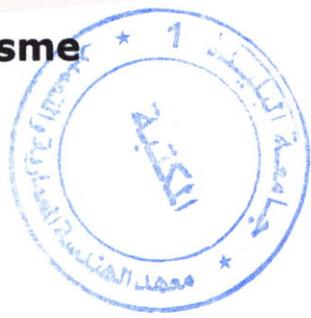


4.720.1.302

4.720.1.302.1

Université de Blida 1

Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES



**PROJET URBAIN DANS UN CENTRE HISTORIQUE
RENOUVELLEMENT URBAIN :
CONSOLIDATION DE L'AVENUE AMARA YUCEF**

Etudiant (s) : TOUAIBI SARAH

Encadreur:

Mr. SADOUD ALI

Co-Encadreur:

Mr. DAHMANE HOCINE

Mr. BOULAGHBAR.T

2014-2015

Remerciements et dédicace

Remerciement :

Merci Dieu de m'avoir donné la force et la volonté d'accomplir ce modeste travail. Je tiens à exprimer mes remerciements et toute ma gratitude à

Mr SEDDOUD et Mr DAHMANE et Mr BOULAGHBAR et toute l'équipe pédagogique pour leur patience, générosité, disponibilité et judicieux conseils.

Par ailleurs je tiens à remercier les membres du jury pour l'honneur qu'ils nous ont fait d'examiner notre travail.

Je remercie toutes les personnes qui m'ont aidés à mettre en œuvre ce travail et tous ceux qui ont contribué à ma formation.

Dédicace :

Je dédie mon travail :

A mes parents FISSA et LAKHDAR : Grâce à leurs tendres encouragements et leurs grands sacrifices, ils ont pu créer le climat affectueux et propice à la poursuite de mes études. Aucune dédicace ne pourrait exprimer mon respect, ma considération et mes profonds sentiments envers eux. Je prie le bon Dieu de les bénir, de veiller sur eux, en espérant qu'ils seront toujours fiers de moi.

A mes sœurs NASSIMA et NAIMA quoi que je peux dire je pourrai jamais exprimer ma reconnaissance envers elles et à ma source de bonheur mon frère MOHAMED AMINE.

Et Aussi Aux familles TOUAIBI et KHARROUBI : Je leurs dédie tous mes sentiments de respect et de reconnaissance pour le soutien qu'ils n'ont cessé de me porter.

A tous mes amis et mes collègues, de l'option projet urbain, que je ne cesserai de remercier pour leur soutien, fidélité et leur amitié infinie.

Dans le souci d'oublier une personne je dédie se travail pour toutes les personnes qui ont participées à ce travail : Mes plus profonds remerciements et ma plus grande gratitude, Que Dieu vous bénisse.

SARAH

TOUAIBI

Résumé

Dans le cadre de nos recherches et après cinq années d'études au sein de l'institut de l'architecture et de l'urbanisme de BLIDA, notre choix à porté sur le thème du renouvellement urbain d'un centre historique, l'étude est élaborée sur la base d'un canevas du Mastère2 architecture et projet urbain qui se divise en trois grand chapitres :

Chapitre1 : introductif

Chapitre2 : état de l'art

Chapitre3 : opérationnel (cas d'étude).

En particulier nous avons décliné ce questionnement sur un projet dit régénération urbanistique du centre historique de BLIDA le cas du quartier de BAB-ESSABT

Notre analyse nous a aussi conduit à établir que ce projet tend à apporter des réponses aux enjeux auxquels se confronte le centre historique en abordant des thématiques diversifiées au niveau des espaces publics et qui intègrent des problématiques sociales, culturelles, patrimoniales ou encore environnementales.

Notre travail consiste notamment à élaborer un plan d'aménagement doté de plusieurs projets architecturaux, pour donner une nouvelle image de la ville de BLIDA, et pour essayer d'effacer l'ancienne image dégradée de cette dernière.

CHAPITRE I

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 recourrait aux modèles de l’urbanisme moderne.

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

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

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

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

Plus qu’un concept ou qu’une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l’expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l’urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d’un retour dans le champ de l’urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente²

¹ Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d’H.D.R., Laboratoire INAMA,

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

Chapitre I :

Introductif

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, permanence des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³:

-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

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

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

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

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

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

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

³ 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

Chapitre I :

Introductif

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

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...). L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

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

À l'heure actuelle le patrimoine et le projet urbain sont deux concepts largement mis en avant dans nos sociétés et mobilisés par les décideurs locaux.

Le concept du renouvellement urbain intègre en effet des aspects bien plus diversifiés notamment des aspects sociaux économiques et écologiques, mais aussi des dimensions géographiques et culturelles.

La prise en conscience récente de ce phénomène est désormais au premier plan de l'actualité urbaine, il a aussi pris une place croissante dans nos sociétés, il s'impose de plus en plus dans nos modes de vies et de conception des places en prenant une importante place dans les projets de territoires, l'émergence du renouvellement urbain est néanmoins relativement récente par rapport à celle du patrimoine notion qui est apparue plutôt mais qui a néanmoins connu des évolutions notoires avant d'aboutir à sa conception actuelle.

Aussi d'un point de vue théorique, ces deux notions patrimoine et renouvellement urbain semblent converger vers la même volonté de mieux intégrer la dimension temporelle, de mieux articuler le passé, le présent et le futur des sociétés dans une logique de transmission et de solidarité intergénérationnelle.

C'est dans cette optique que se définit l'objet de notre recherche qui se base sur (la centralité), (projet urbain) et (renouvellement urbain) ces notions qui méritent d'être examinées de près leurs caractéristiques, leurs émergences et leur évolutions.

Face à l'ampleur des enjeux que recouvrent ces notions pour l'avenir le projet urbain et le renouvellement urbain sont de plus en plus adoptés pour assurer une meilleure continuité urbaine.

Cependant nous nous interrogeons sur la meilleure façon d'aboutir à cette continuité, grâce à ces actions urbanistiques et de tenter de résorber quelques situations de crises dans certaines villes, de ce fait lors de notre analyse thématique nous relevons le cas de l'Algérie (Blida) et de comment pourrait-elle en profiter de ce renouvellement urbain ?

Quelles sont ses enjeux et ses limites ?

I.3. Présentation du cas d'étude :

Comme beaucoup de villes algériennes Blida présente les mêmes symptômes de la crise actuelle, cette crise est due également aux initiatives privées répondant aux besoins de logement mais qui sont faites sans contrôle, sans réflexion préliminaire nécessaire au plan de l'urbanisme.

Blida, vue la richesse de son ancien tissu qui présente des caractères urbains et architecturaux anciens d'une grande valeur, est indiquée pour une étude approfondie qui permettrait de mettre en évidence ces mêmes caractères urbains et architecturaux, et aussi servir de repère à toute intervention future dans le site.

Chapitre I :

Introductif

La ville de Blida est toujours vécue comme centre par la population blidiéenne mais actuellement saturée, dégradée, surpeuplée, nécessite une rénovation et une réhabilitation.

La ville de Blida a subi beaucoup de transformations due :

- à sa situation géographique.
- la croissance démographique et urbaine.
- à la marginalisation du centre historique.
- aux nouvelles constructions (projet de la remonte).

Ces transformations ne présentent aucune cohérence avec l'environnement bâti existant.

Notre cas d'étude consiste à faire un renouvellement du quartier de BAB-ESSABT pour porter certaines réponses relatives à la problématique générale de la ville.

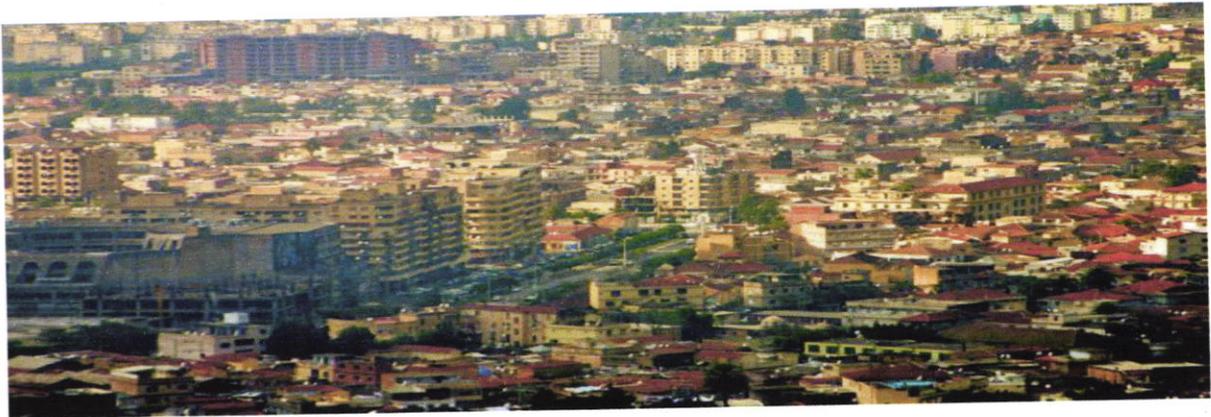


Figure I.1 vue panoramique sur la ville de Blida

I.4. Présentation de la problématique

La ville de Blida a connu un développement rapide qui réclame divers objectifs.

En premier lieu, la récupération de son patrimoine historique qui se dégrade et qui est remplacé par des édifices sans âmes.

-Récupération et requalification des zones et friches industrielles :

Beaucoup de structures industrielles, jadis en périphéries, se retrouvent à l'intérieur de la ville actuelle, causant des problèmes. Nous citons à titre d'exemple, le silo à grain de Sidi Abdelkader, le marché de légumes de 13mai et le hangar de SNTV de l'avenue Kritli Mokhtar...etc.

-Amélioration de la structure urbaine :

Le laisser aller des autorités a fait que des constructions illicites et enclos militaires ont lentement bloqué l'évolution de la ville. La situation actuelle n'a guère évolué, une réflexion à cet effet est impérative.

-Requalification des zones périphériques :

L'étalement urbain a eu comme conséquence la formation de zones périphériques, occupés par les grandes cités à but résidentiel (1000 logements, Khazrouna, AADL) qui gagneraient à être requalifiées puis introduites à la ville de manière judicieuse à l'effet de créer une harmonie urbaine.

-Renforcement et consolidation de la trame paysagère existante:

Création de nouveaux parcs-jardins à l'image du jardin Sidi Yakoub et Bizot afin d'améliorer le paysage naturel de la ville et revaloriser les lieux publics existants, comme la Place de la Liberté, qui ont perdu leur cachet pittoresque.

-Ouverture de la ville vers Chréa :

Introduction d'un rapport ville/mont de Chréa, en développant des plans de sauvegarde du parc naturel, et en diversifiant les points d'accès à ce site naturel.

Enfin, l'investigation pour élaborer de nouveaux projets :

Concevoir de nouveaux projets majeurs spécifiques et catalyseurs, qui peuvent redynamiser la ville de Blida, notamment au niveau des lieux publics et des grands axes.

Mon objectif primaire c'est d'œuvrer pour une nouvelle image de la ville à travers l'élaboration des projets significatifs dans des lieux hautement symboliques.

Pour cela une série de questions méritent d'être posées :

- peut-on récupérer le déjà perdue ?
- peut-on stopper la dégradation du cadre bâti ?
- comment assurer la continuité entre le centre et la périphérie ?
- faut-il revenir au centre historique ?

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

Notre travail sera établi en trois importantes phases : une phase thématique, une phase analytique, et une phase opérationnelle (cas d'étude). Et le tout va nous aider à élaborer et rédiger notre mémoire de fin d'études.

I.5.1. Phase d'étude thématique :

Cette phase contient plusieurs étapes très importantes pour comprendre et développer les notions et les réflexions liées aux problématiques de notre cas d'étude.

- récolter des documents écrits et graphique concernant la ville de Blida POS7 de BAB-ESSABT chez les services d'urbanisme et les APC.
- développer des recherches dans des thèses et des mémoires et des livres et ouvrages a fin d'élaborer la partie de l'état de l'art, le développement des connaissances liés aux thématiques de recherche le renouvellement urbain, la centralité et le projet urbain.
- chercher et étudier des exemples qui ressemblent à notre cas d'étude (analyse d'exemple).
- s'inspirer des séminaires présenter par des profs sur différents thèmes de recherches comme base d'orientation.
- faire des relevés sur site d'intervention (prise de photos).

I.5.2. Phase analytique :

Dans cette phase on regroupe le maximum des données et d'information sur notre cas d'étude et sur notre ville BLIDA pour dégager une problématique spécifique, pour cela l'analyse est faite sur :

- l'échelle de la ville pour mieux comprendre son processus complexe et ses étapes de mutation et de transformation a travers le temps et connaitre les changements qui ont participés a la croissance de la ville et ressortir a la fin avec une synthèse de croissance propre a la ville.

Et dégager des problématiques générales dans le but de trouver les problèmes ou les points forts à mettre en valeur.

- à l'échelle de l'aire d'étude des recherches approfondis sur plusieurs structures du secteur (structure viaire, espaces publics.....).
- vers la fin on dégage une problématique spécifique à notre aire d'étude.

I.5.3. phase opérationnelle :

Répondre aux problématiques avec différentes réflexions générales et spécifiques ces réponses seront la base de l'action urbanistique sur le terrain pour arriver à la fin à plusieurs étapes qui sont comme suit :

- Suggérer des réponses aux problématiques (des thématiques d'interventions).
- proposer un plan de composition.
- dégager un plan d'aménagement.
- détailler le projet architectural.

I.5.4. Rédaction du mémoire

Rédiger la totalité du travail étape par étape

Chapitre I :

Introductif

I.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre

I.6.1. Chapitre 01 :

Chapitre introductif il englobera des généralités et des définitions du thème traité et les différentes notions liées à ce dernier ainsi que la présentation de la thématique générale du master architecture et projet urbain établis par le porteur du master Dr. Zerarka Mohamed et la présentation du thème spécifique appliqué au cas d'étude et dégager une série de problématiques plus la citation de la méthodologie d'intervention.

I.6.2. Chapitre 02 :

L'état de l'art ou de la connaissance en relation avec la thématique développée, il s'agit de faire le point sur des publications et des travaux qui traitent de la même thématique, sont concernés les publications (livres, articles, et les travaux de recherches universitaires, des mémoires et thèses de doctorat).

I.6.3. Chapitre 03 :

Le cas d'étude, le chapitre est composé de deux parties :

Une partie écrite est consacrée à l'étude du cas d'étude (analyse urbaine, la lecture synchronique et diachronique de la ville....) et la proposition des réponses aux problématiques.

Et une partie graphique : les différents plans aux différentes échelles d'interventions.

-le développement d'un plan de lotisation.

-l'élaboration d'un plan de composition.

-l'élaboration d'un plan d'aménagement.

-proposer des projets architecturaux suivant le plan de composition élaboré.

I.6.4. La conclusion :

Sous forme d'une synthèse de notre travail en générale.

CHAPITRE II

Notre étude était basée sur des recherches bibliographiques telles que les livres, les thèses et les articles présenter comme suit :

II.1.Introduction

La mutation que connaît la ville aujourd'hui, a créé des dysfonctionnements dans ses parties composantes. Le centre-ville l'un des parties composantes de la ville qui se trouve dans un chaos total. Face à cette situation critique que vit le centre ; une multitude de questions se pose sur l'importance et l'utilité du centre-ville ; au point de vue activité économique, puisqu'il existe à l'extérieur de l'agglomération des supermarchés au parking spacieux qui offrent aux clients des produits de qualité aussi bien que dans les magasins du centre.

D'autre part, les municipalités s'interrogent sur l'utilité de dépenser des sommes énormes pour adapter un centre ancien à la vie moderne, ou moment où, d'autres problèmes comme : le logement, équipements, résidentiel, éducatif, etc..., paraissent encore plus urgents à résoudre au niveau des banlieues.

Enfin, on demande si le développement des communications automatique de bureau à bureau ne rendra pas la concentration des affaires au centre inutile, par conséquent le centre de la ville perd son pouvoir d'attraction et il est inutile de le rénover.

Alors, la question majeure qui surgisse est :

- **Est-ce que le centre-ville il est toujours un organe indispensable de la ville?**
- **Quelle est la position occupée par le centre-ville au point de vue économique, structurel et fonctionnel, où moment où la ville pose les questions sur sa structure, ses fonctions et ses valeurs social ?**

Pour répondre à cette préoccupation, on essaye à travers les paragraphes de ce chapitre de démontrer l'importance du centre-ville par rapport aux autres composantes de la ville ; à travers l'exposé de différentes caractéristiques morphologiques et fonctionnelles ainsi que la valeur qu'il a constitué dans les différentes villes et civilisation à travers l'histoire et jusqu'à nos jours.

II.2 le centre-ville : essai de définition

II.2.1 centres et centralité :

La question du centre-ville fait référence à la notion de centralité et pour pouvoir définir le centre il est nécessaire de cerner les différents aspects de la centralité afin de pouvoir les appliquer et délimiter réellement l'espace central.

II.2.1.1 la centralité :

A. Définition et aspects :

A.1. Définition de la centralité ¹ :

- C'est un phénomène de concentration du signifié des éléments urbains indispensables à la ville : apporté par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une unification, une accélération des fonctions et des réseaux de relation.

- La centralité qualifiée l'action d'un point centrale sur sa périphérie.

¹ Dictionnaire Larousse

- C'est un phénomène de concentration, de densification et d'accélération des fonctions et des réseaux de relation.

A.2. Les aspects de la centralité :

A.2.1. Les aspects Topologique :

- Le centre géographique.
- Le centre de gravité de l'agglomération ou le point de convergence des voies.
- Cet aspect est aussi beaucoup lié au fonctionnement des voies de circulation.

A.2.2. Les aspects Fonctionnels :

- C'est un phénomène de concentration de fonctions multiples (commerce, culture, administration, et culte,..)

A.2.3. Les aspects Morphologique :

Elle se traduit spatialement par :

- Un resserrement du maillage.
- Une densification d'occupation du sol.
- Une concentration de l'espace.

A.2.4. Les aspects Symboliques :

- La centralité est liée à l'histoire du lieu à sa valeur immatérielle qui fait de ce lieu un émetteur de signes et de symboles.

A.2.5. Les aspects affectifs :

- Qui se traduit par un effet d'appropriation et d'indentification par la ville lorsque ce lieu est investi et vécu.

La centralité avec ses aspects divers peut alors définir un espace urbain comme étant un centre. Il est parfois impossible de négliger un des aspects mais de toutes, la centralité est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonction, Néanmoins il faut noter que le radio-centrisme excessif aboutit à la mort du centre.

II.3. Notion de centre :

Le centre comme lieu exceptionnel dans une ville et la centralité comme phénomène tout aussi exceptionnel sont des concepts clés en urbanisme et aménagement des villes.

II.3.1 Définition du centre :

- « 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 cerveau de la ville-centre culturel et créatif. »²

² Claire et Michel DUPLAY ; « Méthode illustré de création architecturale », p.51.

D'après le dictionnaire « Larousse », le centre est défini comme étant :

- Le milieu d'un espace.
- Le point central doué de propriétés actives dynamiques.
- Le point de convergence ou de rayonnement où divers activités.

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, de rayonnement 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 les commerces et les principaux lieux d'activités »*³ ou encore celui *«...le plus animé ou le plus ancien. »*⁴

II.3.2 Les caractéristiques du centre :

« 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... »⁵

Les caractéristiques du centre s'opposent en général à celle de la périphérie. Par conséquent, les caractéristiques du centre, sont :

B.1. Les caractéristiques visuelles :

- Les figures urbaines attirent les habitants et animent les lieux.

B.2. Les caractéristiques structurelles :

- Le centre est le cœur de la ville géographique et géométrique.

B.3. Les caractéristiques fonctionnelles :

- Le point de convergence de plusieurs types fonctions

B.4. Les caractéristiques spatiales :

- Le Centre exprime l'image de la ville.

B.5. Les caractéristiques socio- culturel :

- Le centre est cerveau de la ville : centre culturel et attractif.

³ Encyclopédie Encarta 2006.

⁴ Petit Larousse 2006

⁵ Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp. 9 -10.

B.6. Les caractéristiques économiques :

- Le centre est centre de la ville : lieu de commerce.

Pour certains urbanistes, le terme "centre" matérialise une conception hiérarchisée de l'organisation des fonctions urbaines, d'autre concéda que l'importance du centre résulte de son pouvoir attractif, c'est-à-dire en premier lieu du nombre de la capacité des axes qui y aboutissent et les flux qui les empruntent.

