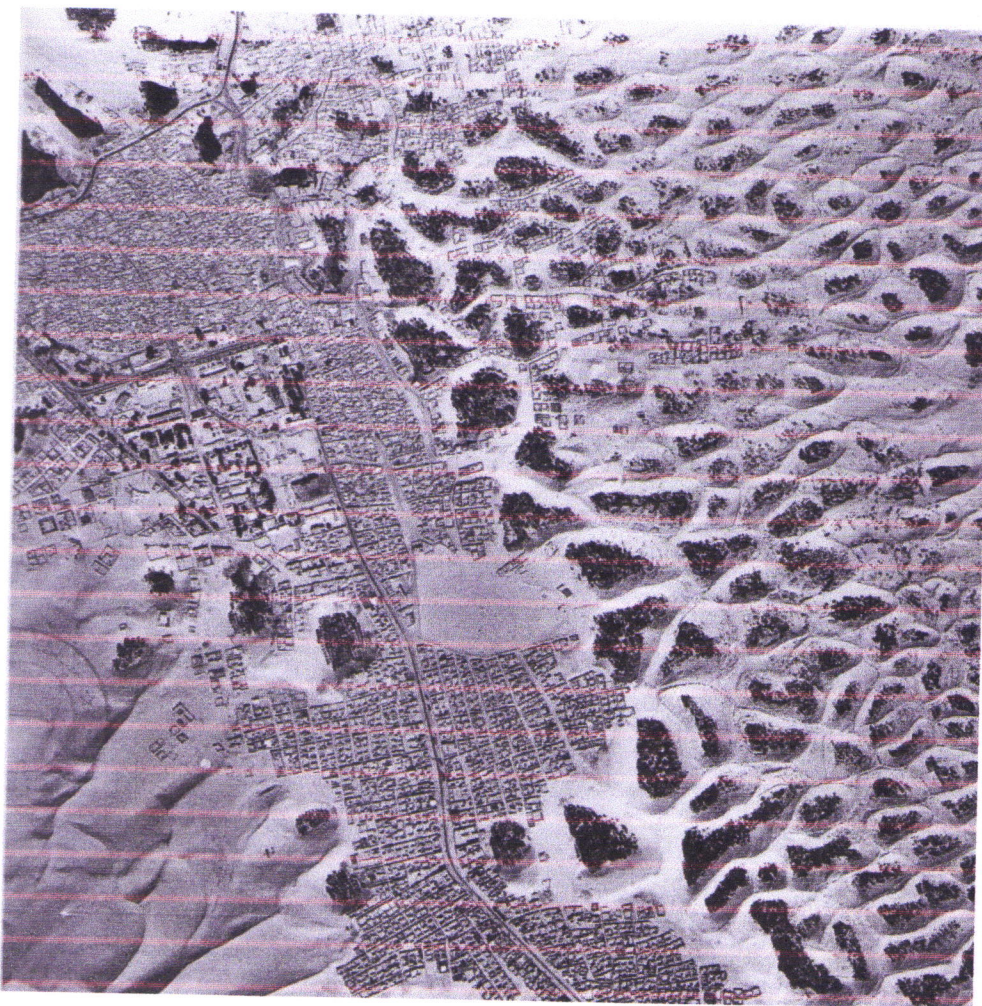


Fig.57 : Photo aérienne El-Oued INC 1980. Réf : COTE Marc, *Si le Souf m'était conté, comment se fait et se défait un paysage*, Saïd Hannachi, éditions Média-Plus, Constantine, 2006, p. 123

Le découpage administratif initial (colonial) fut reconduit. Les ensembles immobiliers libérés par l'armée et les colons français (administrations, hotels, logements, casernes...) furent reconvertis pour certains et réutilisés pour d'autres aux fins des besoins urbains de la population locale. Les équipements hôteliers et administratifs de la période coloniale assurèrent l'installation de la nouvelle administration algérienne alors que les logements, considérés comme des biens vacants, furent loués ou vendus par l'administration algérienne à la population locale.

**Les P.O.S. seront orientés presque exclusivement sur les terrains vierges autour de la ville traditionnelle et dans les poches urbaines encore vierges. Les centres traditionnels seront considérés comme bâti existant vétuste sans évaluation de leur potentialité architecturale et urbaine ou valorisation de leur caractère culturel.**



ZHUN, lotissements et zones d'équipements constitueront alors un mode fragmenté de la croissance urbaine hors des limites historiques de la ville, principalement le long du parcours principal qui lie Biskra à El-Oued (R.N 48).

L'absence d'une structure globale d'espaces publics structurant et articulant les différentes extensions de la ville accentue la fragmentation et la discontinuité entre les différents tissus constituant la ville

On assiste ainsi, dans la majorité des villes du Souf à une succession de tissus urbains, anciens et nouveaux, spontanés et planifiés, sans ordre apparent, le long de la voie principale.

