

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



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

**Renouvellement urbain du centre ville de  
L'Arbaa**

Etudiants: BITOUT Nassim  
HADJ AHMED Oussama

Encadreur: Mr. SEDOUD Ali  
Co-Encadreur: Mr. KHEROUBI

2014-2015

## *Remerciements :*

*Nous tenons à remercier en premier lieu ALLAH tout Puissant qui nous à donner la force, le courage, et la patience pour aller jusqu'au bout de nos ambitions.*

*Nous tenons à remercier tout particulièrement notre enseignant Mr SEDOUD Ali qui nous a dévoilé une autre dimension de l'architecture et de l'urbanisme, pour sa présence, son soutien.*

*Ses assistants: Mr KHEROUBI et Mr TOUFIK pour leur encadrement, leurs conseils et leurs encouragements.*

*Nous remercions encore toutes personnes nous ayant aidé, nous fournissant documents et explications concernant notre projet.*

*Et bien évidemment Nous remercions l'ensemble des professeurs qui nous ont élevés à ce niveau de connaissance.*

*Nos vifs remerciements vont également aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils portent à notre travail en acceptant de l'examiner et de l'enrichir par leurs propositions.*

## *DEDICACE :*

*Je dédie ce modeste travail à mes chers parents qui m'ont encouragé et soutenus tout le long de mes études, que Dieu les protège.*

*A ma cher sœur Amel et mon frère Hocine.*

*A toute ma famille et à mes cousins.*

*A mes Amis Adel, Ayoub, Yazid, Fateh...*

*A mon binôme Oussama et à toute sa famille.*

*A tous les étudiants d'architecture.*

*Nassim*

## *DEDICACE :*

*Je dédie ce mémoire*

*À mes chers parents qui m'ont encouragé et soutenu tout le long de mes études, que Dieu les protège.*

*À mon frère Sofian et sa femme Hanane et son fils Mouhamed Anes et mes sœurs : Nawal, et son fils Abd El Illeh , et khadidja et sa fille Mirale et djazia .*

*À toute ma famille, mes cousins et cousines et proches...*

*À mon cher ami et binôme Nassim et toute sa famille.*

*À mes Amis : Yazid ,yacine , Abderrahim , sara , Souad , Rahil ...*

*À tous les enseignants et professeurs qui ont fortement contribué à ma formation depuis l'école primaire jusqu'à l'université*

*Je remercie tous les gens qui m'ont appuyé et aidé pour mener à bien ce travail.*

**OUSSAMA**

## **Résumé :**

La ville de L'arbaa avec sa position géographique stratégique, ses richesses naturelles (la plaine de Mitidja, la Montagne, la rivière,...etc.) et son histoire lui ont donné une valeur sociale, économique et culturelle importante.

Le tissu urbain de cette ville est confronté à plusieurs problématiques à travers ces différents composants (voiries, équipement, bâti....etc.), pour cela nous allons proposer à travers cette étude des solutions pour améliorer l'image de la ville par des interventions dans son tissu urbain, et on a pris comme aire d'intervention le noyau historique de la ville.

## **Mots clés :**

L'arbaa, la plaine de Mitidja, historique, Le tissu urbain, Problématiques, solutions, le noyau historique.

## **ملخص :**

مدينة الأربعاء بموقعها الجغرافي الإستراتيجي , ثرواتها الطبيعية ( سهل متيجة , الجبل , النهر , ... الخ.) و تاريخها أعطوها قيمة اجتماعية , اقتصادية و ثقافية هامة.

النسيج الحضري لهذه المدينة يواجه الكثير من المشاكل عبر هذه المكونات المختلفة ( طرق , معدات , بناء... الخ. ) , لهذا سنعرض عبر هذه الدراسة مجموعة من الحلول لتحسين صورة المدينة عبر تدخلات في نسيجها الحضري , و اتخذنا كمجال للتدخل النواة التاريخية للمدينة .