En résumé, d'après les essais présidents que le centre un lieu dynamique, un organe vivent par le permanent des comportements. Il devient par la même le lieu de confrontation, d'ajustement des diverses forces sociales et lieu de contestation.

II.4- Les type de centre ville :

On Entend que chaque ville à des conditions spécifiques dans sa création, ce qui lui offre de multiples formes et caractéristiques, et par cela une variété typique des centres qui représentent dans la majorité des cas les premiers fragments qui donnent naissance aux villes.

Si on adopte la typification élaborée par le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement pour décrire les types de centre ville on distingue quatre types de centres ville ; un centre historique, un centre topologique, un centre colonial et un centre des affaires.

C-1- Le Centre Historique :

Cette notion concorde avec un tissu urbain original d'une ville ancienne à caractère évolutif,

« Cette notion récente solidaire du développement des études d'art et d'histoire, également mise en évidence par des guides touristiques est ambiguë mais encore d'un maniement délicat»⁶.

Ensuite le centre est représenté non seulement par ces monuments, mais aussi par sa structure même, par la physionomie de ses rues et ses places, et également par des souvenirs historiques d'une valeur certaine. L'urbaniste anglais « Locke » à pu dire avec raison : [*Une ville qui détruit sont passe est comme un homme qui perd la mémoire*]⁷

C-2- Le Centre Topologique:

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement définit Le centre topologique comme centre qui a été choisi en fonction des préoccupations d'une autre époque : défense, marché, administration... Ets. C'est l'espace qui coïncide généralement avec le site primitif c'est-à-dire celui qui recouvre certains aspects du centre historique et conserve certains bâtiments et emplacements utiles à la vocation première : la citadelle, le château.....

C-3- Le centre colonial : Résultante de l'urbanisme colonial.

Un centre colonial est celui qui a été crée dans des conditions spécifiques en conséquence de la stratégie coloniale basée sur la dominance et l'occupation des territoires, et pour

⁶ (P. Merlin, et F. Choay 1988).

⁷ (Antoinette S- B 1966):

répondre aux besoins d'une population coloniale, La plupart de ces centres sont des anciens villages coloniaux de genèse. Ces centres sont dans les majorités très typiques entourés de terres agricoles attribuées aux colons gratuitement ou à faible redevance pour encourager leur installation. Ils sont devenus aujourd'hui des centres pour des villes plus ou moins importantes. « Son existence demeure limitée à certaines villes de pays ayant subi la colonisation à une période de leur histoire, telles que les villes des pays du Maghreb ou les villes de certains pays de L'Amérique latine »⁸

C-4- Le Centre des Affaires : Central Business District CBD :

Ces centres sont créés pour plusieurs raisons ; conclus dans le remplacement de déplacement horizontale à un déplacement verticale d'une part, d'autre part de minimiser les couts élevés des terrains par la croissance en hauteur.

« Il est alors évoqué comme « le foyer de la vie commerciale, sociale et civique de la ville ».⁹

II.5 Le centre et son rôle dans la ville:

Un centre ville est l'élément le plus important dans cette ville. Par sa localisation, il fait la division des échanges de tout genre sur ses différentes parties, et par ses caractéristiques, il gère le déroulement ordinaire de la vie quotidienne de ses usagers.

Il prend l'attache de commandement sur l'ensemble de la ville, rassemble les constitutions principales de la ville, se présente comme organisateur des effets socioculturelles de la ville, et comme lieu d'attraction commerciale, de présence de pouvoir et de manipulation des actes de détente et de loisir.

: « *Le Problème De Centre De Ville A L'étranger* », motionnée que : « Aux états unis, un rapport d'enquête de boston indique que, le centre est centre régional de l'emploi, des plus grands magasins, le quartier générale des ingénieurs, des hommes de loi, des financiers et des médecins ».¹⁰

II.6 Enjeux et spécificités des centres anciens:

Un vaste champ de recherche sur les centres urbains anciens trouve que la ville à des spécificités historiques révèlent son identité urbaine aujourd'hui ce quartier est un enjeu non seulement patrimonial mais aussi un enjeu pour l'espace central de la ville qui joue un rôle très important et qui fait l'objet d'une attention soutenue ces dernières années.

II.7 les problèmes majeur des centres villes :

Les problèmes majeurs que vit un centre ville ancien, ce résume dans la plus part des cas à l'incompatibilité de sa structure, ses trames viaires aux normes de la vie actuelle, au vétuste de ses constructions et ses édifices, au surpeuplement et aux flues démographique...

A-S- Bonnaud, a dit que les problèmes du centre ville sont lie a :

⁸ Redhouane m 2003.

⁹ Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

¹⁰ Anttoinette Suquet- Bonnaud

Chapitre II :

- L'inadaptation à la circulation :

Cette situation a été causée par la structure même des centres (rues étroites, le taux de mouvement et le changement de nature des activités).

- la vie administrative :

Il est bien entendu que Les centres anciens comprenaient les organes administratifs de la ville (siège APC- siège des contributions, l'hôpital...), en évolution de la ville, ces édifices marquent leurs décrépitude comme élément de production des activités, donc les besoins ont annexes réparties au hasard des possibilités matérielles du centre au même de la ville sont élevées. Ce qui ne facilite ni le travail de chacun, ni encore une fois la circulation.

- Aux affaires et commerce:

Les installations des centres anciens datent d'époques où les bureaux occupaient beaucoup moins d'employés, et Les activités se trouvent en difficultés de fonctionnement de plus en plus, ce qui provoque une montée vertigineuse du prix des terrains, et un déplacement progressif des commerçants et des administrateurs en dehors du centre ancien.

- Décadence de l'habitation dans les centres:

Les centres comportaient de belles demeures, des constructions vastes et richement ornées, représentatives de style et des modes de vie d'une époque.

« Maintenant, il ne reste plus à l'exception de quelques exceptions dans ces maisons autrefois luxueuses que des gens qui n'ont pas les moyens de se loger ailleurs, et qui sont fixés là par des habitudes de vie, difficiles à déraciner »¹¹.

II.8-Conclusion :

Le centre ville est le cerveau qui supervise toutes les actes qui se déroulent dans la ville et autour d'elle. Il représente l'état de sérénité et de civilisation de la société.

Il représente encore le lieu d'exercice de commandement et de souveraineté ; c'est le lieu de déroulement de toute manifestation sociale et culturelle, est le lieu des échanges intellectuelles, ce centre doit être structuré par un système d'accessibilité libre, desservi par des places de détente, de loisir et des parkings, il intègre des édifices d'administrations et des immeubles d'habitation.

Un centre ville peut s'identifier par sa structure physique, là où tout les axes se convergent, par l'intensité de foule populaire, par ces édifices importants et immenses..., les problèmes fréquents du centre ville en générale et spécialement des anciens, concernent l'inadaptation à la circulation, l'augmentation des taux de population, aux besoins et désirs de ces usagers.

II.9-L'exemple de l'Algérie :

A travers le développement de cette section, on propose d'étudier la situation actuelle du centre-ville algérien, les différentes formes de sa mutation ainsi que les stratégies des différents acteurs urbains qui interviennent dans ce processus et les politiques mises en œuvre enfin d'encadrer ce processus.

¹¹ A-S- Bonnaud

II.9.1 Le contexte de mutation du centre-ville algérien :**« Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambiguë ! »****Introduction :**

Depuis plus d'une décennie, l'Algérie connaît des mutations importantes dans le tissu des villes et plus particulièrement en centres-villes, ces mutations sont induites par la transition d'une économie dirigée à une économie libérale, et d'un système politique centralisé au pluralisme politique. Ainsi, la libéralisation des marchés foncier et immobilier qui a des effets remarquables sur la mutation des centres-villes.

Par conséquent, les mutations que connaît le centre-ville aujourd'hui, c'est une recherche à fin de s'adapter aux d'autres mutations observées dans :

- Le contexte urbain.
- Le contexte économique.

II.9.2. Le contexte urbain :**II.9.3. la nouvelle politique urbaine après 1990 :**

La nouvelle politique urbaine comporte quelques avancées, sur les plans théorique et méthodologique, quant à la prise en charge de la qualité urbaine, des échelles mineures et de la spécificité locale- la réalité est autrement plus décevante-.

Ces avancées peuvent être résumées dans les points suivants :

- Une nouvelle vision de l'aménagement urbain et le retour à la planification spatiale.
- adopter une vision plus complexe de l'aménagement urbain dans laquelle le plan d'urbanisme peut concerner un groupement de communes ou agglomération (PDAU) et non pas une seule commune .Ainsi, les diverses échelles de l'aménagement urbain (agglomération, commune, partie de commune ou quartier) sont reconnues (POS et PDAU).

II.9.4. La libération du foncier :

La nouvelle politique foncière instaurée près 1990 consacre la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste. Les communes cessent de détenir le monopole du patrimoine foncier tel que leur conféraient les réserves foncières communales.¹²

Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique foncière sont : la loi portant orientation foncière (Loi n° 90-25 du 18-11-1990) et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (Loi n° 90-29- du 1-12-1990), ainsi que d'autres instructions et décrets (notamment les décrets n° 177 et 178 du 28 mai 1991).

II.9.5. Les nouveaux acteurs urbains et leurs rôles :**A. Rôle de l'état : « Les survivances du volontarisme » :**

A partir de la fin des années 1980 et le début des années 1990, une nouvelle conjoncture économique et politique, qui va réhabiliter la notion de propriété privée et qui est marquée par une raréfaction des ressources budgétaires publiques et d'une mise en cause du dirigisme socialiste, déclenche un processus de limitation du rôle de l'état à celui de régulateur et contrôleur, c'est-à-dire au rôle traditionnel de l'état dans les pays à économie

¹² MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie

libérale. En limitant son intervention dans le domaine de l'urbanisme au contrôle, l'état conserve une part de la politique volontariste en matière d'aménagement du territoire.¹³

B. Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier :

Les plus importants de ces acteurs sont **les propriétaires fonciers** réhabilités dans leur droit à des titres de propriété réguliers, notamment dans le cadre de l'auto-construction et de la promotion immobilière (les instructions du 27-10-1993 et du 31-07-1994 stipulent respectivement, la régularisation des titres de propriété pour les auto-constructeurs et les promoteurs immobiliers).

Aussi, la libéralisation du marché foncier a également donné naissance **aux agences privées de promotion foncière et immobilière** qui deviennent des intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisation et qui peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire, éventuellement, et les commercialiser.

II.10.projet urbain et renouvellement urbain :

II.10.1.projet urbain définition :

« ...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une démarche »... « Il est une pensée de la reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après ».

« 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 urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnelles concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement »(Dind,2011)¹⁴

Le projet urbain est : une revendication politique dans le sens qu'elle suppose, une nouvelle définition du rôle des urbanistes et de leurs rapports avec les habitants et les collectivités territoriales, revendication technique dans le sens qu'elle appelle de nouveaux outils conceptuels et de nouvelles techniques de projet.

Le projet urbain n'est pas un projet d'édification puisqu'il n'est pas une grosse commande de bâtiments, son but est de créer les conditions de l'édification et de la gestion du tissu, toute fois il ne peut pas se désintéresser des édifices et se cantonner à une définition paysagère des espaces publics, agrémentée de quelques prescriptions sur les silhouettes et les couleurs.

II.10.2.projet urbain enjeux et stratégies:

La mise en place d'une stratégie globale de développement social et urbain ne peut être conçue qu'au sein d'une gouvernance ayant pour base la ville, qui intègre une participation active des citoyens. La relation entre les pratiques sociales et la conception du projet urbain permet :

¹³ MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie

¹⁴ Cours N02 de module « Durabilité »2014 –option projet urbain-

- De mettre l'accent sur les méthodes et les techniques de mise en œuvre pour analyser les pratiques sociales et pour tenter de les rendre opératoires dans le projet, où le rôle central accordée aux intermédiaires.
- De fournir un espace d'équivalence qui permet de comparer des projets d'échelles différentes et s'inscrivent dans des contextes (politiques, économiques...etc.) et dont les caractéristiques sont très variés.
- De montrer que chacune de ces démarches définit de manière différente les acteurs du processus : l'utilisateur, l'expert, l'habitant, chaque projet est unique. De ce fait, chaque projet donnera naissance à des acteurs spécifiques ayant des rôles différents en rapport avec les caractéristiques politiques, sociales, économiques et culturelles du contexte dans lequel il est conçu et mise en œuvre.
- La stratégie d'intervention des acteurs visant la reconquête sociale, économique et urbanistique par l'implication du citoyen et le concours d'idées refuse l'exclusion, tout projet fondé sur les principes d'une bonne gouvernance est une remise en question des privilèges de ceux qui en jouissent aux dépens des exclus. En ce sens il est porteur d'un changement social à négocier entre toutes les parties prenantes.

II.10.3.introduction:

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

À partir d'une recherche bibliographique et de l'analyse des différents travaux existants, des éléments de définition sur cette notion de renouvellement urbain seront développés. Il s'agit aussi de comprendre comment le renouvellement urbain s'est progressivement intégré au sein des politiques publiques, de voir l'évolution de cette notion qui recoupe des champs d'action très larges. La recherche documentaire effectuée à partir des rapports d'étude permet d'identifier un ensemble d'actions diversifiées de renouvellement urbain et de comprendre au travers des exemples comment renouveler la ville sur elle-même peut contribuer plus globalement au développement durable des territoires.

II.10.4.Le renouvellement urbain : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges :

Le renouvellement urbain est une notion qui peut faire l'objet de plusieurs définitions. L'ensemble des recherches bibliographiques va permettre de délimiter les champs d'action, et de rendre moins complexe cette notion. Ces recherches permettent aussi de distinguer plusieurs approches du renouvellement urbain.

II.10.4.1Le renouvellement urbain : une notion polysémique :

Le renouvellement urbain fait l'objet de nombreuses études. Dans l'ouvrage qui synthétise l'ensemble des travaux de recherche du depuis 2000 sur le thème du renouvellement urbain, les

propos de Sylvaine Le Garrec auteur de « Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion fourre tout »¹⁵ sont repris, ils mettent en lumière l'idée que :

« *Telle qu'elle est forgée à compter de la fin des années quatre-vingt-dix, et même s'il s'agit là d'une notion plus ancienne dans le champ de l'urbanisme, l'expression « renouvellement urbain » a d'abord pour vertu de rassembler sous une même bannière différentes pratiques d'aménagement* ». ¹⁶

A travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », l'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes sociaux. Cela peut se traduire par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle.¹⁷

Dans son article publié en 2006 « *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale* », Dominique Badariotti évoque ce passage du renouvellement morphologique au renouvellement social. Selon lui, le renouvellement urbain, contrairement à la rénovation urbaine ou la reconstruction urbaine, désigne « un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables »¹⁸

Les processus qui lui sont associés sont le recyclage, la réhabilitation, le remodelage, la restructuration. Il est donc nécessaire de distinguer les différents aspects du renouvellement urbain, sa dimension sociale à travers la rénovation urbaine et sa dimension morphologique.

Dans une approche plus extensive, et qui suscite une action ciblée dans les grandes métropoles « il se présente comme un vaste ensemble de démarches et de projets qui se propose de redessiner la ville de demain. A l'échelle de la métropole, les enjeux reposent sur la diversification des fonctions, la promotion de projets immobiliers, le renforcement de l'attractivité économique, culturelle et touristique... »¹⁹. Le renouvellement urbain a donc vocation à contribuer au développement urbain durable puisqu'il s'agit de travailler sur le tissu urbain existant pour répondre à différents enjeux d'ordre économiques, sociaux et environnementaux, on parle alors de « renouvellement urbain durable »²⁰.

Le renouvellement de la ville sur elle-même est un phénomène constant, ancien et inhérent à la ville qui se traduit par différents processus de mutation urbaine. En effet, l'espace urbain est en continuelle mutation et a su évoluer au gré des flux de population, et des mutations économiques. Il existe donc deux modes d'urbanisation qui ont toujours cohabité : la croissance périphérique, consommatrice d'espace et le renouvellement de la ville sur elle-même mais « les investissements les plus importants sont allés au profit de l'extension périphérique » (Marc KASZYNSKI, 1998.)²¹

II.10.4.2 une notion qui recouvre des champs d'action très diversifiés :

Les champs d'action que recouvre le renouvellement urbain se sont progressivement élargis, le renouvellement est amené à répondre à différents enjeux. Ils sont repris dans le cadre des recherches du

¹⁵ ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Edition ellipses, octobre 2009

¹⁶ Citation de LE GARREC Sylvaine, « *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout* », collection recherche, n° 160, PUCA, février 2006, 91 p. extraites de l'ouvrage de BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006)*, Enjeu et enseignement d'un programme de recherche, PUCA, octobre 2008.

¹⁷ ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Edition ellipses, octobre 2009.

¹⁸ BADARIOTTI D., « *Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale* », HAL-SHS, 22 décembre 2006

¹⁹ DOUART P., *La ville méditerranéenne : le renouvellement durable des éléments patrimoniaux dans un contexte de géogouvernance*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Provence, juin 2008.

²⁰ BONETTI M., TUAL M., LLORENTE M., BAILLY E., « *Les enjeux du renouvellement urbain durable* », Rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011

²¹ ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, 1998.

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment à travers son laboratoire de sociologie urbaine qui distingue, dans une approche extensive, les différents enjeux du renouvellement urbain « durable »²².

Le renouvellement urbain « durable » recoupe des champs d'action très larges, plusieurs dimensions peuvent se distinguer en fonction des enjeux.

Par exemple, à partir des différents enjeux soulevés, on peut distinguer la dimension morphologique qui s'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis et « consiste à s'intéresser aux montages d'opération immobilière, c'est à dire aux actions qui visent à la production et à la réhabilitation de produits immobiliers (habitat, bureau) »²³. Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti, on peut parler de renouvellement morphologique. À travers cette dimension morphologique, le renouvellement urbain s'affiche comme un moyen d'accompagner les mutations urbaines, de répondre à des enjeux sur le plan de l'urbanisme et de l'équité.

La dimension sociale du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, car ils sont affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio-économiques. C'est cet enjeu social qui a contribué à faire du renouvellement urbain une partie intégrante des politiques de régénération urbaine en France.

La dimension économique est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique.

La dimension environnementale du renouvellement urbain est abordée à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail dans un contexte de crise énergétique. Le renouvellement urbain contribue ici à une gestion économe de l'espace.

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

II.10.4.3 les enjeux du renouvellement urbain :

LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN « DURABLE »				
URBANISTIQUE	EQUITE	SOCIAL	ECONOMIQUE	ENVIRONNEMENTAL
Recomposer les tissus existants de manière à les revaloriser	Permettre la mutation de secteurs en déclin	Lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains	Revitaliser l'activité économique là où elle fait défaut	Limiter le mitage de l'espace périphérique et réduire les distances domicile-travail

Réalisation Thomas M. d'après: BONETT Micha, TUAL Mélanie, LORENTE Marie, BALLY Emeline, « Les enjeux du renouvellement urbain durable », Rapport Intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, Juin 2011, p. 6-7.

Figure II.2 les enjeux du renouvellement urbain

²² BADARIOTTI D., « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », HAL-SHS, 22 décembre 2006.

²³ HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.

II.11. les types de renouvellement urbain :**II.11.1 le renouvellement urbain spontané et le renouvellement urbain planifié:**

On peut cependant différencier au sein des processus de recyclage urbain le renouvellement spontané, du renouvellement planifié. Le renouvellement spontané soit le « renouvellement diffus non concentré, ou d'initiative privée » peut être vu comme une conséquence du mécanisme d'adaptation de l'offre à la demande (propriétaire foncier qui rénove son bien par exemple) à la différence du renouvellement planifié ou groupé dont « l'action est généralement concentrée sur un espace circonscrit » et « d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations programmées d'aménagement ».

II.12. les opérations du renouvellement urbain :

-Rénovation : Démolir et puis reconstruire en gardant le même aspect (bâti dégradé).

-Restauration : Technique de réparation sans rien changé.

-Réhabilitation : Changer les fonctions en gardant l'aspect original.