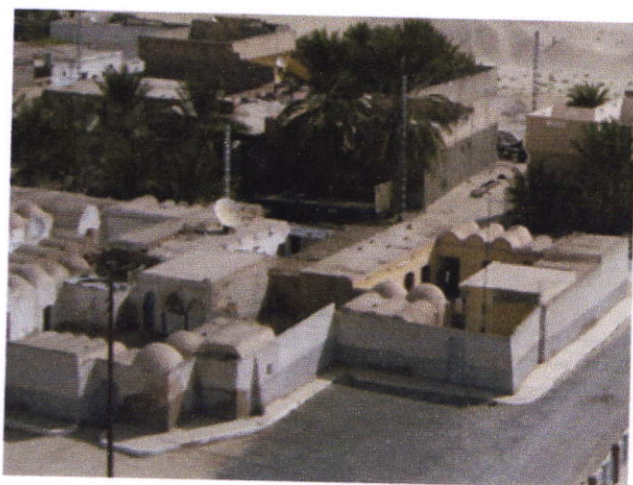


Fig. 58 ; envahissement urbanistique et alteration du paysage urbain ; source : auteur

### Conclusion :

A la lumière de la lecture critique de la révision du PDAU des communes d'El-Oued, la prise en charge de leurs centres anciens n'apparaît à aucun moment de l'étude.

Au cours de cette dernière décennie, les centres anciens ont connu d'importantes transformations et altérations, que ni les autorités locales ni les instruments d'urbanisme n'ont pu subjuguer. Les études d'urbanisme, élaborées à ce jour, n'ont pas pris en considération les spécificités urbaines et architecturales de ces centres, principalement par méconnaissance de leurs différentes composantes structurelles historiques (viaire, parcellaire, typologie, permanence, fonctionnelle...) contribuant à aggraver leur détérioration et altération. L'identification des permanences urbaines et architecturales

ainsi que des différentes structures historiques contribuerait sûrement à un contrôle morphologique des différentes transformations que nécessite le centre ancien dans une perspective de sa valorisation et sa réhabilitation.

Le développement local basé sur la valorisation du patrimoine territorial, support à la démarche de réanimation des centres anciens de la région du Souf, devrait amener à suggérer une échelle de planification pertinente et influencer ainsi l'étude de niveau supérieur (PAW<sup>13</sup> dans notre cas).

L'absence des dimensions 'territoriales et historiques' pour l'élaboration des perspectives de développement au sein de la procédure d'élaboration des PDAU et POS illustre parfaitement la nécessité d'une approche spécifique, alternative ou complémentaire à ces instruments. à travers l'étude de la forme et des structures urbaines de ces centres anciens, l'objectif principal de cette approche serait alors d'introduire les dimensions territoriale et historique, au sein de la démarche de réanimation des centres anciens du Souf

La préservation du patrimoine urbain, à travers sa réappropriation et ses transformations, ainsi que sa substitution en réponse aux exigences nouvelles, constitueront l'objet de l'analyse de (la complexité de) sa genèse et des conditions concrètes de sa formation, pour servir de support à la formulation des transformations futures.