## **كلمات مفتاحية:**

مدينة الأربعاء , سهل متيجة , تاريخي , النسيج الحضري , الإشكالية , حلول , النواة التاريخية

## TABLE DES MATIERES :

Remerciements

Résumé

Table des matières

Liste des figures

Liste des tableaux

Introduction

### **PREMIER CHAPITE : Chapitre Introductif**

1.1.Introduction à la thématique générale du master .....	1
1.2.Introduction au thème spécifique .....	5
1.3.Présentation du cas d'étude .....	6
1.4.Problématique générale .....	7
1.5.Problématique spécifique.....	8
1.6.Hypothèses de travail .....	9
1.7.Démarche méthodologique .....	9
a) Phase cognitive .....	9
b) Phase analytique .....	10
c) Phase conceptuelle .....	10
1.8.Présentation succincte du contenu de chaque chapitre .....	11

### **Deuxième Chapitre : Etat de l'Art**

2.1.Introduction .....	12
2.2.Le centre .....	12
2.2.1. Les types de centre ville .....	12
a) Le centre ville introverti .....	12
b) Le centre ville extraverti .....	13
c) Le centre ville historique .....	13
d) Le centre ancien .....	13
e) Le centre urbain .....	13

2.2.2. Problématique des centres anciens .....	13
2.3. Le projet urbain .....	14
2.3.1. Les enjeux du projet urbain .....	14
2.3.2. Les échelles du projet urbain .....	14
2.3.3. Les dimensions du projet urbain .....	15
2.3.4. Les acteurs du projet urbain .....	16
a) Les habitants/usagers .....	16
b) Les professionnels de l'espace .....	16
c) Les acteurs économiques .....	16
d) Les acteurs politiques .....	17
2.3.5. Le Projet urbain et centralité .....	17
2.4. Le renouvellement urbain .....	18
2.4.1. Différentes Notions du renouvellement Urbain .....	18
a) La Densification .....	18
b) La restructuration .....	18
c) La Requalification .....	19
d) La réhabilitation.....	19
e) La rénovation .....	19
f) La reconstruction.....	20
g) La rénovation urbaine .....	20
2.4.2. Les causes du renouvellement urbain.....	20
2.4.3. Les principaux objectifs du renouvellement urbain .....	21
2.5. Conclusion .....	22

## Troisième Chapitre : Cas d'étude

3.1.Introduction .....	23
3.2.Choix de ville.....	24
3.3.Présentation de la ville de L'ARBAA .....	24
3.4.Données environnementales .....	24
a) Population.....	24
b) Climat.....	25
c) Données géographiques .....	25
d) Sismicité.....	26
e) Accessibilité .....	26
3.5.Lecture Typo-Morphologique du territoire de L'ARBAA .....	27
3.5.1. Analyse territoriale de l'Arbaa .....	27
3.5.2. Lecture Diachronique .....	29
A. Aperçu historique de la ville de l'ARBAA .....	29
a) Epoque Antiques .....	29
b) Epoque Précolonial .....	30
c) Epoque Colonial .....	30
d) Epoque Postcolonial .....	31
e) Synthèse de l'histoire .....	31
B. La croissance urbaine de la ville de l'ARBAA .....	31
3.5.3. Etude Parcellaire .....	35
a) Création de la parcelle agraire .....	35
b) Création de la parcelle urbaine .....	35
c) Type et Dimensionnement des Parcelles .....	36
3.5.4. Lecture Synchronique .....	37
A. Structure formelle .....	37
B. Structure fonctionnelle.....	37
C. Structure Permanente .....	38
D. Structure Viaire .....	39

3.5.5. Synthèse de l'analyse .....	39
3.6.Problématique de la ville de L'ARBAA .....	40
3.7.L'aire d'intervention .....	41
3.7.1. Les Motivations du choix .....	41
3.7.2. Structure viaire et Fonctionnelle .....	42
3.7.3. Structures Permanentes .....	43
1. Les Axes Structurants .....	43
2. Les Places Publiques .....	43
3. La Mairie.....	44
4. Le tissu Colonial .....	44
3.7.4. Etude du cadre Bâti.....	44
1. Rapport Parcelles Voies .....	44
2. Rapport Bâti / Parcelle .....	45
3. Typologie des Maisons .....	45
4. Etude Modulaire .....	46
3.7.5. Problématiques Spécifiques .....	47
3.7.6. Thématique d'intervention .....	48
3.7.7. Plan de récupérations des fonciers .....	49
3.7.8. Schéma des Principes globales et les opérations proposées .....	50
3.7.9. Plan de Composition .....	52
3.7.10. Plan d'aménagement.....	53
3.7.11. Plan de Masse .....	54
3.7.12. Plan de L'habitat (type1) : .....	55
3.7.13. Plan de L'habitat (type2) : .....	56
3.7.14. Plan de l'hôtel : .....	57
3.7.15. Plans de l'immeuble administratif: .....	58
3.7.16. La volumétrie du projet.....	59
3.7.17. Conclusion.....	60