-Requalification : C'est de chercher l'unification, l'harmonie,

-Restructuration : Rendre le quartier viable par des chirurgies, intervenir avec des équipements, Prenons l'exemple de : ksour, les médinas, les quartiers illicites

II.13. les objectifs du renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens, mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles. Cette notion, développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980.

II.14. Des exemples sur le renouvellement urbain :**II.14.1 renouvellement urbain en grande Bretagne :**

Après l'échec de la rénovation, les Anglais se sont orientés, en premier lieu, vers la réhabilitation du cadre bâti et sa mise aux normes.

Ces dernières années, une stratégie de renouvellement urbain « gradular cellular renewal » s'est instaurée. Elle est basée sur un processus continu de reconstruction qui

visé, simultanément, l'amélioration du bâti, l'aménagement urbain et le développement économique.²⁴

Le parc logement locatif étant énorme, sur 62% du parc logement, les pouvoirs publics ne réhabilitent que 2,3%. Pour se débarrasser de la charge de la gestion ; les pouvoirs publics préfèrent vendre les logements à des acquéreurs privés ou occupants ou carrément détruire une partie.

Dans ce sens, plusieurs procédures sont appliquées, en coopération étroite avec les pouvoirs publics, telle que la création de sociétés d'économie mixte de développement associant des capitaux publics et privés : Il peut s'agir des coopératives d'habitants chargées de la gestion budgétaire des opérations de la réhabilitation et de l'entretien. C'est une forme de décentralisation nommée « **p.e.p** »²⁵

II.14.2 le projet urbain loi de Bruxelles :

Le schéma directeur vise à faire du quartier européen un éco-quartier alliant le premier pôle d'emplois européens et internationaux de la Région, un parc de logements diversifiés et un espace récréatif et culturel accessible à tous

Pour y parvenir, le schéma directeur identifié 5 options de base dans les domaines de

- l'environnement
- la mobilité
- la mixité des fonctions
- l'urbanité
- Et la culture et a été conçu pour être le catalyseur du redéveloppement du quartier européen.

II.14.2.1 le but du projet loi :

Le Projet urbain Loi a pour objet de transformer le quartier européen d'une zone monofonctionnelle tertiaire en un quartier mixte exemplaire qui s'inscrit dans les exigences du développement durable et de la ville compacte et dense.

II.14.2.2 les principes du projet loi :

-Le projet propose des grands principes à traduire dans des règles du jeu urbain, visant à encadrer l'évolution du projet dans le temps :

- l'îlot ouvert la rue ouverte
- la "loi" des alignements et des gabarits
- le traitement exceptionnel de l'îlot B
- la création d'espaces publics.

²⁴ Architecture d'aujourd'hui. Revue n° 202, p.64.

²⁵ Mbonetti, M Conan, I Maghieri, "Méthodes et stratégies étrangères de réhabilitation du logement social, cas des U.S.A. ?G.B, Suède ».Edition CSSTB, 1988, p.6

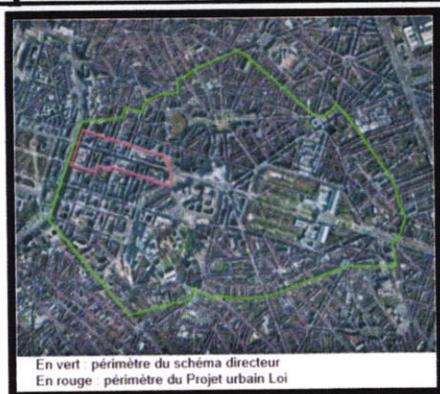


Figure II.3 le périmètre du projet urbain loi

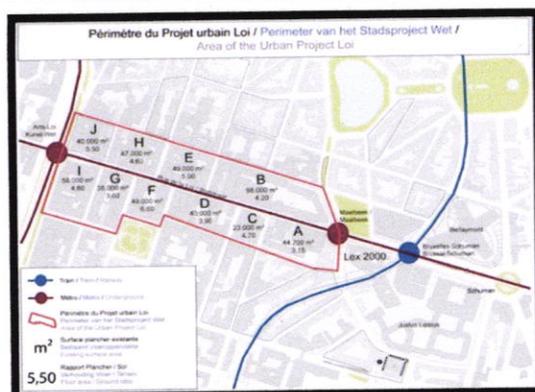


Figure II.4 le périmètre du projet urbain loi

II.14.2.3 la création de nouveaux espaces publics :

La libération du sol, rendue possible grâce à la démolition des bâtiments non conservés, permet, outre la reconstruction de nouveaux bâtiments, la création de places, traversées piétonnes et pocket parks au niveau du rez-de-chaussée ; de manière à recouvrer un caractère de boulevard urbain symbolique et convivial.



Figure II.5 espace public



Figure II.6 l'espace public urbain

II.14.2.4 la stratégie environnementale :

Le projet de l'Atelier de Portzamparc propose un cadre global et multicritère pour atteindre l'objectif recherché de tendre vers un quartier "zéro carbone", c'est-à-dire un quartier qui minimise sa consommation énergétique via l'application du critère « standard passif » et qui, pour combler le solde énergétique nécessaire à son fonctionnement, recourt aux énergies renouvelables. Ces dernières peuvent être produites sur le site (via éoliennes ou photovoltaïques par exemple) ou hors-site.

De nombreuses solutions techniques permettent de rencontrer cet objectif, allant de l'autonomie de chacun des bâtiments à la création d'infrastructures collectives.

II.14.3 le renouvellement urbain en Italie :

L'Italie dispose d'un parc logement publics évalué à 14% et est de très mauvaise qualité. De plus, seuls 2% de ces logements sont réhabilités. En effet, incapable d'assurer l'entretien et la gestion du patrimoine, les autorités ouvrent le marché du logement.

Dans le cadre de la réhabilitation, l'initiative revient aux habitants acquéreurs qui se regroupent en coopérative pour négocier l'achat du logement et la mise en place d'un programme de réhabilitation. Les travaux de réalisation sont pris en charge par des entreprises employant des jeunes qui bénéficient d'un marché protégé par la municipalité²⁶

Des « comités de gestion des charges » sont créés par les habitants afin d'assurer une gestion continue. L'administration assiste techniquement ces comités. Cette approche, appliquée aussi en France, consiste à impliquer les habitants dans la gestion de leurs quartiers et à les sensibiliser pour couvrir eux-mêmes, les frais de réhabilitation à travers l'incitation à la vente : « prêt à l'accession » pour les locataires.

II.14.4 le renouvellement urbain du quartier Tolbiac, Pris Rive Gauche :

Le quartier **Tolbiac de la ZAC Paris Rive Gauche** se situe autour de la bibliothèque nationale de France : les plus grands noms de l'architecture se réunissent pour imaginer ce nouveau quartier de la capitale situé entre la Gare d'Austerlitz et le boulevard périphérique. Le secteur Tolbiac de la ZAC paris Rive Gauche a été imaginé par **Christian de Portzamparc**, architecte coordinateur du projet. Il met en œuvre son concept d'« ilot ouvert », c'est à dire des ilots traversant, qui s'opposent aux ilots du tissu Haussmannien qu'on retrouve presque partout dans Paris.

Ce secteur s'organise autour d'un parc urbain « les Grand Moulins » de 12200 mètres carrés, qui longent l'usine des grands moulins réaménagée par Rudy Ricciotti.



Figure II.7 les grands moulins ah-ah paysagiste

²⁶ Mbonetti, M Conan, I Maghieri, « Méthodes et stratégies étrangères de réhabilitation du logement social, cas des U.S.A. ?G.B, Suède ».Edition CSSTB. P. 16.

Les bâtiments de logements qui entourent ce parc sont tous différents les uns des autres, et tous autant surprenants.



Figure II.8 les bâtiments de logements



Figure II.9 les bâtiments de logements

Les immeubles ont chacun leur propre personnalité car ont été conçu par des architectes différents, selon la volonté de l'architecte coordinateur du programme : Christian de Portzamparc.

Ce quartier qui se veut attractif de par sa modernité reste un quartier « neuf », qui ne reflète en rien les formes urbaines originelles de Paris. On est bien loin de la capitale romantique dans ce quartier moderne.

Le quartier qui le joint, Massena, a été confié au cabinet de l'architecte urbaniste **Yves Lion**. Ce quartier qui se structure autour du pôle universitaire Diderot, fera le lien avec la commune d'Ivry-sur-Seine.



Figure II.10 les bâtiments de logements du quartier Massena

II.15 conclusion :

En écho à l'expression « refaire la ville sur la ville », le renouvellement urbain évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Mais François-Xavier Roussel nous rappelle que « la ville étant par nature mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque »²⁷.

Le renouvellement urbain désigne alors le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les opérations.

Les principaux objectifs sont les suivants : Cohésion sociale : action concernant l'habitat, l'insertion sociale, culturelle et économique.

Développement économique : réintégrer dans le marché des territoires en marge par leur revalorisation.

Traitement spatial de la ville : transformation du cadre bâti, de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restructuration et requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.

Diversification des fonctions urbaines : sortir d'une mono fonctionnalité de l'habitat et des produits.

Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants.

²⁷ F.X. Roussel Des ambitions pour la ville, dans le renouvellement Urbain, Urbanisme, sept/oct. 1999.

CHAPITRE III

III.1 Présentation de la ville :

La ville de Blida recèle un patrimoine historique, architectural et culturel très riche témoignant une satisfaction de civilisation.

La ville de Blida comme la majeure partie des villes algériennes est affectée un processus d'étalement urbain et une destruction de la structure urbaine d'origine.

III.1.1.Situation de la ville :**A -Situation géographique :**

La ville de Blida, chef lieu de wilaya, se situe dans la partie nord-centre de l'Algérie; à 50 km au sud-ouest de la capitale Alger.

La wilaya s'étend sur une superficie de 1 478,62 km², dans la zone géographique du Tell central et est limitée¹

- Au nord par les wilayas de Tipaza et d'Alger;
- Au sud par la wilaya de Médéa;
- A l'est par les wilayas de Boumerdès et Bouira;
- A l'ouest par la wilaya d'Ain Defla.



Figure III.11 Situation géographique

¹ Marc Coté. Guide d'Algérie: paysages et patrimoine. Saïd Hannachi, Média-Plus, 2006 - p. 29-31

B –RELIEF :

Le relief de la wilaya se compose principalement d'une importante plaine (La Mitidja) et d'une chaîne de montagnes au sud (zone de l'Atlas blidéen et le piémont). La plaine de la Mitidja représente un ensemble de terres très fertiles et à faibles pentes. La partie occidentale de cette plaine a une altitude qui va en décroissant du sud vers le nord (150 à 50 mètres). Cependant, dans la partie centrale culmine l'Atlas blidéen à 1 600 mètres avec de très fortes pentes (Supérieures à 30%)²

La ville est localisée sur le cône de déjection construit par Oued Roumman Surélevée et à l'abri des inondations, ce cône assure à la ville un bon site d'urbanisation. Le site imprime sa marque sur les tissus urbains, fortement charpentés en éventail, les grandes Artères reprenant les radiales du cône. Bornée au sud par la montagne, au nord-ouest par les casernes (déménagé du centre-ville)³

C- Caractéristiques climatique de la ville de Blida :

Blida subit, de par sa position géographique, la double influence de la mer et de la montagne qui domine la ville. Son climat est donc de type méditerranéen.

C-1-Les Précipitations :

Elles sont importantes et régulières entre 600 et 700 mm en moyenne par An. Les précipitations sont fréquentes de décembre à avril. Elles sont Insuffisantes de juin à septembre.

C-2-Les Températures :

Hiver : maxima 12°, minima 4°
Été : maxima 40°, minima 18°

 **Données climatiques à Blida.**

Mois	jan.	fév.	mar.	avr.	mai	juin.	juil.	août.	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température minimale moyenne (°C)	9	9	11	12	15	18	21	21	20	17	13	10	15
Température moyenne (°C)	12	12	14	16	18	21	24	25	23	20	15	12	18
Température maximale moyenne (°C)	15	16	17	20	22	25	28	29	27	23	18	15	21

Source : Weatherbase, statistiques ⁴

Figure III.12 Données climatique à Blida

² Monographie de la wilaya de Blida. Présentation. [Document électronique].<http://www.wilayadeblida.dz/PDFS/presentat.pdf>

³ Marc Coté. Guide d'Algérie: paysages et patrimoine. Saïd Hannachi, Média-Plus, 2006 - p. 29-31

C-3-Les vents dominants :

Les vents dominants sont du Nord, Nord-ouest au printemps, de l'Ouest et Nord-ouest en hivers.

Les vents du Nord-est, adoucissent le climat dans la région de Blida durant la période chaude, et sont quelques peu atténués par les premiers contreforts de L'Atlas Tellien.

C-4-L'humidité relative :

L'humidité relative dans la région de Blida, est de 82% pendant les mois de Décembre et de Janvier, cette humidité diminue sous l'influence de la sécheresse et la continentalité par temps de sirocco, jusqu'à atteindre une valeur de 57% au mois d'août.

C-5-Hydrographie :

La ville de Blida est traversée par plusieurs oueds, placée au sommet du Cône de déjection de l'oued Sidi El-Kébir lui-même formé par trois oueds :

L'oued Tamade-arfi

L'oued Taksebt

L'oued Taberkachent.

L'oued exposait périodiquement la ville à des inondations et il a fallu l'endiguer et repousser son lit vers l'ouest.

C-6-Les données sismiques :

La région connaît une activité sismique régulière et importante. De ce point de vue la plus grande partie de la commune de Blida est classée dans la zone III, c'est-à-dire que l'activité sismique est élevée.

La commune de Blida a subi quatre séismes (1760, 1825, 1867, 1888) et elle a été touchée par le récent tremblement de terre de Mai 2003. Donc il s'avère indispensable de respecter la réglementation en vigueur relative aux normes de construction parasismique pour la commune de Blida.

III.2 croissance historique de la ville de Blida à travers les différentes périodes :

Selon Philippe Panerai, l'analyse urbaine se fait en deux parties la première représente la ville à travers l'histoire et la deuxième la ville actuelle.

« La croissance est un ensemble de phénomènes d'extension et densification des agglomérations, pris sous un angle morphologique, elle accompagne le développement économique et l'augmentation du rôle industriel. »⁴

⁴ Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgon. Analyse urbaine. Collection eupalinos, éditeur parenthèse, 1999, 189pages

Dans le cas de Blida nous distinguons quatre grandes périodes qui ont marqué l'évolution urbaine de la ville et qui sont comme suit :

III.2.1 la période pré ottomane avant (1535) :

Datant du début du 16^{ème} siècle deux petits villages sur les rives de l'oued sidi El-kbir constituaient le territoire du future Blida : oued soltane et hadjer sidi Ali.

Le fondateur de la ville sidi Ahmed El-Kbir s'était installé en 1519 à la rive d'el oued ou i a procédé a la déviation de l'oued avec la création d'un système d'irrigation vers 1533

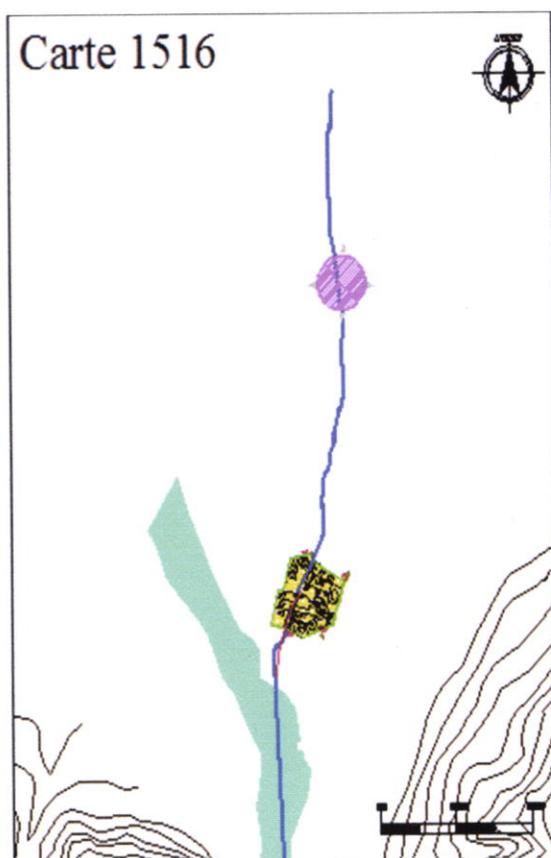


Figure III.13 Blida 1516



Figure III. 14 Blida1533

III.2.2 la période ottomane avant (1535-1830) : implantation et installation des premiers éléments urbains :

La croissance des villes peut être en mode continue ou discontinue.

Blida s'est effectuée en mode continue, ce qui signifie qu'à chaque stade de son développement, les extensions se sont faites en prolongement directe des parties déjà construites.

L'agglomération se présente comme un tout dont le centre ancien qui constitue le pôle principal.

- L'extension s'est faite à partir du noyau primitif

El Djoun (édifié par Sidi Ahmed El Kebir) vers le nord, ordonnée par la géomorphologie du site, le piémont de Chréa faisait office de limite physique au sud;

- L'addition successive de nouvelles parties suivant l'axe nord sud;

- Le tissu urbain s'est développé de manière uniforme, le tout est entouré d'un rempart

Grâce à des éléments régulateurs, la ville est structurée, et son extension est ordonnée par des dispositions physiques, naturelles ou artificielles qui la guident (lignes et pôles), mais aussi par d'autres éléments qui la contiennent (barrière et bornes).

Dans le cas de la ville de Blida, l'extension était sous forme de ligne et ses limites sous forme de barrière:

- Les parcours territoriaux (Alger-Blida et

Blida-Kolea) et les parcours de développements (seguias) ont ordonné la croissance de la ville vers le nord;

- La géomorphologie de la ville de Blida (chaîne montagneuse et Oued Sidi El Kebir) est un régulateur naturel à l'implantation des établissements humains.

Cette dernière a limité, orienté et géré la croissance vers le nord, et conditionné l'aspect formel de la ville.

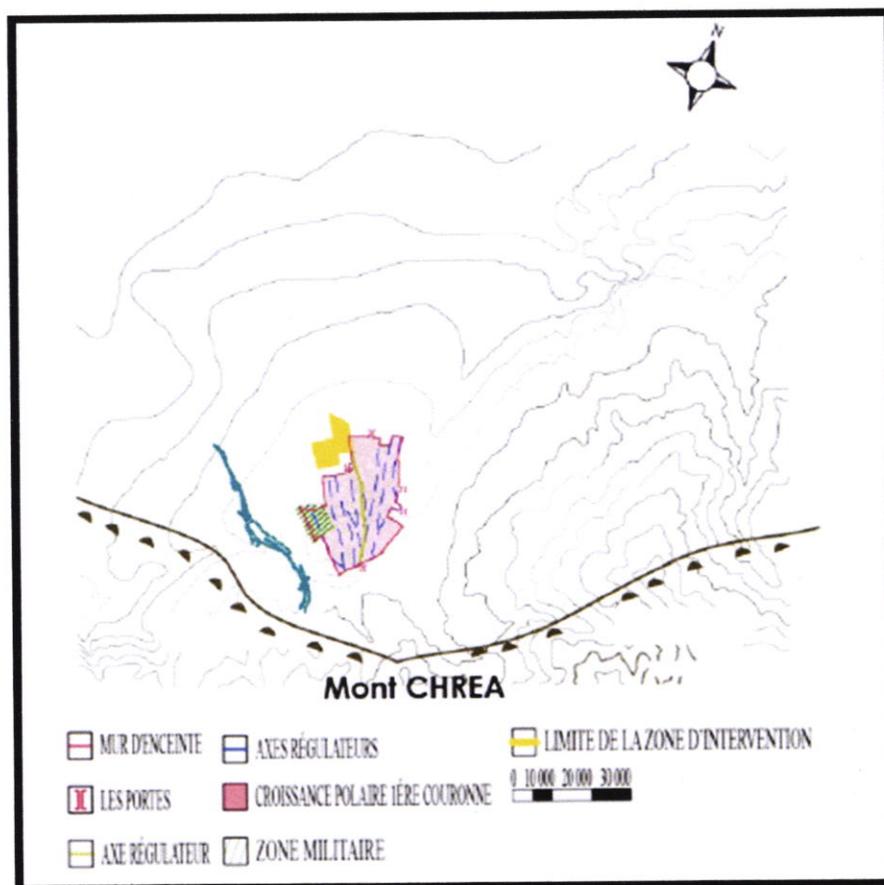


Figure III.15 Implantation et installation des premiers éléments urbains

III.2.3 la période coloniale phase intra-muros (1842-1926) : restructuration et densification du tissu urbain :

Il y eut:

- Restructuration des espaces urbains de la ville, avec superposition d'une nouvelle trame en damier sur l'ancienne trame arborescente de la ville traditionnelle;
- La construction d'un nouveau mur d'enceinte en pierre en 1842;
- L'extension de la ville coloniale s'est effectuée sur les cimetières par l'implantation des infrastructures militaires à l'ouest de la ville.
- Fortification des zones militaires en ajoutant les camps: Construction des casernes de Dalmatie à l'est, de Joinville au nord-ouest, de Montpensier au nord-est, plus ceux de Chiffa et de Beni Mered, et au sud les deux forts Minich et Misraoui (postes avancés);
- Barrière de croissance: Le chemin de fer a fait office d'élément de rupture pour la croissance.