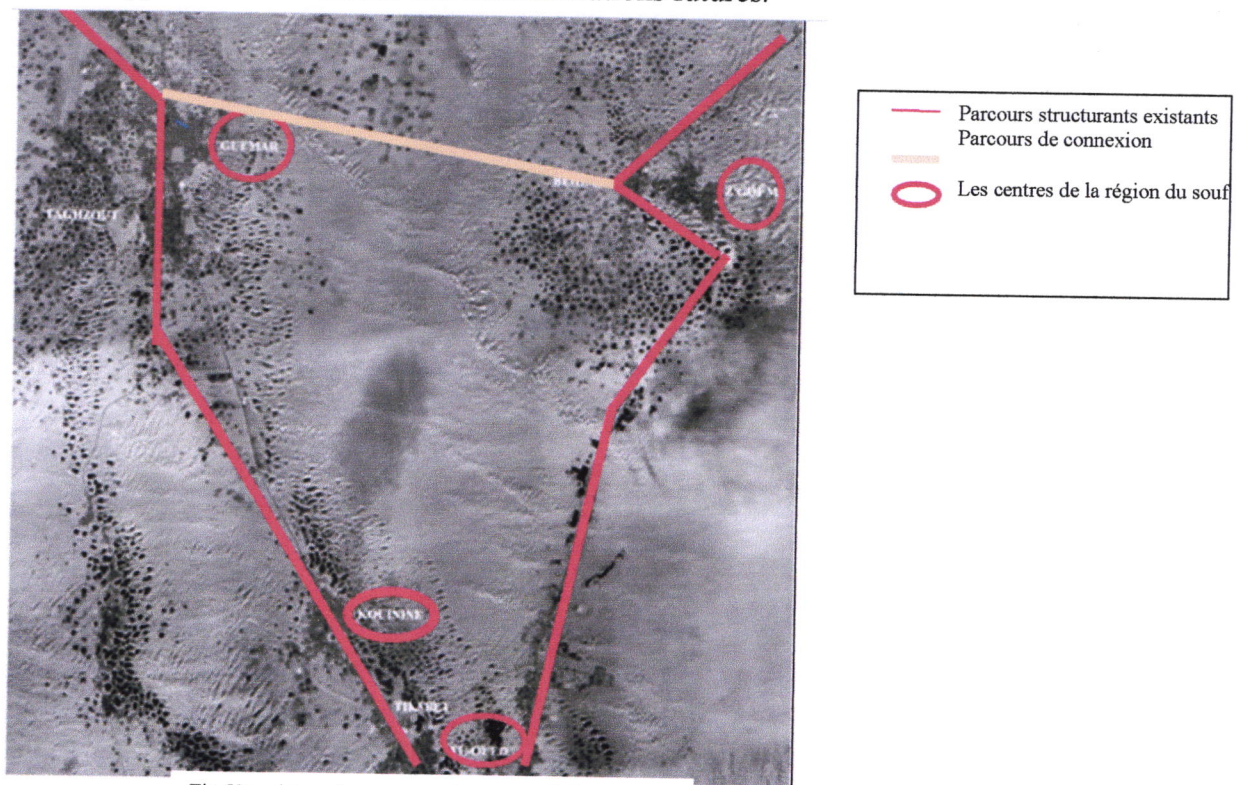


Fig 59 : schéma des parcours structurants de la région du Souf source : Auteur

<sup>13</sup> Le Plan d'Aménagement de Wilaya

### **III.2.2./ Problématiques spécifiques de l'aire d'étude :**

#### **III 2.2.1Présentation de l'aire d'études :**

##### **Le centre traditionnel de Guémar :**

##### **Processus de genèse ; formation et transformation :**

Fondée à la fin du XVIe siècle, Guemar fut choisi comme point d'ancrage à la zaouia Tidjania pour sa relative prospérité due à la culture du tabac

Le Ksar d'origine, distribué par quatre portes cardinales, se consolida autour de la mosquée Sidi-Messaoud

Une enceinte, non fortifiée, constituée par les maisons périphériques.

Une structure parcellaire constituée principalement d'ilots rectangulaires, fins et allongés, le long des axes structurants, et d'ilots 'trapus' aux limites de la ville.

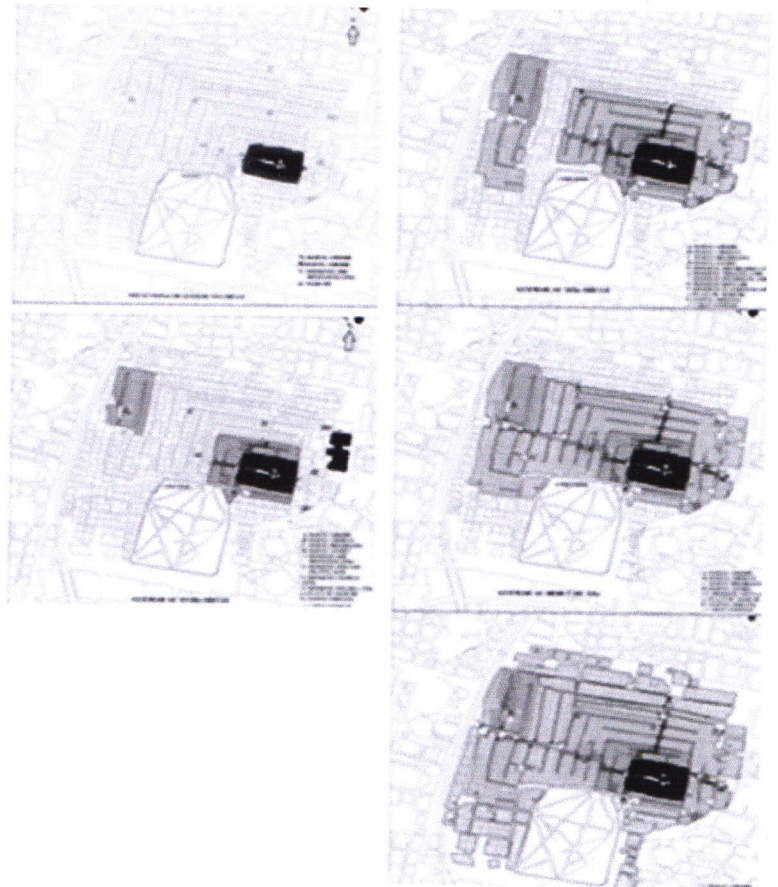


Fig.60 : hypothèses de reconstructions du processus de genèse , formation et transformation du centre de Guemar du XVI au XXe siècle source : thèse de doctorat : « intervention urbaine en milieu ancien, une autre alternative ; P114, .....



Fig 61 : situation de la Zaouia tidjania dans le centre de Guemar, source Auteur



Fig 62 : etat de degradation de la Zaouia tidjania dans le centre de Guemar, source Auteur

le centre ancien de Guemar est devitalisé, et cela est due au manque considérable des infrastructures et les préalables de la qualité du cadre de vie et du tourisme (accessibilité, offre immobilières, offre touristique et culturelle,...etc).

