

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



Master 2  
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN  
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Renouvellement d'un centre ancien  
Cas du centre historique de Médéa

Etudiant (s): Benouared Mustapha

Encadreur:

Mr. Sedoud Ali

Co-Encadreur:

Mr. Boulaghbar

Mr. Dahmen

2014-2015

## Remerciements

Nous remercions ALLAH qui nous a aidé et nous a donné la patience et le courage durant ces longues années d'études

Nous tenons à exprimer nos remerciements et notre sincère gratitude à nos encadreurs. Mr Sedoud Ali, Mr Boulaghbar, Mr Dahman pour leur disponibilité, leur patience et surtout leurs précieux conseils durant toute cette année.

Nous remercions aussi tous nos professeurs qui, à travers nos cinq années de cursus, ont contribué de près ou de loin à notre formation.

Nos remerciements vont aussi à nos chers parents, famille et amis qui ont contribué de leur présence et soutien à l'aboutissement de ce travail

Nos respects aux président et membres de jury qui nous font l'honneur d'accepter et de juger notre travail. Et d'apporter leurs réflexions et leurs critiques scientifiques

## Résumé

Ce travail de mémoire représente la synthèse de cinq années d'études au sein de notre établissement 'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Blida'. Un intérêt particulier a été accentué dans cette année universitaire 2014-2015, comme projet de fin d'étude, c'est la recherche thématique spécifique ayant un lien direct avec le cas d'étude.

L'étude a été élaboré à partir d'une méthodologie conforme au canevas du Master 2 'Architecture et Projet Urbain', qui s'organise essentiellement en trois grands chapitres.

Ce travail traduit une préoccupation intellectuelle, changement d'attitude et changement du corpus théorique

Pour cela, le thème de recherche retenu est '**projet urbain et renouvellement des centres anciens**', qui correspond et s'adapte très bien au choix du cas d'étude (**le centre ancien de la ville de Médéa**)

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

- un attachement personnel pour cette ville ;
- une accumulation de connaissances sur son territoire ;
- une préoccupation générée par son image dégradée ;
- une volonté de travailler sur le renouvellement de son centre.

L'intervention en question (plan d'aménagement et de projet architectural) a pris une part très importante dans l'élaboration de ce projet de fin d'étude

Ce travail demeure modeste et présente certainement des insuffisances que nous comptons rattraper, notamment grâce à de nouveaux apports théoriques.

## Table des matières

### REMERCIEMENTS

### RESUME

### CHAPITRE INTRODUCTIVE

<u>I.1. Introduction à la thématique générale du master</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.2. Thème spécifique : projet urbain et centre historique</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.3. Présentation du cas d'étude</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.4. Présentation de la problématique</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.5. Présentation de la démarche méthodologique:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.5.1. Phase étude thématique</u> : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.5.2. Phase analytique</u> : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.5.3. Phase conceptuelle:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre</u> ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.6.1. Chapitre 01</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.6.2. Chapitre 02</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>I.6.3. Chapitre 03</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

### CHAPITRE II : ETAT DE L'ART

Introduction .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.1. Réflexions sur les centres anciens .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.2. La notion de centre : conceptualisation et dynamique ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.2.1. Qu'est-ce qu'un centre ? .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.2.2. Approches intellectuelles de la centralité : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.3. Problématique des centres anciens .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.3.1. Centres anciens : enjeux et spécificités.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.3.2. Problématique ancien / nouveau : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.3.3. Caractéristiques des centres anciens : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.4. Centres anciens : crise urbaine et déclin.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Conclusion.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.5. les action d'intervention sur le tissus urbain existant: .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.5.1. Les acquisitions des propriétés : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

II.5.2. Le relogement :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.5.3. Intervention sur les fonctions et le fonctionnement:	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.5.4. Interventions physiques :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6. les enjeux d'intervention sur tissus urbain ancien:	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6.1. Enjeux sociaux :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6.2. Enjeux urbanistiques :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6.3. Enjeux économiques :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6.4. Enjeux environnementaux :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.6.5. Enjeux patrimoniaux :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7. les clefs de succès du processus d'intervention:	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.1. L'intégration :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.2. La globalité :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.3. La concertation et la communication :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.4. La flexibilité :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.5. La contextualité :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.7.6. La pluridisciplinarité :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8. Méthodologie d'intervention:	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8.1. L'orientation politique (figure n°II.1) :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8.2. Diagnostic (figure n°2-2):	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8.3. Stratégie (figure n°II-3):	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8.4. Action (figure n°II-4):	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.8.5. Le suivi (figure n°II-5):	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.9. Intervention du cas d'étude "renouveaulement du centre historique"		<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.9.1. Définitions et origines de la notion :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.9.2. Les causes du renouvellement urbain:	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.9.3. Les enjeux du renouvellement urbain :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
II.9.3.5. La gouvernance urbaine et le renouvellement urbain :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
CONCLUSION :	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>CHAPITRE III : CAS D'ETUDE</u>	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.1 Présentation de la ville</u>	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.1.1.Situation de la ville:</u>	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.1.2. Aspect Géomorphologique :</u>	.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

<u>III.2. Croissance Historique de la Ville de Médéa:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.2.1 la ville avant 1830: précolonial</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.2.2. la ville après 1830 colonial</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.2.3 LA VILLE après 1962 post colonial</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.2.4.période post coloniale1974-1997</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.2.5.Synthèse de la croissance de la ville</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.3.structure de permanence:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.3.1Les parcours:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.3.5.Les Edifices majeurs:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.3.6.Le tissu:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.4.présentation des instruments d’urbanisme de la ville de Médéa:</u>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.4.1. plan directeur: d’aménagement et d’urbanisme :</u> ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.4.2. présentation de POS N°21:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.5.Problématique de la ville de Médéa</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.6. problématiques du centre historique:</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.7.Présentation de l’air d’étude</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.7.1.Schéma de synthèse</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.8.Présentation de l’aire d’intervention</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.9.Problématique spécifique de l’aire d’étude</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>III.10.Processus et développement d’intervention</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>COCLUSION GENERALE</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>TABLE DES FIGURES</u>	
<u>BIBLIOGRAPHIE</u>	





# Chapitre 01

## Chapitre introductif





# Chapitre 02

## L'état de l'art



# Chapitre 03

## Le cas d'étude

## CHAPITRE INTRODUCTIVE

### I.1. Introduction à la thématique générale du master

#### 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

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

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

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

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

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

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

de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »<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** : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.

□ Le deuxième aborde les **méthodes du projet urbain**, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.

□ Le troisième s'attaque à la difficile question des **logiques institutionnelles et procédurales**. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

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

<sup>1</sup> Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA,

<sup>2</sup> 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 oeuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

<sup>3</sup> E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011) Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

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>.

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

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**.

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

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

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

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

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la 4

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 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie
- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain et les nouvelles centralités
- Le Projet Urbain et le développement durable

A travers le thème 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 2015

## **I.2.Thème spécifique : projet urbain et centre historique**

Notre thème est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays d'Europe, il a intéressé très rapidement d'autres pays, en particulier ceux aux fortes traditions urbaines où, par conséquent, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé "renouvellement urbain" est désormais au premier plan de l'actualité urbaine.

Pour cerner la question alternative aux entités anciennes, il est nécessaire d'appréhender les notions de "centralité", "projet urbain" et "renouvellement urbain", leurs caractéristiques, leur émergence et leur évolution. Mots-clés de notre étude, ces notions méritent d'être examinées de près.

Le projet urbain et le renouvellement urbain sont des actions urbanistiques, adoptées de plus en plus, pour résorber certaines situations de leur blocage ou de leur déclin. A ce titre, lors de notre analyse thématique, la question de la pertinence de ces nouvelles options par rapport au contexte des villes algériennes ne saurait être éludée.

Cependant nous essayons par la présente thématique et toujours par rapport à la nouvelle notion "renouèlement urbain" de tenter de trouver des réponses aux questionnements suivants :

- Qu'apprenons-nous des expérimentations réalisées ici où là dans le cadre de cette démarche ?
- Dans quelles mesures, celle-ci pourrait s'adapter à la problématique des villes algériennes ?
- Comment le renouvellement urbain comme type d'intervention pourrait valoriser les tissus urbains existants ?
- Et enfin, quelles sont ses enjeux et ses limites ?

### I.3. Présentation du cas d'étude

Les villes en crise sont devenues un sujet d'actualité durant les dernières années nécessitant la recherche des mécanismes, des moyens comme alternative aux instruments d'urbanisme pour assurer une meilleure continuité urbaine

Partant de ce postulat le choix de la ville de Médéa, est motivé par le fait que Médéa a de profondes racines dans le temps, une ville précoloniale, riche par son cadre bâti qui a subi plusieurs mutations avant, pendant et après la colonisation.

L'étude doit connaître tous les mécanismes de transformation de la ville, comprendre son processus de développement, avoir une idée sur son histoire, au moment où elle a suivi un développement anarchique (construire pour répondre aux besoins de la société), même la notion modernisme a perdu l'identité de la ville, en faisant une table rase de l'ancien et on construit à nouveau, ce qui donne une perte de valeur de l'identité de la ville. Afin d'établir les problématiques à différents échelles (générales, spécifiques)

Dans ce cadre **la reconquête du centre-ville** est une exigence pour restituer la valeur du lieu dont la mise en application des actions de restructurations, rénovations, réhabilitation, ... est une opération complexe dans la continuité urbaine en sauvegardant l'environnement préexistant pour avoir cette continuité

En fin la ville change et continue de se transformer. Mais la question reste à savoir comment et quelle sont les solutions qui doivent répondre à tous ces problèmes ?

Garantir un rapport de continuité dans le système urbain des différentes parties qui le composent et éviter la fragmentation excessive de la ville, toute intervention urbaine doit prendre en considération les caractères spécifiques de l'aire d'étude qui devient alors le support d'appui et la base de toute nouvelle réflexion

Le cas d'étude consiste à faire un **renouvellement du centre-ville** pour porter certaines réponses relatives à la problématique générale de la ville.

Le site d'intervention représente une partie du **centre historique de la ville (intra-muros)** Occupé par une activité militaire et présentant une importante dégradation de son cadre bâti



## **I.4. Présentation de la problématique**

La commune de Médéa a connu un développement très rapide grâce à la réalisation d'un programme de logements et d'équipements conséquent qui pose actuellement un problème d'équilibre et de non maîtrise d'urbanisation par la croissance urbaine et son développement futur, la commune de Médéa est confrontée à certains problèmes qui ont été déterminée en phase analytique :

- Un relief mouvementé qui représente une contrainte à l'urbanisation (cout et délais réalisation)
- Un environnement immédiat a vocation agraire (réserve économique)
- Un périmètre urbain qui arrive à saturation problème d'étalement au dépend des terres agricoles
- La situation juridique du foncier (privé)
- Une démographie de population assez complexé à gérer, à satisfaire et à contrôler
- Le centre historique connaît une forte dégradation du cadre bâti
- perte des éléments architectonique (introduction des nouvelles typologies), la rupture de la continuité urbaine (au niveau des différents espaces publico-collectif)

Pour cela :

- Faut-il continuer dans la logique des différent extension nouvelles ou revenir au centre historique ?
- Comment arrêter la dégradation du cadre bâti ?
- Comme réinterpréter la mémoire des lieux ?
- Comment réorganiser les éléments du paysage urbains et naturel ?
- Que seras le rôle des fonctions urbaines qui n'ont actuellement aucun rôle positif en centre-ville (caserne " secteur militaire",... etc.) ?
- Comment assurer la continuité entre le centre et la périphérie ?
- Comment garantir l'existence future des éléments du patrimoine historique et leur adaptation aux besoins nouveaux ?
- Comment récupérer le déjà perdu ?

## **I.5. Présentation de la démarche méthodologique:**

L'ensemble des travaux seront établis en plusieurs phases représenté comme suite :

### **I.5.1. Phase étude thématique :**

Une phase comportant plusieurs taches indispensables et très importantes pour cerner et développer toutes réflexions relative aux problématiques du cas d'étude

- Acquisition des documents écrits et graphique (PDAU.POS...etc.) concernant la ville de Médéa, auprès des services d'urbanisme locaux ;
- recueil des ouvrages, thèses, mémoires, ...etc.
- élaboration de l'état de l'art (recherche thématique) : acquisition et approfondissements des connaissances relatives au thématique global (projet urbain en tissus ancien), et au thématique spécifique « renouvellement des centres historiques » ;
- études et analyses des exemples similaires à notre cas d'étude
- visites sur site (prise de photos, relevés, enquêtes...etc.) étant donnée la zone en question est une emprise militaire, nous avons rencontré de sérieux problèmes pour travailler sur le lieu (raisons sécuritaire)
- stage d'insertion professionnelle : stage pratique au sein d'établissement public ou privé
- rapport du séminaire : différentes interventions de la part des enseignants sur le thème **projet urbain**

### **I.5.2. Phase analytique :**

Cette phase consiste à acquérir un maximum de données et informations spatial et a-spatial de la ville afin d'établir la problématique spécifique.

L'analyse est faite à différentes échelles :

- Echelle territoriale : étude du rôle, importance et relation entre la ville et son territoire régional
- Echelle de la ville : comprendre ce produit complexe qui est la ville et le démontrer en processus et formation et de transformation pour identifier les changement qu'a subi la structure urbaine les éléments qui ont influencé sur sa croissance et arriver à la fin à une **synthèse de croissance**

- Problématique global de la ville : il s'agit de relever tous les problèmes ou potentialité à mettre en valeur
- Echelle de l'aire d'étude : connaissances approfondis des différents structures (fonctions, typologie, permanence, viaires et espace publico-collectif) afin d'aboutir à un schéma de synthèse
- Problématique spécifique à l'aire d'intervention

### I.5.3. Phase conceptuelle:

Réflexion et développement d'une ou plusieurs réponses aux différentes problématiques (globales et spécifiques), ces dernières constitueront les bases et les supports nécessaires de toutes actions urbanistiques. Cette phase est traitée en plusieurs étapes qui sont :

- Programmation de l'action à mener comme réponse à la problématique
- Elaboration du plan de composition
- Traitement du plan d'aménagement
- Détails du projet architectural

### I.5.4. Rédaction du mémoire

## **I.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre**

### I.6.1. Chapitre 01

Chapitre introductive : présentation de la thématique générale du master 'architecture et projet urbain' établis par le porteur du master Dr. Zerarka.Mohamed et la présentation, de du thème spécifique appliqué au cas d'étude.

### I.6.2. Chapitre 02

Etat de l'Art ou de la Connaissance en relation avec la thématique développée.

Recherches et études du thème à travers différentes sources : (ouvrages, thèses, mémoires, articles, ...etc.)

### I.6.3. Chapitre 03

Cas d'étude représentent tous les étapes de notre projet :

- L'analyse urbaine (lecture synchronique et diachronique de la ville)
- programmation de l'intervention en réponse à la problématique
- développement du plan de composition
- élaboration du plan d'aménagement du site d'intervention
- projet architecturale (échelle d'ilot) comme vérification au plan de composition

## CHAPITRE II : ETAT DE L'ART

### Introduction

L'objet unanime adopté ces dernières années dans la plupart des pays du monde est de reconsidérer le patrimoine culturel et historique comme source permettant de promouvoir le développement et l'épanouissement de la société contemporaine ; les noyaux historiques, les sites anciens qui ont été considérés comme des œuvres achevées ; acquièrent ainsi un nouveau statut dans la ville :

« Le génie du lieu réclame toujours de nouvelles interprétations afin de pouvoir survivre, il ne peut pas être gelé ; mais il doit être compris en relation avec les exigences du présent »<sup>1</sup>.

« le patrimoine n'est pas l'accumulation de faits d'objets mais une création en acte ».

Les ensembles historiques forment donc des richesses et des témoignages d'une civilisation en évolution ; toute diminution de ce capital historique et culturel est un appauvrissement et une perte de valeurs accumulées, qui ne peut pas être compensée même par des créations de haute qualité.

Le problème des centres historiques a commencé à susciter de l'impotence dans le débat architectural dès le début des années 1960 et l'apparition de mouvements historicistes.

Cette problématique est née du souci de sauvegarder tout ce qui est chargé de l'histoire et qui est capable d'être un point de référence pour le présent et le futur, elle est née également du souci de trouver un remède à la ville historique malade de l'ignorance des hommes, et de récupérer des éléments importants par leur histoire et leur mémoire afin qu'il puisse donner une structure référentielle.

La question s'est posée par contre après la guerre (1939-1945), fallait-il reconstruire fidèlement des édifices à l'identique, en leur lieu original, selon le pragmatisme mythique de Varsovie ou ne fallait-il pas mieux conserver l'architecture nouvelle dans le contexte historique comme on l'avait à Londres ?.. l'intervention urbaine dans les aires historiques

---

<sup>1</sup>VITTORIO GREGOTTI « le territoire de l'architecture » 1966

pose donc le problème de type d'approche. A cette question F.CHOAY dans son livre « Allégorie du patrimoine » a distingué trois grandes figures :

« La figure historiques » dont le meilleur représentant fut le viennois C.SITTE (1819-1903).c'est le retour vers la ville ancienne.

« La figure mémorielle » dont le principal témoin fut l'anglais J.RUSKIN(1819-1900),qui préconisait la conservation intégrale de la ville, et considérer la ville historique comme musée.

Une troisième figure qui est en quelques sorte la synthèse et le dépassement des deux premières, c'est la figure historique dont le principal défenseur fut l'Italien G.GIOVANNONI(1873-1943),qui a posé le problème de la continuité entre les deux niveaux : « on pourrait affirmer , qu'aucune ville n'est entièrement ancienne ni entièrement nouvelle , les villes anciennes ont toujours subi au cours des siècles, des rénovations substantielles et les villes nouvelles naissent presque à partir d'un noyau préexistant »<sup>1</sup>.

Il faut donc injecter de nouvelles pratiques dans les centres historiques capables de dynamiser et de revitaliser le tissu existant qui doit être considéré comme un processus évolutif et ne doit pas être pris comme œuvre achevée.

« Si la ville historique est désormais considérée pour ces valeurs et richesses urbanistique et architecturales ainsi que pour la variété d'usage qu'elle autorise, ses qualités restent néanmoins menacées , tant que des solutions théoriques et pratiques ne sont pas apportées aux problèmes que pose l'antagonisme entre sauvegarde et transformation »<sup>2</sup>face à cette situation,les questions qui se posent se traduisent comme suit :

Que conserver ? et comment transformer ?

Comment récupérer les parties historiques oubliées et réinterpréter la mémoire des lieux ?

Comment garantir l'existence future des éléments du patrimoine historique et leur adaptation aux besoins nouveaux ?

---

<sup>1</sup>A. ROSSI, *L'Architecture de la ville*, 1966, trad. franç., L'Équerre, 1981

## **II.1. Réflexions sur les centres anciens**

Le centre historique a toujours été un pôle d'attraction et de développement sans égal pour son milieu environnant. Cette entité urbaine joue vis-à-vis du reste le même rôle que la ville joue à l'égard de son territoire et d'une manière plus intense encore.

Des comparaisons anatomiques banales désignent le centre par rapport à la ville comme étant l'organe le plus important :

- *«Le centre est le cœur de la ville – centre géographique et géométrique.*
- *Le centre est l'âme de la ville – ensemble de lieux historiques et symboliques.*
- *Le centre est le ventre de la ville – lieux de commerce, halles.*
- *Le centre est le cerveau de la ville – centre culturel et créatif. »<sup>1</sup>*

Dans le contexte actuel, où se pose de plus en plus la problématique du devenir des centres anciens et leur mode de revitalisation, il est nécessaire de nous interroger sur le concept de centre en abordant successivement :

- l'appréhension de sa signification, son évolution et sa dynamique à travers l'ensemble de ses interrelations avec l'espace urbain,
- l'étude des centralités anciennes et leurs caractéristiques,
- et enfin, la reconnaissance des facteurs de déclin des centres anciens.

## **II.2. La notion de centre : conceptualisation et dynamique**

### **II.2.1. Qu'est-ce qu'un centre ?**

Il existe plusieurs définitions de la notion de centre. D'après Le Petit Larousse, il se définit comme étant : *«Le milieu d'un espace quelconque...Point de convergence, derayonnement de diverses forces...Point principal, essentiel...»*. D'autres définitions sont données par l'Encyclopédie Encarta : *« emplacement situé au milieu (d'un espace)... Lieu d'importance (où se regroupent certaines activités)... Point sur lequel se focalise l'attention...»*. Pour une ville, le centre représente le *« quartier central où sont concentrés*

---

<sup>1</sup> Claire et Michel DUPLAY ; « Méthode illustrée de création architecturale »Édition. Paris : Éd. du " Moniteur ", 1985, p. 51.

*les commerces et les principaux lieux d'activités »<sup>1</sup> ou encore celui «...le plus animé ou le plus ancien. »<sup>2</sup>*

Etant le corollaire du centre, la centralité paraît une notion évidente, cependant les définitions qui prétendent à quelque rigueur sont autant d'approches partielles d'une réalité urbaine et sociale complexe, qui nécessite d'être appréhendée sous de multiples facettes.

### II.2.2. Approches intellectuelles de la centralité :

L'espace urbain recouvre plusieurs périmètres en même temps qu'il fait l'objet d'un vaste champ d'intérêts scientifiques, disciplinaires, professionnels et politiques. Face à cette diversité déferlante, tout concept lié à la question urbaine ne peut être abordé d'une façon autonome. De ce fait, il s'impose de se pencher sur les multiples définitions, complémentaires ou concurrentes, dont la notion de "centralité" fait l'objet, pour en donner une illustration mais également une clé de compréhension.

Le mot "centralité" bénéficie d'une connotation large, il est interprété différemment d'une discipline à l'autre. Les urbanistes décrivent la centralité comme étant un phénomène de concentration : « *...supportée par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une densification, une accélération des fonctions et des réseaux de relations. »<sup>3</sup>*

Dans cette approche, c'est plutôt l'aspect topologique qui se dégage de la centralité.

Le centre de gravité de l'agglomération, ou le point de convergence des voies principales de communication... possède une vocation évidente de centre urbain.

Cependant, pour saisir la notion de centralité, les critères topologiques s'avèrent insuffisants. Les urbanistes introduisent en plus les caractéristiques d'occupation et la position du centre à jouer un rôle intégrateur voire symbolique. On compose alors avec la dimension signalétique du centre, et là encore, c'est surtout la monumentalité des lieux qui est recherchée.

La définition de la centralité par certains architectes s'appuie plutôt sur l'aspect morphologique. Pour cela, il est adopté le principe que : « *Telle figure urbaine correspond à la sensibilité d'une époque, attire les habitants et l'animation... Il importe, de toute façon,*

---

<sup>1</sup> Encyclopédie Encarta 2006.

<sup>2</sup> Petit Larousse 2006

<sup>3</sup> Claire et Michel DUPLAY ; Op. cit. p. 51.