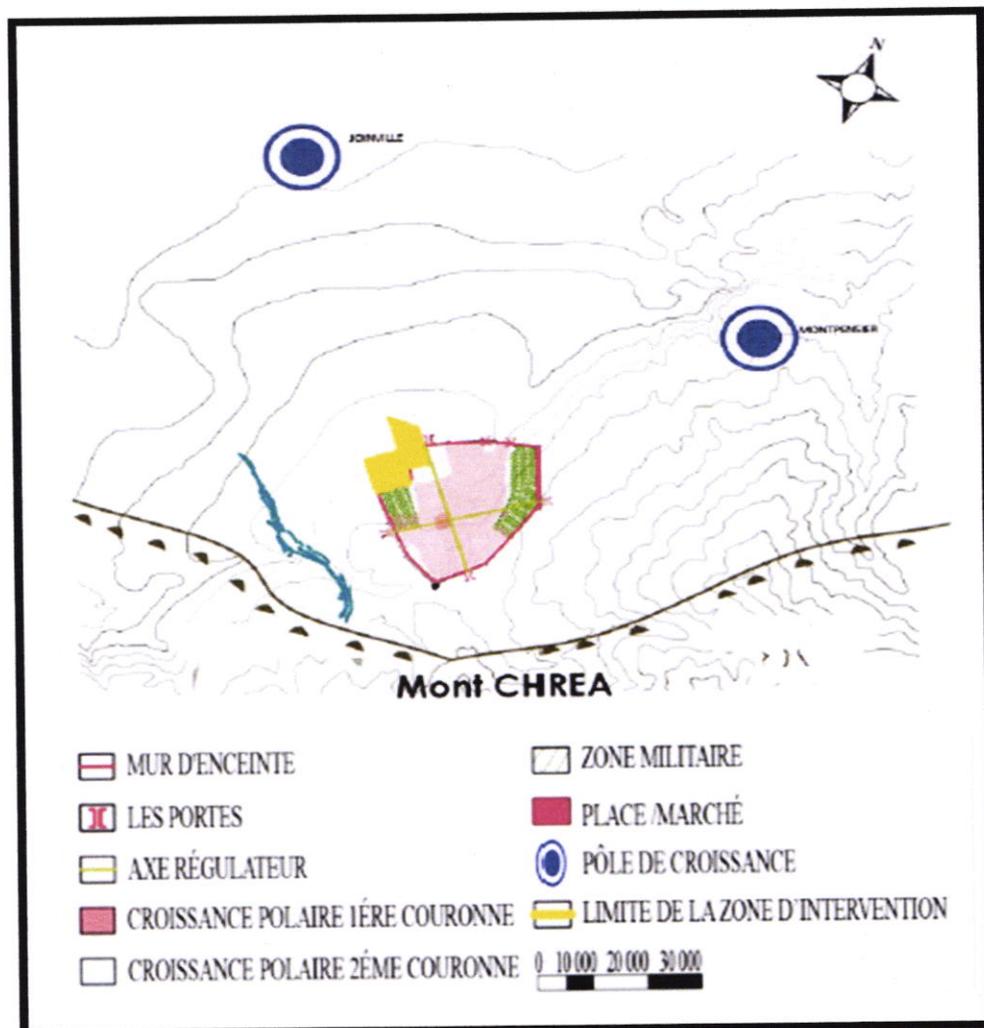


Figure III.16 Restructuration et densification du tissu urbain

III.2.4 la période coloniale phase extra-muros (1926-1962) : densification et étalement satellitaire :

Les éléments régulateurs qui ont marqué cette période sont:

- Ligne de croissance : Les parcours territoriaux et parcours de développement seguias, renforcent la structuration de la croissance jusqu'au chemin de fer.
- Pôle de croissance : Un regroupement à partir duquel va s'opérer la croissance, un point de référence ordonnant la constitution du tissu et les croissances secondaires.

Dans cette période la croissance de la ville est discontinue. Les zones agricoles ont créé des coupures dans le développement de la ville entre les parties anciennes et les nouveaux pôles (Joinville, Montpensier, Ouled Yaïch), quant à la forme de la ville ancienne reste la même, déterminée par les anciens parcours des seguias.

L'extension de la ville s'est faite suivant la même ligne mais dans deux directions différentes, qui est ordonnée par deux pôles de croissance:

La gare et le noyau.

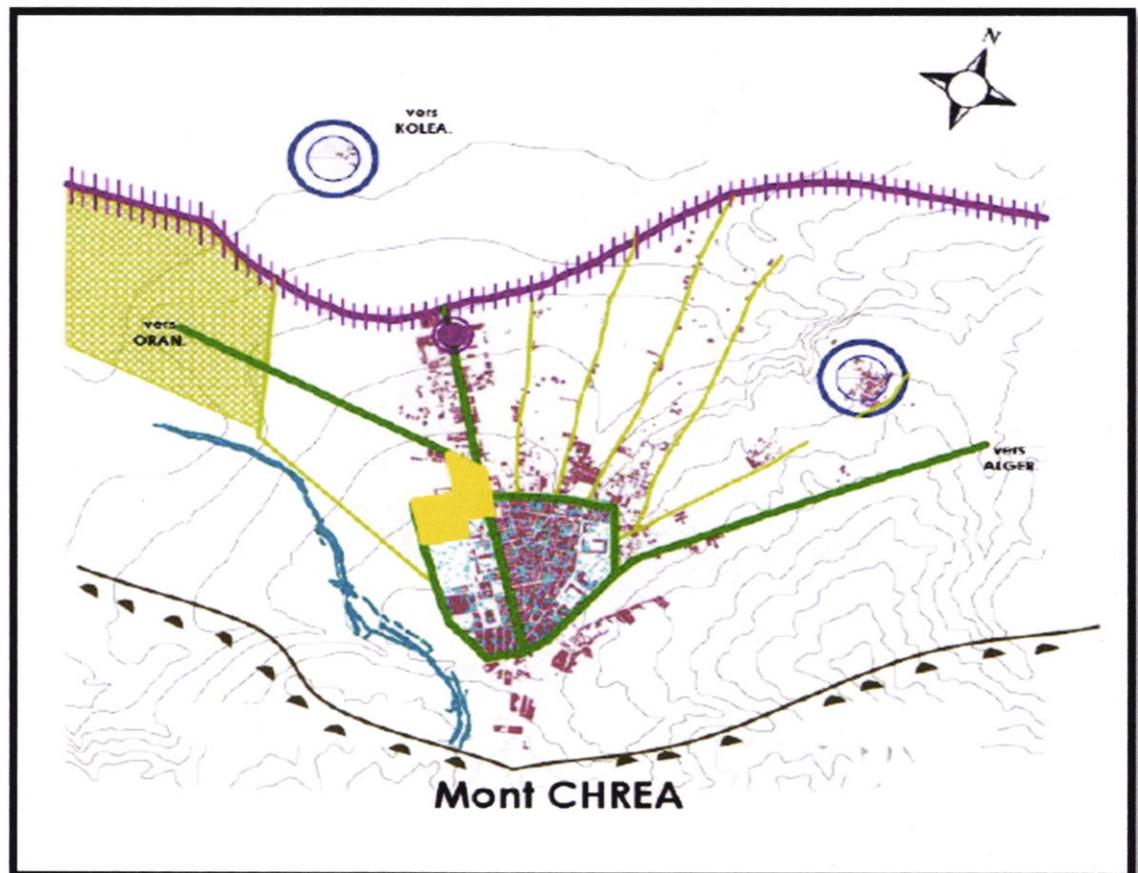


Figure III.17 Densification et étalement satellitaire

III.2.5 la période poste-indépendance (1962-2000) : densification du centre historique et étalement urbain

Durant cette période, le développement de la ville de Blida s'est caractérisé par la densification des poches vides.

Les éléments régulateurs sont:

- Les Barrières de croissance: Les zones militaires (côté ouest et nord) et la zone industrielle sont des barrières artificielles;
- Le boulevard Mohamed Boudiaf restructure la ville entre la gare et Montpensier, qui créer une première couronne;
- Dépassement des pôles de croissance: Joinville, Montpensier et Ouled Yaïch.

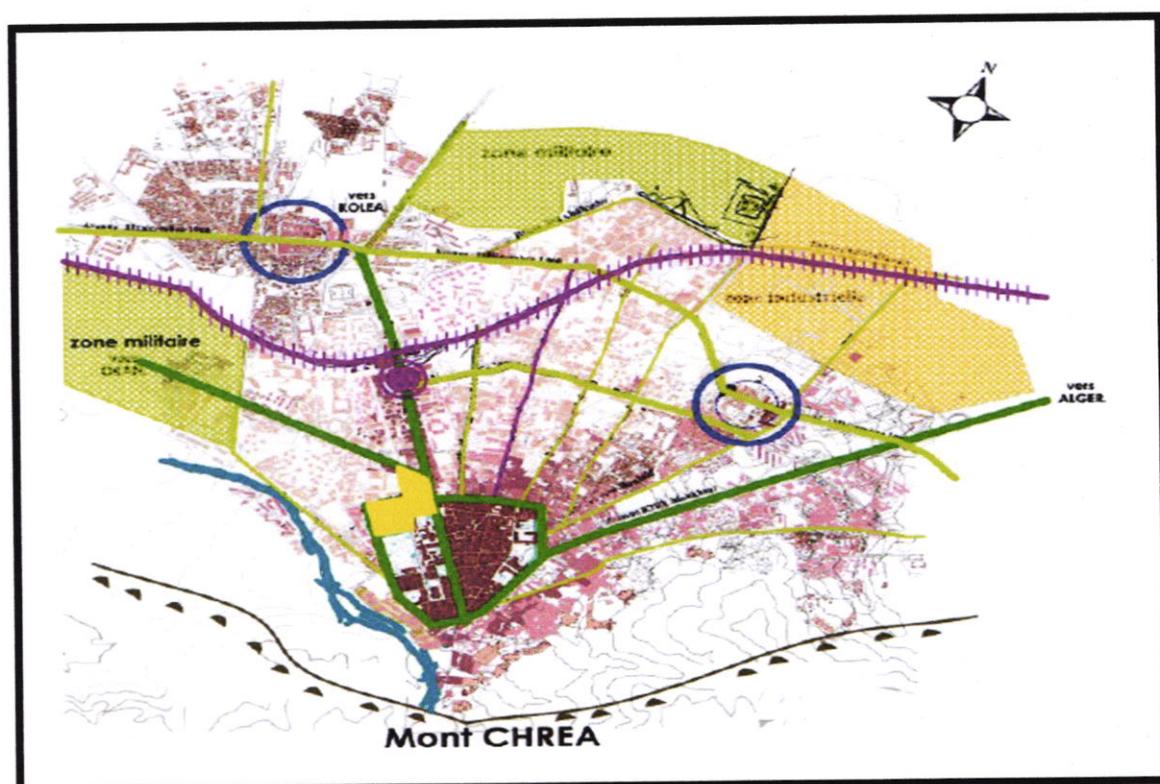


Figure III.18 Densification du centre historique et étalement urbain

III.2.6 la synthèse de la croissance :

- Blida a connu trois phases importantes (turc, colonial et actuelle) qui se caractérisent par leur aspect typologique et morphologique qui ont souvent tendance à se superposer.
- la croissance de Blida s'est orienté vers le nord-est et a connu un étalement urbain important.
- les tendances actuelles veulent que l'avenir de la ville aille vers le retour à ses anciennes structures (retour a son centre historique) et a sa réhabilitation.

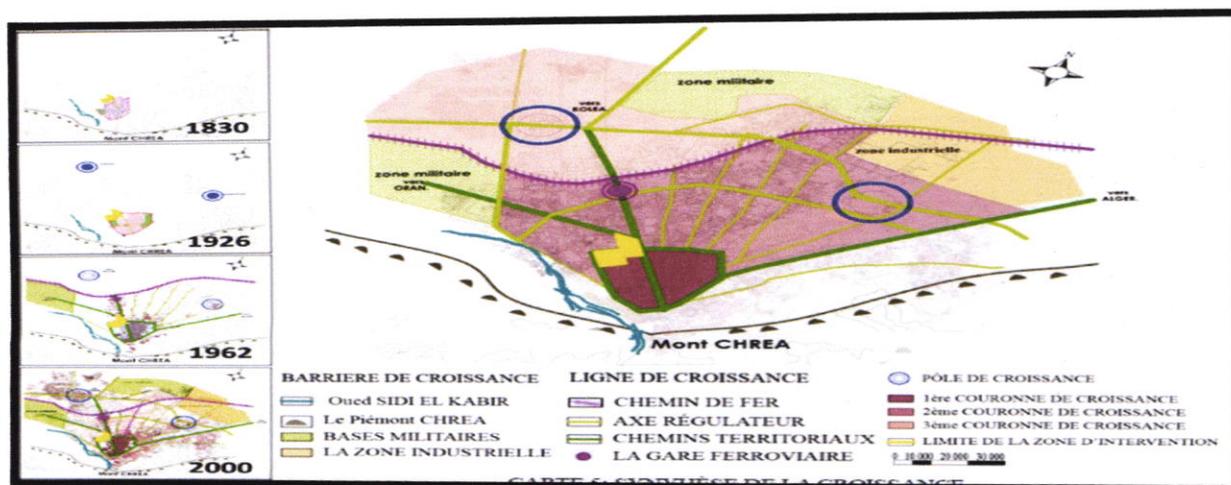


Figure III.19 Synthèse de la croissance

III.3 processus de formation et développement du quartier de Bab Essbet :

Pour optimiser la prise en considération des éléments qui, dans le tissu urbain, sont devenus, en traversant les époques historiques et en persistant par leur traces et tracés, des éléments singuliers, des faits urbains (des permanences), nous passons à une échelle d'analyse plus fine se rapportant au quartier du Bab Essebt qui représente notre aire d'étude.

Cette démarche a le mérite d'éviter les risques inconsidérés et les résultats désastreux de la "Table rase" et s'intègre dans la démarche de la préservation du centre historique et des héritages du passé.

En vu de déterminer les traces historiques de notre aire d'étude, nous étudions les périodes suivantes:

II.3.1 période coloniale phase intra-muros (1842-1926) :



Figure III.20 Porte de Bab Essebt



Figure III.21 Halle aux tabacs muros

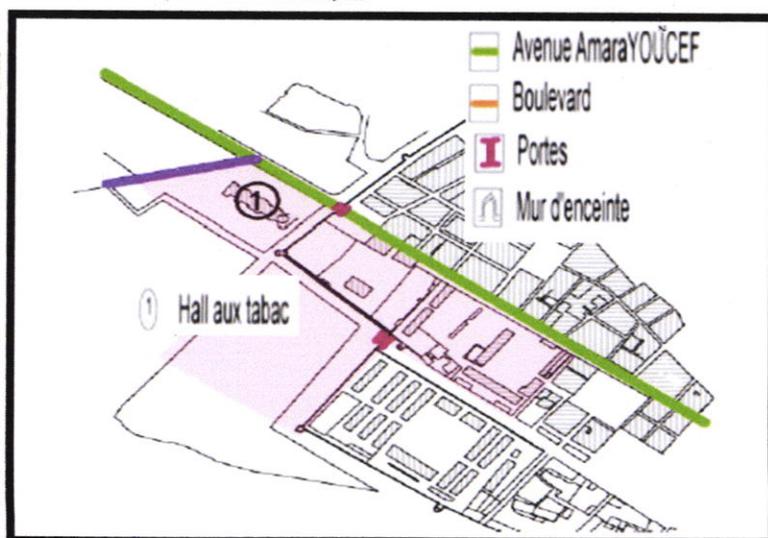
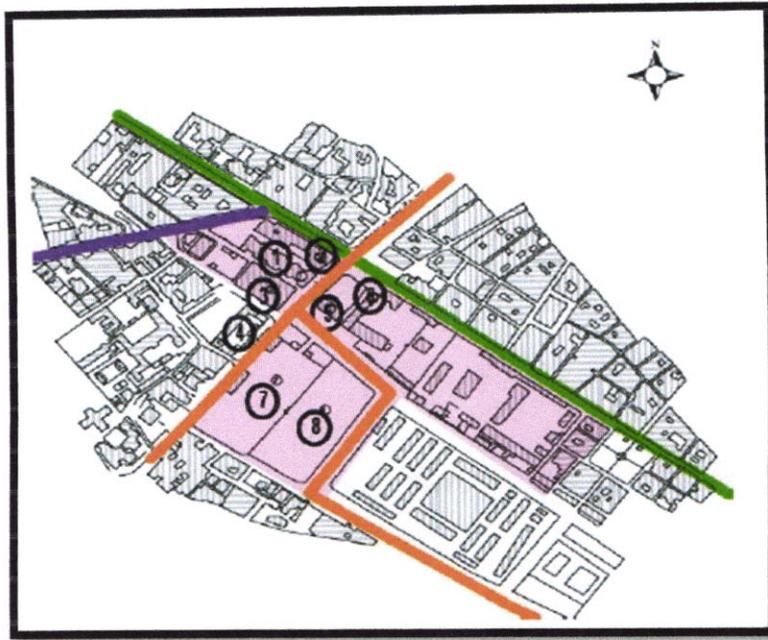


Figure III. 22 Période coloniale phase intra-

III.3.2 période coloniale



phase extra-muros (1926-1962) :

Figure III.24 Marché aux légumes



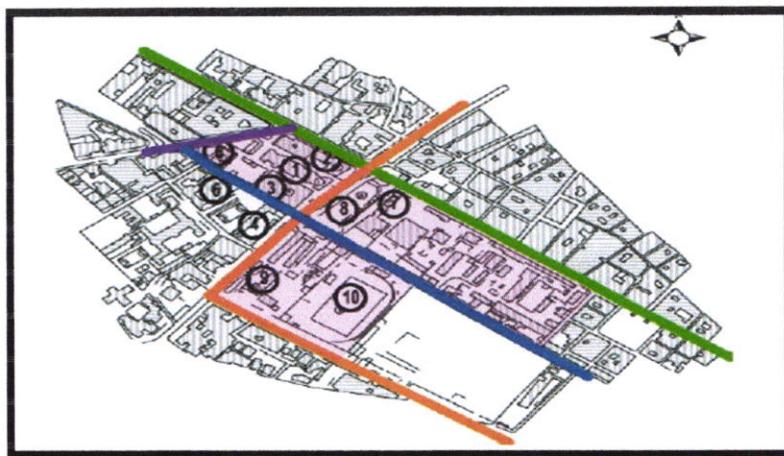
Figure III.23 Période coloniale extra-

muros

- | | | |
|----------------------|------------------------------|--|
| ① Hail aux tabac | ⑤ Cinéma Empire |  Avenue Amara YUCEF |
| ② Habitat | ⑥ Habitat |  Boulevard |
| ③ Marché aux légumes | ⑦ Parc a Fourrages |  Avenue de Chiffa |
| ④ Ecole Bonnier | ⑧ Terrain de sport militaire | |

Figure III.25 Cinéma empire

III.3.3 période poste indépendance (1962-2000) :



finances



Figure III.26 Hôtel des



Chapitre III :

Cas d'étude

 Avenue AmaraYOUCEF	① Hall aux tabac	⑥ Bureau de Poste
 Boulevard	② Habitat	⑦ Habitat
 Avenue de Chiffa	③ Marché aux légumes	⑧ Place de la Liberté
 Avenue Mahdjoub	④ Ecole Bonnier	⑨ La Daira
	⑤ Hotel des Finances	⑩ Stade Daidi