Cependant il dispose des potentialités et atouts (ressources naturelles et le potentiel humain, la connectivité, les conditions d'implantation et équipements structurants ... etc) nécessaires pour le développement de l'attractivité du centre.



Fig.63 , 64 ,65 : mutations et transformations du cadre bâti du centre de Guemar ; source ;  
auteur

### III.2.2.2. L'établissement d'un diagnostic du centre ancien est primordial

Ce Constat et analyse classique d'état des lieux est le stade préalable à toute démarche de réanimation. Cette première étape est nécessaire, elle nous permet de connaître le site et comprendre le contexte.

Cette lecture des données et des statistiques relatives au centre collectées auprès des services compétents, ainsi que les différentes visites effectuées sur terrain nous ont permis de :

- Décrire la situation globale du centre ancien de Guemar
- Expliciter le lien qu'entretient le centre ancien avec l'agglomération
- Préciser les caractéristiques de la population résidente;
- Caractériser le parc de logements, du foncier
- Décrire l'offre commerciale, présence d'activités économiques, infrastructures touristique et ressources culturelles...etc.

les domaines ; démographie, connectivité et ressources naturelles et paysagères, représentent des forces de réanimation qui exigent leur préservation et leur développement afin de répondre aux aspirations d'une population Diversifiée  
Lz première notion dont il faut adquerir la conscience ; c'est qu'on ne pet pas agir valablement sur un bâtiment digne d'être conservé sans avoir pris un certain nombre de precautuons methodologiques ; faute de quoi on risque de le transformer en sa propre caricature

on ne peut pas d'avantage proposer un programme d'actions pour un site quelquonque sans connaitre les forces qui ont constitué ce site et les mecanismes qui agissent aujourd'hui sur lui

Ce diagnostic porte au début sur une analyse classique « objective » du centre ancien de Guemar ses caractéristiques physiques et naturelles (relief, structure spatiale...), ses composante s socioéconomiques et fonctionnelles (populations, associations, activités économiques, services collectifs...), ses caractéristiques en matière de mobilité (réseaux de circulation et de transports...)... etc.

Ce diagnostic est par la suite associé à l'analyse des schémas territoriaux (SDAT, PAW... etc) ce qui permet la définition des cibles d'attractivité (entreprises, consommateurs, résidents...).

Dans ce sens, il est nécessaire de signaler qu'après l'analyse des différents instruments, et les schémas territoriaux ainsi que les entretiens effectués auprès des décideurs, professionnels et les habitants , nous avons constaté que le développement de la wilaya et du centre ancien de Guemar ne peut être en dehors de l'affirmation de sa vocation cultuelle et culturelle.



10

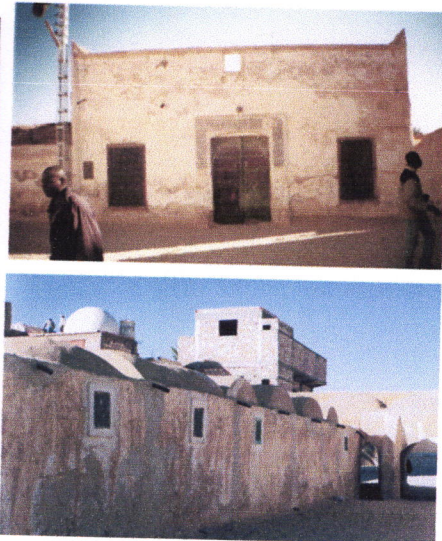


Fig.67 : etat des lieux du centre de Guemar ; source ; auteur

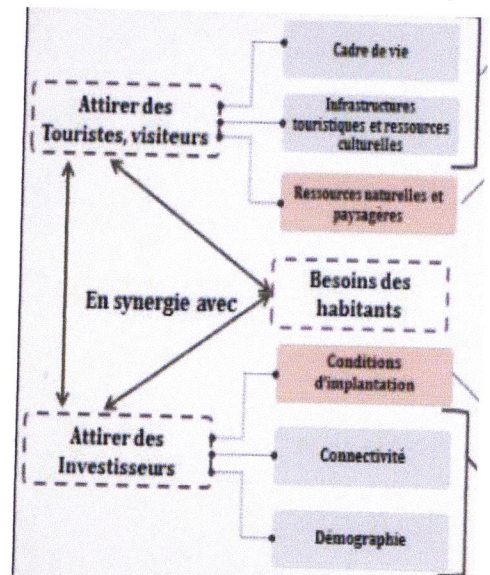


Fig .68 : Parametres de diagnostic  
source :Auteur

### **III.2.2.3 ; Conclusions et Recommandations pour la démarche de réanimation du centre ancien de Guemar :**

le centre ancien de Guemar, niché dans un site exceptionnel, doté des atouts remarquables, souffre d'importantes contraintes : dégradation de l'habitat, du commerce, de l'espace urbain auxquelles s'ajoutent des difficultés économiques rencontrées par les habitants, à cause de l'absence d'intervention publique.