*que les caractéristiques morphologiques soient distinctes, différenciant, sans désintégration, le lieu d'une animation particulière et établissent ses limites. »<sup>1</sup>*

D'autres architectes optent pour la démarche sensorielle ou pittoresque, c'est le cas de Kevin Lynch, qui « ...a approfondi la connaissance des effets psychologiques des formes et des espaces urbains, surtout sous l'aspect de l'image que l'on s'en fait, et qui permet de se repérer dans la complexité et l'immensité de la ville. »<sup>2</sup> Implicitement, c'est une image rémanente, individuelle ou collective, qui recèle l'idée de centralité.

Pour les géographes, la centralité représente l'aptitude d'un lieu à générer des flux d'échanges de marchandises et de services, elle se matérialise comme un point géographique où convergent des foules de consommateurs, de travailleurs et de promeneurs. Beaujeu Garnier décrit le centre comme étant «...La partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui assure la vie et l'activité. C'est le siège du pouvoir organisateur public et privé, spontané ou réglementé qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie rurale ou urbaine...»<sup>3</sup>

En abordant, "les désordres des banlieues", Paul Claval reconnaît «... face aux migrations quotidiennes des banlieusards et au manque d'équipement, les planificateurs essaient d'insister sur la nécessité de centres urbains véritables, insérés dans le cadre de vie des citoyens et réunissant l'ensemble des fonctions centrales... »<sup>4</sup>

Chez les géographes, c'est exactement l'aspect fonctionnel qui domine l'approche d'une centralité.

D'après les sociologues, la centralité trouve son sens dans cette appropriation d'un même lieu par une diversité de groupes de la population : groupes d'âge, de classe sociale, de goûts communs, concerné par une forme d'animation différente. Des gens le plaisir de sociabilité et par le sentiment d'appartenance à une collectivité. L'aspect sentimental est mis en avant, de même que la fonction ludique. L'espace urbain est, dans ce cas, un noyau

<sup>1</sup>Claire et Michel DUPLAY ; Op. cit. p. 51- 52.

<sup>2</sup>Pierre PINON ; « Lire et composer l'espace public », Les Editions du STU, Paris p. 39.

<sup>3</sup>Cité par Nadia Kerdoud ; « Nouvelles centralités, périphéries spontanées ; Cas de Oued Skhouna à Guelma » ; Thèse de Magistère en urbanisme 2009, p.30.

<sup>4</sup>Idem



ludique tant par son ambiance conviviale que par ses potentialités économiques et commerciales.

Rejoignant la démarche de Kevin Lynch, des chercheurs en sciences humaines prônent la nécessité d'intégrer la dimension subjective du sujet (représentation, perception, imaginaire...). A ce titre, M. J. Bertrand précise que « *...le centre attire moins par ce qu'il offre réellement que par ce qu'il signifie. Il n'est ni une donnée figée, ni un espace homogène. Il se modèle à partir d'une image fondée sur l'expérience et la perception, voire l'imaginaire...* »<sup>1</sup>

Du point de vue économique, la centralité exprime une certaine mise en relation des différents éléments économiques de la ville : production, consommation et échange.

Mais vue, sous un angle politique, la centralité représente le centre politico institutionnel.

C'est le niveau où s'articulent les points forts des appareils de l'Etat, ou tout simplement le lieu où s'exerce le pouvoir. C'est d'ailleurs pour cette raison, que « *la conquête du centre, que symbolisent les manifestations, ...est l'objectif des prises de pouvoir. L'envahissement du centre est l'enjeu des rapports de force des différents pouvoirs :*

- *victoire des affaires privées : les Central Business District aux Etats-Unis ;*
- *Victoire de la bureaucratie : le centre de Moscou. »*<sup>2</sup>

La centralité a donc des aspects divers, elle est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonctions. La centralité ne se crée pas, elle se fait au fil du temps, tout en changeant de rôle et de valeur.

### **II.3.Problématique des centres anciens**

La centralité des noyaux anciens est partagée voire concurrencée. Leur pouvoir d'attraction, de convergence ou de rayonnement se dilue. Au fur et à mesure que la ville s'étend et que la mobilité augmente, son centre-ville tend à la spécialisation de ses fonctions.

En effet, cela explique le fait que « *la centralité a des aspects divers qui n'appartiennent à un lieu unique que dans les petites villes denses et unitaires.* »<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Cité par Nadia Kerdoud; Op.cit. p. 33.

<sup>2</sup> Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit. p. 52.

<sup>3</sup> Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit. p. 51.

Il découle aussi, de l'évolution de la centralité, que les fonctions du centre ont beaucoup changée : certaines fonctions ont disparu alors que des nouvelles se sont installées. Les dynamismes actuels tendent vers un affinage des activités et une animation urbaine de qualité. On parle aujourd'hui de plus en plus de centres d'affaires, au sens large du terme englobant de nombreux domaines : politique, administration, commerce, finances, tourisme urbain, industrie culturelle...

Néanmoins, tous les centres où ce processus de spécialisation s'est déroulé – comme le cas des Central Business District aux Etats-Unis - les mêmes effets ont abouti progressivement à des situations critiques :

- Un dépeuplement ou déclin du nombre d'habitants du fait du recul ou de la disparition de la fonction résidentielle ;
- Une absence de mixité sociale due à une surreprésentation de certaines catégories sociales par rapport à d'autres ;
- Une distorsion croissante entre le lieu de travail et le domicile posant le problème de circulation en heures de pointes ;
- La concentration d'une activité intense, sur un espace et un temps limités, fait des centres des zones mortes en dehors des heures de travail.

Ces inconvénients ont amené les responsables de la politique urbaine à mener des négociations avec les milieux d'affaires, à faire prévaloir les objectifs d'intérêts généraux dans leurs interventions urbaines, et à limiter les tendances exclusivement spéculatives des opérateurs

Par ailleurs, il est à relever, dans les centres villes contemporains hérités, cette capacité de persister et de s'adapter. Evidemment, « ...les noyaux anciens ne disparaissent jamais, rongés par le tissu envahissant ou intégrés à sa trame. Ces noyaux résistent en se transformant et restent des centres de vie urbaine intense... »<sup>1</sup>

Malgré toutes les transformations qu'ils subissent à chaque fois dans des contextes différents, ils acquièrent un nouveau rôle et par là une nouvelle centralité.

---

<sup>1</sup> Henri LEFEBVRE ; Cité par Nadia Kerdoud ; Op. cit. p. 28.

### II.3.1. Centres anciens : enjeux et spécificités

Tissus urbains vivants, porteurs de multiples enjeux, les centres et quartiers anciens font ces dernières décennies l'objet d'une attention soutenue, aussi bien par les associations que par les pouvoirs publics, visant à promouvoir des évolutions positives.

Arriver à concrétiser un tel objectif, impose cependant d'analyser leurs spécificités et identifier leurs forces et leurs faiblesses.

### II.3.2. Problématique ancien / nouveau :

Le débat autour du devenir des villes anciennes est bien cerné par Gustavo Giovannoni dans son ouvrage, intitulé « L'urbanisme face aux villes anciennes », publié en 1931 mais toujours d'actualité. Ce débat concerne l'affrontement entre novateurs et conservateurs, ayant deux conceptions opposées, lorsqu'il s'agit de rénover un centre ancien et de définir les rapports entre contexte ancien et développement nouveau :

« ...d'un côté, les besoins positifs du développement et du mode de vie modernes ; de l'autre, le respect des souvenirs historiques et artistiques et le maintien du cadre général de la ville ancienne... »<sup>1</sup>

S'agissant d'un tissu ancien, certaines démarches de réhabilitation procèdent d'une adoration aveugle et excessive, qui empêche tout ajout susceptible d'améliorer l'aspect du bâti, ou de modifier la nature du site. C'est le cas où des polémiques ont eu lieu autour de la réalisation de la pyramide du Louvre ou de l'implantation du centre Georges Pompidou au cœur historique de Paris.

La dialectique ancien / nouveau pose différentes questions :

- Qu'est-ce qu'il faut conserver et comment ? Muséifier et vouloir à tout prix tout conserver mène à une inertie.
- Comment sauvegarder sans muséifier ?
- Comment intégrer le neuf dans l'ancien ?
- Comment moderniser les tissus anciens en les adaptant aux exigences de la vie moderne sans détruire leur morphologie, leur essence ?

Toutes ces questions posées peuvent trouver réponse comme un moyen terme entre l'ancien et le nouveau grâce à « ...une étude réalisée avec une ampleur de vue suffisante, une

---

<sup>1</sup>Gustavo GIOVANNONI ; « L'urbanisme face aux villes anciennes », Éditions du Seuil, 1998 p. 35.

connaissance exacte des besoins réels de l'urbanisme et des techniques qu'il a à sa disposition, jointes à un amour sincère de l'art et de la mémoire des villes... »<sup>1</sup>

### II.3.3. Caractéristiques des centres anciens :

Les spécificités propres aux centres quartiers anciens sont résumées par Françoise Choay 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... »<sup>2</sup>

Les tissus urbains anciens constituent de véritables noyaux primitifs. Ils sont les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines. Par leur rapport presque charnel au sous-sol, par le passé qu'ils racontent au fil de leurs rues ou de leurs pierres, ils font partie de cet héritage commun, espace originel qu'il faut savoir respecter, sans pour autant le muséifier ou le figer dans son évolution.

Les facteurs physiques, géographiques, ont souvent guidé leur implantation, sous différentes formes : sites stratégiques, parfois fortifiés ou villes d'échanges en bord de fleuve ou de mer. Chacun d'entre eux est unique, indissociable de sa situation et de son histoire spécifique, prestigieuse ou plus modeste. Ces tissus anciens, constitués depuis longtemps, ont eu jusqu'à la révolution industrielle, voire la deuxième guerre mondiale, une croissance relativement lente, dans une société majoritairement rurale.

La plupart des centres anciens sont caractérisés par une forte densité du bâti, aligné le long des rues et autour des places et monuments. Les terrains généralement de nature juridique privée, s'organisent selon un parcellaire irrégulier et serré, et gardent une grande permanence dans le temps : les relevés cadastraux effectués dès le début du XIXe siècle, en témoignent clairement. Le bâti ne remonte généralement qu'au moyen âge, hormis quelques exemples qui ont intégré des éléments de l'antiquité.

Cependant, les risques que ces centres ou quartiers soient démolis demeurent toujours.

---

<sup>1</sup>Gustavo GIOVANNONI ; Op. cit. p. 37

<sup>2</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp. 9 -10.

L'extrême vétusté, les désordres, ou les menaces de dévitalisation de certains nécessitent une démarche de projet, qui parte de la compréhension de l'existant, pour en tirer le meilleur parti aujourd'hui, au profit de nouveaux usages ou programmes de requalification. Car il ne s'agit pas de préserver leur forme physique pour que ceux-ci soient sauvés ou conservent un sens, mais il faut en même temps leur permettre de perdurer et d'évoluer dans la structure urbaine où ils se trouvent.

#### **II.4. Centres anciens : crise urbaine et déclin**

Cette 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>1</sup>

L'expansion des zones urbanisées a donné lieu à la multiplication, à la spécialisation et à la hiérarchisation des pôles. Plus grandes sont devenues les villes actuellement, et plus lisible est en leur sein l'opposition entre le centre et la périphérie. Celle-ci évoque la banlieue en crise, avec ses zones appelées suburbaines ou périurbaines, qui sont étalées, hétérogènes et fragmentées.

On remarque aussi la dévalorisation symbolique des centres anciens. La question de leur survie et de leur revitalisation représente un enjeu important pour plusieurs agglomérations. Cette dévalorisation a un impact sur leur développement ainsi que sur leur valeur foncière et sur les investissements que l'on retrouve dans ces secteurs.

Face à cette situation de crise, la nouvelle problématique posée, souligne l'ampleur du phénomène urbain, sa complexité et la nécessité d'en maîtriser les effets :

- physiques : villes diffuses, déconnexions spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle...
- économiques : spécialisations fonctionnelles, zonage, consommation irréversible d'espace et de potentiel agricole...
- sociaux : ségrégations résidentielles, replis communautaires, formation durable de poches de pauvreté...

---

<sup>1</sup>Nadia Kerdoud; Op.cit p26.

- environnementaux : pollutions et nuisances de différentes natures, destruction et mitage des milieux naturels souvent fragiles...
- et politiques : dispersion et foisonnement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine.

Pour cela un nouveau régime d'urbanisation s'est mis progressivement en place dans beaucoup de pays depuis environ trois décennies. Il se caractérise par un processus favorisant le renouvellement des tissus urbains à leur étalement.

## Conclusion

Les centres villes forment un patrimoine urbain. Ils jouent toujours dans les villes un rôle non seulement symbolique, mais aussi social, économique et culturel, comme lieux de mixité, d'échanges et d'animation commerciale et culturelle.

Au cours de leur évolution pendant les siècles derniers, les centres villes ont affronté de nombreux défis, ce qu'ils continueront de faire. Le rôle du centre-ville comme foyer de la vie de société a constamment été remis en question. Maintes forces économiques et maintes rivalités de l'urbanisation sont venues éroder le dynamisme de ce cœur traditionnel communautaire.

Les centres villes, nourris par l'épaisseur historique et du contexte affectif des lieux, ont pu garder leur suprématie, car ils sont vécus comme l'espace par excellence de l'urbanité<sup>1</sup>. La question de leur vitalité est au cœur des évolutions urbaines modernes et des modes de vie qui leur sont associés...

Ces dernières décennies constituent un tournant dans la politique de revitalisation des centres villes. Les investissements y reprennent, de grandes opérations sont lancées, les initiatives foisonnent partout dans le monde. Les pouvoirs publics locaux donnent l'impulsion, relayés par les opérateurs privés. Les centres villes deviennent ainsi les nouveaux moteurs de la croissance économique.

Ce renouvellement, sensible dans beaucoup de villes des pays développés ou émergents, est l'objet de notre cas d'étude.

## **II.5. les action d'intervention sur letissus urbainexistant:**

### **II.5.1. Les acquisitions des propriétés :**

#### **II.5.1.1. L'expropriation :**

C'est une procédure qui permet à la collectivité de retirer des biens, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée<sup>1</sup>.

#### **II.5.1.2. La préemption :**

C'est une procédure qui donne la propriété à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien dont la vente est projetée par son propriétaire, et ce en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique. L'exercice du droit de préemption impose aux vendeurs de biens d'en faire la déclaration à la collectivité qui a le choix entre l'acquisition du bien ou non.

### **II.5.2. Le relogement :**

L'Etat prend en charge la population sinistrée lors de la réhabilitation de leurs maisons traditionnels en les relogant dans des habitations descentes et ceci pendant toute la durée du processus et ensuite les accompagner vers leurs logements réhabilités.

### **II.5.3. Intervention sur les fonctions et le fonctionnement:**

#### **II.5.3.1. La réanimation et la revitalisation urbaines :**

*« Revitaliser, c'est trouver un équilibre satisfaisant entre les lois du développement économique, les droits et les besoins des habitants et la mise en valeur de la ville conçue comme un bien public. Les approches patrimoniales, économiques, environnementales e socioculturelles ne s'opposent pas, non seulement elles se complètent mais leur articulation conditionne le succès sur le long terme. »*<sup>2</sup>. La revitalisation vise à :

- Intégrer et associer les tissus urbains historiques au développement de la ville et du territoire.
- Mettre en valeur l'espace public tout en protégeant durablement les ressources culturelles et naturelles.

<sup>1</sup>SAIDOUNI M. Eléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001, Alger, p184.

<sup>2</sup>UNESCO, Des quartiers historiques pour tous : une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable, Juillet 2008, p13



-Maintenir la mixité des fonctions et créer du lien social tout en contribuant à améliorer les conditions de vie des habitants.

-Promouvoir l'identité de la ville, favoriser la créativité et la diversité culturelles.

-Développer un tourisme culturel maîtrisé associé au maintien de plusieurs secteurs d'activité.

### II.5.3.2. Le renouvellement urbain :

*« Il concerne une partie du patrimoine existant qui a vieilli ou qui ne répond plus aux exigences actuelles et qui mérite donc à cet effet d'être renouvelée »<sup>1</sup>.*

L'étude du renouvellement urbain vise à :

- Reconquérir l'espace urbain en contribuant à l'intégration sociale, culturelle et économique des populations.

- Rehausser la valeur des bâtiments et des espaces collectifs.

- Encourager une meilleure utilisation des infrastructures et des services existants.

- Respecter la continuité historique des espaces construits.

- Faciliter des insertions harmonieuses dans la trame urbaine.

- Contribuer à rehausser la qualité de l'espace public environnant.

- Améliorer la qualité de vie dégradée de la population dans le patrimoine immobilier existant.

- Atténuer la crise de logement en stabilisant la population dans le patrimoine immobilier existant.

### II.5.3.3. La requalification urbaine:

*« Est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé. Elle consiste à donner des nouvelles fonctions aux tissus anciens »<sup>2</sup>.* Pour que la mise en valeur de ces derniers ne soit pas qu'un investissement touristique, mais aussi un investissement urbain et social, les pouvoirs publics devraient :

- Encourager la diversité des fonctions urbaines.

- Protéger l'habitation des nuisances.

- Préserver la diversité commerciale.

- Encourager d'autres fonctions : affaires, création, administration publique, services.

### II.5.3.4. La réorganisation urbaine :

*« Elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen termes. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas*

<sup>1</sup> OPGI, le rapport sur le cadre bâti ancien à Oran, 2005, p43

<sup>2</sup> OPGI, op.cit., 2005, p43

*la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et correspond par conséquent, aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales.* »<sup>1</sup>. Elle touche :

**-Les aménagements** des espaces résiduels insérés dans le cadre bâti existant.

**-La réorganisation de la circulation** afin de préserver les ensembles historiques de la pollution et des nuisances (création de secteurs piétonniers, réglementation du stationnement, réorientation des flux, réorganisation des lignes de transport en commun).

**-L'affectation de nouvelles fonctions et la délocalisation des fonctions incompatibles.**

#### II.5.4. Interventions physiques :

##### II.5.4.1. Rénovation urbaine

La rénovation est une intervention de nature beaucoup plus radicale elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette action s'applique à des secteurs ou à des îlots dans les caractères facilite et justifie une intervention forte où les contraintes entravant sont peu importantes, par contre en présence du patrimoine ce type d'intervention (procédé radical de transformation) n'est pas recommandé<sup>2</sup>

##### II.5.4.2. L'Aménagement et l'embellissement urbains :

Consiste à aménager et à embellir les espaces publics (places, rues, jardins, aire de stationnement, aire de jeux....etc.) par du mobilier urbain et des espaces verts ainsi que l'amélioration du traitement des façades le long des grands axes et leur mise en valeur par la lumière. C'est une opération qui porte aussi sur les travaux de viabilisation des sites (la voirie, les réseaux d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'éclairage public).

##### II.5.4.3. La conservation et la sauvegarde:

D'après la lecture de BENABBAS S. de l'article 3 de la charte de Venise: « *la conservation et la restauration des monuments visent à sauvegarder tout autant l'œuvre d'art que le témoin d'histoire* »<sup>3</sup>. De cette manière, on peut enlever la nuance qui existe entre les deux termes «conservation» et «sauvegarde» pour comprendre que le 1<sup>er</sup> n'est qu'un moyen pour atteindre le second.

<sup>1</sup> SAIDOUNI M. op.cit. p128.

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> BENABBAS S. BENABBAS. S., Le Phénomène Urbain., édition de l'Université MENTOURI, Constantine, 2004, p19.

#### II.5.4.4. La densification urbaine:

« Elle s'applique à des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées c'est à dire la présence de parcelles non bâties à l'intérieur du tissu. Ces secteurs sont densifiés sous la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leur valeur foncière »<sup>1</sup>.

#### II.5.4.5. La réhabilitation urbaine<sup>2</sup>:

Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique a pour objectif l'intégration de secteur urbain marginaux au reste de la ville par des interventions aussi bien sur le cadre bâti que sur le cadre social, source de conflit et d'instabilité pour la collectivité

#### II.5.4.6. La restauration urbaine<sup>3</sup> :

Ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à forte identité culturelle ou architecturale menacées, qui réclame des mesures de sauvegarde.

#### II.5.4.7. La substitution et la reconstruction:

« C'est une opération qui consiste à démolir et reconstruire des ouvrages originaux dont la constitution et les caractéristiques sont bien connues grâce à des relevés faits avant la démolition ou un témoignage matériel et, (ou) documentaire. »<sup>4</sup>. Cette opération est tolérée en cas d'incendie, tremblement de terre, incident ou une dégradation très avancée qui est dû au vieillissement.<sup>5</sup>

### **II.6. les enjeux d'intervention sur le tissu urbain ancien<sup>6</sup>:**

#### II.6.1. Enjeux sociaux :

L'intervention a pour objectif de lutter contre la pauvreté, de développer la cohésion sociale, d'éviter l'exclusion sociale, de freiner les processus de régression démographique ou de satisfaire les nécessités sociales et culturelles des résidents et usagers.

#### II.6.2. Enjeux urbanistiques :

L'intervention a pour objectif de revaloriser un environnement dégradé ou en décadence, de revitaliser le tissu résidentiel et d'améliorer ses conditions d'habitabilité, de requalifier l'espace libre ou de rénover et d'améliorer les infrastructures existantes.

<sup>1</sup> SAIDOUNI M. Op.cit. p130.

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> SAIDOUNI M. Op.cit., p129

<sup>4</sup> DI GIOIA V. Interventivecentrstorici, problemi e piani, Roma 1979, p24, cite par BENABBAS S., op.cit, p16.

<sup>5</sup> BOUSSERAK Malika, La nouvelle culture de l'intervention sur le patrimoine architectural et urbain : la récupération des lieux de mémoire de la ville précoloniale de Miliana, mémoire de magister, EPAU, Alger, 2000. p60

<sup>6</sup> REHABI Med, Méthode RehabiMed : Réhabilitation, Ville et Territoire, Barcelone, 15 janvier 2008, disponibles sur [www.rehabimed.net](http://www.rehabimed.net)

### II.6.3. Enjeux économiques :

L'intervention a pour objectif de dynamiser et de diversifier les activités économiques ou d'améliorer l'attrait et l'intégration de la zone dans sa propre ville ou région.

### II.6.4. Enjeux environnementaux :

L'intervention a pour objectif d'améliorer la qualité environnementale de l'ensemble (pollution, confort thermique, etc.) ou d'optimiser la gestion des flux énergétiques et physiques (gestion des déchets, cycle de l'eau, etc.).

### II.6.5. Enjeux patrimoniaux :

L'intervention a pour objectif de conserver et de mettre en valeur le patrimoine construit, de préserver et de mettre en valeur le paysage culturel et naturel, ou de réhabiliter et d'intégrer de manière cohérente le patrimoine aux conditions nécessaires de la vie actuelle.