Figure III.28 Bureau de poste

II Figure III.27 Période poste indépendance

Essebt :

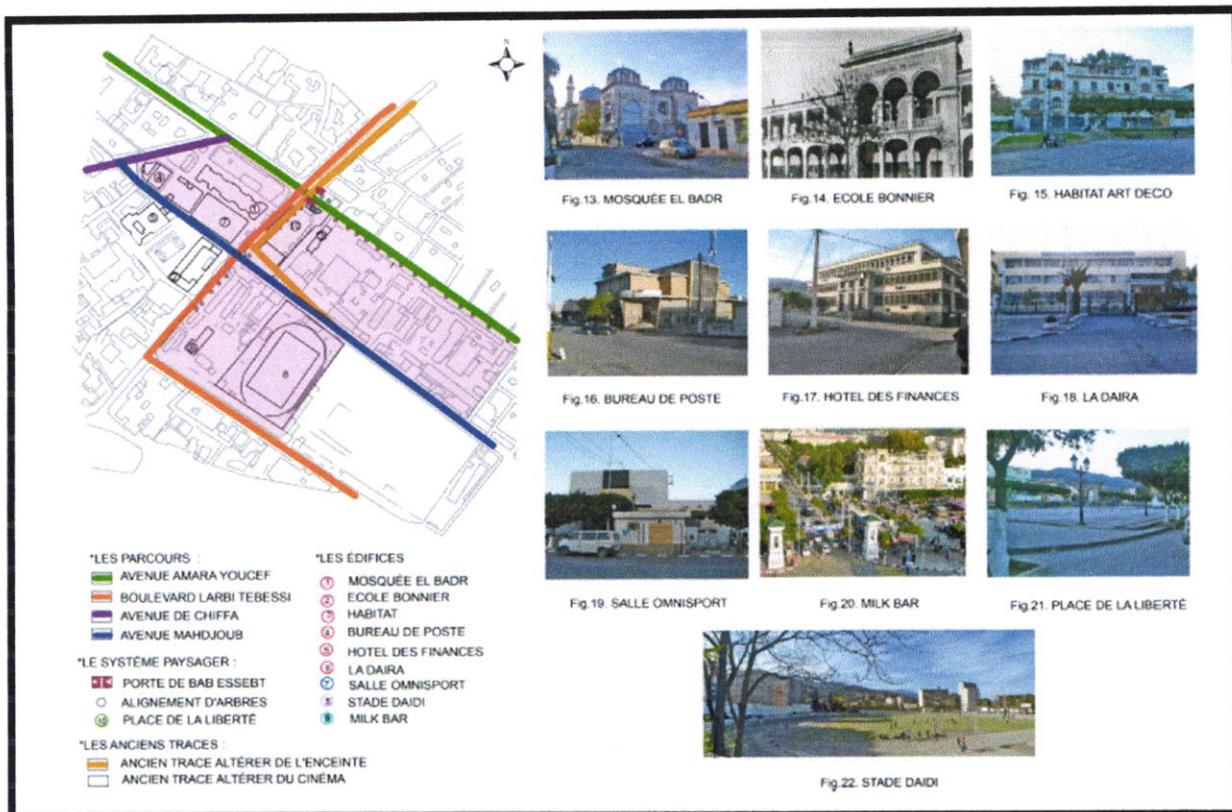


Figure III.29 permanence historique du quartier Bab Essebt

III.4 problématiques générales de la ville de Blida:

La ville de Blida a connu un développement qui engendre divers objectifs.

En premier lieu, la récupération de son patrimoine historique qui se dégrade et qui est remplacé par des édifices sans âmes.

-Récupération et requalification des zones et friches industrielles :

Beaucoup de structures industrielles, jadis en périphéries, se retrouvent à l'intérieur de la ville actuelle, causant des problèmes. Nous citons à titre d'exemple, le silo à grain de Sidi Abdelkader, le marché de légumes de 13mai et le hangar de SNTV de l'avenue Kritli Mokhtar...etc.

-Amélioration de la structure urbaine :

Le laisser aller des autorités a fait que des constructions illicites et enclos militaires ont lentement bloqué l'évolution de la ville. La situation actuelle n'a guère évolué, une réflexion à cet effet est impérative.

-Requalification des zones périphériques :

L'étalement urbain a eu comme conséquence la formation de zones périphériques, occupés par les grandes entités à but résidentiel (1000 logements, Khazrouna, AADL) qui gagneraient à être requalifiées puis introduites à la ville de manière judicieuse.

-Renforcement et consolidation de la trame paysagère existante:

Création de nouveaux parcs-jardins à l'image du jardin Sidi Yakoub et Bizot afin d'améliorer le paysage naturel de la ville et revaloriser les lieux publics existants, comme la Place de la Liberté, qui ont perdu leur cachet pittoresque.

-Ouverture de la ville vers Chréa :

Introduction d'un rapport ville/mont de Chréa, en développant des plans de sauvegarde du parc naturel, et en diversifiant les points d'accès à ce site naturel.

Enfin, l'investigation pour élaborer de nouveaux projets :

Concevoir de nouveaux projets majeurs spécifiques et catalyseurs, qui peuvent relancer la ville de Blida, notamment au niveau des lieux publics et des grands axes.

Mon objectif primaire c'est d'œuvrer pour une nouvelle image de la ville à travers l'élaboration des projets significatifs dans des lieux hautement symboliques.

Pour cela une série de questions méritent d'être posées :

- peut-on récupérer le déjà perdue ?
- peut-on stopper la dégradation du cadre bâti ?
- comment assurer la continuité entre le centre et la périphérie ?
- faut-il revenir au centre historique ?

III.5 présentation de l'aire d'étude:

Notre intervention est au centre de la ville de BLIDA dans le quartier de BAB-ESSABT , cette zone est d'une superficie de 9 ha limitée par l'avenue Amara Youcef au sud , et l'Aichi au nord , et l'avenue Mekerkeb et l'avenue Mahdjoub a l'ouest.

Il est constitué de deux grands ilots, la place de la liberté et son environnement immédiat, une situation centrale qui est le cœur de la ville.

Notre aire d'étude est inachevée et il manque d'âme et de caractère , pauvre en architecture et aménagement, aujourd'hui l'intervention consiste a reconquérir le quartier de BAB-ESSABT et la place de la liberté en la dotant d'un front urbain lui permettant ainsi d'avoir de nouvelles fonctions .

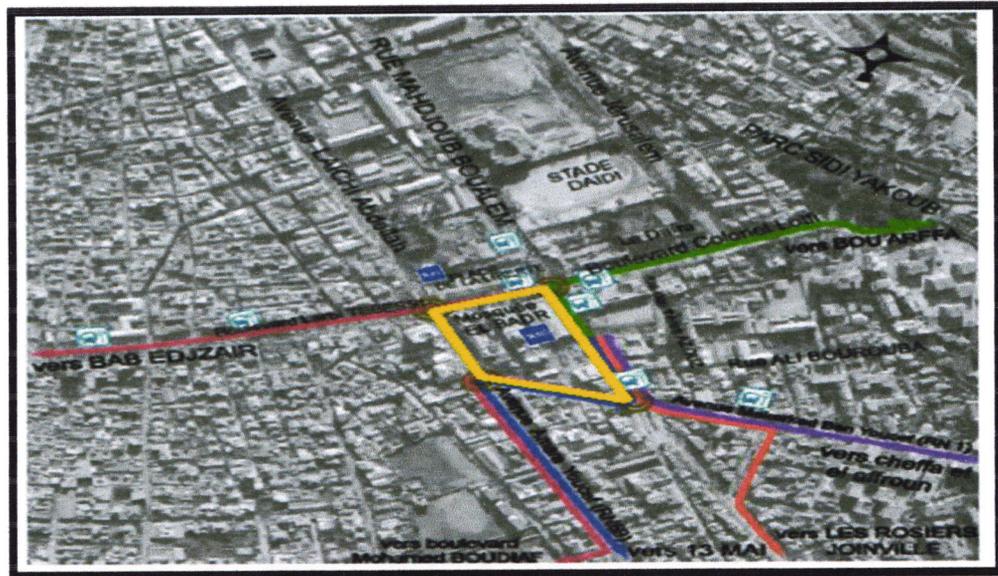


Figure III.30 situation de l'aire d'intervention

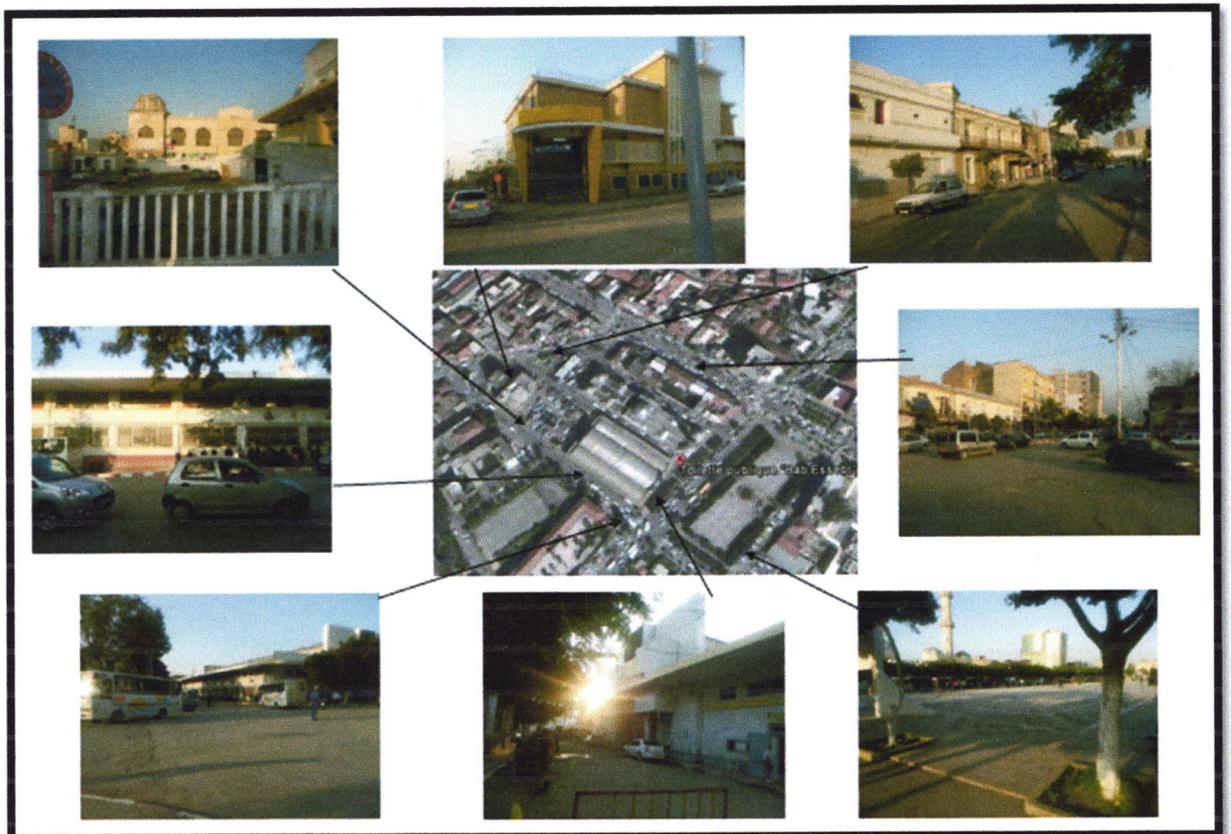


Figure III.31 le quartier de BAB Essebt et son environnement immédiat

III.5.1 les potentialités du site (BAB ESSEBT) :

- Sa situation stratégique dans la ville de Blida et son accessibilité vue son positionnement sur un axe urbain majeur.
- son éloignement des activités insalubre, dangereuse et polluante issues des ateliers et des usines.
- il représente un caractère historique centralisant.
- la présence des équipements de grande envergure comme le centre commercial el manara et le stade Daidi.
- Adjacent d'un grand espace public la place de la liberté.

III.5.2 la ville actuelle :

L'analyse de la forme urbaine repose en premier lieu, sur l'analyse du tissu urbain

« Expression physique de la forme urbaine »⁵

Parmi les multiples définitions de ce dernier, on a choisi la plus simple.

Le tissu urbain est constitué de la superposition ou de l'imbrication de trois ensembles: structure viaire, structure parcellaire, structure fonctionnelle. Puis sur l'analyse du paysage urbain.

Et enfin l'analyse des réseaux et mobilités urbaine.

L'identification des relations qu'entretiennent ces divers éléments entre eux à travers le temps, dans une perspective historique de transformation, qualifie le tissu urbain analysé et permet, par conséquent, d'y intégrer des projets et de transformer sans ruptures préjudiciables à sa continuité et à son homogénéité.

L'analyse morphologique, correctement effectuée, permet de dégager les grands principes relatifs à l'intervention.

Le tissu urbain Il s'agit d'une vision locale qui « Oublie » momentanément l'organisation de l'ensemble, l'armature, le squelette, pour s'intéresser au remplissage, à la substance. C'est une organisation qui présente à la fois une forte solidarité entre les éléments et une capacité à s'adapter, à se modifier et à se transformer. ⁶

⁵ Saidouni Mouaouia Éléments d'introduction à l'urbanisme (Histoire, méthodologie, réglementation) Casbah, Alger, 2000, 271p.

⁶ Saidouni Mouaouia Éléments d'introduction à l'urbanisme (Histoire, méthodologie, réglementation) Casbah, Alger, 2000, 271p.

III.5.3 la structure viaire :

« L'espace public comprend l'ensemble de voies : rues et ruelles, boulevards et avenues, parvis et places, promenades et esplanades, quais et ponts mais aussi rivières et canaux, berges et plages. Cet ensemble s'organise en réseau afin de permettre la distribution et la circulation. Le réseau est continu et hiérarchisé»⁷

L'analyse de la structure viaire du quartier de Bab Essebt a révélé ce qui suit :

-notre aire d'étude est bordée des voies très importante qui représente une surcharge quotidienne (avenue Amara Youcef, avenue Mkerkeb , avenue Mahdjoub , boulevard Larbi Tebessi .

-le boulevard Larbi tebessi représente un tracé irrégulier un rétrécissement de la voie jusqu'à la perte de son statut de boulevard à partir de l'intersection avec l'avenue Mahdjoub.

-un disfonctionnement et surcharge dans l'intersection de l'avenue Amara Youcef avec le boulevard Larbi Tebessi (nœud de BAB ESSEBT).

-aussi nous estimons que les connections existantes sont insuffisante entre les différents axes structurants de l'aire d'étude (l'avenue Mahdjoub et l'avenue Laichi).

-au sein de notre aire d'étude on remarque la présence des ruelles (voies tertiaires) un peu étroites par rapport à leur localisation et moyenne de fonctionnement (rue Bouregaa Ahmed et rue Loudani Ahmed).

-enfin l'absence de coordination entre les différentes entités des secteurs 1, 2, 3,4 et un manque de perméabilité dans les secteurs 3 et 4.



Figure III.32 voie primaire boulevard Larbi tebessi



Figure III.33 voie tertiaire

⁷ Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgon. Analyse urbaine. Collection eupalinos, éditeur parenthèse, 1999, 189pages



Figure III.34 la structure viaire

III.5.4 la structure parcellaire :

La relation rue/parcelle fait l'existence du tissu urbain et de la structure du bâti.

A la rue qui conduit d'un point à un autre, d'un quartier à un autre en même temps qu'elle dessert latéralement sont associées de part et d'autre des parcelles.

La parcelle n'est plus un lot à bâtir indifférent mais une unité de sol urbain orientée à partir de la rue. Les constructions peuvent être alignées ou en retrait, mitoyennes ou isolées, hautes ou basses mais elles se réfèrent toujours à la rue.

Notre aire d'étude présente cinq unités différentes et non cohérentes qui sont les suivantes :

- Premier secteur est homogène, il présente une trame irrégulière et très densifiée avec des parcelles très petites occupées sur toute leur surface, et abrite la fonction d'habitat avec commerce au rez-de-chaussée.

- Deuxième secteur est aussi homogène, il présente une trame régulière mais moyennement dense avec de petites parcelles occupées sur toute leur surface et abrite la fonction d'habitation.

- Troisième secteur est une zone militaire composée d'un enclos, de très grandes parcelles à faible densité, abrite la fonction militaire et d'habitat.

- Quatrième secteur non homogène, avec une trame irrégulière, est moyennement dense, il présente de deux types de parcelle : de taille moyenne abritant la fonction d'habitat, et de grande taille pour la fonction d'équipement.

- Enfin le cinquième secteur est non homogène avec une trame irrégulière, nous observons une mixité du tissu, moyennement dense, qui présente des parcelles moyennement grandes, avec des fonctions d'habitat et de commerce au rez-de-chaussée.

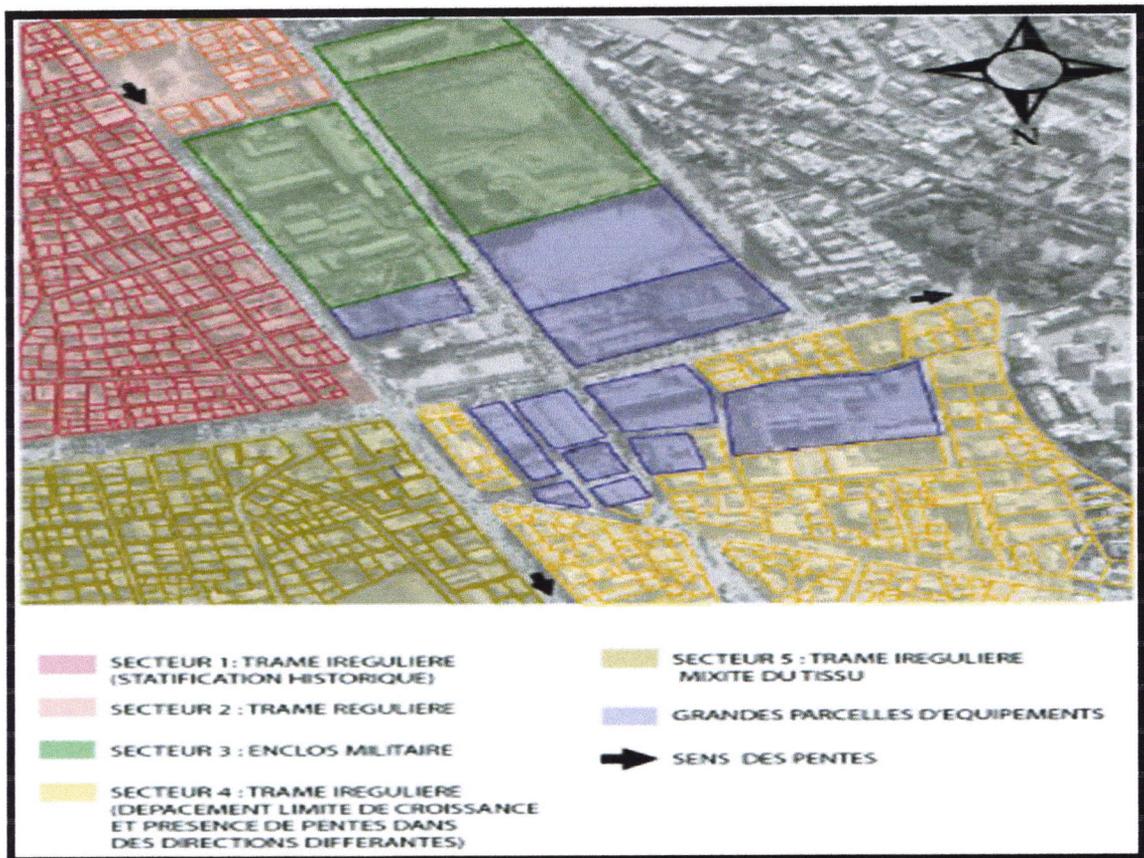


Figure III.35 la structure parcellaire

III.5.5 la structure fonctionnelle :

Concernant le parc de bâtiment de notre aire d'étude nous établissons une analyse selon deux aspects le premier est l'aspect architectural et le deuxième est l'aspect fonctionnel.

1- L'aspect architectural qui se présente comme suit :

En premier lieu la présence des bâtiments à valeur architectural :

- la mosquée el Badr (néo mauresque).
- collège Sanhadji (néo classique).
- bâtiment d'habitat (art déco).