## Liste des figures :

Fig. 1.1 : Situation géographique de l'arbaa .....	6
Fig. 2.1: Projet urbain et centralité .....	18
Fig. 3.1 : Centre ville de L'arbaa .....	24
Fig.3.2 : La situation de la ville de l'arbaa .....	24
Fig.3.3 : Données géographiques de l'arbaa.....	25
Fig.3.4 : Accessibilité de l'arbaa .....	26
Fig.3.5 : Evolution historique du territoire1 .....	28
Fig.3.6 : Evolution historique du territoire2 .....	28
Fig.3.7: Le marché indigène de l'Arbaa .....	30
Fig.3.8: Plan de Cadastrale de 1849 .....	31
Fig.3.9: Carte de l'Arbaa 1850 .....	32
Fig.3.10: Carte de l'Arbaa entre 1850 et 1900. ....	32
Fig.3.11: Carte de l'Arbaa entre 1900et 1961. ....	33
Fig.3.12: Carte de l'Arbaa entre 1961et 1977. ....	33
Fig.3.13 : Carte de l'Arbaa entre 1977et 2009. ....	33
Fig.3.14 : Synthèse de l'évolution de la ville. ....	34
Fig.3.15: Création de la parcelle agraire. ....	35
Fig.3.16: Création de la parcelle urbaine. ....	35
Fig.3.17: Plan cadastral illustrant les types de parcelles. ....	36
Fig.3.18: Carte de la structure fonctionnelle de l'Arbaa. ....	37
Fig.3.19: Carte de la structure permanent de l'Arbaa. ....	38
Fig.3.20: Carte de la structure viaire de l'Arbaa. ....	39
Fig.3.21: L'aire d'intervention. ....	41
Fig.3.22: L'aire d'intervention. ....	41

Fig.3.23: Structure Viaire et Fonctionnelle. ....	42
Fig.3.24: L'aire d'intervention. ....	43
Fig.3.25: Place Publique de L'arbaa. ....	43
Fig.3.26: La Mairie. ....	44
Fig.3.27: Rapport parcelles voies/Parcelles bâtis. ....	45
Fig.3.28: Maison Coloniale. ....	46
Fig.3.29: Façade nord ouest donnant sur le boulevard. ....	46
Fig.3.30: Plan de récupérations des fonciers. ....	49
Fig.3.31: Schéma des Principes globale. ....	51
Fig.3.32: Plan de Composition. ....	52
Fig.3.33: Plan d'aménagement. ....	53
Fig.3.34: Plan de Masse. ....	54
Fig.3.35: plan de l'habitat type1. ....	55
Fig.3.36: plan de l'habitat type2. ....	56
Fig.3.37: plan hôtel .....	57
Fig.3.38 : Plans de l'immeuble administratif.....	58
Fig.3.39 : La 3D du projet.....	59

### Liste des Tableaux :

Tab.3.1: Données climatiques de l'arbaa. ....	25
Tab.3.1: Caractéristiques du cadre Bâti. ....	44

## **Introduction :**

Les problèmes des villes actuelles proviennent de la rupture avec les centres anciens, du manque de cohérence au sein du tissu urbain et de l'absence de signification culturelle, ceci a profondément bouleversé les implantations anciennes qui ont été délaissées et marginalisées au profit des nouveaux quartiers, les interventions individuelles deviennent de plus en plus contradictoires entre elles d'une part, et avec les structures héritées d'autre part.

A cet effet produit par la pensée moderne en architecture et en urbanisme, s'oppose le centre historique par son caractère homogène cohérence de son tissu, l'échelle humaine et la variété de ses constructions qui son un répertoire riche en architecture.

Face à cette réalité, l'objectif de notre étude est :

- Mettre en valeur le caractère de continuité de l'histoire.
- Etablir des diagnostics et apporter les solutions adéquates.
- Donner des réponses appropriées au contexte de la ville.

## **Bibliographie :**

### **Ouvrage :**

1. J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « le renouvellement urbain » urbanisme, septembre/octobre 1999 n° 308.
2. SYLVAIN MALFROY : l'approche typo morphologique de la ville et du territoire.
3. VITTORIO GREGOTTI « le territoire de l'architecture » 1966.
4. A.Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.
5. Extrait de l'introduction de l'ouvrage gustavo giovannoni.
6. Henri LEFEBVRE ; Cité par Nadia Kerdoud ; Op. cit. p. 28.
7. Dind, La gestion du projet urbain, ed : Lausanne, janvier 2011.
8. P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998.
9. Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, éd. OPU, 1984.
10. Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000,
11. REHABI Med, Méthode Rehabi Med : Réhabilitation, Ville et Territoire, Barcelone, 15 janvier 2008.
12. Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit.
13. Ascher F., Métapolis ou l'avenir des villes, Jacob, Paris, 1995.
14. OPGI, le rapport sur le cadre bâti ancien à Oran, 2005.