## **II.7. les clefs de succès du processus d'intervention<sup>1</sup>:**

### II.7.1. L'intégration :

En comprenant l'espace traditionnel, la ville historique et le territoire rural comme faisant partie d'un territoire à plus grande échelle dans lequel il doit s'insérer et s'articuler dans la perspective de sa singularité historique et non comme une enclave isolée.

### II.7.2. La globalité :

En considérant une vision multisectorielle du processus en termes économiques, sociaux et environnementaux, et non seulement d'un point de vue exclusivement technique ou urbanistique mais en définissant une stratégie intégrale qui permet l'équilibre entre la mise en valeur d'un patrimoine collectif et l'amélioration de la qualité de vie de la population.

### II.7.3. La concertation et la communication :

En envisageant, dans la perspective de la revendication d'un contexte clair d'intervention publique, un nouveau cadre de gouvernance dans lequel les agents concernés par l'intervention doivent intégrer la population à l'opération en leur permettant de s'exprimer et en les informant et communiquant les différentes étapes du processus d'intervention.

### II.7.4. La flexibilité :

En assumant le fait que la longue durée des processus d'intervention exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie

---

<sup>1</sup>RehabiMed, op.cit, p17.

d'intervention, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc... souvent imprévisibles à priori, qui conditionnent l'évolution du territoire.

#### II.7.5. La contextualité :

En usant des guides qui facilitent la gestion de l'intervention, nous ne devons pas prétendre avoir trouvé des solutions généralisables aux problématiques de l'ensemble des villes historiques, mais plutôt en assumant le fait que la concrétisation des stratégies et des propositions d'action sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

#### II.7.6. La pluridisciplinarité :

En envisageant la complexité du processus d'intervention, une équipe pluridisciplinaire (hommes politiques, techniciens, etc....) doit être mise en place pour l'élaboration d'une stratégie efficace en cherchant un consensus d'action, véritable garantie de durabilité

### **II.8. Méthodologie d'intervention:**

#### II.8.1. L'orientation politique (figure n°II.1) :

Le processus commence avec la *volonté politique* d'agir (étape 1) et c'est avec elle que sont prises les *décisions préliminaires* (étape 2) nécessaires à l'organisation et à la gestion de manière adéquate du processus de réhabilitation telles que la délimitation du domaine d'intervention, la décision quant à la nature des actions à réaliser ainsi que la définition du cadre de gouvernance, c'est-à-dire la manière dont sera gérée l'intervention des différents agents impliqués dans la réhabilitation ainsi que la participation des habitants<sup>293</sup><sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>KHATABI Lahcen, la reconquête d'un centre ancien, le cas de la medina de nédroma, mémoire de magister UABBB Tlemcen,2010, P56

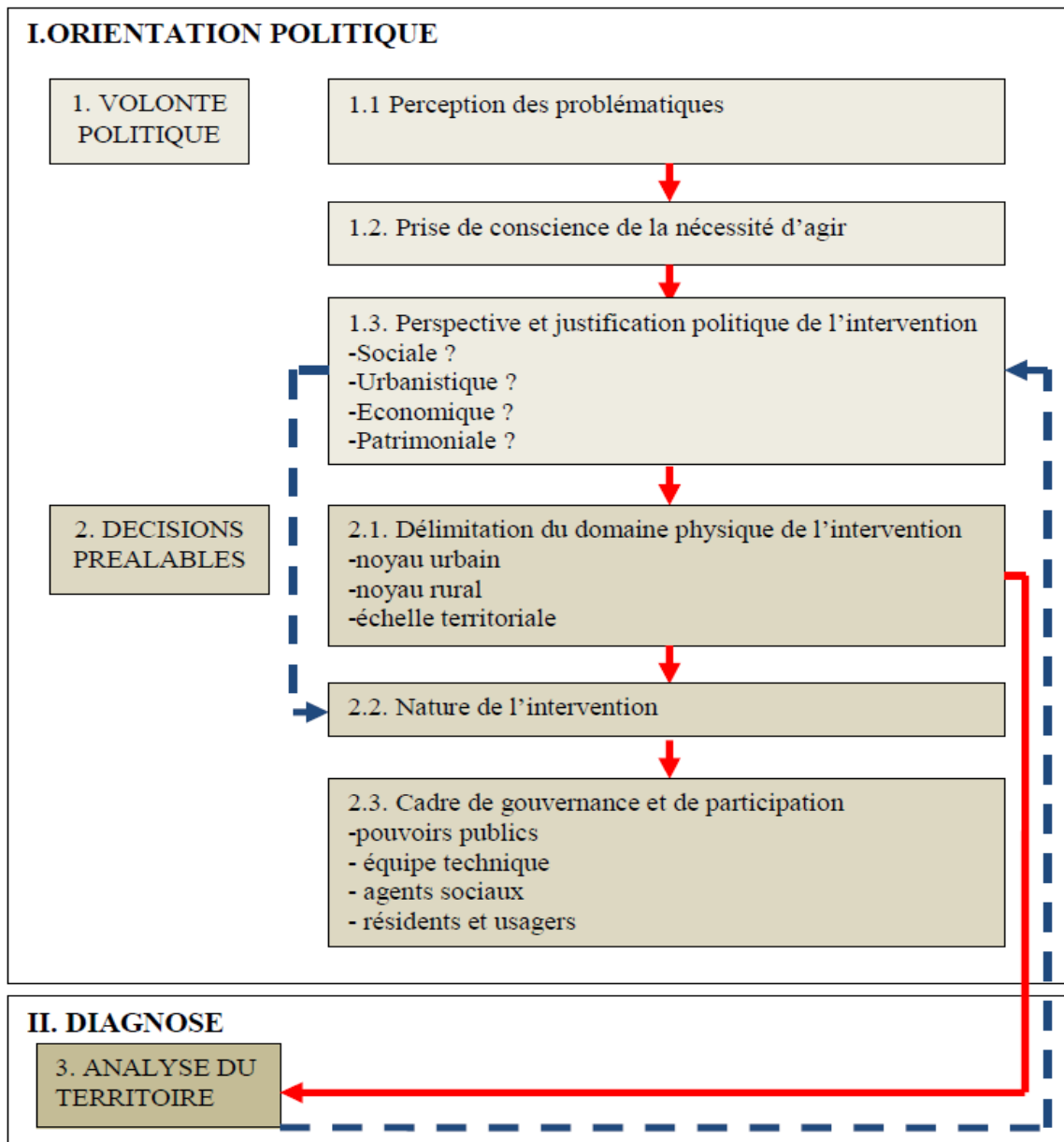


Figure II.1 Orientation politique

Source : RehabiMed, op.cit., p20

## II.8.2. Diagnostic (figure n°2-2):

Avant de décider d'une stratégie d'intervention, il est nécessaire de vérifier les impératifs légaux en vigueur et de bien connaître le domaine d'intervention grâce à une *analyse du territoire* (étape 3), avec un programme d'études multisectorielles cohérent avec le lieu et l'orientation politique prise ainsi qu'avec la reconnaissance des besoins et des demandes des habitants. Dans la phase d'analyse, il est possible d'identifier des problèmes non perçus au cours de la phase d'*orientation politique*, obligeant à reconsidérer cette orientation (phase 1).

À partir de l'analyse, on élaborera le *diagnostic intégré* (étape 4), c'est-à-dire un rapport de l'état actuel de la zone, accepté socialement et disposant de l'aval politique correspondant, dans lequel seront détaillés les potentiels ainsi que les dysfonctions<sup>1</sup>

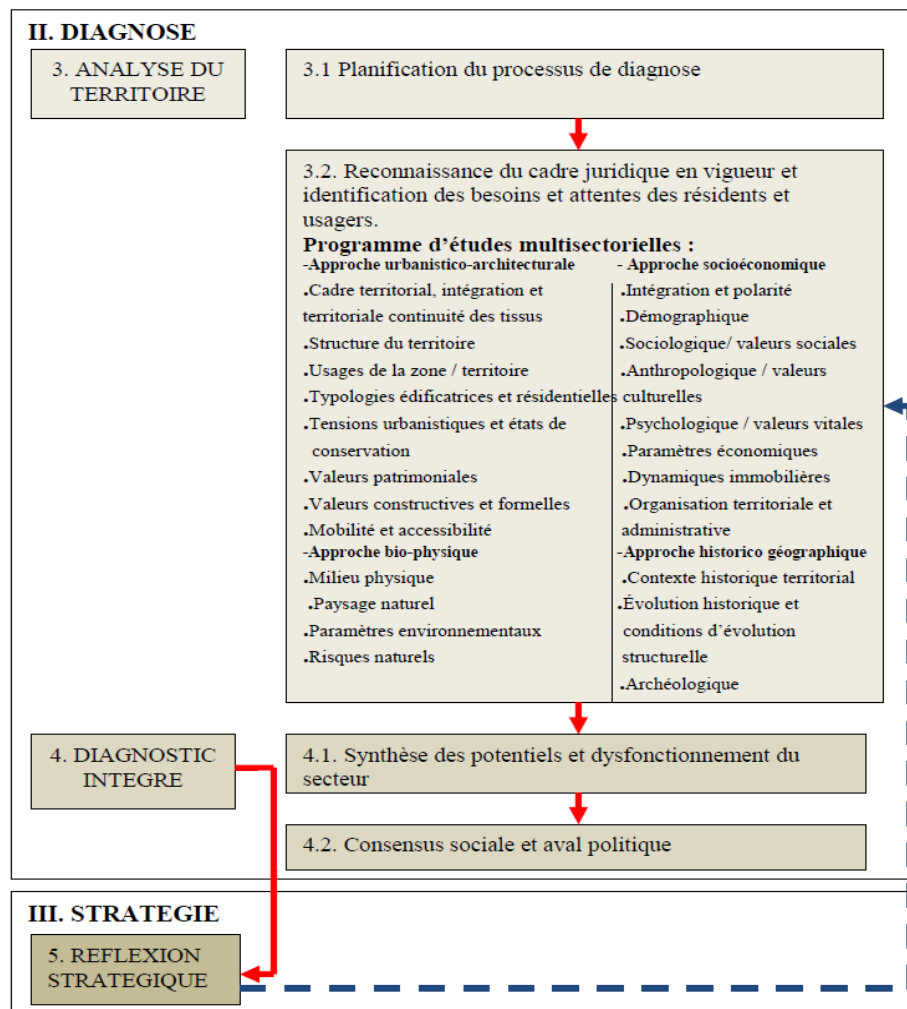


Figure II.2 Analyse Du Territoire Source :RehabiMed, op. cit, p.25

## II.8.3. Stratégie (figure n°II-3):

<sup>1</sup>KHATABI Lahcen, op.cit. P56

À partir des points critiques du domaine identifié dans le diagnostic intégré, et au travers d'une *réflexion stratégique* (étape 5) qui prendra en considération un ensemble de prémisses quant à la stratégie et la durabilité, on définira un ensemble d'hypothèses d'intervention qui seront évaluées afin de vérifier la viabilité de la stratégie. Dans le processus de réflexion, il est possible de détecter si la phase d'analyse est insuffisante et si l'on doit revenir à la phase 2 compléter le diagnostic de la zone. Après avoir décidé du scénario-objectif que l'on doit assumer, un *plan d'action* (étape 6) détaillera l'ensemble des actions à développer pour l'atteindre. Le plan sera accepté socialement par consensus et approuvé par les responsables politiques. Joint aux projets et politiques à réaliser, il développera alors les instruments légaux et opérationnels adéquats permettant de le mener à terme<sup>1</sup>

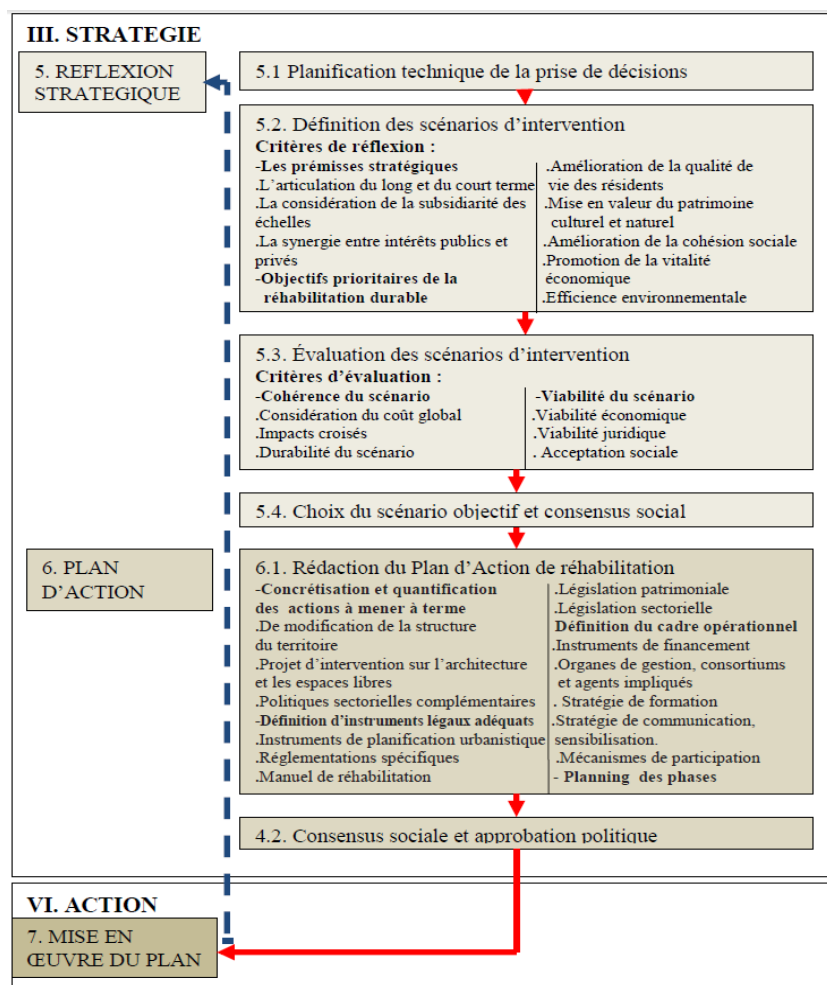


Figure II.3 stratégie Source :RehabiMed, op.cit, p34

<sup>1</sup>KHATABI Lahcen, op.cit. P56



### II.8.4. Action (figure n°II-4):

Dans cette phase seront menées à termes toutes les *interventions* (étape 7) prévues dans le *plan d'action*, aussi bien les actions de type urbanistique que les projets spécifiques sur les bâtiments, l'espace libre, etc. ainsi que les mesures complémentaires de type social, économique ou environnemental<sup>1</sup>.

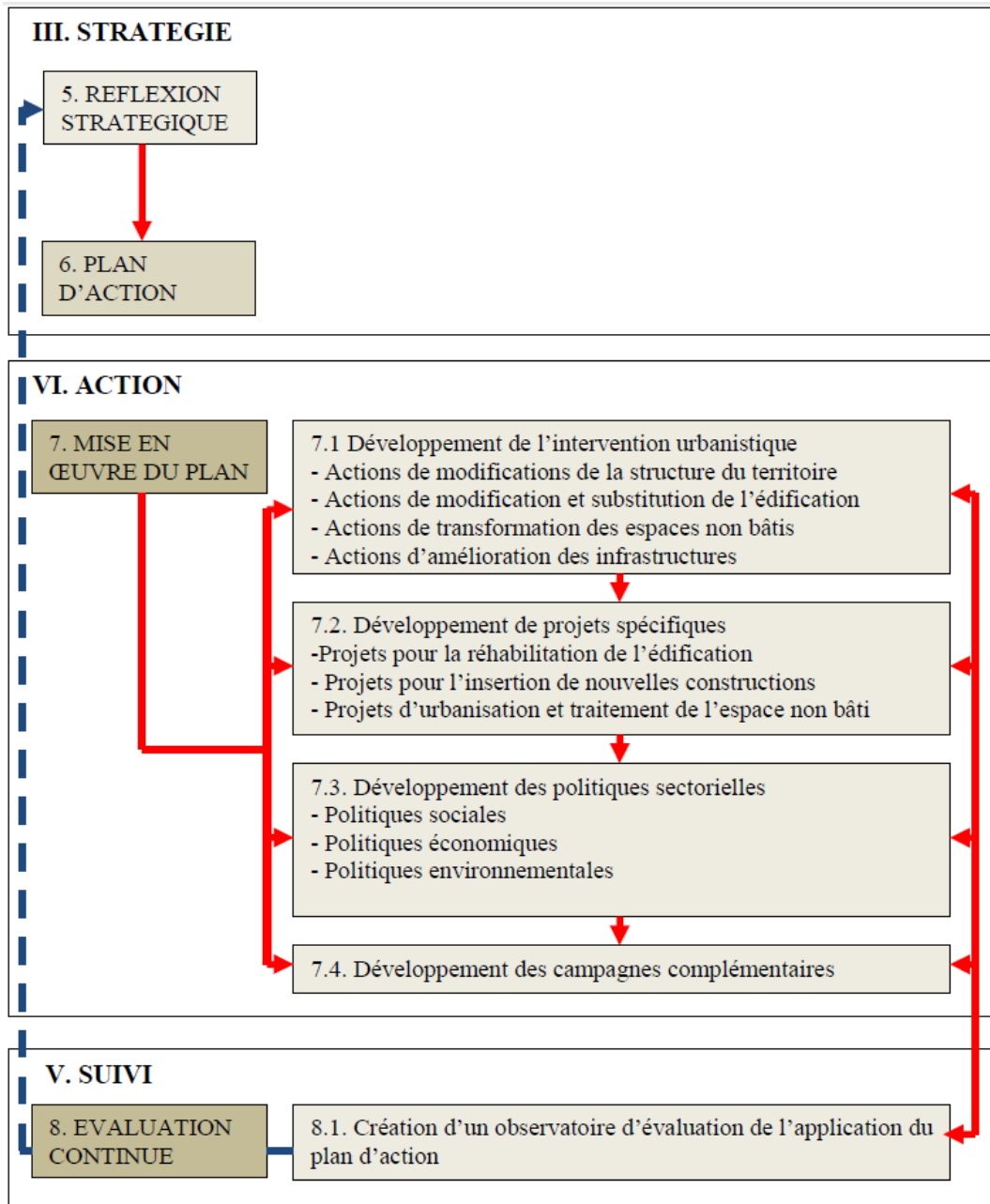


Figure II.4 Actions **Source:** RehabiMed, cit. op, p44.

<sup>1</sup>KHATABI Lahcen, op.cit. P57

### II.8.5. Le suivi (figure n°II-5):

La phase d'*évaluation continue* (étape 8) des interventions sera entamée parallèlement aux interventions qui seront menées à terme. Cette évaluation qui sera réalisée pendant le développement des actions, mais qui sera maintenue une fois celles-ci terminées, doit permettre de contrôler le degré de satisfaction de l'accomplissement des objectifs envisagés dans la phase de réflexion. Dans le cas où l'on constatera que les interventions ne donnent pas les résultats espérés ou que les conditions d'évolution ne sont pas celles qui auront été prévues *a priori*, on devra revenir à la phase de réflexion stratégique ou même, si l'on perçoit que les conditions du territoire ont évolué à celle du diagnostic<sup>1</sup>.

Le processus d'intervention sur le patrimoine urbain est long et complexe mais le schéma (figure n°2-5) suivant résume la méthode d'intervention.

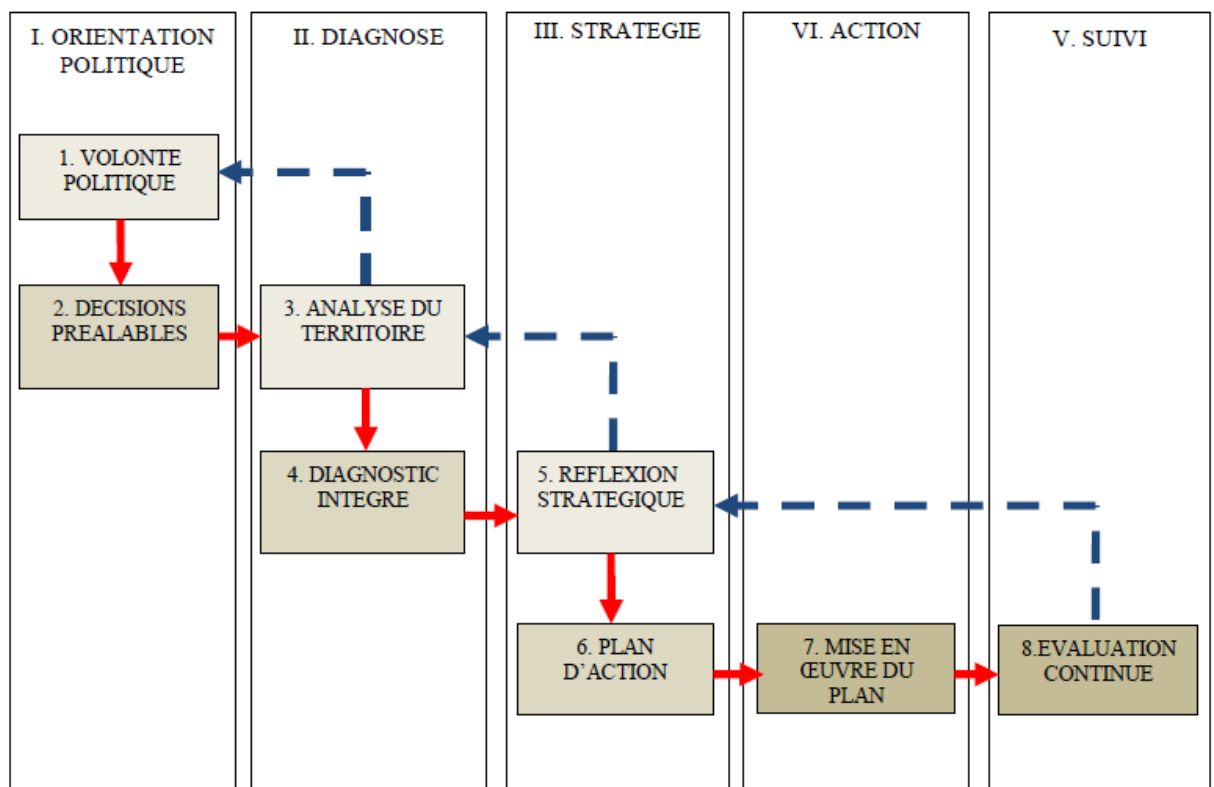


Figure II.5 Suivi Source : RehabiMed, op.cit, p19

<sup>1</sup>KHATABI Lahcen, op.cit. P57

## **II.9. Intervention du cas d'étude "renouveau du centre historique"**

Le renouvellement urbain semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "fabriquer la ville sur la ville", pour en récupérer les parties les plus délaissées, les plus obsolètes, afin d'y développer des réalisations capables de leur redonner un sens. Il s'agit de rompre avec une pratique antérieure ancienne favorisant l'étalement urbain.