Chapitre III :

Cas d'étude

-bureau de poste et l'hôtel des finances (moderne).

En deuxième lieu la présence d'habitat en très mauvais état sur l'avenue Amara Youcef.

En troisième lieu la présence de bâtiment d'architecture de faible qualité annexant la daïra et stade Daidi.

Enfin la présence des bâtiments récents comme la résidence el Qods et le mess des officiers.

- 2- L'aspect fonctionnel : à travers lequel nous estimons que la zone manque cruellement d'équipement pour activités quotidiennes et cela ne concorde pas à son statut central, l'inexistence d'équipements culturels et sanitaires ainsi qu'une mauvaise organisation des équipements sportifs présents.



Figure III.36 la structure fonctionnelle

III.5.6 réseau et mobilité :

L'organisation du réseau de transport de notre aire d'étude subit la même régression qu'a connue le centre ville. Car même si cette dernière est bien desservie par plusieurs ligne de bus néanmoins leur stations représentent des points conflictuels dans le tissu

urbain ajouter à cela le fait que les moyens de transports en commun existants restent non diversifiés et polluants.



Figure III.37 réseau et mobilité

III.5.7 paysage urbain:

Cette analyse contrairement à la précédente faite sur deux dimensions et elle se fait sur la troisième dimension à l'échelle humaine dans le but d'identifier les éléments qui constituent le paysage en contemplant la ville comme un spectacle à nos pieds.

-les éléments du paysage urbain :

-les parcours : (parcours primaire, parcours secondaire).

-les nœuds : (nœud historique, nœud de circulation primaire, nœud de circulation secondaire, nœud de convergence).

-les secteurs : (secteur d'habitat, secteur militaire, secteur habitat+ commerce, secteur administratif+ équipement).

-les repères : (la place de la liberté, la mosquée el Badr, l'hôtel des finances, bureau de poste).



Figure III.38 parcours primaire bv Larbi Tebassi



Figure III.39 nœud historique de Bab Essebt



Figure III.40 repère la mosquée el Badr



Figure III.41 repère la place de la liberté

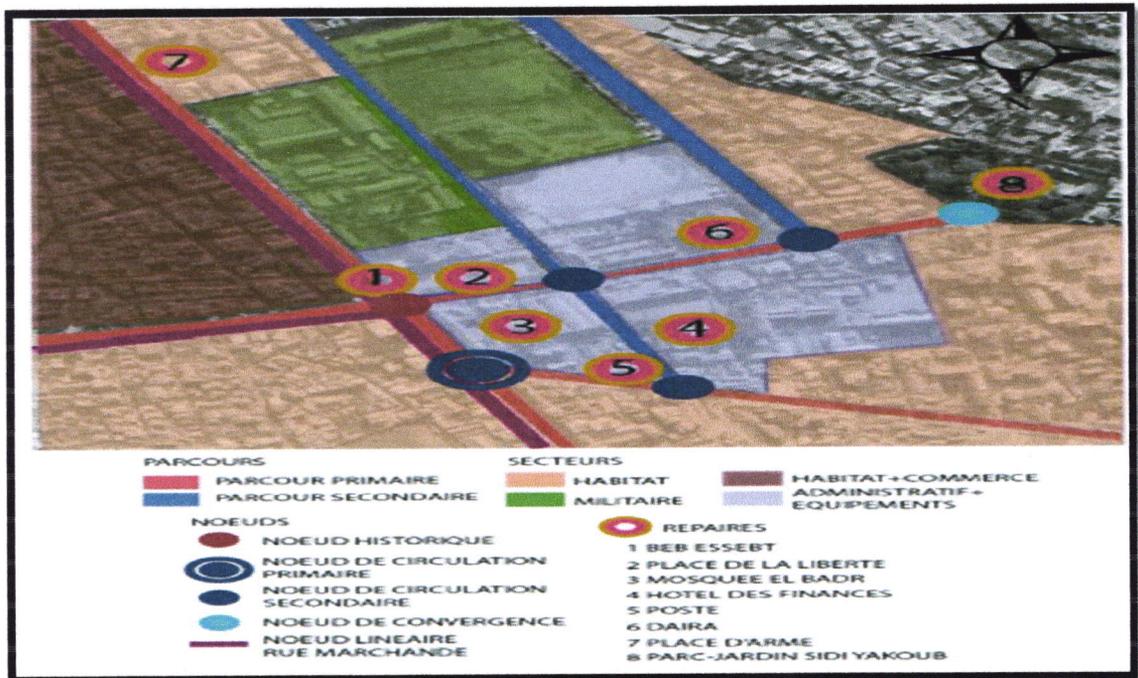


Figure III.42 le paysage urbain

III.5.8 l'analyse séquentielle :

La ville est appréhendée de l'intérieur par une succession de déplacements. Cette façon de procéder, où la ville n'est plus seulement une vision panoramique, à vol d'oiseau ou en plan avec un point de vue proche de l'infini, est relativement liée au développement de nouveaux modes de transport.

En progressant selon une direction déterminée, celui ci peut se découper en un certain nombre de séquences, chacune constituée par une succession de plans.

Dans notre cas nous avons pris comme direction le boulevard Larbi Tebessi vers Bab Essebt en la découpant en deux séquences suite a l'intersection avec les percés.

1-intersection entre le boulevard Larbi Tebessi et l'avenue Amara Youcef nous notons une dissymétrie entre le gabarit du centre commercial el Manara à gauche et celui des commerces et les habitations à droite.

2-intersection entre le boulevard Larbi Tebessi et l'avenue mahdjoub , la place de la liberté crée un large champ de vision par la droite à la différence du coté gauche le champ est limité par la salle omnisport qui est précédé par une ruelle et un alignement d'arbre.

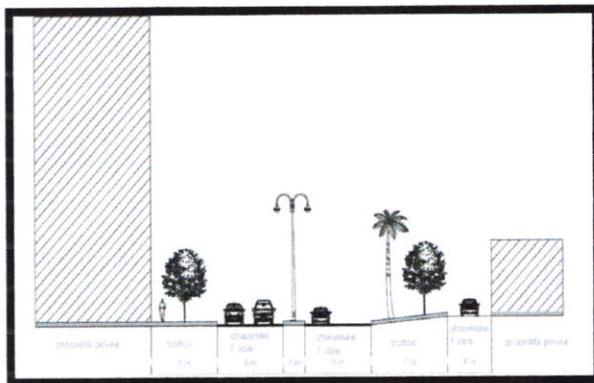


Figure III.43 une dissymétrie

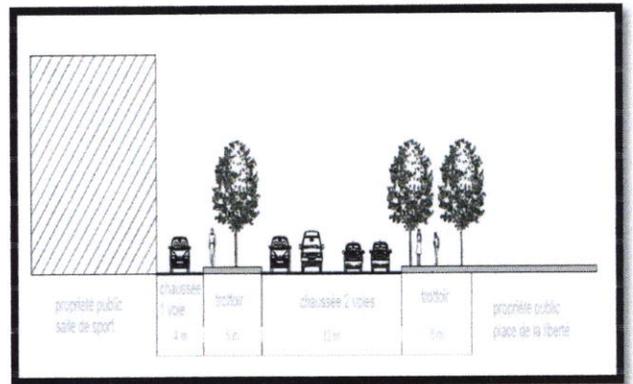


Figure III.44 une ouverture

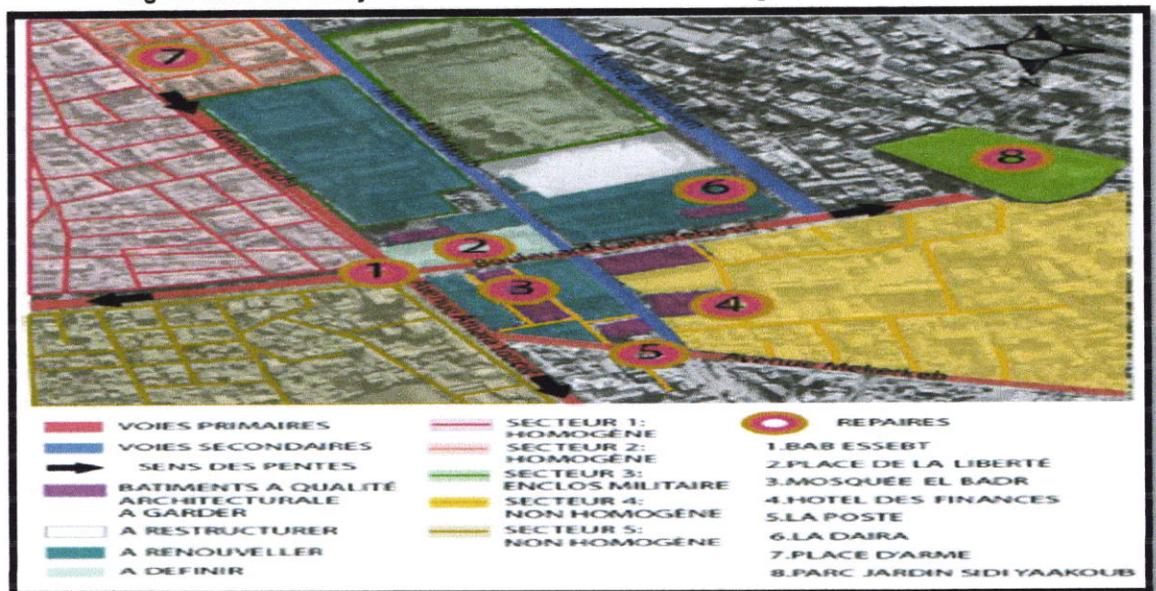


Figure III.45 synthèse tissu urbain et paysage urbain

III.6-problématiques spécifiques de l'aire d'étude :

Une analyse bien conduite nous offre une masse d'informations diverses, qu'il faut mettre en rapport pour arriver à une recombinaison sélective de l'entité étudiée (synthèse) ce qui a pour objectif :

- D'une part, de dégager des problématiques qui découlent de la compréhension particulière de la réalité urbaine, et qui conduit au choix du type d'intervention adéquat.
- Et d'autre part, de dégager les espaces nécessitant ou pas une intervention, ainsi que ceux pouvant accueillir des aménagements (profonds ou légers) et les aires ne pouvant pas les accueillir.

Nous présentons la synthèse de notre analyse précédente à travers les problématiques spécifiques suivantes:

III.6.1 problème a l'échelle urbaine :

- les terrains du centre ville sont à densifier et a rentabiliser vu leur valeur foncière et leur sous exploitation.
- le site n'obéit à aucune logique d'aménagement il est la résultante des petits aménagements pensés indépendamment qui engendre un paysage divers (manque de design et de mobilier urbain).
- absence d'une empreinte architecturale bien définie, l'importance des fonctions ne concorde pas avec l'architecture de leurs bâtiments.
- les parcelles sont irrégulières chaque logique de croissance a sa propre logique, l'homogénéité n'a pas été gérée correctement.
- saturation du site et une densité non maîtrisée.
- absence d'espace publico-collectif.

III.6.2 problème a l'échelle infrastructurelle :

- un dysfonctionnement et surcharge dans l'intersection de l'avenue Amara Youcef avec le boulevard Larbi Tebessi.
- les connexions existantes sont insuffisantes entre les différents axes structurants de l'aire d'étude.
- absence d'aires de stationnements.
- au sein de notre aire d'étude on remarque que les rue sont un peu étroites par rapport a leur moyenne de fonctionnement et leur localisation (rue Bouregaa Ahmed et rue Loudani Ahmed).

III.6.3 problème a l'échelle fonctionnelle :

- l'existence des activités incompatible avec la fonction de la zone (station de service).
- la non mixité fonctionnelle de la zone c'est-à-dire l'affectation directe des parcelles à une fonction bien précise cela engendre la monotonie des fronts urbains.
- mauvaise gestion des espaces commerciaux.
- la zone manque cruellement d'équipement pour les activités quotidiennes et cela ne concorde pas avec son statut central.
- mauvaise organisation des équipements sportifs présents (salle omnisport).
- bâtiments en mauvais état avec des façades dégradées (salle omnisport et l'habitat).

III.6.4 problème de réseau et mobilité :

- aire de stationnement insuffisant.
- absence d'un mode de transport efficace et non polluant traversant la ville.
- la mauvaise gestion des arrêts de bus et la pénétration au centre ville des transports en commun augmentent le disfonctionnement du réseau viaire.

III.6.5 problème a l'échelle paysagère :

- manque des éléments paysagers.
- les allées des voies sont dénudées de tous les éléments paysagers hormis les grands axes.
- absence de parc jardin et l'inexistence d'aire de jeux et de détente.
- Comment peut-on consolider l'avenue Amara Youcef et donner une nouvelle image au quartier de Bab Essabt ?

III.7-présentation du POS B7 :**III.7.1 situation :**

<<Le site couvert POS B7 couvre une surface de 52 hectares et englobe une population de 7300h il est situé au nord du noyau ancien et limité par : un réseau de voiries ferrée au nord, l'avenue Mkerkeb ben Yousef, la rue Khaled bey et le boulevard du colonel Lotfi au sud, l'avenue Amara Youcef à l'est, et un chemin de petits lots à l'ouest.>>⁸

⁸ Document écrit du pos B7 de Blida phase III URBAB 2010

III.7.2 accessibilité :

L'accessibilité au site se fait par des artères structurantes en particulier l'avenue Amara Youcef , l'avenue Mkerkeb Ben Youcef et le boulevard colonel Lotfi ainsi que l'autres voies qui découlent de l'ancien tracés des liaisons intra-muros (rue Khaled Bey , chemin des marabouts et chemin des petits lots).

III.7.3. orientations :

-renforcement du caractère d'animation des axes structurants de la zone : boulevard Amara Youcef et avenue Mkerkeb Ben Youcef.

-transfert de toutes activités existantes incompatibles avec la fonction de la zone.

-démolition des constructions précaires et reconstruction de batiments neufs en R+6 et R+7 avec les rez de chaussée en commerces les deux premiers étages en service et du logement dans les étages courants.

-ravalement des façades situées sur les boulevards.

-création d'axes animés le long des axes principaux.

-développement d'une zone polyfonctionnelle, c'est l'événement central, l'espace majeur à fort degré d'animation donnant sur l'avenue Amara Youcef et Mkerkeb Ben Youcef

III.7.3. programme :

-commerce, bureaux, services et logements avec des tours de bureaux et service le long de l'avenue Amara Youcef et parkings souterrains.

-centre de communication qui comprend une bibliothèque, une médiathèque, un cyber café, forum....

-plusieurs placettes aménagées en buvettes et mobiliers urbain adéquat.

-plantation d'arbre le long de l'avenue Amara Youcef et Mkerkeb Ben Youcef.

-mobiliers urbains divers : lampadaires, cabines téléphoniques, bancs, poubelles, bacs à fleur....

III.8 thématiques d'intervention (nos propositions) :

- 1- L'élargissement des voies existantes au sein de notre aire d'étude (celles de 6 m deviennent 8 m et celles de 7 m deviennent 10 m) comme la rue Loudani Ahmed et rue Bouregaa Ahmed.
- 2- Renforcement du caractère des axes structurants de la ville (Amara Youcef et Mkerkeb Ben Youcef)

3-Intégrer les nouvelles constructions avec le tissu ancien pour garder l'image de la ville et sauvegarder la mosquée el Badr et le bureau de post.

4-La projection de nouveaux projets a la place des projets en mauvais état dans notre cas la projection d'une nouvelle salle omnisport qui répond aux besoins des habitants du quartier Bab Essebt avec son propre parking en plein air qui donne sur l'avenue mahdjoub et aussi la projection de nouvelle tours d'habitation en R+7 avec un socle commerce au RDC et un socle service au R+1 pour mieux consolider l'avenue Amara Youcef.

5-la création des aires de stationnement au sein de notre aire d'étude en projetant un parking a étage de R+5 avec 245 places de stationnement a la place de l'ancien parking en plein air et aménager un arrêt de bus dans le coté du parking et qui se trouver avant a coté de la salle omnisport pour alléger la surcharge sur le boulevard Larbi Tebessi.

6- faire des petits aménagements dans notre aire d'étude et le doter de nouveaux mobiliers urbains divers pour plus de design.

7-projeter un centre multifonctionnel en R+4 à la place de la station de service qui est loin d'être dans son bon emplacement, comme un nouveau lieu de regroupement des habitants du quartier de Bab Essebt.

8-la création d'un petit espace public aménagé en petite placette dans l'intersection des deux avenues Amara Youcef et Mkerkeb Ben Youcef en face le centre multifonctionnel.

9-la création d'une dalle aménager en espace vert entre le centre multi fonctionnel et l'habita (sous pilotis comme passage mécanique).

III.9 processus d'élaboration du plan d'aménagement :

-Après une analyse de différentes structures du quartier de BAB ESSEBT est sont évolution historique nous avons envisager des solutions aux problématiques du centre ville de BLIDA et pour cela nous avons suivi le processus suivant :

-La délimitation de la zone et identification de chaque intervention et opération.

-un plan de découpage des îlots ou on a gardé les même voies existantes on juste élaboré un élargissement des voies pour un meilleur fonctionnement de la zone donc on a gardé le même découpage des ilots en optant pour le module 5*5 comme module de base pour nos ilots et sur la même carte on montre le plein et le vide.

-le plan de composition ou bien le plan d'ensemble ou on a fait l'affectation du programme sur nos ilots (le bâti et le non bâti) et ou on montre aussi les orientations et les accès prévus aux projets projetés.

-et finalement l'élaboration d'un plan d'aménagement bien défini ou on montre la disposition exacte des projets avec l'aménagement des espaces publics (trottoirs et mobiliers urbains).

III.10 les projets architecturaux(les projets exécutés) :**III.10.1 projet 1 : habitat collectif R+7 :**

-sous sol en parking avec 195 places.

-RDC dédié aux commerces avec trois variantes (les locaux moyens, des grandes surfaces, des bazars) 50 locaux.

-R+1 dédié au service avec la moyenne de 32 bureaux.

-R+2 jusqu'à R+7 un étage courant dédié à l'hébergement (habitat).

- Chambre 1 : 18.5 m2.
- Chambre 2 : 16.2 m2.
- Séjour : 21.5 m2.
- Cuisine : 17.7 m2.
- Salle de bain+ WC : 8.9 m2.
- Hall : 19.5 m2.

III.10.2 projet 2 : centre multifonctionnel R+4 :

-RDC : aménagé en :

-restaurant : 216 m2.

-cafétéria : 149 m2.

-WC : 6 m2.

-circulation : 100 m2

-local 1 et local 2 : 30 m2.

-R+1 : en 5 grands locaux dédié à l'exposition et aux commerces.

-R+2 jusqu'à R+4 (étage courant) aménagé en 6 locaux dédié aux différentes activités.

Conclusion générale :

L'ensemble des travaux élaborer le long de cette année universitaire a comme objectif principale de nous initier à approcher l'urbain et tous ces aspects et complexité que peut avoir un contexte existant, notre travail est sous forme de chapitre et chaque chapitre a été une réflexion intellectuelle et particulièrement le chapitre de l'état de l'art ce dernier nous a permis de mieux connaître l'architecture et l'urbain ou bien l'architecture urbaine , le chapitre parle sur le thème de recherche projet urbain et de la thématique générale qui nous a permis de développée de très intéressantes réflexions sur la notion du projet urbain car ce dernier est le processus concerté et un projet territorial il consiste à définir et mettre e œuvre des mesures d'aménagements sur un territoire donné en intégrant les différentes échelles territoriales en long terme en vue d'un développement durable.

Le projet urbain se définit comme étant un cadre de pensée pour rénover la ville au profit de ces habitants et cherche également a trouvé une qualité meilleure de l'espace et forme urbaine dans notre cas d'étude associer le projet urbain dans le renouvellement du centre historique de Blida le quartier de Bab Essebt , apparait aujourd'hui une nécessité vue les multiples enjeux stratégique 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 structurés le travail comme suit :

Différentes analyses urbaines et recherches thématiques ont constitués la base de réflexion du projet renouvellement du quartier Bab Essabt < <consolidation de l'avenue Amara Youcef >> malgré toute la complexité et difficulté rencontrée durant la phase analytique le projet est arrivé à trouver ou proposer des réponses aux problématiques sur les différentes échelles ville et aire d'intervention.