En fait, cette entité figure parmi les plus défavorisées

La situation inquiétante décrite au-dessus met en exergue la situation alarmante du centre ancien et les défis attendus pour faire de la ville de Guemar l'un des pôles de croissance du sud algérien dans le domaine des affaires et du tourisme.

En fait, le centre ancien de Guemar est incapable de suivre le développement de la ville et son territoire

A cet effet, une question se doit d'être posée :

- Comment renouveler le centre ancien de Guemar et promouvoir sa valorisation socio économique et spatiale en harmonie avec les spécificités des mutations actuelles de la ville ?

L'approche privilégiée par le PDAU, reposant presque exclusivement sur les données statistiques (démographie, emploi, commerce, service, industrie, santé, éducation ...), permet de quantifier et de maîtriser correctement les différents besoins et exigences fonctionnelles au sein de l'aire d'étude puis de formuler les différents programmes d'habitat et d'équipements nécessaires.

Cette approche, aussi rationnelle qu'elle puisse être, ne résout probablement (et partiellement) que l'aspect quantitatif si l'on en juge par la multitude des tissus existants et de leurs particularités urbaines et architecturales.

A notre avis, seule une approche globale au sein d'une 'entité territoriale', dépassant largement le cadre de l'aire d'étude du PDAU, permettrait de définir la prise en charge du centre ancien de Guemar.

Lorsqu'on intervient dans un territoire déserté les perspectives de cette opération restent floues. Mais si l'opération commence par l'ensemble du tissu urbain en planifiant des stratégies d'ensemble ça peut engager l'ensemble du territoire vers un même idéal. Et ce afin de réaliser un objectif commun qui est la mise en mouvement de ce tissu

urbain en prenant en considération les besoins des habitants et les collectivités publiques qui mettent en places les moyens humains, techniques et financiers nécessaires à la réussite du projet.

En effet La reconversion part de la structure existante de la ville et s'inscrit dans sa logique d'évolution permettant ainsi de sauvegarder son identité, la mémoire visuelle des gens et leur perception de la ville. La reconversion est une intervention qui assure la continuité de la lecture de l'image urbaine en gardant aux bâtiments leurs intégrité et spécificités architecturales. Elle contribue à une réinsertion urbaine en construisant des liens avec les autres territoires. En effet le bâtiment réutilisé peut créer des points forts, des nœuds de valeurs économique, sociale et intellectuelle

Les différentes opérations appliquées dans des secteurs déjà urbanisés doivent changer non seulement l'affectation, et acquérir une nouvelle valeur mais il s'agit aussi de recréer de la richesse dans ces territoires dévalorisés et donc d'entreprendre des réactivations économiques, de réviser les politiques des autorités publiques, d'améliorer la prestation de services urbains (transport, espaces extérieurs, stationnement), et d'accompagner les usagers de ces espaces par leur sensibilisation, leur relogement ou autres.

La reanimation urbaine est nécessaire pour insuffler un nouveau dynamisme à la population et à l'économie locale. Par conséquent le territoire peut se transformer pour être compétitif et attractif pour s'insérer dans le cercle économique local, national ou international. La mise en place d'un projet territoire rend pertinente l'action collective à l'échelle territoriale. Le projet est qualifié de « catalyseur ». Il permet aux territoires d'entamer leur redéveloppement.

Pour cela ; il est nécessaire d'entrevoir et de définir, dans un premier temps, leur rôle dans la structuration de leurs territoires puis la capacité de leurs tissus de porter, entre complexité fonctionnelle et valeur symbolique forte, des fonctions urbaines en termes d'équipement et d'usage.

Parallèlement aux arguments d'ordre historique, il est vital de préciser, tout autant, les questions économiques et structurelles liées à ces centres.

L'optique de leur réorganisation en réseau pour mettre en synergie leurs richesses culturelles et leur homogénéité historique urbaine et architecturale constitue un argument

vital pour leur reanimation.

La reanimation, tel que développée dans ce mémoire, en constituerait l'outil de préservation dynamique des centres anciens, qui se fonde sur la valorisation de leurs qualités urbaines et architecturales et sur les potentialités structurelles fonctionnelles et économiques.

L'identification de 'l'entité territoriale pertinente' permet de soulever aussi bien les problèmes liés aux aspects d'ordre fonctionnel (programmes et répartition) que ceux d'ordre paysager, morphologique ou culturel et patrimonial.

Aujourd'hui le processus de reanimation du centre ancien de Guemar doit être considéré comme prioritaire pour la ville. Cela nécessite une attention particulière. Il apparaît aussi de toute évidence que sa mise en valeur ne peut être assurée qu'en lui redonnant la centralité, l'attrait et donc la vie car générer une vie urbaine autour de la zaouia tidjania, La zaouia tidjania située au centre ancien de Guemar, contribuera à sa reinsertion dans un circuit économique ; (avec toutes les activités commerciales, résidentielles, de services et de loisirs qu'un tel pôle culturel va attirer)

Le centre ancien de Guemar pourrait en effet constituer un important réservoir habitable pour la population sédentaire et touristique

L'attractivité des centres anciens, ou l'intensité de la fréquentation touristique, génèrent des rentes de situation et des revenus, qui sont des indicateurs de la valeur économique et financière du patrimoine.