L'amélioration du cadre bâti existant, l'évolution des pratiques à l'intérieur de ce cadre et la redéfinition des aires dégradées, devient un domaine d'investigation principal qui mobilise tous les acteurs, qui dans la ville, ont une quelconque légitimité à s'exprimer.

Ces préoccupations s'appuient sur le développement de valeurs culturelles nouvelles telles que la référence à l'histoire, l'émergence des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants. Une importance grandissante accordée au cadre de vie entraîne une demande de qualité plus forte, en même temps les difficultés sociales et urbaines remettent en cause les acquis urbains cumulés et revendiquent une approche nouvelle du cadre bâti dévalorisé et ce par le biais du "renouveau urbain".

Que se cache-t-il derrière ce renouvellement urbain ?

Quels sont les éléments de qualification qui permettent d'identifier ce type d'opération ? Pour répondre à ces questions, il paraît indispensable de s'attarder sur la signification de cette notion et ses origines.

### **II.9.1. Définitions et origines de la notion :**

Si on ne réduit pas la notion à ses dimensions technique et économique, le "renouveau urbain" paraît un phénomène multimillénaire. Les villes se sont reconstruites sur elles-mêmes et se sont renouvelées au cours de l'histoire quels que soient la pratique ou les modes opérés. Ainsi, on peut dire qu'on a déjà fait du "renouveau urbain" sous d'autres dénominations : la reconstruction, la restauration, la rénovation, la

restructuration, la réhabilitation, la requalification, la régénération, ou même récemment la ‘gentrification’<sup>1</sup>.

Un coup d’œil sur cette notion de ‘gentrification’ montre que la première apparition de ce mot date des années soixante à propos de la capitale anglaise. Terme anglo-saxon, il est défini par Philippe Gerber<sup>2</sup> comme étant avant tout un processus de revitalisation éco-sociologique des centres anciens de villes qui s’effectuent essentiellement par une (ré) occupation des classes moyennes et aisées au détriment des ouvriers employés ; mais il se manifeste également – en parallèle – par une restructuration des fonctions économiques et commerciales

Il existe donc des appellations extrêmement diversifiées. Derrière ces appellations, il y a un fait constant dans l’histoire : ‘la ville change’. Ce changement, s’opère soit violemment (à cause des guerres, des catastrophes naturelles ou technologiques,...), soit de manière diffuse sous l’effet de processus économiques (désindustrialisation, déclin portuaire, désaffectation de certaines activités, ...). D’où apparaît l’intérêt de s’interroger sur ce phénomène.

La Commission Méditerranéenne du Développement Durable (CMDD) retient plutôt le concept de ‘régénération urbaine’<sup>3</sup>, et en fait une distinction intéressante. « D’une manière générale, il peut y avoir trois motivations pour la régénération urbaine :

- La régénération imposée après une longue période d’abandon d’une zone urbaine (ex. London Docklands) ou suite à une grave dégradation des conditions de vie dans un quartier
- La régénération opportuniste lorsque les bailleurs de fonds publics et privés cherchent le terrain adéquat pour un grand projet (ex. Barcelone, Athènes) ;
- La régénération préventive ou prospective dans les zones où le tissu social et économique s’est détérioré (ex. Istanbul, Alep, Alexandrie). »<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Le mot lui-même a été créé, par référence métaphorique à la gentry (petite noblesse anglaise non titrée), par la sociologue anglaise Ruth Glass dans son analyse des transformations sociales de Londres, sur lesquelles elle a mené d’importantes enquêtes dans le début des années 1960.

<sup>2</sup>Chercheur (Laboratoire Image et Ville, CNRS, Strasbourg), Philippe Gerber a soutenu le 1er Décembre 2000 à l’Université de Strasbourg I sa thèse de doctorat en géographie humaine, sous l’intitulé « Gentrification et confort post-moderne ; Eléments émergents de nouvelles centralités ; L’exemple de Strasbourg ».

<sup>3</sup>‘Régénération urbaine’ est le titre d’un ouvrage paru en 1999 écrit par Claude Chaline géographe et professeur à l’Université Paris XII. Cet auteur participe aux travaux de la CMDD dans le cadre du PAM (Plan d’Action pour la Méditerranée).

<sup>4</sup>CMDD ; « Lignes directrices pour une régénération urbaine dans la Région Méditerranéenne », p. 8.

“Renouvellement urbain” ou “régénération urbaine” retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés, il s'agit surtout de favoriser un “retour à la ville”, de revitaliser ou de reconquérir son centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une “croissance intelligente” : en faveur de l'économie des territoires. Dans les pays émergents, et pour des raisons diverses, la priorité est souvent accordée à des nécessités quantitatives.

Ce phénomène s'est d'abord formalisé aux Etats-Unis à partir des années soixante, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vastes espaces, devenus friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités, comme à Boston, Baltimore, et New Orléans. Pour les expériences européennes, illustrées magistralement par le cas des London Docklands, à partir des années quatre-vingt, puis de Barcelone, le renouvellement urbain a consisté à reconverter totalement des espaces délaissés, mais en y reconstruisant de véritables “morceaux de ville” multifonctionnels.

La notion de “renouvellement urbain” a donc plusieurs origines. En France, encore ce terme était en relation avec l'expérience de l'agglomération de Lille, à partir de laquelle a été inventée l'expression de “ville renouvelée”. Cette expression est apparue intéressante car elle était en opposition avec celle de “rénovation urbaine”. La rénovation a été en France associée à une image négative, qui est celle de la déportation de la population en périphérie et de la démolition. Elle ne correspond pas à la notion de réhabilitation qui se restreint au problème du logement et à la notion de “restructuration urbaine” exclusivement relative aux éléments spatiaux et physiques de l'approche. Elle s'oppose également à la notion d' “étalement urbain”.

Le “renouvellement urbain”, est une notion qui est née chez les professionnels de l'aménagement. Son appropriation par les élus et les politiques s'est réalisée à l'occasion de la loi SRU. Là, il faut souligner la profonde rupture avec cette loi par rapport à ce qui s'était passé avant, et qui était issu quelque part de la charte d'Athènes. La loi SRU en s'opposant à l'étalement urbain se fixe des objectifs, comme le développement durable et le renouvellement urbain.

Pour définir les contours de cette notion, on peut dire que le ‘renouvellement urbain’ est « conçu comme pouvant intégrer plusieurs dimensions thématiques (le social, l'économique et l'urbain) et recouvrant plusieurs échelles territoriales...du quartier – lieu d'identification du problème – à l'agglomération – lieu supposé de résolution du problème.»<sup>1</sup> Il ne définit pas une échelle territoriale en tant que telle mais permet d'ouvrir un champ qui implique une imbrication de différentes échelles territoriales.

D'une façon succincte, « ...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urban renewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions en retour des pouvoirs publics... »<sup>2</sup>

### II.9.2. Les causes du renouvellement urbain:

Actuellement, le cadre bâti dévalorisé ou obsolète se présente sous deux formes :

- celle qui touche un patrimoine affaibli par les carences de sa conception d'origine ou les dégradations intervenues, d'une part ;
- et celle qui concerne les formes bâties rendues caduques par des modes de vie ou des types d'occupants qui ont changé, d'autre part.

Toute perte d'usage est perte de valeur. Ayant des répercussions multiples, ce phénomène d'obsolescence et de dévalorisation, concerne d'abord les propriétaires ou locataires qui voient leur logement perdre de ses qualités, pour des raisons liées au bâtiment comme à son environnement, les industriels ou commerçants qui doivent cesser leur activité, et les salariés dont l'emploi est menacé sauf au prix d'une relocalisation incertaine tant pour l'entreprise que pour eux.

Ces dévalorisations, avec les risques de dynamiques négatives tant pour les personnes que pour les biens concernés, débouchent sur un dysfonctionnement global du quartier concerné. Cette situation implique des actions de rupture afin de stopper, voire d'inverser le phénomène de dévalorisation. Ce processus de la perte de valeur puis de redressement organisé, est appelé ‘phénomène de renouvellement urbain’.

---

<sup>1</sup>Sylvie HARBURGER ; Caisse des Dépôts et Consignations ; Participation au séminaire GRIDAUHGRALE : « Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire » du 26 mars 2002, p. 7.

<sup>2</sup>Olivier PIRON, « Les méthodes du renouvellement urbain ; Approche systémique » In Mégapolen°22 et dernier, 2001 p. 67.

Les interventions de renouvellement urbain empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants.

En résumé, la volonté de donner du sens à la notion de 'renouvellement urbain' nécessite l'évolution des modes d'intervention sur la ville. Il s'agit moins d'envisager la fabrication ou la démolition des objets urbains comme des objectifs "en soi" mais plutôt de mettre cette production au service de priorités qui intègrent à la fois le fonctionnement urbain, le développement économique, l'anticipation et la correction des dérapages sociaux.

### II.9.3. Les enjeux du renouvellement urbain :

La problématique du renouvellement urbain est tout entière dans la conjonction de trois enjeux sur un même territoire urbain : la cohésion sociale et territoriale, le développement social et économique, le développement durable. Elle se retrouve dans les modes d'implication des acteurs dont la mobilisation doit s'opérer en utilisant prioritairement les outils disponibles : juridiques, d'aménagement, de gestion urbaine, et en intégrant les conséquences de toute action dans ces trois champs.

#### II.9.3.1. Cohésion sociale et territoriale :

L'enjeu de la cohésion sociale et territoriale suppose des attitudes d'anticipation, de réparation, d'intervention lourde destinée à la recomposition de tissus urbains, mais aussi la mise en place des conditions d'un accès optimum aux services urbains.

#### II.9.3.2. Développement social et économique :

L'enjeu du développement social et économique suppose de débloquer les situations pour organiser la mutabilité des espaces, de créer des opportunités foncières, d'instaurer des mécanismes de marché tout en conciliant le droit au logement et le droit à la ville dans la perspective de mobiliser les ressources du droit commun.

#### II.9.3.3. Développement durable :

L'enjeu du développement durable suppose une recherche de l'efficacité économique en intégrant la concurrence entre les territoires mais en prenant en compte correctement les impacts (coûts, économies, plus-values) externes, sociaux et environnementaux, une

recherche de l'équité sociale, la lutte contre l'exclusion sociale et la pauvreté, le développement des services, l'adoption d'une attitude raisonnée dans le domaine de l'environnement (urbain et social) en veillant à le préserver de dommages graves et irréversibles.

Le rapport entre le développement durable et le renouvellement urbain est examiné d'une manière plus détaillée ci-après.

### **II.9.3.5. La gouvernance urbaine et le renouvellement urbain :**

L'espace local, représenté par la ville et son territoire, forme un cadre de vie, de proximité voire d'intimité pour l'individu et la collectivité. Cet espace est reconnu par les instances internationales et onusiennes<sup>1</sup> comme un échelon pertinent dans la gestion de la vie locale par les habitants eux-mêmes.

La notion de 'gouvernance', étroitement liée à celle de développement durable, renvoie aux politiques publiques encouragées par les administrations anglo-saxonnes et nordiques. Elle semble désormais disqualifier les modes de gestion antérieurs : administration de territoire ou gestion urbaine. Elle est devenue une référence 'obligée' de tout discours sur la ville et son territoire. « Tout se passe comme si le système institutionnel qui, traditionnellement, confiait aux autorités politiques et aux représentants élus de la population, la gestion de la ville, était caduc. »<sup>2</sup>

En effet, il est question aujourd'hui pour les Etats de souscrire aux principes du développement durable, qui contestent 'la normalisation par le haut' et revendiquent la diversité des territoires et des communautés. Ces principes sont ainsi en complète opposition à la gestion actuelle de la ville et de son territoire, caractérisée par les ruptures 'relationnelles'.

La gouvernance urbaine, comme alternative à la gestion classique, se définit « comme un système de dispositifs et de modes d'action qui associe aux institutions des représentants de la société civile, pour élaborer et mettre en œuvre les politiques et les décisions

---

<sup>1</sup>L'importance des pouvoirs locaux et leurs rôles dans les sociétés urbaines ont été reconnus en 1992 à Rio lors de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement Durable (CNUED), appelée 'sommet de la Terre' (voir Charte de la Terre et Agenda 21 ou Action 21), comme en 1996 à Istanbul à l'occasion de la conférence onusienne sur les établissements humains, appelée 'Sommet des villes, Habitat II'.

<sup>2</sup>Abdelkafi JELLAL, op. cit. p. 44



publiques. »<sup>1</sup> En ce sens, la notion de gouvernance renvoie à un nouveau rapport des ‘‘décideurs’’ à leur environnement et à leurs pratiques, à un nouveau mode de légitimation de leur action et enfin à un style nouveau dans la conduite des politiques publiques. Cela passe par une mise à niveau de la démocratie locale qui est un des éléments clés de l’avenir des villes.

---

<sup>1</sup> François, ASCHER ; « Les nouveaux principes de l’urbanisme », p. 97.

## **CONCLUSION :**

L'intervention sur le patrimoine s'inscrit dans une politique urbaine patrimoniale qui le prend en charge d'une façon globale et qui touche différents domaines sociologique, économique, culturel, environnemental, technique etc...

Cette politique nécessite l'implication des différents acteurs qui doivent avoir une sensibilité vers la question patrimoniale et dont chacun d'eux a une mission bien spécifique tout en se complétant de point de vue tâche et information. Ces acteurs sont regroupés dans cinq groupes qui sont :

- l'équipe politique dont la dernière décision leur revient.
- l'équipe économique qui est chargée du financement des différentes opérations.
- l'équipe technique dont la mission est la conception, l'étude et la planification des différents travaux à réaliser.
- les agents sociaux qui sont chargés de la prise en charge des riverains touchés par les travaux de restauration en matière de relogement et aides sociales.
- les habitants dont le rôle est de réclamer leur droit et participer à la prise de décision.

La politique patrimoniale urbaine a besoin aussi d'outils efficaces qui sont tout d'abord, la législation internationale (chartes et recommandations) et nationale qui porte sur la protection du patrimoine urbain et architectural, la classification patrimoniale, les études et la maîtrise d'œuvre et les actions d'intervention. Ensuite, les outils urbanistiques tels que les instruments et documents d'urbanisme qui sont utilisés pour la planification urbaine orientent le choix d'intervenir et aident à respecter la réglementation en matière de servitude et mode de construction. Et enfin les outils financiers qui portent sur les modalités de financement des travaux qui sont les subventions, prêts, aides et indemnités.

Les interventions doivent aussi s'intégrer dans une méthodologie qui va de l'orientation politique, le diagnostic, l'élaboration d'une stratégie d'intervention, le plan d'action et le suivi. Pour garantir le succès des opérations ou du processus d'intervention, certaines clés sont nécessaires telles que l'intégration, la globalité, la concertation et la communication, la flexibilité, la contextualité et la pluridisciplinarité.

Mais en matière de démarche d'intervention, elle peut être différente car chaque cas a ses propres particularités de point de vue morphologie urbaine, architecturale, sociale, politique financier et culturel.

**Le renouvellement urbain** intéresse de plus en plus les collectivités publiques comme mode de "fabriquer la ville sur la ville". Sa pratique intégrant des thématiques relevant à la fois du social, de l'économique et de l'urbain, s'appuie sur un triple constat :

- Une finalité sociale induite par la superposition de plus en plus accentuée des clivages sociaux et spatiaux,

Une préoccupation du développement économique induisant une revitalisation des sites dévalorisés et une prise en compte de la morphologie de la ville rendant nécessaire une gestion renouvelée de l'espace et des déplacements.

A l'opposition des interventions sur les tissus urbains dites "classiques", le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles : quartier, ville, agglomération, commune ou groupement de communes. Il se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles - urbanisme, habitat, déplacements - et prend en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux ...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

Dans notre pays, les interventions menées sur les quartiers anciens sont souvent abordées sous l'optique de la sauvegarde et de la réhabilitation du patrimoine, et du patrimoine immobilier classé en particulier, ce qui risque d'adopter des approches mutilantes pour la ville en laissant de côté :

- d'une part, les autres dimensions du problème, notamment le social et l'économique, qui par contre sont autant sinon plus importantes que celle physique ou spatiale ;
- d'autre part, le reste du bâti ancien ayant une valeur patrimoniale mineure, méconnue ou non reconnue, tel que l'héritage datant de l'époque coloniale, officiellement non encore "légitimé" ou non approprié.

Quelques sites, médinas ou ksour, ont fait l'objet d'études et de propositions d'intervention, bien que la plupart d'elles n'aient pas obtenu les résultats escomptés pour les raisons déjà

évoquées. Ces dernières se résument dans l'insuffisance des moyens financiers mobilisés par les pouvoirs publics, des capacités techniques limitées

Toutefois, il faut se demander si ces raisons effectives sont suffisantes à expliquer l'insatisfaisant état d'avancement des projets de réhabilitation, ou bien, s'il ne faut pas s'interroger sur le fait de l'existence de certains aspects de la problématique des tissus urbains anciens qui ont été négligés.

En effet, la limite majeure des interventions dites classiques réside dans le fait que, non seulement elles n'intègrent pas tous les enjeux importants du territoire concerné, mais aussi elles ne recouvrent pas toutes les échelles territoriales adéquates et donc procèdent selon une vision territoriale tronquée. Le renouvellement urbain, au contraire et comme on l'a souligné, est un phénomène global d'où sa pertinence dans le cas notamment des centres et quartiers anciens en déclin.

Le renouvellement urbain se définit donc comme un mode nouveau d'intervention sur la ville ou une partie de cette ville existante. Pour mettre en forme son contenu et atteindre ses objectifs, celui-ci fait appel à une démarche judicieuse dont la pratique a cumulé des acquis indéniables. Il s'agit du projet urbain

## CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

### III.1 Présentation de la ville

Médéa est une ville millénaire sa date de fondation remonte au 10ème siècle en même temps qu'Alger et Miliana<sup>1</sup> ; elle est dotée d'un patrimoine historique, architectural et culturel très riche témoignant d'une stratification de civilisation.

#### III.1.1.Situation de la ville:

A- l'échelle territoriale :

MEDEA, Ville située en pleine zone montagneuse (900-1100m) sur un plateau inséré, entre l'Atlas Blidéen et le massif de Berrouaghia, Elle se situe sur 0°40" de longitude ouest et 36°25" nord.

MEDEA étant une ville situé au nord du pays au frontière du SAHARA, occupe une place centrale à 90 Km sud de la capitale, elle est le carrefour de 2 axes importants RN1 nord-sud et la RN18 est-ouest. Elle constitue un nœud de communication entre le nord et le sud.

B- l'échelle régionale:

La ville de Médéa est le chef-lieu de la wilaya de Médéa, situé au nord de la wilaya étendue sur une surface de 8700 km<sup>2</sup>, elle occupe 0.36% de la surface totale.

Elle est délimité au :

- nord** : par la wilaya de Blida
- **est** : par la wilaya de bouira.
- ouest** : par la wilaya de Ain defla et tissimsilt.
- sud** : par la wilaya de djelfa.
- Sud-ouest** : par la wilaya de m'sila

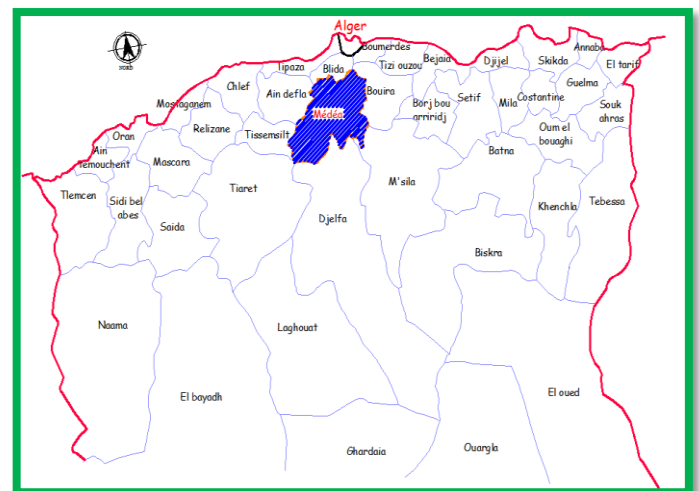


Figure III.6 Situation de la ville de Médéa

c- l'échelle communale

La commune de Medea est délimitée au

- Nord-ouest** par tamezguida .
- nord-est** par el hamdania
- Sud** partizi el mahdi.
- Ouest** par Draa al Samar
- Est** par ouezra.