La réponse se traduit en proposition d'un plan d'aménagement représentant une nouvelle image du centre ville de Blida avec un programme riche en activités (commerce, service, hébergement) pour consolider et renforcer le centre ville, l'aménagement d'espace public comme design et embellissement urbain a fin de mettre en valeur notre site d'intervention

Et enfin les projets architecturaux le premier est un centre multifonctionnel R+4 et le deuxième c'est des tours d'habitation de type collectif avec commerce au RDC et service au R+1 sont développés comme vérification et application du plan d'aménagement, le choix des projets constitue la synthèse de l'objectif et l'enjeu du projet urbain.

Table des matières

Titre	Page
CHAPITRE I	
I.1. Introduction à la thématique générale du master	1
I.2. Thème spécifique : projet urbain en centre historique	4
I.3. Présentation du cas d'étude	4
I.4. Présentation de la problématique	5
I.5. Présentation de la démarche méthodologique	7
I.5.1. Phase d'étude thématique	7
I.5.2. Phase analytique	7
I.5.3. phase opérationnelle	7
I.5.4. Rédaction du mémoire	7
I.6. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre	8
I.6.1. Chapitre 01	8
I.6.2. Chapitre 02	8
I.6.3. Chapitre 03	8
I.6.4. La conclusion	8
CHAPITRE II	
II.1. Introduction	9
II.2 le centre-ville : essai de définition	9
II.2.1 centres et centralité	9
II.2.1.1 la centralité	9
A. Définition et aspects	9
A.1. Définition de la centralité	9
A.2. Les aspects de la centralité	10
A.2.1. Les aspects Topologique	10
A.2.2. Les aspects Fonctionnels	10
A.2.3. Les aspects Morphologique	10
A.2.4. Les aspects Symboliques	10
A.2.5. Les aspects affectifs	10
II.3. Notion de centre	10
II.3.1 Définition du centre	10
II.3.2 Les caractéristiques du centre	11
B.1. Les caractéristiques visuelles	11
B.2. Les caractéristiques structurelles	11
B.3. Les caractéristiques fonctionnelles	11
B.4. Les caractéristiques spatiales	11

B.5. Les caractéristiques socio- culturel	11
B.6. Les caractéristiques économiques	11
II.4- Les type de centre ville	12
C-1- Le Centre Historique	12
C-2- Le Centre Topologique	12
C-3- Le centre colonial : Résultante de l'urbanisme colonial	12
C-4- Le Centre des Affaires : Central Business District <i>CBD</i>	12
C-4- Le Centre des Affaires : Central Business District <i>CBD</i>	13
II.5 Le centre et son rôle dans la ville	13
II.6 Enjeux et spécificités des centres anciens	13
II.7 les problèmes majeur des centres villes	13
II.8-Conclusion	14
II.9-L'exemple de l'Algérie	14
Introduction	15
II.9.2. Le contexte urbain	15
II.9.3. la nouvelle politique urbaine après 1990	15
II.9.4. La libération du foncier	15
II.9.5. Les nouveaux acteurs urbains et leurs rôles	15
A. Rôle de l'état : « Les survivances du volontarisme »	15
B. Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier	15
II.10. projet urbain et renouvellement urbain	16
II.10.1. projet urbain définition	16
II.10.2. projet urbain enjeux et stratégies	16
II.10.3. introduction	17
II.10.4. Le renouvellement urbain : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges	17
II.10.4.1 Le renouvellement urbain : une notion polysémique	17
II.10.4.2 une notion qui recouvre des champs d'action très diversifiés	18
II.10.4.3 les enjeux du renouvellement urbain	19
II.11. les types de renouvellement urbain	19
II.11.1 le renouvellement urbain spontané et le renouvellement urbain planifié	19
II.12. les opérations du renouvellement urbain	20
II.13. les objectifs du renouvellement urbain	20
II.14. Des exemples sur le renouvellement urbain	20
II.14.1 renouvellement urbain en grande Bretagne	20
II.14.2 le projet urbain loi de Bruxelles	21
II.14.2.1 le but du projet loi	21

II.14.2.2 les principes du projet loi	21
II.14.2.3 la création de nouveaux espaces publics	22
II.14.2.4 la stratégie environnementale	22
II.14.3 le renouvellement urbain en Italie	22
II.14.4 le renouvellement urbain du quartier Tolbiac, Pris Rive Gauche	23
II.15 conclusion	25
CHAPITRE III	
III.1 Présentation de la ville	26
III.1.1.Situation de la ville	26
A -Situation géographique	26
B –RELIEF	27
C- Caractéristiques climatique de la ville de Blida	27
C-1-Les Précipitations	27
C-2-Les Températures	27
C-3-Les vents dominants	28
C-4-L'humidité relative	28
C-5-Hydrographie	28
C-6-Les données sismiques	28
III.2 croissance historique de la ville de Blida à travers les différentes périodes	28
III.2.1 la période pré ottomane avant (1535)	29
III.2.2 la période ottomane avant (1535-1830) : implantation et installation des premiers éléments urbains	29
III.2.3 la période coloniale phase intra-muros (1842-1926) : restructuration et densification du tissu urbain	31
III.2.4 la période coloniale phase extra-muros (1926-1962) : densification et étalement satellitaire	32
III.2.5 la période poste-indépendance (1962-2000) : densification du centre historique et étalement urbain	33
III.2.6 la synthèse de la croissance	33
III.3 processus de formation et développement du quartier de Bab Essbet	34
II.3.1 période coloniale phase intra-muros (1842-1926)	34
III.3.2 période coloniale phase extra-muros (1926-1962)	35
III.3.3 période poste indépendance (1962-2000)	35
III.3.4 les valeurs historique du quartier de Bab Essebt	36
III.4 problématiques générales de la ville de Blida	36

III.5 présentation de l'aire d'étude	37
III.5.1 les potentialités du site (BAB ESSEBT)	39
III.5.2 la ville actuelle	39
III.5.3 la structure viaire	40
III.5.4 la structure parcellaire	41
III.5.5 la structure fonctionnelle	42
III.5.6 réseau et mobilité	43
III.5.7 paysage urbain	44
III.5.8 l'analyse séquentielle	46
III.6-problématiques spécifiques de l'aire d'étude	47
III.6.1 problème a l'échelle urbaine	47
III.6.2 problème a l'échelle infrastructurelle	47
III.6.3 problème a l'échelle fonctionnelle	48
III.6.4 problème de réseau et mobilité	48
III.6.5 problème a l'échelle paysagère	48
III.7-présentation du POS B7	48
III.7.1 situation	48
III.7.2 accessibilité	48
III.7.3. orientations	49
III.7.3. programme	49
III.8 thématiques d'intervention (nos propositions)	49
III.9 processus d'élaboration du plan d'aménagement	50
III.10 les projets architecturaux(les projets exécutés)	51
Conclusion générale	52
Table des matières	53
Liste des figures	57
Bibliographie	
Annexe	

Liste des Figures

Figure	Page
Figure I.1 vue panoramique sur la ville de Blida	5
Figure II.2 les enjeux du renouvellement urbain	19
Figure II.5 espace public	22
Figure II.6 l'espace public urbain	22
Figure II.7 les grands moulins ah-ah paysagiste	23
Figure II.8 les bâtiments de logements	24
Figure II.9 les bâtiments de logements	24
Figure II.10 les bâtiments de logements du quartier Massena	24
Figure III.11 Situation géographique	26
Figure III.12 Données climatique à Blida	27
Figure III.13 Blida 1516	29
Figure III. 14 Blida1533	29
Figure III.15 Implantation et installation des premiers éléments urbains	30
Figure III.16 Restructuration et densification du tissu urbain	31
Figure III.17 Densification et étalement satellitaire	32
Figure III.18 Densification du centre historique et étalement urbain	33
Figure III.19 Synthèse de la croissance	34
Figure III.20 Porte de Bab Essebt	34
Figure III.21 Halle aux tabacs	34
Figure III. 22Période coloniale phase intra- muros	34
Figure III.23 Période coloniale extra-muros	35
Figure III.24 Marché aux légumes	35
Figure III.25 Cinéma empire	35
Figure III.26 Hôtel des finances	35
Figure III.27 Période poste indépendance	35
Figure III.28 Bureau de poste	35
Figure III.29 permanence historique du quartier Bab Essebt	36
Figure III.30 situation de l'aire d'intervention	38
Figure III.31 le quartier de BAB Essebt et son environnement immédiat	38
Figure III.32 voie primaire boulevard Larbi tebessi	40
Figure III.33 voie tertiaire	40

Figure III.34 la structure viaire	41
Figure III.35 la structure parcellaire	42
Figure III.36 la structure fonctionnelle	43
Figure III.37 réseau et mobilité	45
Figure III.38 parcours primaire bv Larbi Tebassi	46
Figure III.39 nœud historique de Bab Essebt	46
Figure III.40 repère la mosquée el Badr	46
Figure III.41 repère la place de la liberté	46
Figure III.42 le paysage urbain	46
Figure III.43 une dissymétrie	47
Figure III.44 une ouverture	47
Figure III.45 synthèse tissu urbain et paysage urbain	47

Bibliographie

Les ouvrages :

- 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.
- MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « *élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel* », ed CASBAH, Alger, Algérie
- ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Edition ellipses, octobre 2009.
- LE GARREC Sylvaine, “ *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout* ”, collection recherche, n°160, PUCA, février 2006, 91 p. extraites de l'ouvrage de BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006)*, Enjeu et enseignement d'un programme de recherche, PUCA, octobre 2008
- BADARIOTTI D., « *Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale* », *HAL-SHS*, 22 décembre 2006.
- BONETTI M., TUAL M., LLORENTE M., BAILLY E., « *Les enjeux du renouvellement urbain durable* », Rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011.
- ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, 1998.
- HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., *Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.
- Mbonetti, M Conan, I Maghieri, “*Méthodes et stratégies étrangères de réhabilitation du logement social, cas des U.S.A. ?G.B, Suède* ».Edition CSSTB, 1988, p.6.
- F.X. Roussel *Des ambitions pour la ville, dans le renouvellement Urbain, Urbanisme*, sept/oct. 1999.
- Marc Coté. *Guide d'Algérie: paysages et patrimoine*. Saïd Hannachi, Média-Plus, 2006 - p. 29-31.
- Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgon. *Analyse urbaine*. Collection eupalinos, éditeur parenthèse, 1999.
- Antoinette SUQUET-BONNAUD, 1966 *le problème des centres de villes a l'étranger*, éditions l'information du bâtiment paris.

-Pierre Merlin. et Françoise Choay, 1988 : dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, éditions presse universitaires de France.

Les thèses :

-Radouane Meriem, 2003, phénomène de mutation en centres villes coloniaux cas de la ville de Souk Ahras, Thèse de magister. Constantine.

-DOUART P., *La ville méditerranéenne : le renouvellement durable des éléments patrimoniaux dans un contexte de géo gouvernance*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Provence, juin 2008.

-MEDDOUR LARBI (l'état actuel et le devenir des centres des noyaux anciens dans les villes moyennes en Algérie, cas de Khanchla) thèse de magistère 2012.

-ATTOUI Wafa (les logiques des acteurs urbains et les stratégies d'accompagnements le cas de Annaba) thèse de magistère 2012.

-COLLECTIF. Projet de fin d'étude, projet de réhabilitation du quartier du 1er mai. Université Saad Dahleb de Blida. Faculté des sciences de l'ingénieur, département d'architecture. 2006. 85 pages.

-COLLECTIF. Projet de fin d'étude, renouvellement urbain et conception d'un centre arabe d'archéologie. Université Saad Dahleb de Blida. Faculté des sciences de l'ingénieur, département d'architecture. 2006. 100 pages.

- COLLECTIF. projet de fin d'étude, restructuration du quartier de BAB-ESSABT et la conception d'un ensemble d'habitat HQE. Université de BLIDA. 2012

Documents :

- La révision du POS de la ville de BLIDA (2010).

- Photographies de la ville de BLIDA:

- Archive de la commune de BLIDA

Documents électroniques et ressources Internet :

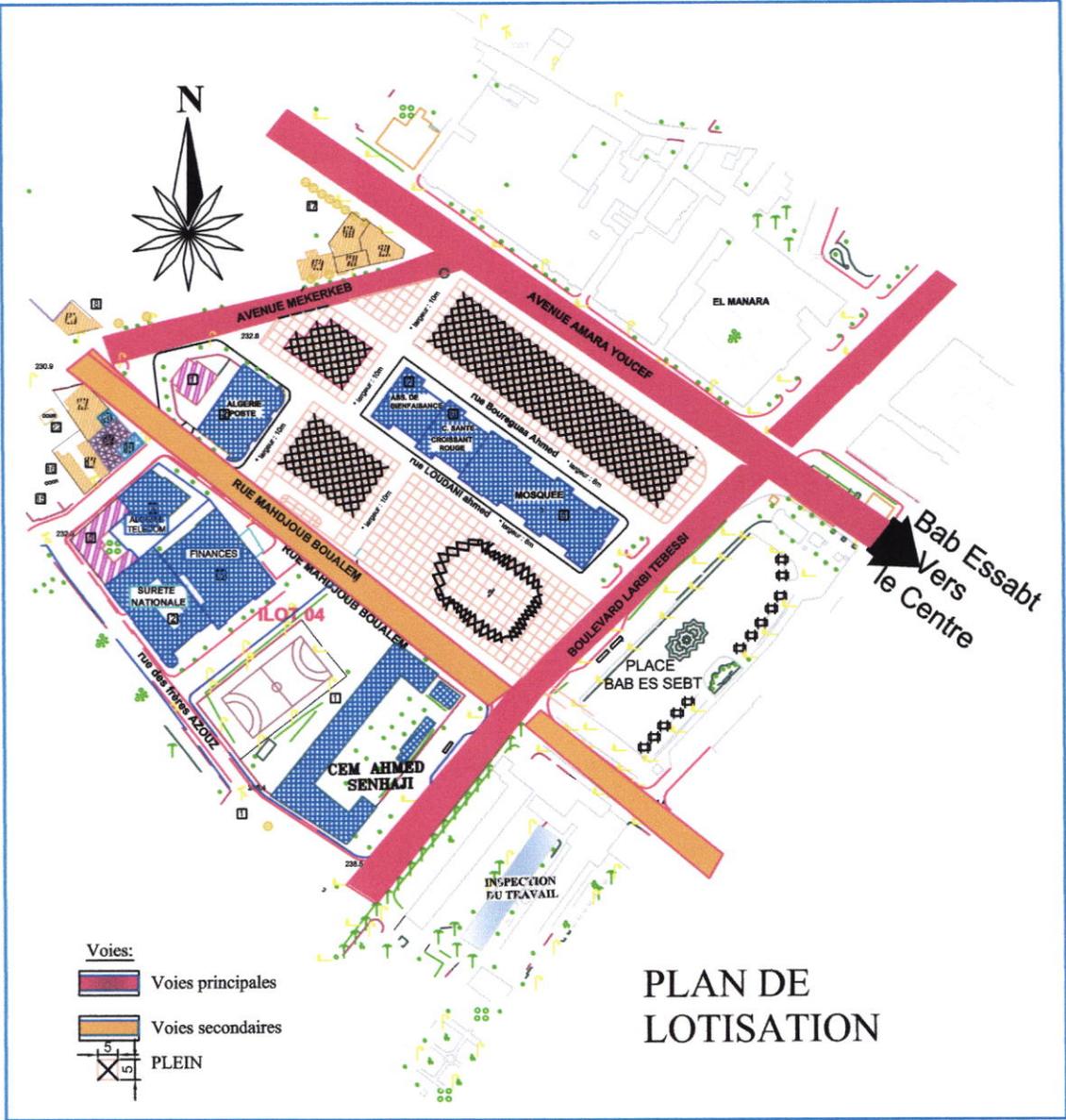
- ENCARTA Encyclopédie, 2006.

- PETIT LAROUSSE ; Dictionnaire multimédia, 2006.

- Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

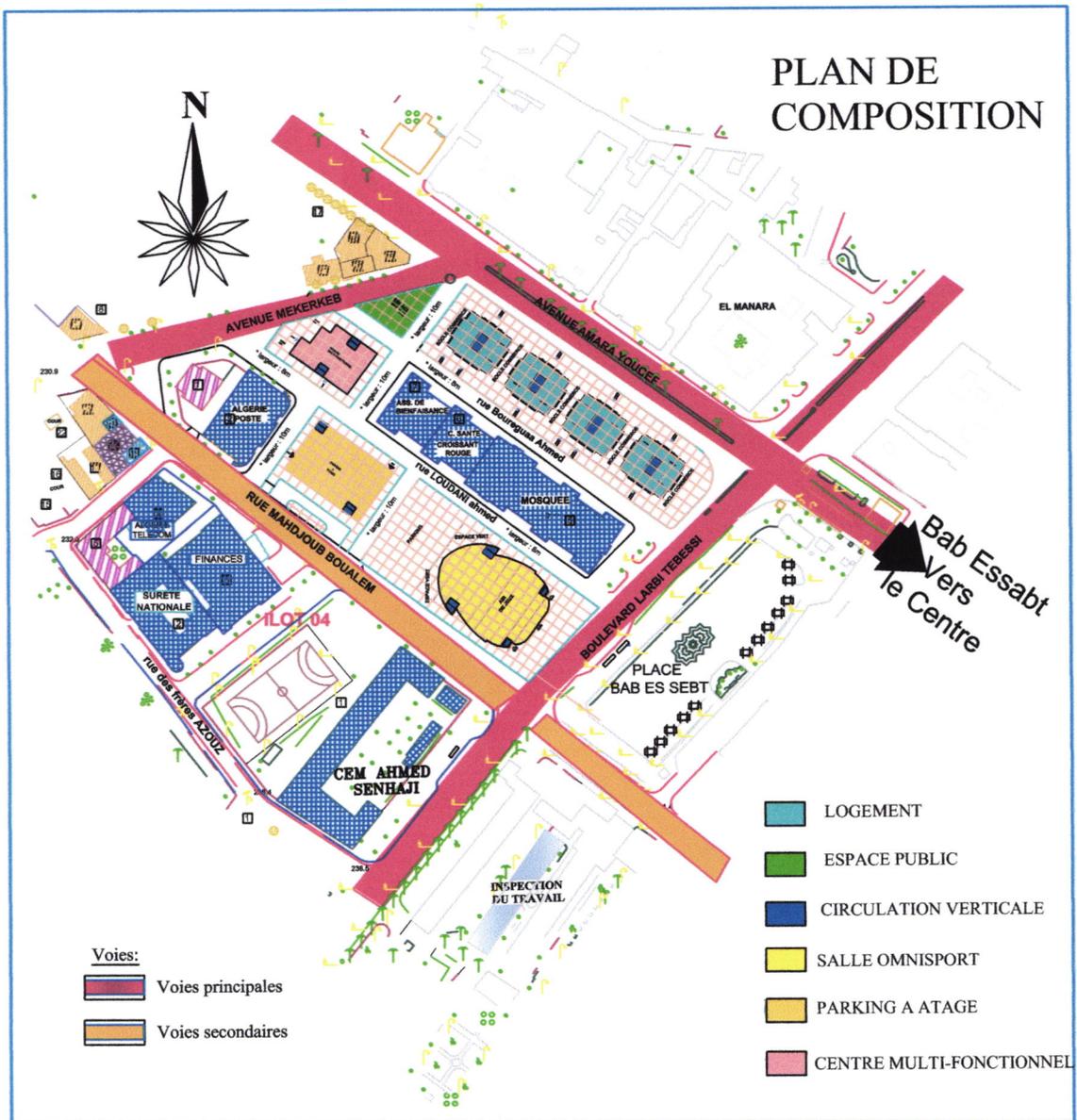
- Revue projets : architecture-urbanisme FR page 1, panorama du quartier Tolbica, Paris rive gauche.