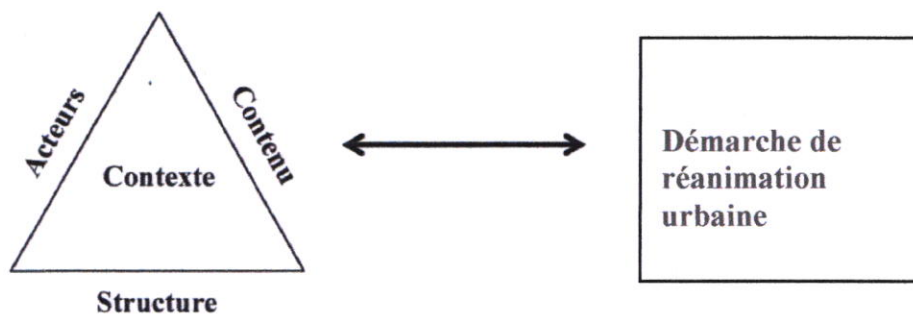
Si un parcours structurant était conçu pour ceinturer le centre et relier le futur complexe de la zaouia tidjania au centre ancien d'El-Oued, son caractère et 'raison d'être' commercial se verrait revalorisé par la mise en place d'un système viable de transport, avec tout ce que cela nécessite en termes d'infrastructures, à partir de Guemar.

Ce complexe culturel, cette vocation affirmée, dont le rayon d'influence dépasse largement le cadre de la daïra, pourrait cependant contribuer sensiblement à la valorisation du territoire.

la démarche de la reanimation implique de tenir compte de tout les éléments qui participent à ce processus : les acteurs, leurs interactions ; leurs rôles ; leur mode d'actions ; la structure du territoire, l'évolution de l'urbanisation, la population ciblée ; leurs coutumes et traditions locales



la figure suivante présente les dimensions de notre cadre d'analyse, le triangle présente les interrelations entre les acteurs, la structure et le contenu de la démarche



La démarche de réanimation est un résultat d'un processus d'interaction entre toutes ses dimensions

La construction d'une stratégie de réanimation est un processus contenu et ne peut donc ignorer la dimension temporelle dans son analyse ; comme le fait remarquer Bouchikhi « ce n'est qu'en observant le fonctionnement et la transformation d'une structure sur une période de temps assez longue que l'on peut déduire la logique de ses processus de fonctionnement et de transformations »

Prises ensemble ; ces trois dimensions « acteurs, contenu, structure » forment le contexte ; considéré le centre ancien comme une organisation revient à considérer que le contexte sur lequel et dans lequel opèrent les acteurs locaux est variable selon les situations locales

Les particularités locales sont généralement mal prises en compte et ne font dépendre les modes de gestion locale que d'un nombre limité et insuffisant de paramètres locaux

### **Conclusion :**

Avec le processus de la mondialisation, beaucoup de nations ont compris l'ampleur des potentialités et des richesses que peuvent induire la diversité des témoignages culturels urbains et de l'importance de leur valorisation et de leur sauvegarde pour garantir un développement socio-économique local voire international.

Les centres urbains jugés dignes de protection peuvent se répartir, grosso modo, en deux grands types : d'un côté, les centres actifs, qui n'ont pas cessé de constituer le cœur de la ville (Ghardaïa, le centre historique d'El-Oued ...), de l'autre, les centres fossiles, que les affaires ont désertés pour un quartier plus favorable. Dans le premier cas, il ne subsiste

guère d'ancien que le tracé des rues et, parfois, quelques édifices de prestige ; dans le second, c'est tout le tissu qui peut s'être conservé, mais souvent, dans un triste état.

Les centres traditionnels sahariens, faisant partie du second cas (à l'image des centres traditionnels de la région d'El-Oued : Guémar, Zgoum et Kouinine), délaissés par les commerces et les activités économiques, se sont vite vidés de leur population tandis, que faute d'entretien, leurs édifices ont commencé à disparaître pour faire place à des terrains vagues.

Leur problème ne doit pas être posé en termes de façade ou de musée mais en termes de survie dépendant largement de leur usage. De nouvelles fonctions compatibles doivent être introduites dans le quartier ancien, sans qu'elles échappent au contrôle, afin de ne pas détruire ou dénaturer ce que l'on cherche à revigorer. En effet, de nombreux quartiers anciens se sont précisément conservés parce qu'ils étaient sortis du circuit économique et qu'une réanimation mal dosée risquerait de les "achever". Des organismes modernes pourront prendre place dans les terrains libres et entre les édifices anciens, sans pastiche ni mimétisme du passé. L'architecture contemporaine ne se réduit plus à l'emploi du verre et de l'aluminium : elle s'est assez diversifiée pour répondre aux exigences des quartiers anciens sans rien perdre de ses qualités propres (CORBOZ A. 2009, p 295).