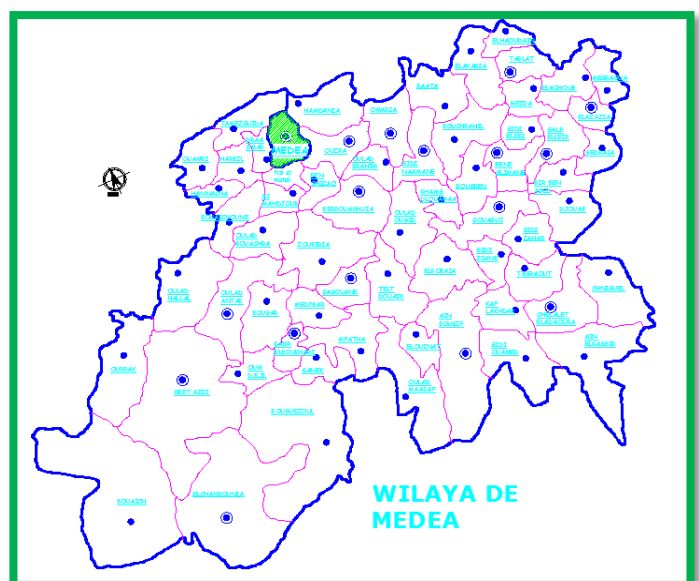


Figure III.7 Situation de la commune de Médéa

#### III.1.2. Aspect Géomorphologique :

**Relief :** Le plateau de MEDEA est très accidenté, dont plus de 77% de son relief est supérieur à 12%, il est formé par une série de collines et de vallons et bordé par des corniches qui marquent la limite du plateau notamment au Nord. Donc le relief dans son ensemble est relativement accidenté, les altitudes varient du nord vers le sud dans un ordre décroissant

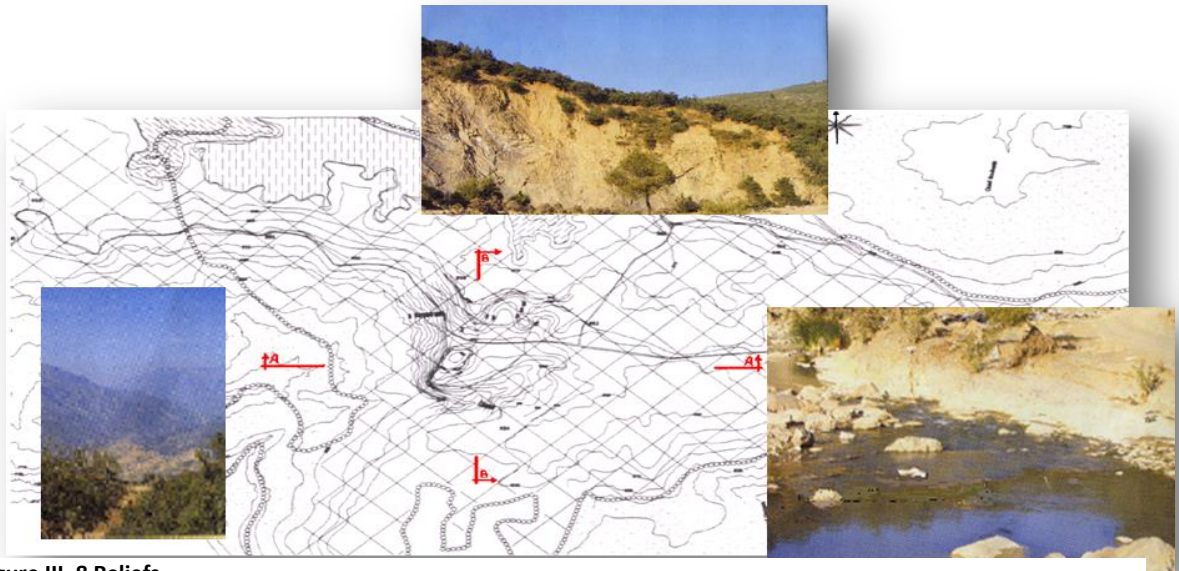


Figure III. 8 Reliefs

Les coupes:

**-Géologie :** D'après les données de la carte géologique de la région de MEDEA, nous avons déduit que la grande majorité des terrains du territoire communale sont représentés, essentiellement par des dépôts néogènes post-nappes et quaternaires en discordance sur un substratum d'âge crétacé. En résumé le plateau du chef-lieu sur un rayon de 3 km environ est formé de noyau rocheux stable (généralement gréseux) de l'Est à l'Ouest entre DAMIETTE et TIBHIRINE et du Nord au Sud entre OUED ZITOUN, THENIET EL

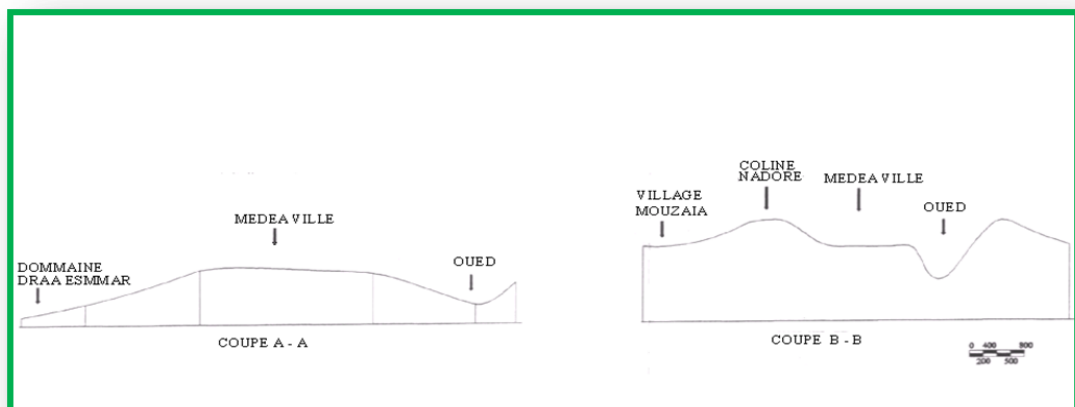


Figure III.9 Coupes sur les reliefs

HADJAR et BAZIOUACHE. Par contre la zone périphérique est constituée des argiles et des marnes ou des formations hétérogènes qui en présence des eaux à des comportements très variables.

- **Séismicité** : La région de MEDEA est sujette à des mouvements tectoniques (séismes) plus ou moins fréquents et dont l'intensité fait que la région est classée en zone I (forte séismicité), modifiée en 2003 en zone II (moyenne séismicité). C'est un paramètre qui prend une grande importance sur l'aptitude à l'urbanisation dans cette commune.

L'accélération sismique est déterminée à partir des recommandations relatives à l'évaluation des charges sismiques et du dimensionnement des éléments structuraux donnés par le RPA 2003(CGS).

-**Géotechnique** : La superposition des cartes (pente, géologie, ..... ) a permis de dégager une synthèse sur l'aptitude des terrains à l'urbanisation et donc diviser le territoire communal en zones :

-zone favorable à l'urbanisation

-zone moyennement favorable

-zone à propriété variable.

-zone défavorable à l'urbanisation.

-Les paramètres cités ci-dessus, ainsi que les études de sol citées en références, nous permettent de conclure que malgré que le site est classé en totalité en zone favorable, dont la structure de bâtiment peut être du RDC au R+4 certaines recommandations sont nécessaires à l'édification des futures constructions à savoir :

-Taux de travail moyen admissible du sol et de 2 à 3 bars.

-Les semelles d'ancrage soient limitées en moyenne d'une profondeur de 1 à 2m selon l'étude de la sole propre après tracement.

-Bien vérifier la stabilité du site.

-**Le climat**: La commune de MEDEA appartient à l'étage bioclimatique subhumide avec des hivers froids et des étés chauds.

La pluviométrie est caractérisée par son intensité et son irrégularité avec une moyenne annuelle des précipitations de 800mm.

La neige, le gel sont des agents climatiques qui caractérisent le climat de la région .ils ont parfois des effets néfastes sur l’agriculture, la mécanique des sols et les infrastructures.

La moyenne des températures entre les mois les plus froids et les mois les plus chauds varie entre 6.45° et 24.6

	Eté	Hiver
Températures C°	24/42	-5/10
Humidité	Son climat est subhumide avec des hivers froids et des étés chauds.	
pluies (mm)	La moyenne annuelle des précipitations 800 mm.	
Neige	Période de neige entre fin décembre et janvier de 15 jours dépend de chaque année	
Vents	Parfois le sirocco en printemps, en été les vents de sud qui sont chauds, et les vents de nord en hiver	

Figure III. 10 Climat

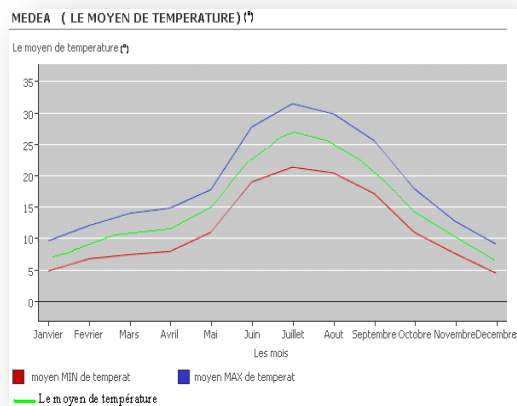


Figure III.11 le moyen de température

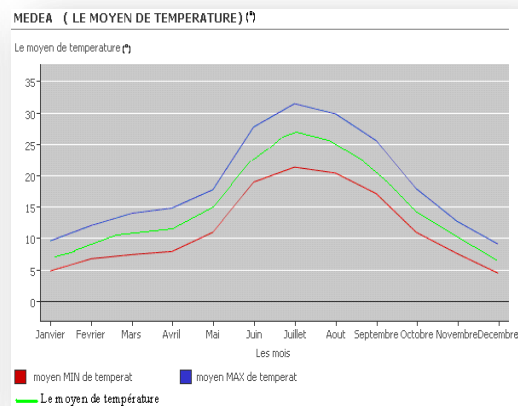


Figure III. 12 Le moyen de précipitation

### Population :

L’estimation de la population en fin 1995 confirme la tendance nationale constatée ou le taux d'accroissement est toujours à la baisse passant dans notre cas de 3.53% entre (77-87) à 2.84%, ainsi il apparaît que Médéa est la ville la plus peuplée de la wilaya.

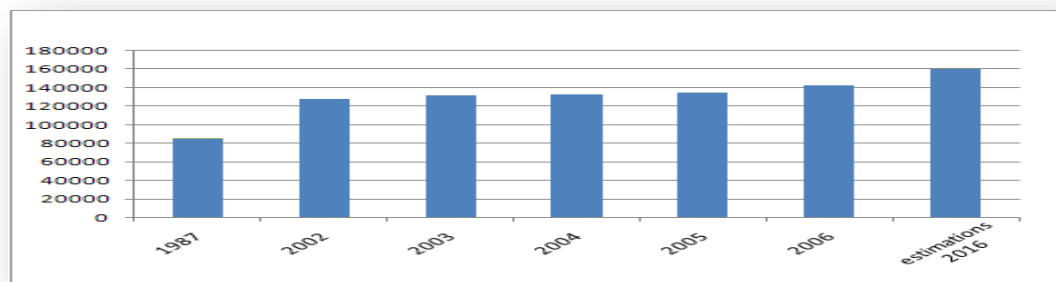


Figure III. 13 Population



## **III.2. Croissance Historique de la Ville de Médéa:**

**Développement de la ville :** La ville de Médéa a de profondes racines dans le temps, une véritable ville précoloniale, riche par son cadre bâti qui a subi plusieurs mutations avant, pendant et après la colonisation. Elle tient beaucoup à son caractère ottoman

### **III.2.1 la ville avant 1830: précolonial**

MEDEA a vu sur son site le passage de plusieurs civilisations comme toutes les villes du bassin méditerranéen. Bien avant la civilisation romaine à travers sa colonisation de l'Afrique du nord, la ville de MEDEA était déjà berbère sous l'appellation d'ALFARA. Pendant la période romaine elle faisait partie de la MAURITANIE CESARIENNE. elle était une station romaine appelée MEDIAS parce qu'elle était à égale distance de TRINADI (BERROUAGHIA) et SUFASAR (AMOURA). LAMDIA fut l'appellation romaine correspondant au nom d'une reine LABIA MEDIAS.

Plusieurs indices matériels témoignent de l'emplacement de la ville de MEDEA sur un établissement romain <sup>1</sup>:

- La base inférieure de l'aqueduc offre les traces de construction antique.
- Les fouilles archéologiques entamées pendant la période coloniale lors de la construction du quartier militaire 1843, ces dernières ont fait découvrir un couvercle de tombeau, une stèle ainsi que des médaillons romains<sup>2</sup>.
- Sa situation sur une voie romaine reconnue reliant MOUZAIA à BERROUAGHIA.

MEDEA a connu la prolifération de campement militaire romain, elle a été entourée d'une grande muraille avec l'aqueduc qui alimentait la ville en eau.

Vue la rareté de témoignages archéologiques, il nous est difficile de relever l'histoire urbaine de MEDEA à l'époque antique.

Vers le 10ème siècle, la ville de MEDEA au même temps qu'ALGER et MILIANA, a été rénovée sous l'égide du sultan BEN TACHFIN qui aurait reconstruit l'aqueduc<sup>3</sup>. A partir de 1303, les mérinides sous l'égide ABOUYAHIA construisirent la citadelle antécédente à la construction de la fortification ainsi que la mosquée MALIKI. Dès le seizième (16ème) siècle, sous les ottomans, MEDEA était la capitale du BAILIK TITRI, on assiste à la construction de plusieurs mosquées, la reconstruction de l'enceinte et son renforcement par des batteries, la construction d'équipements publics tels que le fondouk et le marché.

---

<sup>1</sup>La revue africaine

<sup>2</sup>A.DJILALI. Histoire des trois villes

<sup>3</sup>X.MALEVERTI, « La transformation des villes précoloniale. »

Selon une description faite par le générale CLAUZEL, le 22 novembre 1830 (3), la ville était un «ensemble très compact et homogène de construction inscrites à l'intérieur d'une enceinte formée par une série de bastions. On pénètre à la ville à travers cinq portes principales ».

A cette époque, la ville était traversée par une rue principale reliant la porte d'Alger à l'EST à la porte de MELIANA au nord, structure le tissu urbain. On y trouve l'agrégation des commerces et fondouk.

### Période romain

- Naissance de La ville par la présence romaine.
- Le choix de ce site a pour origine des raisons défensives.
- La présence des sources hydraulique, forestière, carrières.

### Période médiéval : 650-1500

- Permanence des parcours romain.
- Structure labyrinthique de la ville arabo-musulmane.
- Construction de la citadelle.
- Apparition de l'enceinte.

### Periode turque: 1517-1830

- Apparition de 3 mosquées:
  - \* Mosquée Hanafi.
  - \* Mosquée Sidi Sahraoui.
  - \*Mosquées de la caserne.
- Rénovation de la mosquée El Maliki.
- Construction Dar-El-Djamila (maison du Day).
- Construction du Haouch-El-Day

Les éléments structurants la ville:

- \* Le parcoure romain.
- \* Les mosquées.
- \* Le fort.
- \* La caserne.

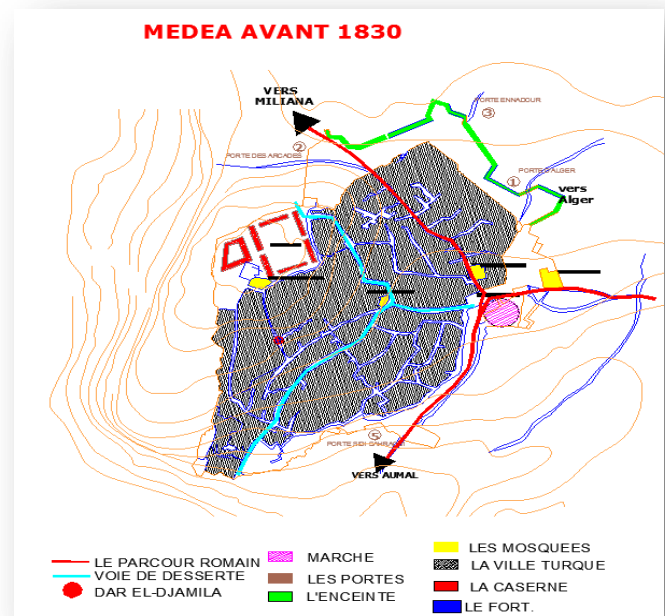


Figure III.14 Médéa avant 1830 source

### III.2.2.la ville après 1830 colonial

#### **Entre 1840-1915:**

La prise définitive de la ville par l'armée française est établie le 17 mai 1840 suite a son évacuation par l'armée de l'Emir ABDELKADER qui y a passé plus de dix (10) ans.

Dès leur arrivée, les français ont entamé des travaux de:

- Réparation et renforcement de l'enceinte turque en 1840.
- transformation du tissu ottoman dès 1842 par la distinction de deux quartiers: le quartier civil et le quartier militaire, séparés par une esplanade. Le quartier militaire prenait l'emplacement de la citadelle arabe après le rasage de celle-ci, le quartier civil consacré aux habitations civiles, et aux établissements militaires qui n'ont pas trouvé de place dans la caserne.

Pour la réalisation de ces travaux, il a fallu détruire une grande partie du tissu existant. De nombreux matériaux provenant des démolitions ont été récupérés pour la construction des bâtiments militaires.

#### **Le plan définitif pour la ville fut approuvé en 1848:**

- La ville traditionnelle est régularisée (alignement des façades, régularité et élargissement des rues).
- Création d'un quartier européen appelé aujourd'hui QUARTIER YUCEFI, sa structure s'inscrit dans un tracé urbain orthogonal intégrant les portes anciennes dans les axes des rues principales:
  - Axe NORD-SUD sur deux points d'appuis sur la porte NADOR et la porte DES JARDINS.
  - Axe EST-OUEST sur deux points d'appuis sur la porte DES ARCADES et la porte D'ALGER.
  - A l'intersection des deux axes se trouve la place du 1<sup>er</sup> novembre (ex place de la république), doté de la trilogie de l'église-la mairie-la poste.
  - Aménagement de la place des martyrs (ex place d'armes) comme articulation entre les deux quartiers: ville traditionnelle et quartier européen, afin d'assurer une continuité urbaine.

### \*1ere Addition:

- Implantation du fort militaire sur un lieu stratégique.

-La division de la citadelle en deux parties différentes: la caserne et l'hôpital civil.

-Transformation lourdes:

\* Percées sur le tissu organique (Projet d'alignement).

\* Redressement des façades coloniales aux niveaux de la citadelle.



Figure III. 15 Médéa 1837-1867

### \* 2eme Addition:

- Franchissement des limites de l'ancienne ville.

- L'agrandissement de la ville et l'enceinte.

- Démolition de l'ancienne enceinte.

### \* 3eme Addition (1867-1915):

- Evolution en extension du quartier européen (Youcefî).

- Naissance de la cité européenne.

- La cité est composée d'une place entourée de la trilogie; L'église, la poste, la mairie.

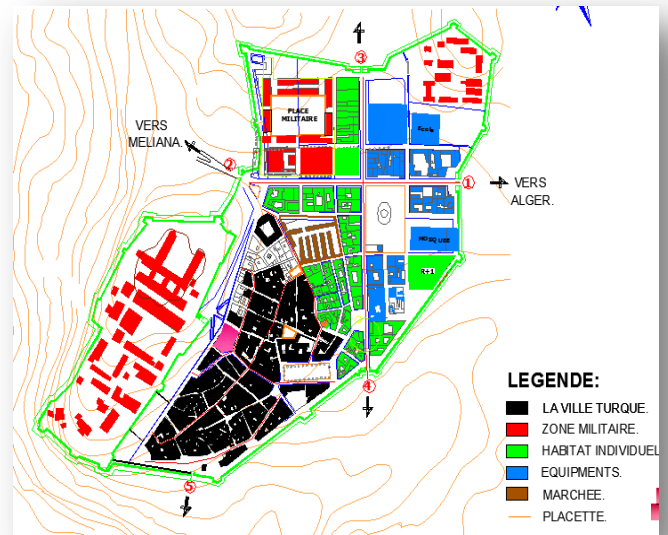


Figure III.16 Médéa 1867-1915

## La ville entre 1915-1962:

Cette période est caractérisée par la première extension extra-muros. L'urbanisation a commencé à gagner les pentes et coteaux environnants de la ville de MEDEA. On assiste à une croissance urbaine extra muros fragmentée, ordonnée par les parcours de développement territoriaux; cette croissance urbaine est caractérisée par l'apparition d'une nouvelle typologie du bâti : habitat collectif en forme de barre.

La partie centrale de la ville comprenant la zone intra-muros concentre l'ensemble des activités urbaines, de consommation, d'échange et de service.

### \* les additions 1915

- Implantation de nouveaux ilots de côté Sud/Est de la ville.
- L'extension de la ville postcoloniale a été générée par la géomorphologie du site.
- Naissance de la cité Nador suivant un axe de symétrie qui est le prolongement de l'axe Nord/Sud
- franchissement des limites de la ville européenne vers l'extérieure
- redressement des façades afin d'articuler l'ancienne avec les nouvelles constructions extra muros

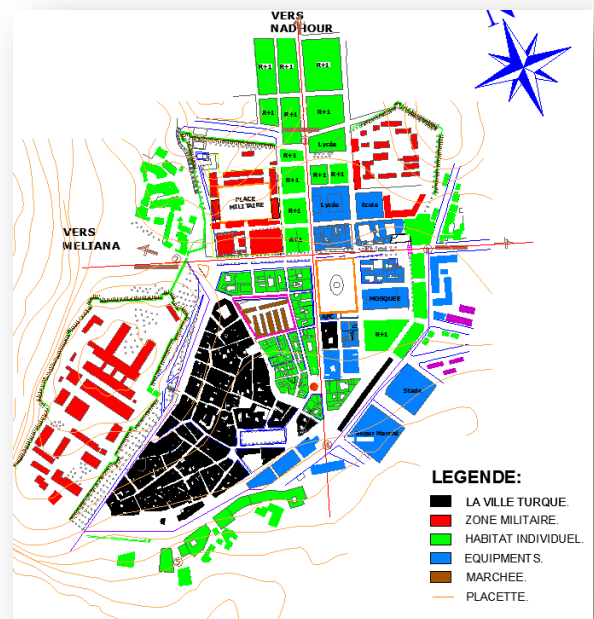


Figure III. 17. Les additions 1915

## III.2.3 LA VILLE après 1962 post colonial

### 2.3.1. 1962-1989:

Juste après l'indépendance, l'urbanisation est caractérisée par une stagnation jusqu' à 1973 ou l'ALGÉRIE a essayé de développer le secteur de l'habitat pour loger la population issue de la croissance naturelle et de l'exode rural.

Les nouvelles extensions urbaines planifiées et prévues <sup>1</sup>, se sont dirigées vers le coté EST et NORD-EST suivant les deux parcours de formation (vers BERROUAGHIA et vers ALGER): lotissement M'SALLAH au SUD-EST et quartier d'habitat collectif THNIET EL HDJAR au NORD-EST

La croissance urbaine a pris cette direction pour deux raisons :

- a) Le relief : la faible pente du côté NORD-EST qui a dirigé l'extension vers ces terrains.
- b) La disponibilité foncière : le secteur privé domine la propriété foncière du sol, les terrains de l'état se trouvent généralement dans le centre-ville, à l'OUEST et le NORD-EST de la ville.

Le PUD de 1984 a prévu plusieurs opérations à l'intérieur du tissu existant notamment des restructurations pour permettre la densification <sup>2</sup>.

Cette période est marquée par l'apparition des démolitions à l'intérieur de la ville ancienne, notamment au sidi Sahraoui

## Période post colonial

### 1962-1974

- Le franchissement des fortifications n'est qu'une organisation fragmentée (croissance incontrôlée).

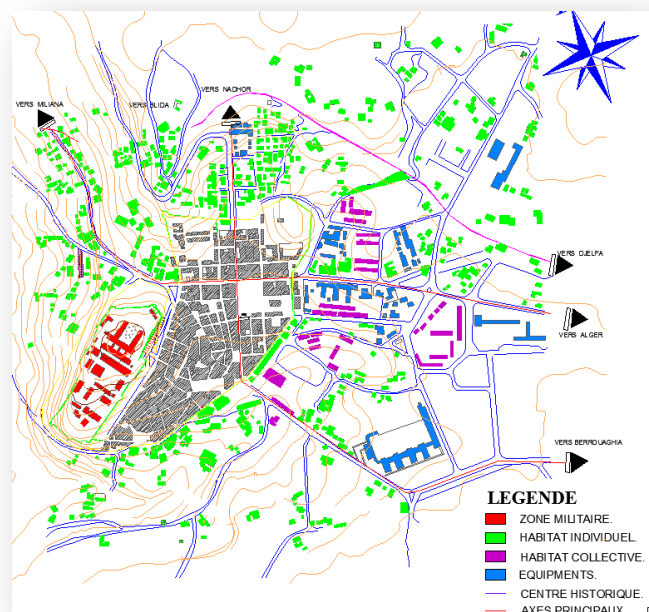


Figure III.18 Médéa 1974

## La ville entre 1989-1997

Cette période coïncide avec la saturation du périmètre urbain existant qui a atteint les barrières géomorphologiques du site. La mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme à partir de 1990 (PDAU- POS) a réorienté le débat urbanistique sur l'exploitation en priorité des ressources déjà existantes à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La récupération des différentes poches ou vides urbains engendrés par les fragments de croissance urbaine éclatée, a constitué une nouvelle alternative d'urbanisation. Les voies de communication restent l'unique réseau stable de l'organisation des activités urbaines.