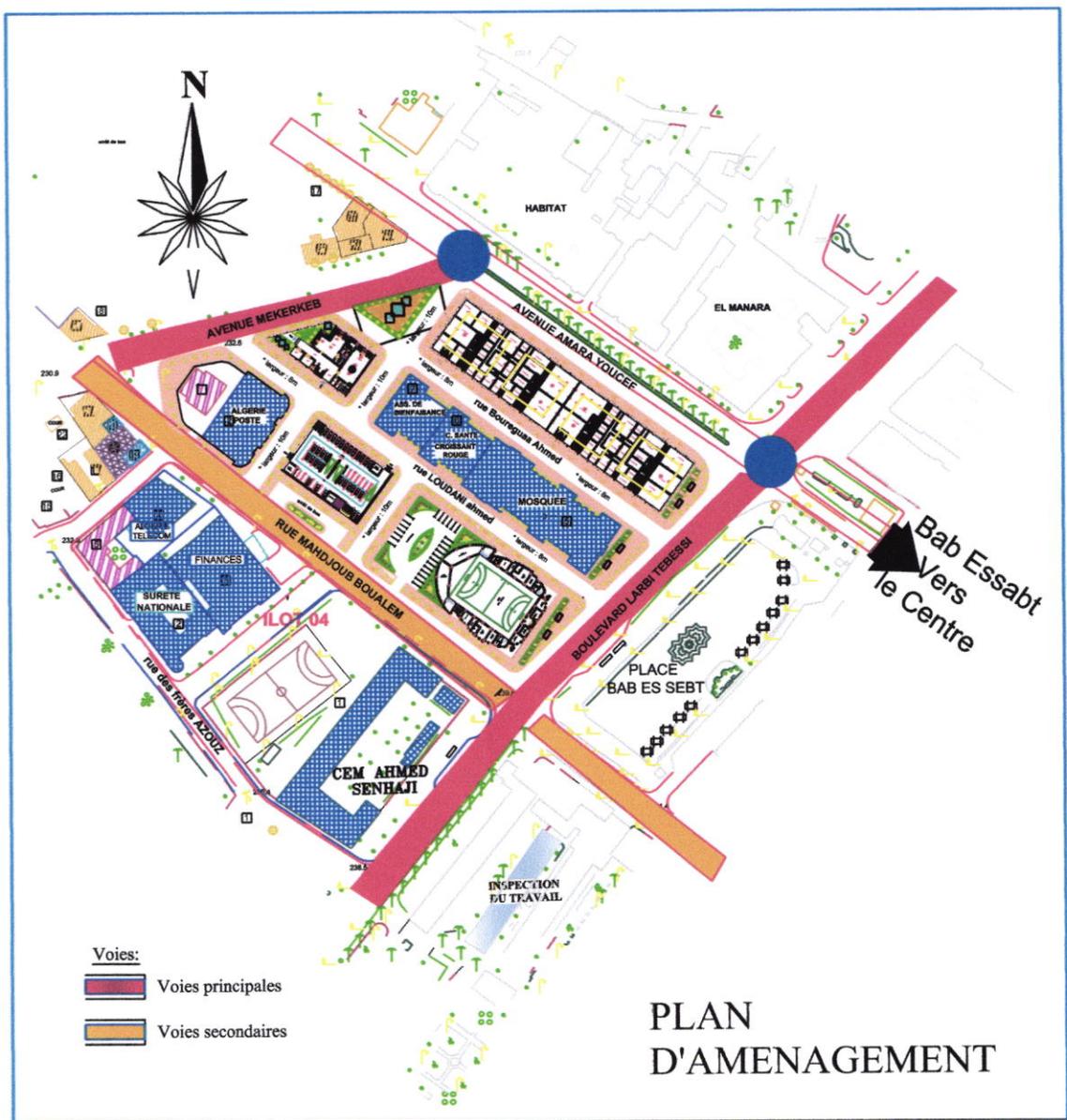
ANNEXE



Bab Essabt
Vers
le Centre

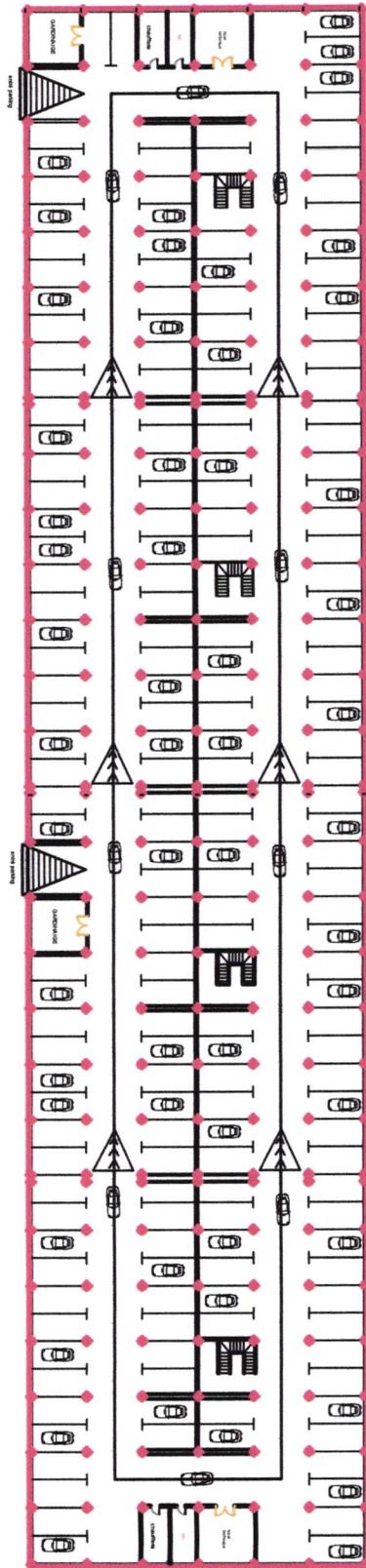
PLAN DE COMPOSITION





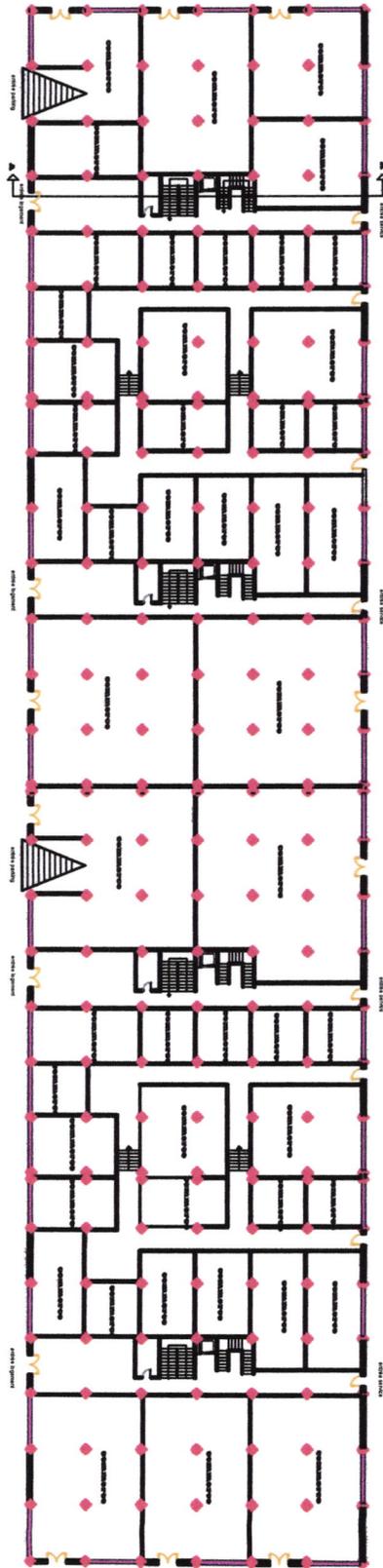
PLAN DE MASSE





PLAN SOUS SOL

1/200



PLAN RDC

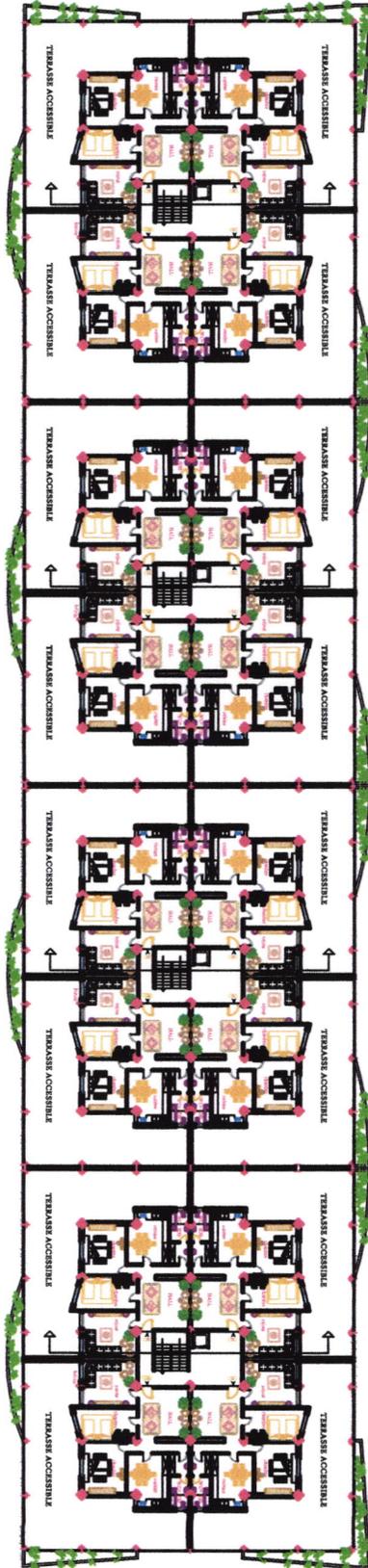
1/200



PLAN R+1

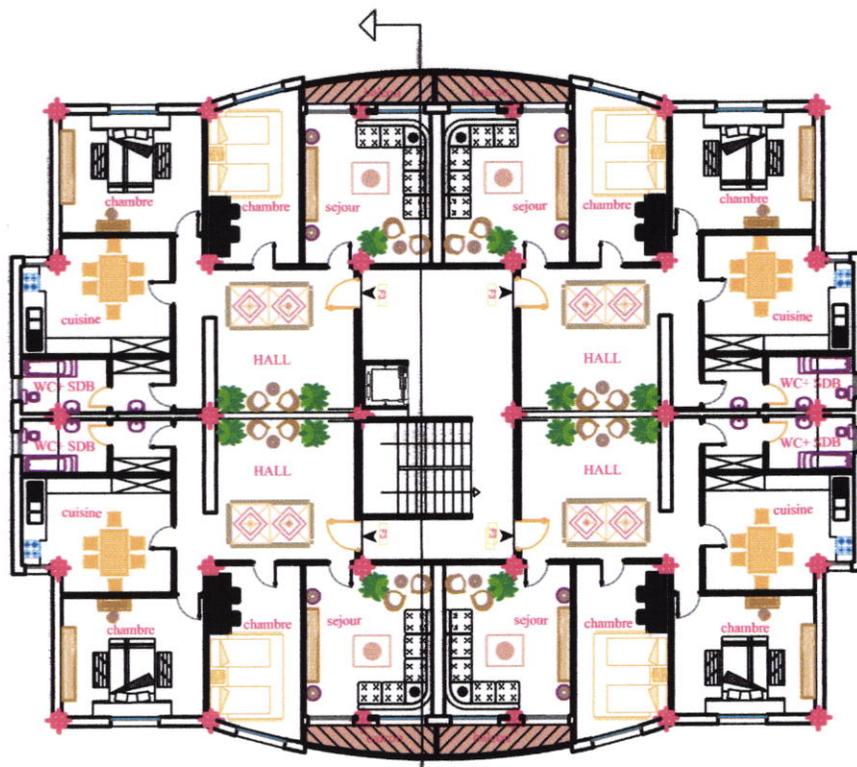
1/200

PLAN DETACHE COURANT R+2

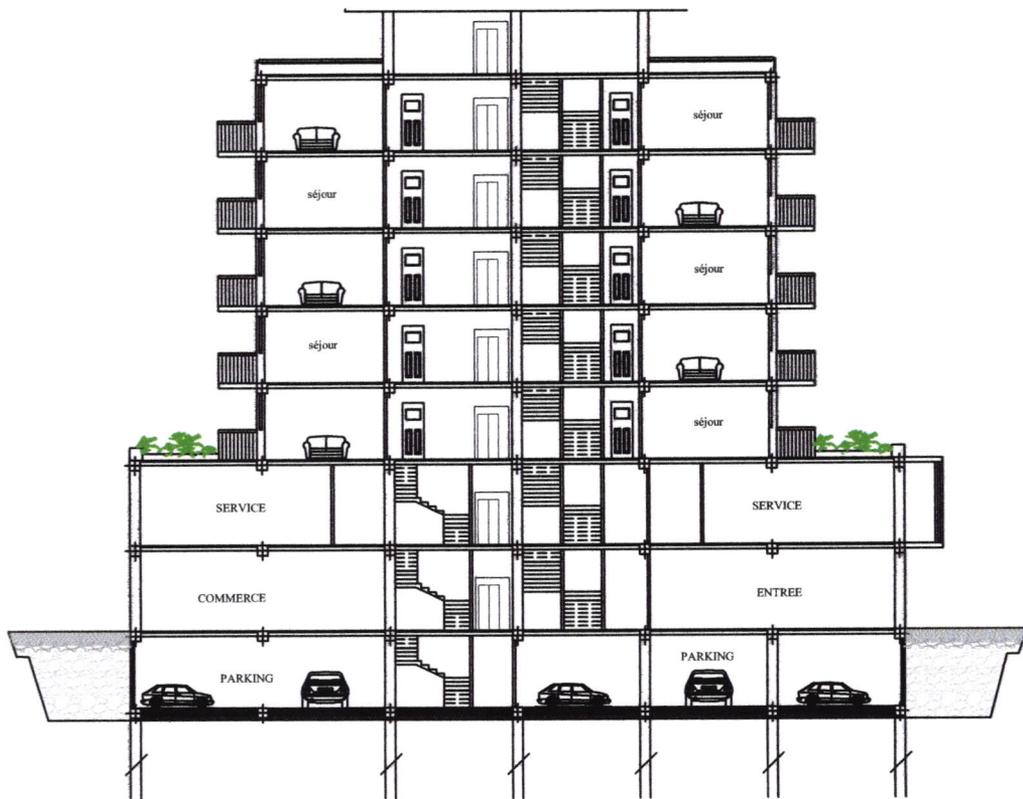


PLAN R+2

1/200



PLAN ETAGE
COURANT



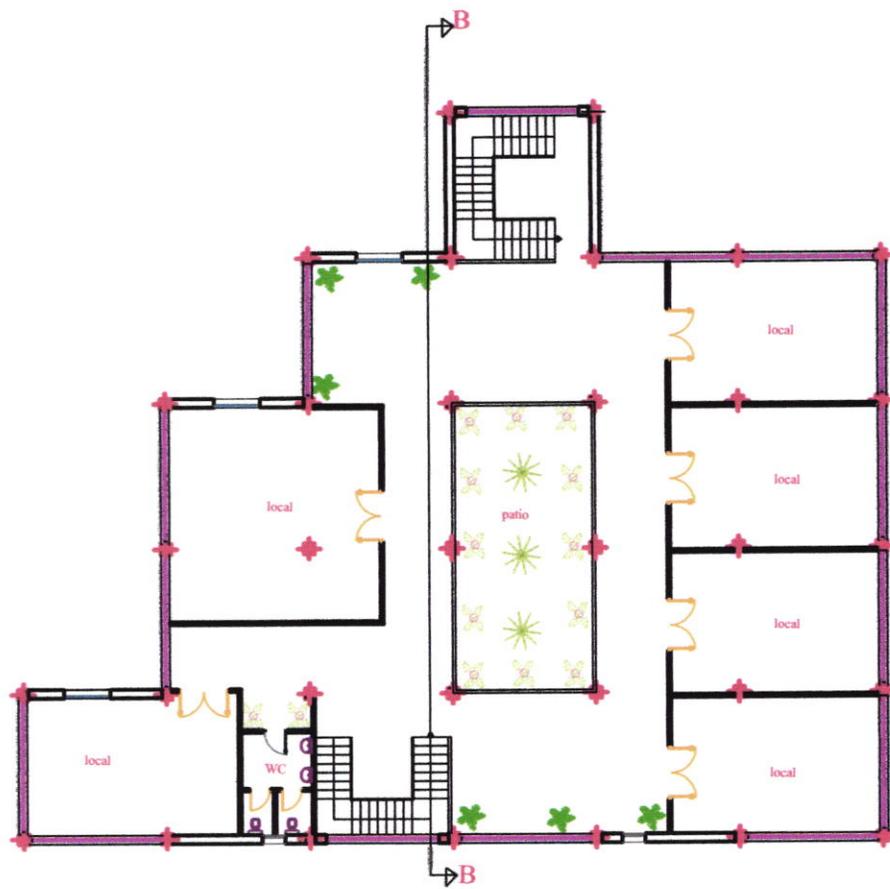
COUPE A-A



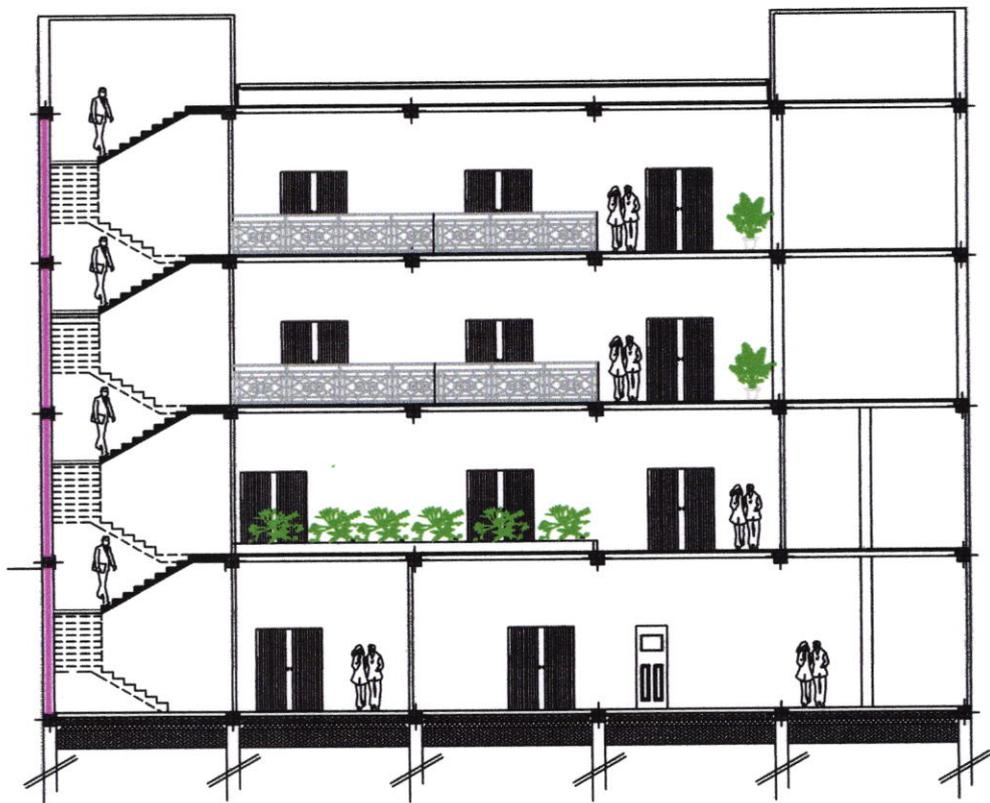
PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN ETAGE COURANT



COUPE B-B

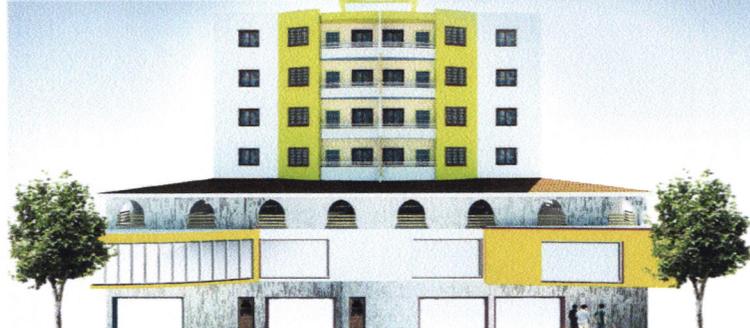
Vues en 2D Habitat



FAÇADE POSTERIEURE



FAÇADE PRINCIPALE



Vues en 3D Habitat



Vue Avenue ARBI TEBESSI



Centre multifonctionnel



Vues EN 3D

VUE D'ENSEMBLE