Ainsi l'insertion dans un tissu ancien ne se propose pas, d'abord, comme un problème de style ou de façade: réussie, elle suppose une approche qui considère le quartier tout entier, parce qu'elle présume la connaissance de ses besoins. La meilleure insertion sera celle qui place en son juste lieu la fonction la mieux appropriée ; à ce moment seulement, les aspects formels entrent en ligne de compte.

A une autre échelle, quand il s'agit des centres anciens dans leur intégralité, il s'agira aussi (et surtout) d'entrevoir leur rôle dans la structuration des territoires ainsi que la capacité de leurs tissus de porter, entre complexité fonctionnelle et valeur symbolique forte, des fonctions urbaines en termes d'équipement et d'usage.

Les centres anciens s'ouvrent à d'autres centralités, à d'autres patrimoines, ils ont une capacité d'adaptation qui leur confère le caractère d'être contemporain, car au cours des siècles, les centres anciens ont montré, mieux que d'autres, leur capacité d'adaptation.

Je conclus sur l'idée toute simple, que l'histoire n'étant jamais finie, **les centres anciens représentent un modèle d'avant-garde, à la mesure des moyens que notre société leur accorde**

***Conclusion  
générale :***

***Synthèse des  
acquis et  
perspectives***

## **Conclusion générale : Synthèse des acquis et perspectives**

### **1. Synthèse des acquis :**

Notre contribution scientifique se veut comme un essai sur les possibilités d'une mise en œuvre de la réanimation des ensembles urbains anciens dans le cas de la région du Souf

Nous avons soulevé au début de ce travail, la problématique générale de la réanimation des centres urbains anciens à valeur patrimoniale reconnue mais non classés donc ne bénéficiant pas de protection de la réglementation en vigueur.

Les centres anciens ont perdu leur rôle au sein de leurs territoires. En effet, pour des raisons d'ordre économique, social, et urbain ces centres ont connu des transformations ayant contribué à leur dégradation ainsi qu'à leur dévitalisation.

Aujourd'hui, dans un contexte riche en défis marqué par la mondialisation, le développement soutenable, l'attractivité, et la compétitivité urbaine ; un regain d'intérêt pour les centres anciens est de plus en plus notable ainsi qu'une prise de conscience de l'importance de leurs mise en valeur dans le développement des villes.

Au moment où se pose la question du devenir des centres urbains anciens et de leur survie, les propositions de réanimation du bâti ancien se présentent comme une pratique acceptée s'inscrivant dans le cadre d'un nouvel urbanisme patrimonial.

Par ce travail de recherche, nous pensons avoir atteint l'objectif fixé au départ, qui est celui de contribuer à l'enrichissement des connaissances sur la réanimation des structures bâties existantes.

1. La réanimation urbaine en tant que démarche, est appréhendée dans tous ses aspects méthodologiques, théoriques et pratiques.
2. La recherche s'est attelée à explorer les travaux d'André Corboz reconnu dans ce domaine particulier ; ces derniers nous ont servis de base pour développer et alimenter le fond théorique du mémoire.
3. L'analyse thématique nous a permis de comprendre le concept de la réanimation urbaine en tant que processus, démarche méthodologique et pratique. Et delà, à explorer les possibilités d'une mise en œuvre de la réanimation des ensembles urbains anciens dans le cas de la région du Souf.

4. Les résultats de la présente recherche, nous ont permis, à la lumière de la pensée de Corboz, d'esquisser une méthodologie d'intervention dans le cadre de la réanimation urbaine. Le cas d'étude est celui du centre ancien de Guemar dans la région du Souf sur lequel a été testée la démarche en question (territoire, histoire, dimension locale, diagnostic ; compatibilité de fonction ;... etc.)  
Il a été question d'une mise en réseau du centre de Guemar avec les autres centres anciens par le biais d'une structure de parcours afin d'asseoir son rôle dominant (cultuel) au sein de son entité territoriale. ✓

## 2. Perspectives de la recherche :

La présente étude a montré que la réanimation en tant que mode d'intervention dans le projet urbain s'opère selon trois échelles : territoriale, urbaine et architecturale.

A l'échelle territoriale, il s'agit d'identifier dans un premier temps **l'entité territoriale pertinente** au sein de laquelle le centre ancien peut jouer un rôle qui lui assure une raison d'être économique.

A l'échelle urbaine, la réanimation permet la sauvegarde et la continuité du paysage urbain. A l'échelle architecturale, la réanimation a pour fin d'adapter le bâti ou les aménagements aux exigences actuelles, en conjuguant mutuellement et de façon complémentaire la dimension formelle à la dimension fonctionnelle et répondre aux besoins socio-économique actuels de la zone.