L'absence d'identité urbaine dans la formation de cette nouvelle périphérie est le résultat du mode de juxtaposition des projets les uns par rapport aux autres sans aucune logique de continuité morphologique ou architecturale. Par contre, nous assistons à un nouveau phénomène urbain de déplacement des activités urbaines centrales (administratives et de services) vers le quartier périphérique NORD-EST est de THNIET EL HADJER le long des parcours de développement territorial reliant MEDEA à ALGER. La disposition éclatée des équipements urbains (mairie, hôtel des finances, cour de justice, gare routière, équipements scolaire, centre d'affaire) sur des terrains enchevêtrés n'a pas engendré la construction d'espaces publics majeurs, ni de nœuds urbains structurants.

Cette période est marquée par le retour des habitants à la ville ancienne où ils construisent dans les poches vides engendrées par les démolitions du bâti historique, une substitution qui a provoqué une hétérogénéité de l'image urbaine.

Enfin nous avons synthétisé le processus de processus de formation et de transformation de la ville de Médéa en identifiant les éléments historiques qui ont persisté à travers l'histoire ou qui se sont altérés mais qui existent toujours dans la mémoire collective de la ville, ces éléments sont résumés dans la structure de permanence. La structure de permanence nous offre aussi une lecture des problématiques liées à la stratification historique de la ville.

### III.2.4.période post coloniale1974-1997

Les nouvelles extensions urbaines se sont dirigées spécialement vers le côté NORD/EST Suivant les deux parcours de formation «VERS BERROUAGHIA et ALGER",

La croissance urbaine a pris cette direction pour deux raisons :

1-le relief: la faible pente de côté NORD/EST qui a dirigé l'extension vers ces terrains

2-la disponibilité foncière, le secteur privé domine la propriété foncière du sol, les terrains de l'état sont généralement concentrique vers le centre-ville et à l'OUEST et NORD/EST

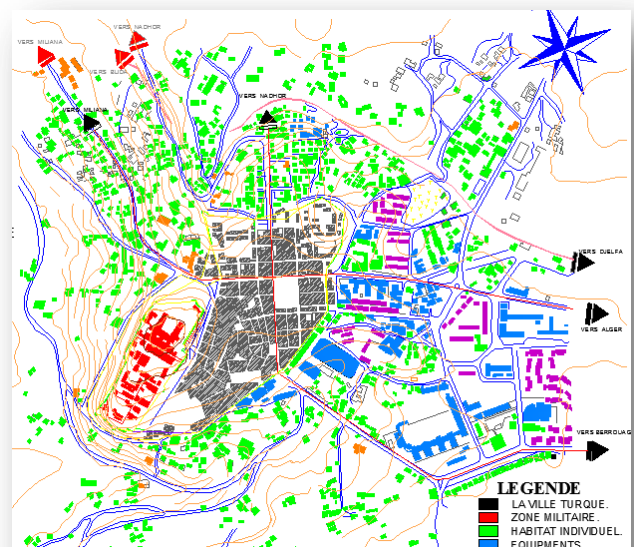


Figure III.19 Médéa 1997

**III.2.5.Synthèse de la croissance de la ville**



Figure III.20 Synthèse de la croissance

**Média ville coloniale (1840-1956)**

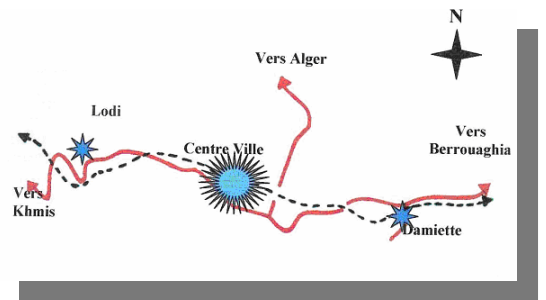


Figure III.21 Schéma de croissance (1840-1956)

**Média ville poste coloniale (1962-1970)**

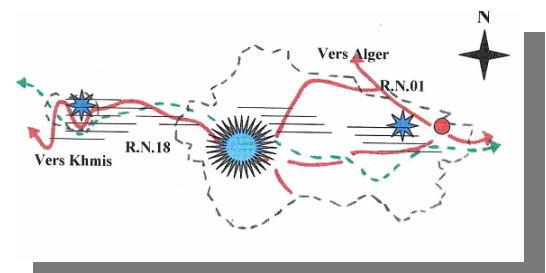


Figure III.22 Schéma de croissance (1962-1970)

**Média ville post coloniale (1970-1997)**

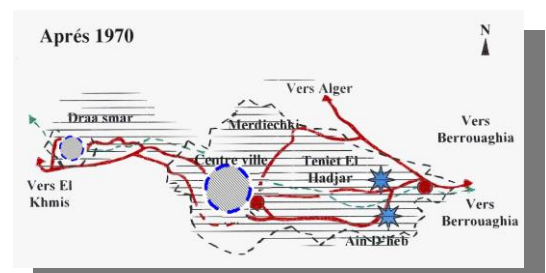


Figure III.23 Schéma de croissance après 1970



### **III.3.structure de permanence:**

La structure de permanence est la synthèse du processus de formation et de transformation de la ville; elle représente les tracés des éléments persistants identifiés dans l'étude de l'évolution du tissu urbain. La carte de permanence met en évidence aussi les faits urbains tels que les monuments et les autres éléments singuliers. ces éléments sont évalués par rapport à leurs degré de permanence qui sera un indice sur la nature du projet. Elle considère les éléments qui se sont conservés à travers l'histoire et aussi les éléments qui sont altérés mais qui persistent dans la mémoire collective de la ville <sup>1</sup>.

L'ensemble de ses éléments se résume dans:

#### **III.3.1Les parcours:**

##### **Parcours à très haut degré de permanence:**

Le parcours romain actuellement 'RN18' axe EST-Ouest

**Parcours à moyen degré de permanence:** On distingue deux voies structurant la ville qui sont la route d'Alger et la route de Nador, et une voie qui sépare le tissu Turc de la caserne.

**Aqueduc:** Elément à très Haut degré de permanence; (Fig.24) se trouve au Nord-Ouest de la ville, sa construction remonte à la période romaine : Il a alimenté la ville en eau potable, il fut reconstruit par le Sultan Youssef Ben TACHFINE en 1155. Aujourd'hui,



Figure III.24 l'aqueduc et la porte des arcades

seul un tronçon subsiste:

#### **III.3.2.Places :**

Place des martyrs, place de la liberté, et place de la république (1er novembre) : sont des éléments à moyen degré de permanence.

Place sidi Sahraoui : élément à moyen degré de permanence altéré, elle est située au sud de la ville ancienne à coté de porte sidi Sahraoui.



Figure III.25. place du 1<sup>er</sup> Novembre

### III.3.3.Mur d'enceinte:

Mur d'enceinte précoloniale: élément à Haut degré de permanence aujourd'hui altéré.Mur d'enceinte coloniale: élément à Moyen degré de permanence, Dont, une partie persiste: le mur de la caserne et la partie du côté NORD-OUEST et EST de quartier Nador. Le reste du mur est complètement altéré.

### III.3.4.Les portes urbaines:

BAB DZAIIR: élément à haute degré de permanence. (Fig26) Elle fut déplacée pendant la période coloniale vers un lieu sur l'axe est-ouest et appelée porte d'ALGER. Aujourd'hui Itéré.



Figure III.26 BAB DZAIIR

BEB EI AKOUAS : élément à Très haut degré de permanence (Fig. 27) qui a conservé sa place pendant la période coloniale. Aujourd'hui elle est altérée mais conservée dans la mémoire collective de la ville.



Figure III.27 BAB EI AKOUAS

BEB EL GHORT : élément haut degré de permanence altéré, déplacé pendant la période coloniale vers un lieu sur l'axe nord sud de la ville et appelé porte du NADHOUR. Elle est conservée dans la mémoire collective de la ville (fig.28)



Figure III.28 BAB EL GHORT

BEB EL DJNINAT : élément à haut degré de permanence, altéré aujourd'hui. Conservé dans la mémoire collective de la ville (Fig. 29)



Figure III.29 BAB EL DJNINAT

BEB SIDI SAHRAOUI : élément Haut degré de permanence altéré, conservé dans la mémoire collective de la ville (Fig30).



Figure III.30.BAB SIDI SAHRAOUI

### III.3.5. Les Edifices majeurs:

**La mosquée HANAFI:** Elément à haut degré de permanence, (Fig. 31) restauré aujourd'hui.



Figure III.31 La mosquée HANAFI

**La mosquée MALIKI:** Elément à haut degré de permanence, (Fig. 32) restauré.



Figure III.32 La mosquée MALIKI

**DJAMAA LAHMAR:** Elément à haut degré de permanence. Il est construit en 1155, aujourd'hui altéré sauf son minaret (Fig. 33).



Figure III.33 DJAMAA LAHMAR

**Mosquée EL NOUR:** Elément construit après

l'indépendance à la place de l'église coloniale. Un lieu de culte à moyen degré de permanence (Fig.34)



Figure III.34 Mosquée EL NOUR

**La MEDERSSA DE SIDI SLIMEN:** Elément à moyen degré de permanence. Se trouve actuellement abandonné et en état de dégradation avancé (Fig.35)



Figure III.35 La MEDERSSA DE SIDI SLIMEN

**La Synagogue:** Elément à moyen degré de permanence. Aujourd'hui abandonné, En état de dégradation. (Fig.36)



Figure III. 36 Synagogue

DAR EL AMIR: Élément à haut degré de permanence.(Fig.37). Elle fut autrefois la résidence d'hiver du Bey Du TITTRI, réutilisée par l'émir pendant l'occupation Française comme siège politique (Califat) puits militaire (Etat-major de l'armée).



Figure III.37 DAR EL AMIR

- Hammam SIDI SLIMEN: Élément à haut degré de permanence, édifice de proximité datant de l'époque précoloniale.



Figure 38 Hammam SIDI SLIMEN

- La mairie, la poste et l'hôtel de la ville (figure 39, 41, 40):  
Éléments à moyen degré de permanence, situés autour de la place du 1er novembre. Édifices de service datant de l'époque coloniale.



Figure III.39 La mairie



Figure III.41 La Poste



Figure III.40 Hôtel de La Ville

-Marché couvert: Élément à moyen degré de permanence.



Figure III.42 Marché Couvert

- Lycées: IBN CHNEB, VEUVE KADIK, HADI HAMEDI,  
Éléments à moyen degré de permanence.

- Le dispensaire: Éléments à moyen degré de permanence, réutilisé aujourd'hui en maison d'habitation, il est en état de dégradation.



Figure III.43 Lycée IBN CHNEB

- Le prison: Élément à moyen degré de permanence, aujourd'hui en état de dégradation.

### III.3.6. Le tissu:

On distingue deux types de tissus urbains :

**Tissu Traditionnel:** Elément à haut degré de permanence, caractérisé par des façades dépourvus d'ornementation, dotées de petites ouvertures, à l'extérieur. A l'intérieur, les façades se caractérisent par la présence des arcs ornés donnant sur un patio, ce dernier organise toutes les entités de la maison.

Le tissu traditionnel connaît aujourd'hui une perte de ses caractères d'identité locale.

**Tissu Colonial:** Elément à moyen degré de permanence, il se caractérise par une régularité en plan et en façade, les façades sont composées par des ouvertures rectangulaires et présentent un soubassement, un corps, des toitures et des encadrements ornés par des éléments architectoniques.

Le bâti historique de la ville de Médéa se trouve dans une situation de dégradation avancée du à l'abandon et l'absence d'entretien continu et de réfection.

Ces éléments de permanence sont organisés selon une logique synthétisée dans un plan appelé structure de conformation.

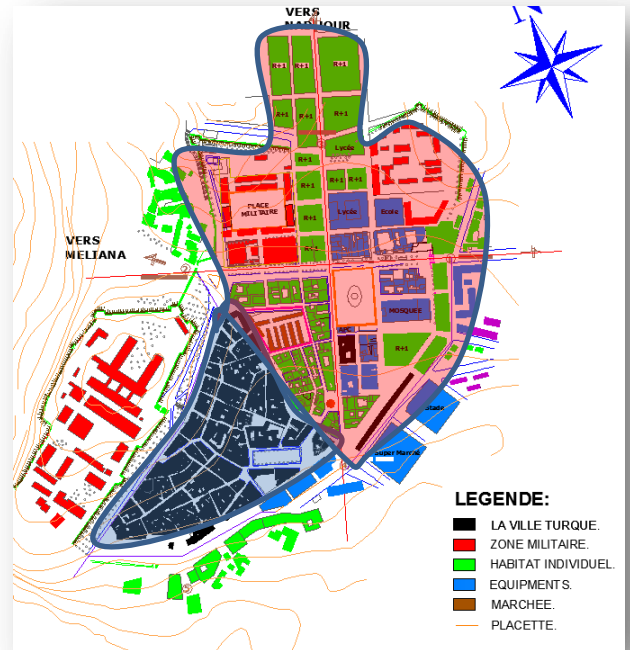


Figure III.44 Les tissus Urbain

## III.4.présentation des instruments d'urbanisme de la ville de Médéa:

### III.4.1. plan directeur: d'aménagement et d'urbanisme :

En 1997, la ville s'est dotée d'un PDAU comme nouvel outil de gestion et de contrôle du développement urbain, les objectifs fondamentaux de ce plan sont:

- De contenir tous les programmes d'aménagement à cours, moyen et long terme dans le périmètre d'urbanisation actuel.

- D'identifier l'ensemble des vides urbains engendrés par la croissance fragmentaire et les attribuer au secteur à urbaniser(SAU) et le secteur d'urbanisation future (SUF).

Le programme d'aménagement repose sur deux actions prioritaires :

- L'action de restructuration, de rénovation et de réhabilitation urbaine dans le secteur déjà urbanisé et achevé (centre-ville de MEDEA et noyau du village coloniale DAMIETTE).
- L'action de densification par la projection du programme d'aménagement du PDAU en nature d'équipement et d'habitat dans les différentes poches constituant le nouveau réservoir des disponibilités foncières.

Ce programme a été mis en place suite à une opération de découpage du territoire de la ville en POS, Dans ce découpage la partie historique de la ville est engendrée dans le POS21; On note que les critères de découpage des secteurs des POS se base sur la situation socio-économique et l'homogénéité fonctionnelle<sup>1</sup>.

#### III.4.2. présentation de POS N°21:

Le POS21 défini la zone d'étude dans le noyau historique et ses premières extensions. En dehors des différences typologiques structurelles, il considère que la zone présente un caractère central doté d'une forte continuité urbaine:

- Accolement des masses bâties les unes aux autres.- Occupation du sol par l'exploitation complète de l'îlot.- Forte concentration des activités et des services.

Le POS 21 couvre une aire constituée de trois zones représentant trois types de tracés :

- 1-Tracé régulier en damier caractérisant le centre colonial
- 2-Tracé moins régulier obéissant beaucoup plus à un schéma radio concentrique autour d'un espace central (marche, place).cette zone se situe au niveau de la médina turque.
- 3-Tracé irrégulier et non ramifiée au niveau de la partie urbanisée datant d'après l'indépendance<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Document écrit du P.D.A.U phase 3 URBAB 2005

<sup>2</sup> Document écrit du P.O.S phase 3 URBAB 2002

### III.4.2.1. La structure urbaine:

Le règlement présente:

#### 1- L'habitat individuel:

-**Type** de maison à patio présent dans la médina turque qui présente la maison traditionnelle de la ville.

-**Type** de maison coloniale (type extraverti caractérisé par les façades rythmées).

-**Type** de construction nouvelle (après l'indépendance).

#### 2-Habitats collectifs:

Cite TAHTOUH, cite OUACHEN, cite BABAALI.

**3- Equipements existants:** ils sont, pour la plupart, à l'échelle de la ville.

#### 4- Voiries:

Le règlement classe la structure viaire par ordre d'importance selon les critères : Dimension, Géométrie, Historique ou Les Flux qui les fréquent :

##### Axes principaux:

-Le boulevard de l'ALN ponctué par plusieurs édifices publics à l'échelle de la ville.-La rue coloniale BOUNAAMA structure le premier noyau colonial.

Axes secondaires : remarquable par une concentration d'activités tels que:

-Rue AMIR KHALED. -RUE DE 19MARS 1962.

Axe tertiaire : sont les plus rencontrées, il détermine l'organisation interne des quartiers en ilots

#### 5-Les places:

Le règlement récence les places urbaines suivante : -Place 1<sup>er</sup> novembre -place d'arme. Et comme mobilier urbain tous les Monuments, bancs publics, toilettes publics, arbres et plantation, et kiosques

### III.4.2.2. L'état du bâti:

Le règlement applique les classifications suivantes :

**Habitat en Ruine:** est considéré comme ruine, toute construction qui après expertise est classée dangereuse pour l'occupation, et doit être évacuée. C'est le cas de la majorité des constructions dans la partie basse de la Médina.

**Habitat Vétuste:** est considéré comme habitat vétuste toute construction qui au moment de sa réalisation répondait aux normes de viabilité, et dont l'état actuel est dégradé, c'est le cas des constructions anciennes qui menacent ruine, et constituent un danger permanent sur la vie des usagers.

**Poches de pauvreté** (à restaurer): est considéré comme poche de pauvreté une concentration de ménages résidents dans des conditions souvent pauvres et qui ne disposent pas de revenus suffisants pour améliorer les conditions d'habitat par leurs propres moyens. Ils sont localisés dans le secteur le plus démuné de la ville Turque, ajouter à cela quelques constructions dans le noyau colonial. Ce type d'habitat est à rénover<sup>1</sup>.

### III.4.2.3. problématiques posées par le POS:

La dégradation du bâti au niveau de la médina turque.

Poche vide au niveau du quartier de sidi sahraoui.

Problèmes d'accessibilité :

La circulation est très dense due à plusieurs facteurs :

- Concentration des activités administratives, commerciales, services, enseignements.
- La largeur étroite des rues.
- Absence des aires de stationnement.
- Mélange de différent type de trafics.

### II.2.2.5. principe d'aménagement et de structuration:

L'objectif principal du plan d'aménagement est celui de la conservation, réhabilitation, revalorisation, restitution du milieu physique en:

- Encourageant le développement fonctionnel du centre historique.
- Eliminant la marginalisation de la médina par la réaffectation des sols urbains à travers l'encouragement des activités culturelles, et le soutien de quelques secteurs de production, du commerce et de service<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Document écrit du P.O.S phase 3 URBAB 2002

Idem

<sup>2</sup>



### **III.5.Problématique de la ville de Médéa**

- La commune de Médéa a connu un développement très rapide grâce à la réalisation d'un programme de logements et d'équipements conséquent qui pose actuellement un problème d'équilibre et de non maîtrise d'urbanisation par la croissance urbaine et son développement futur, la commune de Médéa est confrontée à certains problèmes qui ont été déterminée en phase analytique

- Un relief mouvementé qui représente une contrainte à l'urbanisation (cout et délais réalisation)

- Un environnement immédiat a vocation agraire (réserve économique)

- Un périmètre urbain qui arrive à saturation problème d'étalement au dépend des terres agricoles

- La situation juridique du foncier (privé)

- Une démographie de population très élevée du au phénomène d'exode rural

-Le centre historique connaît une forte dégradation du cadre bâti

-Le quartier Youssef (porte du Nador) de centre-ville de Médéa dans sa partie intra-muros est caractérisé par une dissolution de la forme urbaine et l'absence d'espace public collectif. La parcellaire urbaine découpe de grandes surfaces foncières occupées par les servitudes militaires permanentes

### **III.6. problématiques du centre historique:**

Médéa est une ville millénaire sa date de fondation remonte au 10ème siècle en même temps qu'Alger et Miliana <sup>1</sup> ; elle est dotée d'un patrimoine historique, architectural et culturel très riche témoignant d'une stratification de civilisation.

Malgré cette richesse, la médina semble aujourd'hui marginalisée. Médéa souffre de la dégradation et de la perte de son patrimoine, architectural et urbain; ce phénomène est du à

-La décentralisation des activités urbaines dans la périphérie.

-Absence de prise en charge du bâti historique dans les études urbaines.

En effet, la ville a bénéficié de plusieurs études urbaines dont la dernière date de 1997. Cette étude a fait l'objet d'un Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.

### III.7. Présentation de l'air d'étude

Le choix de l'aire d'étude a été choisi en fonction de la problématique établie à l'échelle de la ville qui représente la ville intra-muros actuellement dite 'centre historique'. Cette aire est composée de deux entités très distinctes la Médina arabo musulman (turque) et l'extension coloniale, aussi elle fait partie du POS 21, une grande partie de la problématique de la ville et concentré dans ce centre historique à cet effet, une lecture urbaine zoomé afin d'établir une problématique spécifique.