A travers la tentative d'explorer le fond théorique et méthodologique, nous avons compris que la réanimation urbaine en tant qu'intervention sur les centres urbains anciens en déclin met en scène tout un processus méthodologique dont certains détails restent méconnus.

De ce fait, d'autres questions s'ouvrent à nous esquissant des perspectives de recherches ultérieures, dont certaines peuvent s'étendre sur deux volets :

- Un premier volet consiste à élaborer **un inventaire des structures à désaffecter**. Pour cela, une grille d'analyse pourrait être adoptée pour l'identification des caractéristiques du bâti existant en vue de déterminer le potentiel de sa réutilisation. Pour déterminer les affectations des structures bâties aux nouveaux usages, l'analyse tiendra compte d'un certain nombre de paramètres d'ordre technique, social et économique.
- Un second volet, envisage de contribuer à l'enrichissement de **la réflexion sur les outils et mesures législatives et juridiques appropriés pour le contrôle et l'accompagnement des opérations de réanimation** en tant qu'intervention sur les structures bâties existantes.

## **Références bibliographiques :**

- Alain SEBE, le sahara à vol d'oiseau ; Editions de La Martinière, 2011
- Alois Riegl : le culte moderne des monuments, 1903
- BORRUEY René et ORILLARD Clément, "L'architecture des territoires métropolisés", Cahier n° 10 de l'observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen, Avril 2007.
- Brigitte Bertoncello. « Centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté une question de développement » in « l'intervention en centre ancien, pour quel projet urbain et social ? " Acte de la journée d'étude. Centre de Ressources pour la Politique de la Ville PACA, novembre 2004,. Disponible sur : <http://www.crpv-paca.org> consulté le 19.12.2012
- Caroline Chapain et Mario Polèse, « Le déclin des centres villes : mythe ou réalité? Analyse comparative des régions métropolitaines nord -américaines. », Cahiers de géographie du Québec, vol. 44, n° 123, 2000,
- Claude Chaline « la régénération urbaine ».PUF. Paris, 1999.
- Congrès international, conservation, réhabilitation, recyclage Par Université Laval. Ecole d'architecture, Ordre des architectes du Québec 1981
- CORBOZ André, "Le territoire comme palimpseste et autres essais", Les Éditions de l'Imprimeur, 2001.
- CORBOZ André, "De la ville au patrimoine urbain. Histoire de forme et de sens", Québec, Presses universitaires du Québec, 2009. Editions de la villette., Paris, (2008).
- Françoise CHOAY ,Article :Les centres historiques vers la modernité : une menace ou une opportunité ?, « Le patrimoine en questions », France, Seuil, Paris, 2009 ,
- GIOVANNINI Gustavo, " L'urbanisme face aux villes anciennes", Éditions du seuil, 1998
- Grumbach, 1998, Chaline, 1999. Cité par Hecham- Zehioua Bernia. « Impacts des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque, pour un projet urbain à effet structurant ».Thèse de doctorat.UMC, 2009.
- Henri Lefebvre « la production de l'espace ».
- Jean Labasse (Professeur IEP/Paris) ;Revue Urbanisme. N°120-121.Paris, 1970.
- Kenza Benali, Ph.D ;Le Quartier Centre-Sud à Montréal : Reanimation urbaine en Amerique du nord: comparaison entre le programme Cannadien et Americain NHA 5238 79/03

Luc Noppen, Lucie K. Morisset ; Les Églises du Québec: Un Patrimoine à Réinventer

Lucie Morisset et Marie Eve Breton ; Séminaire : la ville phénomène de représentation ; ; presse universitaire du Québec, le rôle fondateur d'Andre Corboz par Alena Prochazka

COTE Marc, Si le Souf m'était conté, comment se fait et se défait un paysage, Saïd Hannachi, éditions Média-Plus, Constantine, 2006,

Marc Cote ; la ville et le désert. Editions : Karthala, 2005

Manuel Castels (La question urbaine, Maspéro, 1972) . Editions de la Villette, (2008).

Martin Drouin ; Le Combat du Patrimoine à Montréal (1973-2003) Éditions La Découverte, Paris, 2004

Michel Beaud. L'art de la thèse. Éditions La Découverte, Paris, 2006

Nicole Isabelle. « La revitalisation du quartier Saint Roche, analyse statistique et cartographique ». Mémoire de maîtrise en sciences géographiques. Université Laval, 2001

Révision simplifiée n°1 du PLU de Metz Projet de reconversion de la manufacture des tabacs, Rue Belle-Isle

Richard Morin ; Article « Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal » Urban History Review / Revue d'histoire urbaine, vol. 17, n° 1, 1988

Richard Morrin ; Réanimation urbaine et pouvoir local, Presses de l'Université du Québec ; ISBN 9782760523425

ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 –

Sakji Ons ; Titre de la communication : Patrimoine et reconversion

TSOMIS Yannis (sous la dir/), Matières de ville, Projet urbain et enseignement,

Zerarka Mohamed ; thèse de doctorat « intervention urbaine en milieu ancien, une autre alternative », février 2015