Figure III.45 vue Aérienne

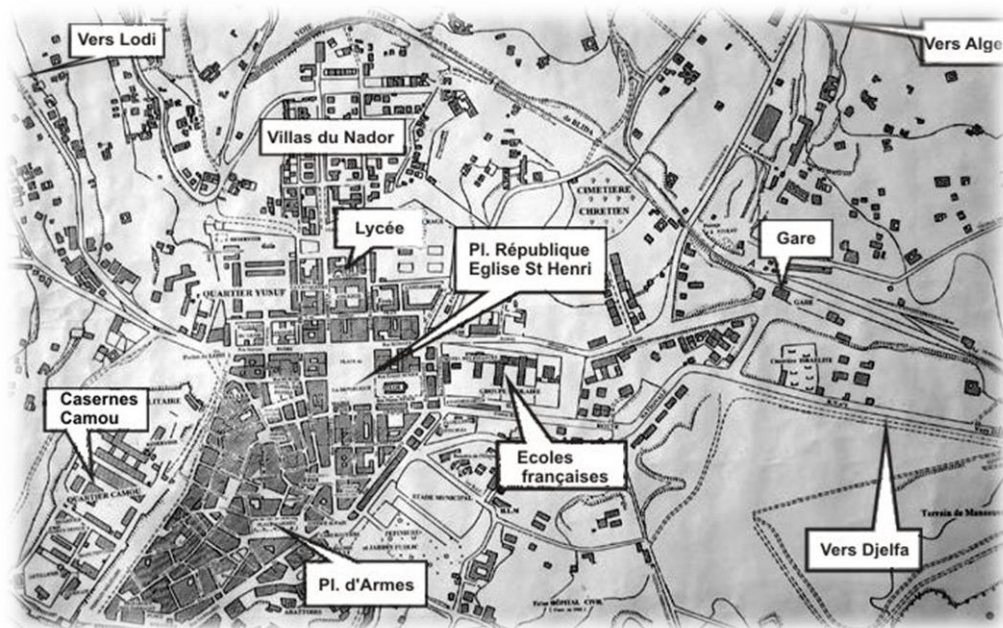
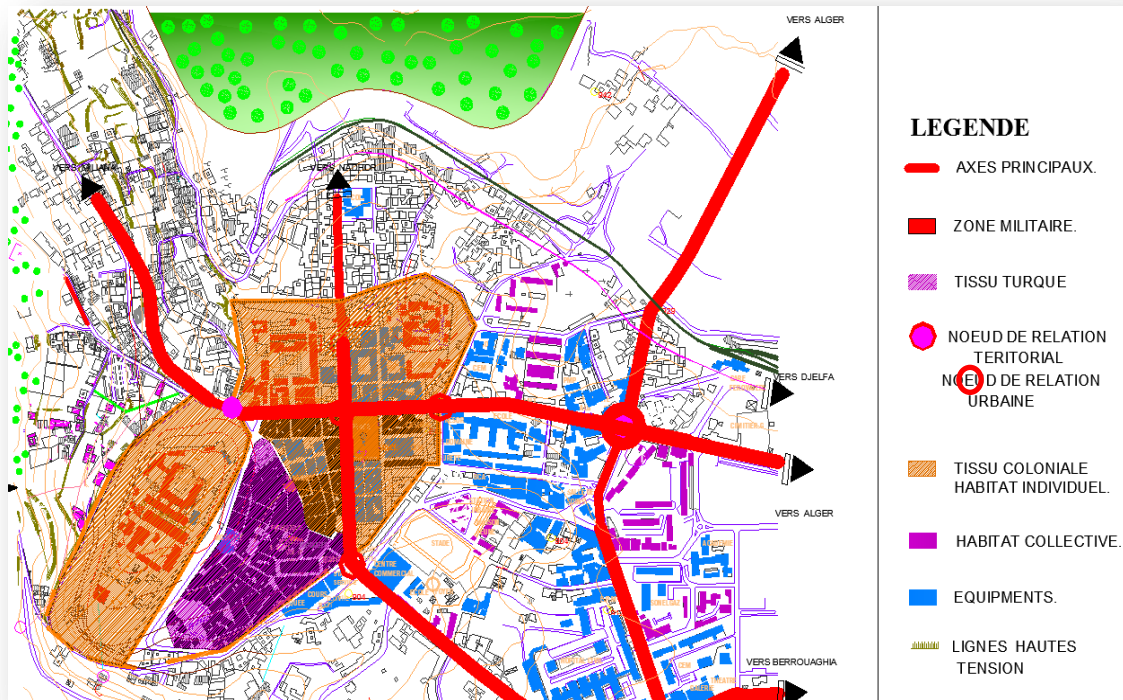


Figure III.46 Plan Cadastre du cas d'étude

### III.7.1.Schéma de synthèse



### III.8.Présentation de l'aire d'intervention

Le site d'intervention représente en grande partie l'emprise militaire et la prison, il est limité par :

- Ouest : la porte des arcades (bab lakwas)
- Nord-Ouest : l'enceinte
- Est : l'axe structurant Nord-Sud relie entre (porte Nador et porte des jardins)
- Sud : Axe majeur de la ville RN18 relie la porte des arcades et porte d'Alger

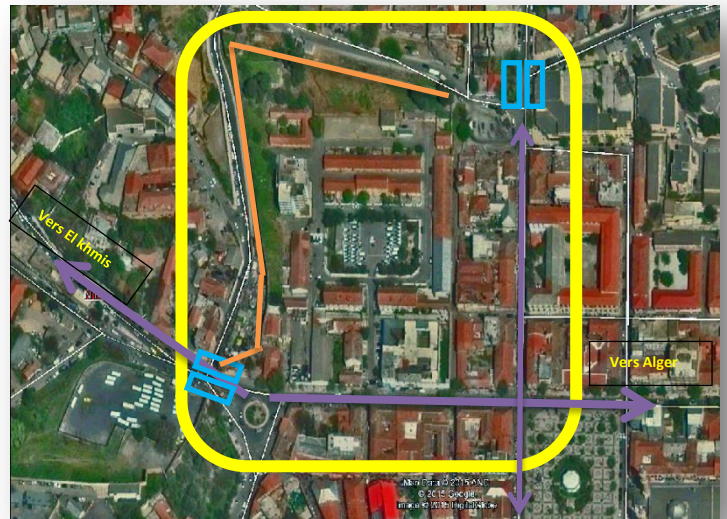


Figure III.48 Délimitation de l'air d'intervention



Figure III.49 Fonctions et Gabarits

Schéma de synthèse

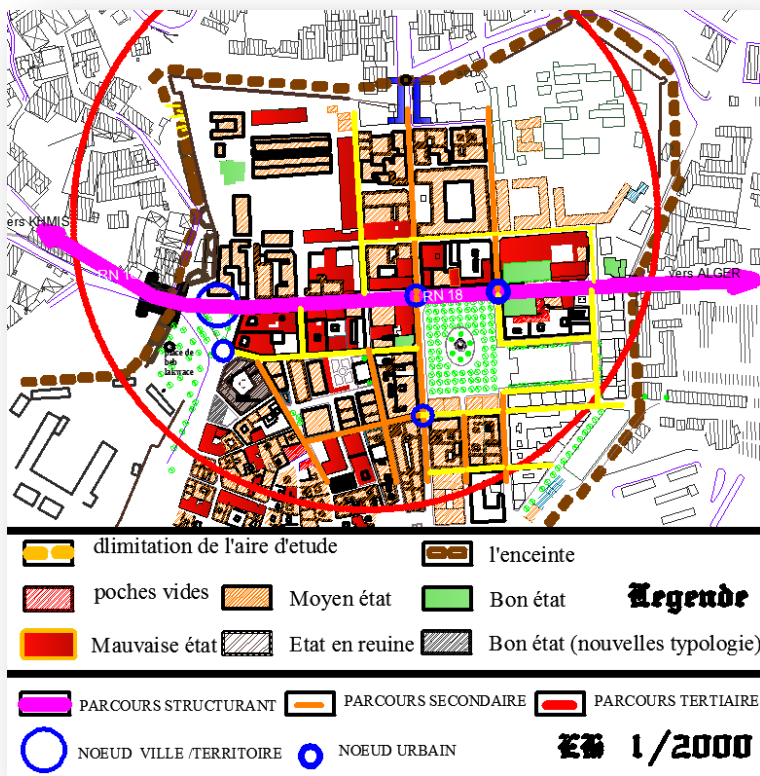
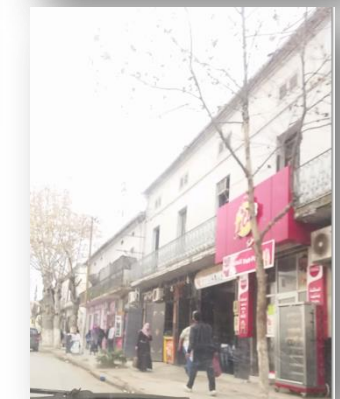


Figure III.50 Etat du Bâts et Hiérarchisation des vois



### **III.9.Problématique spécifique de l'aire d'étude**

INCONVENIENTS	AVANTAGES
<p><u>1- Patrimoine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La caserne et la citadelle présente une fonction militaire et gendarmerie en plein centre historique de Médéa constituant une rupture fonctionnelle importante</li> </ul> <p><u>2- Accessibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une grande partie de la zone enclavée de par sa fonction de caserne et de prison</li> <li>- l'axe majeur sous dimensionné par la charge de flux mécanique et piéton (8m + 2.5*2)</li> </ul> <p><u>3- Economique et social :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- très peu bâtis à réutiliser</li> <li>- partie non occupé par le public</li> </ul> <p><u>4- Bâti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc bâti vétuste et fortement dégradé</li> <li>- ne présente aucune qualité architecturale</li> <li>- bâti à gabarit très bas (R+0, R+1)</li> <li>- faible densité</li> <li>- la majorité du bâti de caserne c'est des chalets (friche).</li> <li>- bâti au risque au niveau de la stabilité des structures</li> </ul>	<p><u>1- Patrimoine:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- site historique de la période coloniale, éléments de permanence (Enceinte, la citadelle, caserne, aqueduc, Bab el akwas) 1837</li> </ul> <p><u>2- Accessibilité :-</u> par rapport au territoire (il est très bien accessible relation directe avec la RN 18 axe majeur) - au niveau de centre (proximité du marché, accès facile très bien relié avec le marché</p> <p><u>3- Economique et social :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- importante réserve foncière potentiellement exploitable</li> <li>- possibilité de renforcer la centralité de la ville par des activités économiques et sociales.</li> </ul> <p><u>4- Bâti :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- certaines façades pourraient être conservées comme témoignage</li> </ul>

### **III.10.Processus et développement d'intervention**

Programmation d'actions de

- Récupération du foncier de la caserne
- restructuration de l'emprise militaire (Quartier Youcef)
- prolongement des voies existantes
- hiérarchisation des tracés viaires et nœuds
- classification des parois et angles importants

Plan de récupération du foncier et préservation des éléments de permanence (l'enceinte, l'aqueduc, les portes et la place de la caserne)

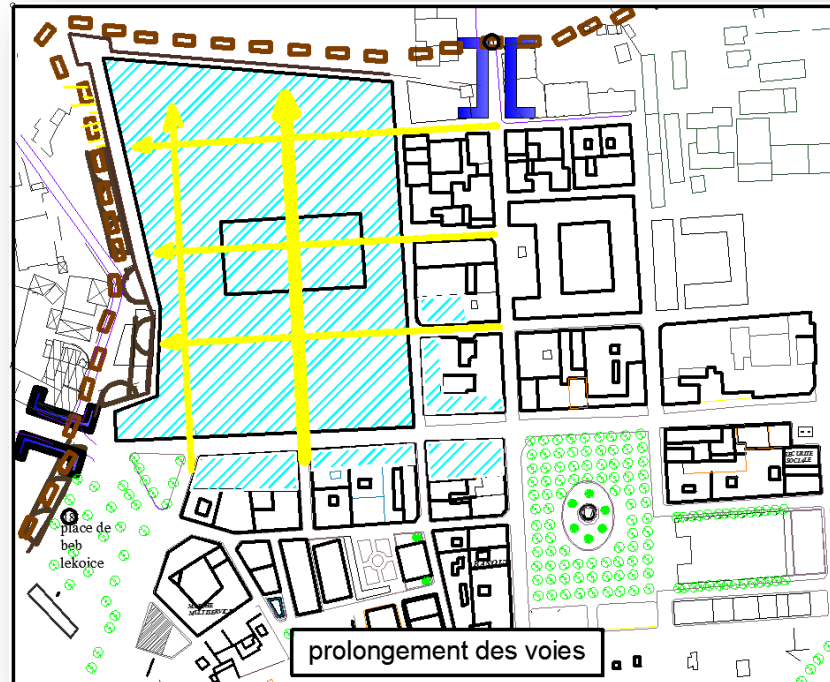


Figure III.51 Prolongement des Voies

Schéma de principe : Organisation des relations fonctionnelles entre l'existant et le projet

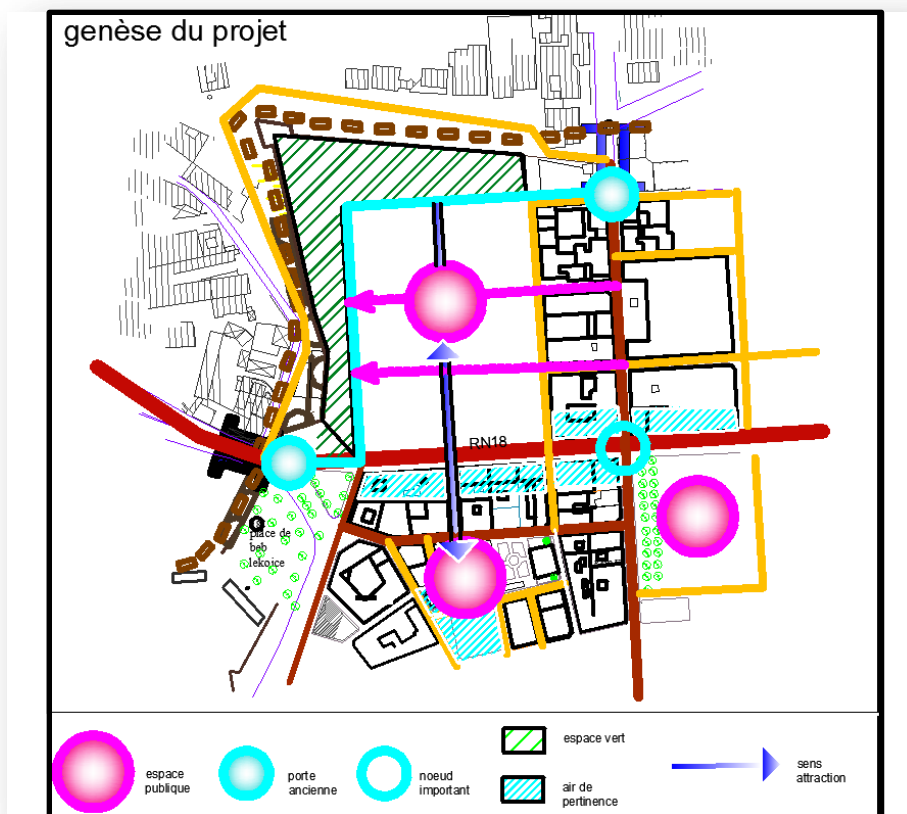


Figure III.52 Genèse de Projet

Hiérarchisation des voies de la nouvelle restructuration par rapport au structure existante

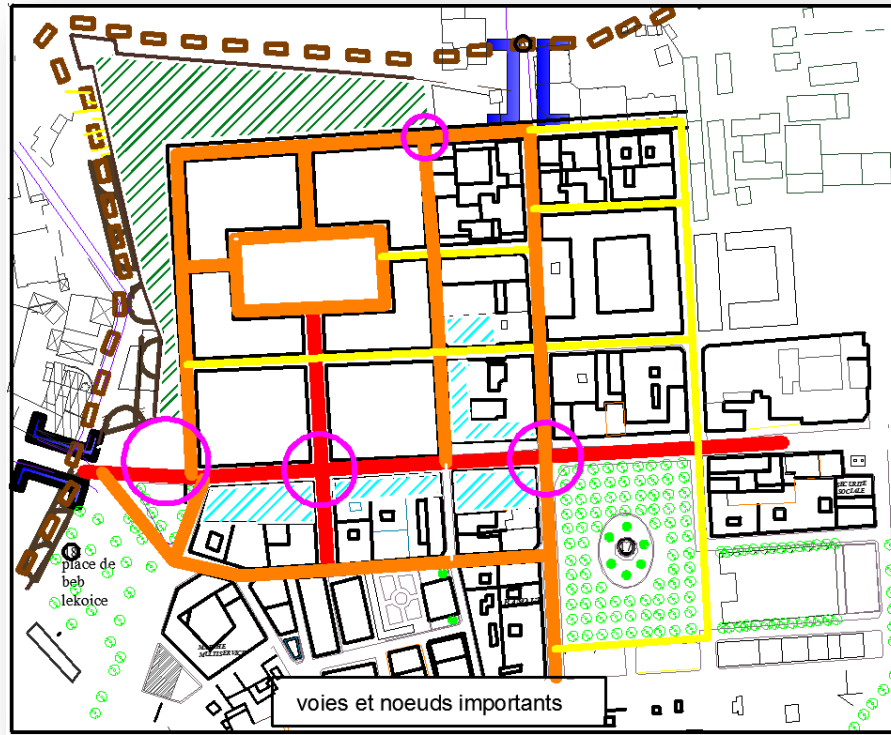


Figure III.53 Voies et Nœuds Importants

Classification des parois et angles importants par rapport aux différentes situations

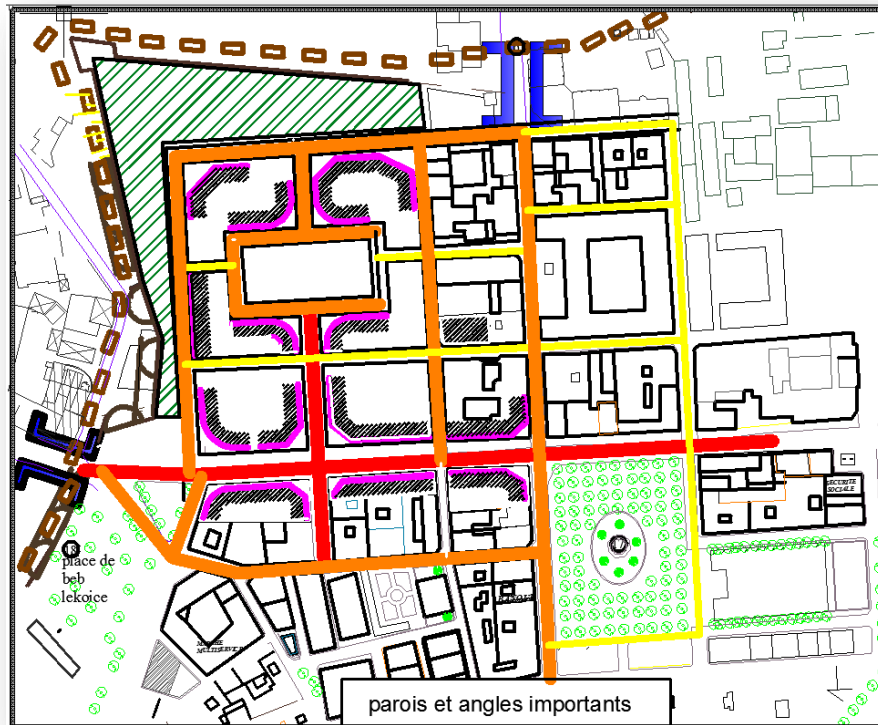
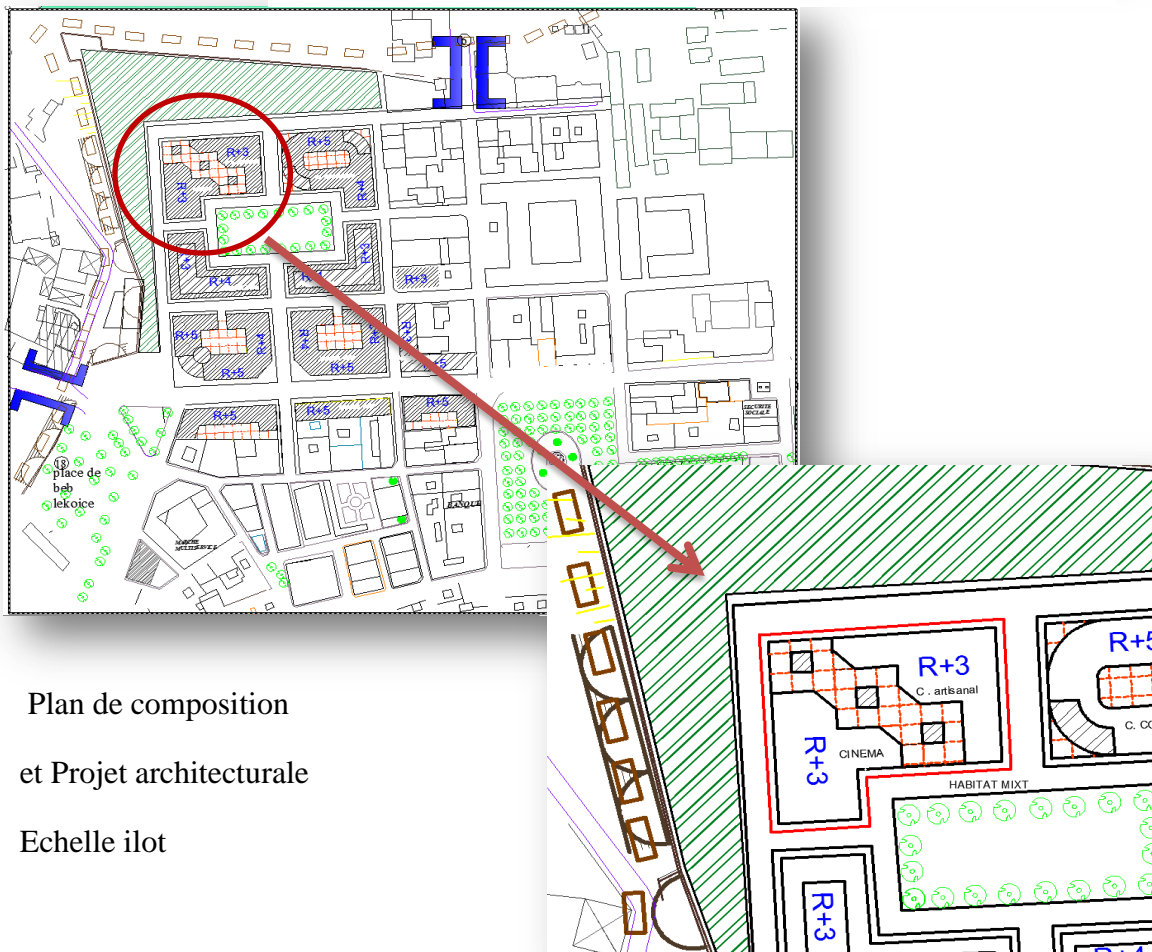


Figure III.54 Parois et angles Importants

Composition de module de trame parcellaire



Figure III.55 Compositions de module de Trame



Plan de composition  
et Projet architecturale  
Echelle ilot

Figure III.56 Plan de compositions et projet architecturale sur l'ilot



Plan niveau urbain

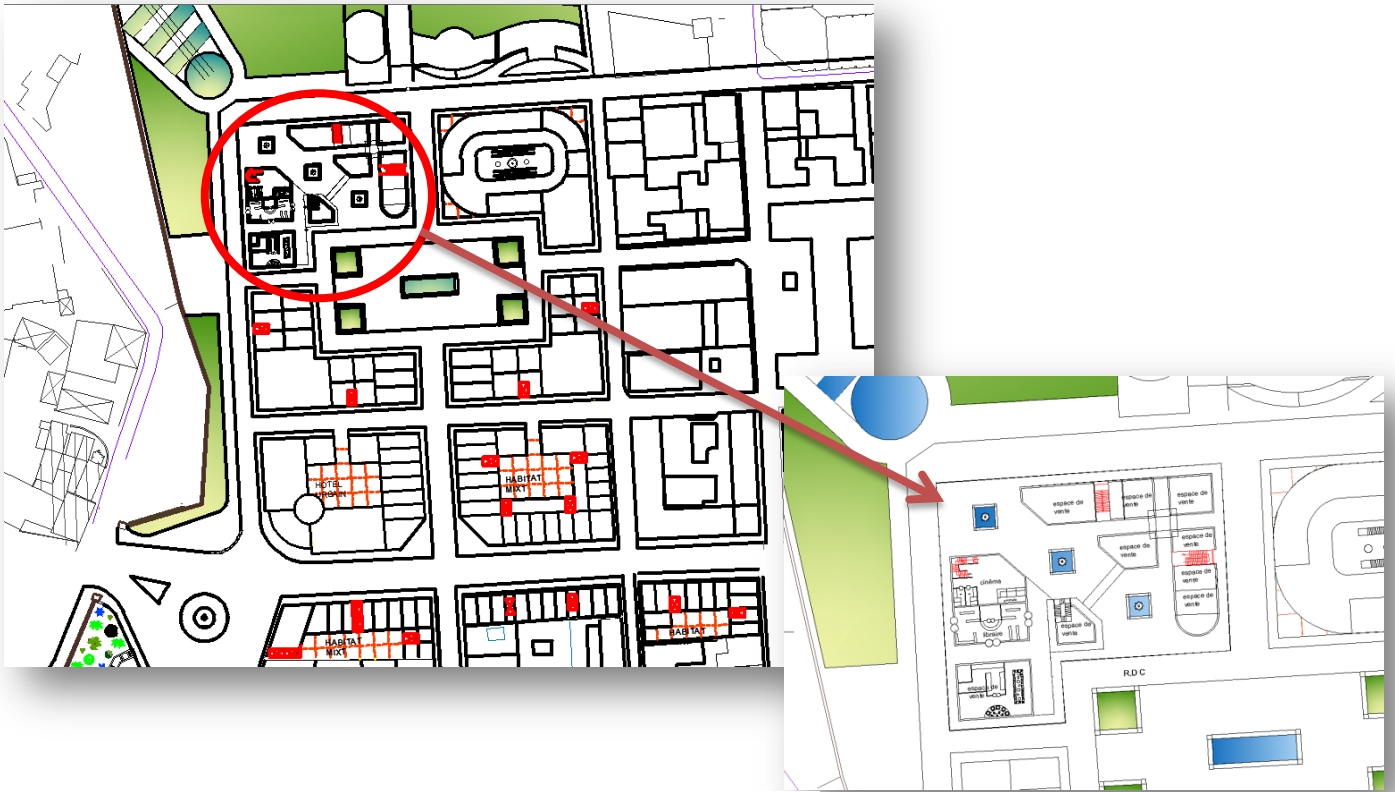
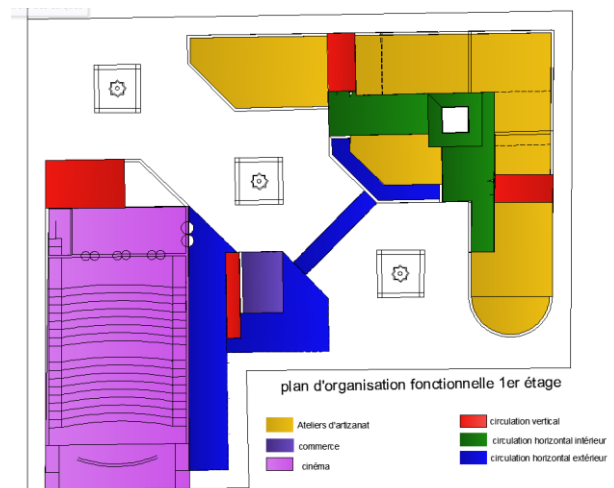
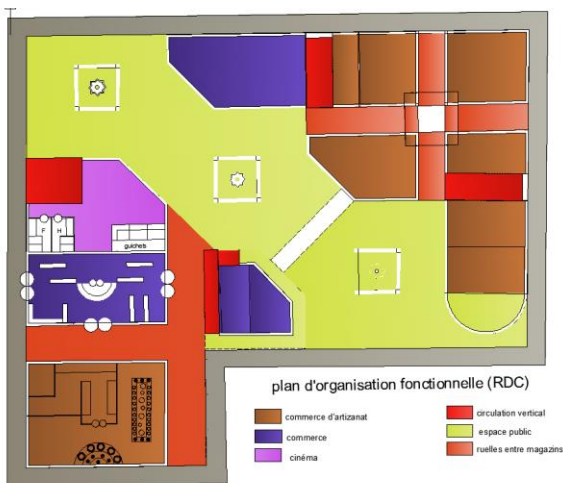


Figure III.57 Plan de RDC de la composition

Plan de RDC centre artisanal

(Échelle l'ilot)

Schémas d'organisation fonctionnelle



Tous les documents graphiques concernant le projet architectural (plans, coupes, façades, 3D) seront annexés ultérieurement

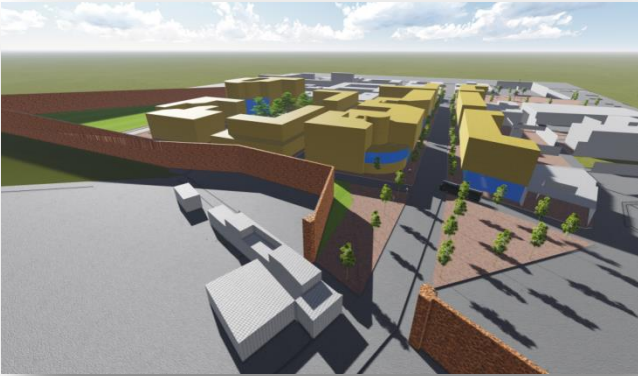


Figure III.58 Vue 3D de composition urbaine



Figure III60 Vue 3D de composition urbaine 2



Figure III.59 Vue 3D de composition urbaine 3

## Conclusion générale

L'objectif principale de l'ensemble des travaux élaborer tous le long de cette année, est de nous initier à approcher l'urbain avec tous ces aspects et complexité que peut avoir un contexte existant.

Chaque chapitre a été l'objet d'une réflexion intellectuelle et particulièrement le chapitre 02 'Etat de l'art' qui nous a permis d'ouvrir un vaste champ d'investigation sur l'architecture et l'urbain ou tout simplement l'architecture urbaine. Ce chapitre réservé au thème de recherche 'Projet Urbain' 'thématique générale', nous a introduit beaucoup de professionnelle ou chercheurs qui s'intéressent et ont développé de très intéressante réflexion au tour de cette notion 'Projet Urbain'.

Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial, il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et international concerné intégrant les différentes échelles territorial et le long terme, en vue d'un développement durable

Le projet urbain ce définit comme étant un cadre de pensée pour rénover la ville au profit de ces habitants.

Le projet urbain recherche également a retrouvé une qualité meilleur de l'espace urbain, il essaye de concilier espace et formes urbaines.

Pour notre cas d'étude, associer le projet urbain dans le renouvellement de centre historique de Médéa, apparait aujourd'hui une nécessité vue les multiples enjeux stratégiques qu'il porte en lui.

Le cas d'étude est l'objet d'une longue démarche mené depuis le début de l'année universitaire. Plusieurs phases ont structuré le travail comme suite :

Différentes analyses urbaines et recherches thématique ont constitué la base de réflexion du projet 'renouvellement du quartier de la caserne' dit 'quartier youcef'.

Malgré tout la complexité et difficulté rencontré durant la phase analytique, le projet a tout de même arrivé à trouver ou proposer des repenses aux problématiques différentes échelles, ville et zones d'intervention

Les repenses en question se traduit en proposition d'un plan d'aménagement représentant une nouvelle dynamique au centre-ville de Médéa, avec un programme riche en activistes commerciaux, services, hébergements...etc. pour renforcé le centre-ville.

Aménagement d'espaces public comme embellissement urbain afin de permettre de mettre en valeur le mur d'enceinte (élément de forte degré de permanence) qui a son tour renforce l'idée d'intégrer des équipements a vocation touristique.

En fin, un projet architectural (centre artisanal) est développé comme vérification et application du plan d'aménagement, le choix de ce dernier, n'est nullement arbitraire mais bien au contraire, il constituera une synthèse de l'objectif et l'enjeu de projet urbain.

## Table des matières

<b>CHAPITRE INTRODUCTIVE</b> .....	1
<b>I.1. Introduction à la thématique générale du master</b> .....	1
‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’ .....	1
<b>I.2.Thème spécifique : projet urbain et centre historique</b> .....	5
<b>I.3. Présentation du cas d’étude</b> .....	6
<b>I.4. Présentation de la problématique</b> .....	7
<b>I.5. Présentation de la démarche méthodologique:</b> .....	8
I.5.1. Phase étude thématique : .....	8
I.5.2. Phase analytique : .....	8
I.5.3. Phase conceptuelle: .....	9
<b>I.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre</b> .....	9
I.6.1. Chapitre 01 .....	9
I.6.2. Chapitre 02 .....	9
I.6.3. Chapitre 03 .....	9
<b>CHAPITRE II : ETAT DE L’ART</b> .....	10
<b>Introduction</b> .....	10
<b>II.1.Réflexions sur les centres anciens</b> .....	12
<b>II.2. La notion de centre : conceptualisation et dynamique</b> .....	12
II.2.1. Qu’est-ce qu’un centre ? .....	12
II.2.2. Approches intellectuelles de la centralité : .....	13
<b>II.3.Problématique des centres anciens</b> .....	15
II.3.1. Centres anciens : enjeux et spécificités .....	17
II.3.2. Problématique ancien / nouveau : .....	17
II.3.3. Caractéristiques des centres anciens : .....	18
<b>II.4. Centres anciens : crise urbaine et déclin</b> .....	19
Conclusion .....	21
<b>II.5. les action d’intervention sur letissus urbainexistant:</b> .....	22
II.5.1. Les acquisitions des propriétés : .....	22
II.5.2. Le relogement : .....	22
II.5.3. Intervention sur les fonctions et le fonctionnement: .....	22
II.5.4. Interventions physiques : .....	24
<b>II.6. les enjeux d’intervention surtissus urbain ancien:</b> .....	25
II.6.1. Enjeux sociaux : .....	25

II.6.2. Enjeux urbanistiques :	25
II.6.3. Enjeux économiques :	26
II.6.4. Enjeux environnementaux :	26
II.6.5. Enjeux patrimoniaux :	26
<b>II.7. les clefs de succèsdu processus d'intervention:</b>	26
II.7.1. L'intégration :	26
II.7.2. La globalité :	26
II.7.3. La concertation et la communication :	26
II.7.4. La flexibilité :	26
II.7.5. La contextualité :	27
II.7.6. La pluridisciplinarité :	27
<b>II.8. Méthodologie d'intervention:</b>	27
II.8.1. L'orientation politique (figure n°II.1) :	27
II.8.2. Diagnostic (figure n°2-2):	29
II.8.3. Stratégie (figure n°II-3):	29
II.8.4. Action (figure n°II-4):	31
II.8.5. Le suivi(figure n°II-5):	32
<b>II.9. Intervention du cas d'étude 'renouvellement du centre historique'</b>	33
II.9.1. Définitions et origines de la notion :	33
II.9.2. Les causes du renouvellement urbain:	36
II.9.3. Les enjeux du renouvellement urbain :	37
<b>II.9.3.5. La gouvernance urbaine et le renouvellement urbain :</b>	38
<b>CONCLUSION :</b>	40
<b>CHAPITRE III : CAS D'ETUDE</b>	43
<b>III.1 Présentation dela ville</b>	43
III.1.1.Situation de la ville:	43
III.1.2. Aspect Géomorphologique :	43
<b>III.2. Croissance Historique de la Ville de Médéa:</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
III.2.1 la ville avant 1830: précolonial	47
III.2.2.la ville après 1830 colonial	49
III.2.3 LA VILLE après 1962 post colonial	51
III.2.4.période post coloniale1974-1997	53
<b>III.2.5.Synthèse de la croissance de la ville</b>	54
<b>III.3.structure de permanence:</b>	55
III.3.1Les parcours:	55
III.3.5.Les Edifices majeurs:	57

III.3.6.Le tissu: .....	59
<b>III.4.présentation des instruments d'urbanisme de la ville de Médéa:</b> .....	59
III.4.1. plan directeur: d'aménagement et d'urbanisme : .....	59
III.4.2. présentation de POS N°21:.....	60
<b>III.5.Problématique de la ville de Médéa</b> .....	63
<b>III.6. problématiques du centre historique:</b> .....	63
<b>III.7.Présentation de l'air d'étude</b> .....	64
III.7.1.Schéma de synthèse.....	64
<b>III.8.Présentation de l'aire d'intervention</b> .....	65
<b>III.9.Problématique spécifique de l'aire d'étude</b> .....	67
<b>III.10.Processus et développement d'intervention</b> .....	67
<b>Conclusion générale</b> .....	73

## Table des figures

Figure II.1 Orientation politique.....	28
Figure II.2 Analyse Du Territoire Source :RehabiMed, op. cit, p.25.....	29
Figure II.3 stratégie Source :RehabiMed, op.cit, p34.....	30
Figure II.4 Actions Source: RehabiMed, cit. op, p44.....	31
Figure II.5 Suivi Source : RehabiMed, op.cit, p19.....	32
Figure III.6 Situation de la ville de Médéa.....	43
Figure III.7 Situation de la commune de Médéa.....	43
Figure III. 8 Reliefs.....	44
Figure III.9 Coupes sur les reliefs.....	44
Figure III. 10 Climat.....	46
Figure III.11 le moyen de température.....	46
Figure III. 12 Le moyen de précipitation.....	46
Figure III. 13 Population.....	46
Figure III.14 Médéa avant 1830 source.....	48
Figure III. 15 Médéa 1837-1867.....	50
Figure III.16 Médéa 1867-1915.....	50
Figure III. 17. Les additions 1915.....	51
Figure III.18 Médéa 1974.....	52
Figure III.19 Médéa 1997.....	53
Figure III.20 Synthèse de la croissance.....	54
Figure III.21 Schéma de croissance (1840-1956).....	54
Figure III.22 Schéma de croissance (1962-1970).....	54
Figure III.23 Schéma de croissance après 1970.....	54
Figure III.24 l'aqueduc et la porte des arcades.....	55
Figure III.25 place du 1 <sup>er</sup> Novembre.....	55
Figure III.26 BAB DZAIIR.....	56
Figure III.27 BEB EL AKOUAS.....	56
Figure III.28 BEB EL GHORT.....	56
Figure III.29 BEB EL DJNINAT.....	56
Figure III.30 BEB SIDI SAHRAOUI.....	56
Figure III.31 La mosquée HANAFI.....	57
Figure III.32 La mosquée MALIKI.....	57
Figure III.33 DJAMAA LAHMAR.....	57
Figure III.34 Mosquée EL NOUR.....	57
Figure III.35 La MEDERSSA DE SIDI SLIMEN.....	57
Figure III. 36 Synagogue.....	57
Figure III.37 DAR EL AMIR.....	58
Figure 38 Hammam SIDI SLIMEN.....	58
Figure III39 La mairie.....	58
Figure III.40 Hôtel de La Ville.....	58
Figure III.41 La Poste.....	58
Figure III.42 Marché Couvert.....	58



Figure III.43 Lycée IBN CHNEB.....	58
Figure III.44 Les tissus Urbain.....	59
Figure III.45 vue Aérienne .....	64
Figure III.46 Plan Cadastre du cas d'étude .....	64
Figure III.47 Schéma de synthèse.....	64
Figure III.48 Délimitation de l'air d'intervention.....	65
Figure III.49 Fonctions et Gabarits .....	66
Figure III.50 Etat du Bâtis et Hiérarchisation des voies.....	66
Figure III.51 Prolongement des Vois .....	68
Figure III.52 Genèse de Projet.....	68
Figure III.53 Voies et Nœuds Importants .....	69
Figure III.54 Parois et angles Importants .....	69
Figure III.55 Compostions de module de Trame .....	70
Figure III.56 Plan de compostions et projet architecturale sur l'ilot.....	70
Figure III.57 Plan de RDC de la composition .....	71
Figure III.58 Vue 3D de composition urbaine.....	72
Figure III.59 Vue 3D de composition urbaine 3.....	72
Figure III.60 Vue 3D de composition urbaine 2.....	72

## TABLE DES FIGURES

Figure II.1 Orientation politique.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure II.2 Analyse Du Territoire Source :RehabiMed, op. cit, p.25 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure II.3 stratégie Source :RehabiMed, op.cit, p34 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure II.4 Actions Source: RehabiMed, cit. op, p44. ....	Erreur ! Signet non défini.
Figure II.5 Suivi Source : RehabiMed, op.cit, p19 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.1Situation de la ville de Médéa.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.2 Situation de la commune de Médéa .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 3 Reliefs .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.4 Coupes sur les reliefs.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 5 Climat .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 6 Le moyen de précipitation .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.7 le moyen de température .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 8 Population .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.9 Médéa avant 1830 source.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 10 Médéa 1837-1867 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.11 Médéa 1867-1915 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 12. Les additions 1915.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.13 Médéa 1974 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.14 Médéa 1997 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.15 Synthèse de la croissance .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.16 Schéma de croissance (1840-1956) .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.17 Schéma de croissance (1962-1970) .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.18 Schéma de croissance après 1970 .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.19 l'aqueduc et la porte des arcades .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.20 place du 1 <sup>er</sup> Novembre .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.21 BAB DZAIIR .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.22 BEB EL AKOUAS .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.23 BEB EL GHORT .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.24 BEB EL DJNINAT .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.25BEB SIDI SAHRAOUI.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.26 La mosquée HANAFI.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.27 La mosquée MALIKI.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.28 DJAMAA LAHMAR .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.29 Mosquée EL NOUR .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.30 La MEDERSSA DE SIDI SLIMEN .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III. 31 Synagogue .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.32 DAR EL AMIR .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure 33 Hammam SIDI SLIMEN .....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III34 La mairie.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure III.35 Hôtel de La Ville .....	Erreur ! Signet non défini.

Figure III.36 La Poste .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.37 Marché Couvert .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.38 Lycée IBN CHNEB.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.39 Les tissus Urbain.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.40 vue Aérienne .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.41 Plan Cadastre du cas d'étude.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.42 Schéma de synthèse.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.43 Délimitation de cas d'étude .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.44 Etat du Bâtis et Hiérarchisation des vois.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.45 Fonctions et Gabarits .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.46 Prolongement des Vois .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.47 Genèse de Projet.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.48 Voies et Nœuds Importants .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.49 Parois et angles Importants .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.50 Compostions de module de Trame .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.51 Plan de compostions et projet architecturale sur l'ilot.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.52 Plan de RDC centre Artisanal .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.53 Vue 3D de composition urbaine.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III.54 Vue 3D de composition urbaine 3.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Figure III55 Vue 3D de composition urbaine 2.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## Bibliographie

### Ouvrage :

ALDO. ROSSI, *L'Architecture de la ville*, 1966, trad. franç. L'Équerre, 1981

-BENABBAS Samia, *Le Phénomène Urbain*, édition de l'Université Mentouri de Constantine, 2004.

CHOAY Françoise, *l'Allégorie du patrimoine*, édition Seuil, 1992.

DUPLAY, Claire et Michel ; « *Méthode illustrée de création architecturale* » ; Editions du Moniteur, Paris.

GIOVANNONI, Gustavo ; « *L'urbanisme face aux villes anciennes* » ; Editions du Seuil, 1998.

LEFEBVRE Dominique, *Les secteurs sauvegardés ont trente ans. Actualité de la loi Malraux pour les centres urbains*, éditions du STU, Paris, 1994.

Olivier PIRON, « *Les méthodes du renouvellement urbain ; Approche systémique* » In *Mégalopole n°22 et dernier*, 2001

Pierre PINON ; « *Lire et composer l'espace public* », Les Editions du STU, Paris

SAIDOUNI Moaouia, *Eléments d'introduction à l'urbanisme*, édition Casbah, Alger, 2000.

SITTE Camilio, *L'art de bâtir les villes*, Paris, L'Équerre, 1980.

VITTORIO GREGOTTI « *le territoire de l'architecture* » 1966

## **Thèses**

RENOUVELLEMENT URBAIN D'UN CENTRE ANCIEN EN DECLIN

**CAS DU CENTRE-VILLE DE JIJEL**, Mr. LABII Belkacem

M.C Université Mentouri Constantine, promotion 2008

**Mr HAMMA Walid « Intervention sur le patrimoine urbain ; acteurs et outils**

**Le cas de la ville historique de Tlemcen »**, Université Abou Bakr Belkaïd – Tlemcen, promotion 2011

KAOULA, Bilal ; « *Rénovation urbaine dans le centre-ville colonial de la ville de Jijel* » ;

Mémoire de fin d'études en architecture ; Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine, promotion 1995.

**BOUSSERAK Malika**, La nouvelle culture de l'intervention sur le patrimoine architectural et urbain : la récupération des lieux de mémoire de la ville précoloniale de Miliana, mémoire de magister, EPAU, Alger, 2000

## **Documents**

- La révision du PDAU de la ville de Médéa (2005).
- La révision du POS de la ville de Médéa (2002).
- La révision de plan du cadastre historique de la ville de Médéa 1867. (Archive des domaines de la wilaya de Médéa).
- Photographies anciennes de la ville de Médéa:
  - (Archive de la commune de Médéa).
  - Sur le net : [www.ABC DE LA CPA.dz](http://www.ABC DE LA CPA.dz).

## **Revues**

- L'architecture d'aujourd'hui, Paysage LANDS CAPES, service lecteurs, 6 rue l'homond, F 75005, Paris, France.
- Technique et architecture, Périmètres d'inter modalité, service lecteurs, 6 rue l'homond, F 75005, Paris
- Technique et architecture, Architecture et Design, service abonnements 54 bis, Rue Dombasle, 75015, Paris

-Architecture de cinémas, ed. Du moniteur, Paris, 1981.

### **Chartes et recommandations internationales :**

-Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques.

-Charte Internationale Sur la conservation et la restauration des monuments et des sites  
Venise 1964.

-Recommandation concernant la préservation des biens culturels mis en péril par les  
travaux publics  
ou privés 1968.

-Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel  
1972.

### **Documents électroniques et ressources Internet :**

ENCARTA Encyclopédie, 2006.

PETIT LAROUSSE ; Dictionnaire multimédia, 2006.

JELLAL, Abdelkafi ; « *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays*

*Méditerranéens ; Etude subrégionale : Tunisie, Algérie et Maroc* » ; Document

Préparé pour la réunion méditerranéenne sur : « *Gestion des villes et*

*Développement durable* » ; Barcelone, du 3 au 5 septembre 2001 ; Document

PDF consulté sur [www.planbleu.org](http://www.planbleu.org)