### **Mémoires :**

1. Mémoire de magister en architecture et développement durable : devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine : cas du quartier Belouizeded-Hamma. Alger. Melle. SAIDAISSA Kahina 2012.
2. Mémoire de magistère urbanisme Mr. BOUDRA Messaoud, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE
3. Mémoire de fin d'étude : restructuration de la ville de l'arbaa 2000.
4. Mémoire de fin d'étude-option laboratoire d'architecture- Renouvellement urbain : projection d'un ensemble urbain a Blida 2002/2003.
5. Mémoire de magister-option urbanisme : Lotissement résidentiel : enjeux urbanistique et développement urbain durable. Mr. KEHAL KAMEL.
6. Mémoire de magister-option urbanisme : Le projet urbain comme stratégie de modernisation pour la métropolisation de Constantine. Mille. LAHLOU Manel.

### Sites web :

1. <http://www.Wikipedia.com>.
2. <http://fr.slideshare.net/bibaarchitecte/paris-seine-rive-gauche-affichage>.
3. <http://institut.veolia.org/fr/travaux/articles.aspx>
4. <http://boutique.lemoniteur.fr/author/ariella-masboungi.html>

### Cours académique :

1. Cours d'urbanisme 3ème année LMD. Mr. ZERARKA.
2. Cours et TD de règlement d'urbanisme master2projet urbain. Mme. ZERARKA.
3. Cours et TD de projet urbain et développement durable master2 projet urbain-Mme DJELLATA.

# **CHAPITRE INTRODUCTIF**

## 1.1 **Introduction à la thématique générale du master :**

### **‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’**

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

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

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

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

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

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

crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

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

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

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

- Le premier concerne une théorie de la forme urbaine : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, et reprend en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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
- Le Projet Urbain et le développement durable

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

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2015

## 1.2 Introduction au thème spécifique : Le Renouveau urbain :

Pour notre travail, nous privilégions pour revaloriser la ville dégradée une démarche urbaine novatrice à tendance conservatrice qui répond à la fois aux principes de la durabilité urbaine et ceux du «renouveau urbain » qui signifie non pas une démolition, un changement radical et une rupture, mais plutôt un renouveau et une continuité urbaine.

Sachant qu'aujourd'hui, cette nouvelle démarche est devenue une politique préconisée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces derniers à savoir la dégradation physique de leur cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement.

Le renouvellement urbain dérive en général de la politique de démolition-reconstruction menée depuis plusieurs années, avec un succès mitigé, très vite celle-ci a été confrontée à des problèmes urbains et patrimoniaux, cependant les responsables plaident, aujourd'hui pour une autre formule moins traumatisante et plus générale que la «démolition-reconstruction», un renouvellement urbain pour qui l'essentiel est « l'approche globale »<sup>5</sup> Celle-ci en plus du « processus bien connu qui va de l'information à la concertation en passant par des modes plus actifs de participation, doit articuler les quatre éléments suivants :

- La prise en compte, localement, des conséquences des décisions prises.
- La question du relogement.
- Le choix d'un projet urbain pluriel.
- L'intégration de la nécessaire concertation des habitants.

Pendant de nombreuses années et jusqu'au milieu des années 80, l'effort de l'état et des collectivités s'est concentré sur la construction de logement répondant quantitativement à une forte demande ne se souciant pas des aspects de réhabilitation,

Les politiques urbaines de nos jours se focalisent sur la requalification de l'espace urbain existant et sa reconquête plutôt que l'extension de la ville en elle-même. Sachant qu'aujourd'hui le théâtre privilégié des opérations visant à promouvoir l'art urbain est : les centres anciens, les quartiers dégradés, les lieux à requalifier et les grands ensembles.

---

<sup>5</sup> : J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « le renouvellement urbain » urbanisme, septembre/octobre 1999 n° 308.

### 1.3 Présentation du cas d'étude :

"La ville n'est pas seulement un ensemble d'édifices publics ou privés, reliés entre eux par des espaces libres, Mais elle est tout un processus d'évolution qui prend ces racines dans le temps" selon S.Muratori<sup>6</sup> .

Dans le périmètre des études d'urbanisme, il est indispensable de connaître les possibilités du site pour le développement de l'agglomération.

Notre aire d'étude se trouve dans l'aire de la métropole qui s'étend sur cinq wilayas et qui est traversé par deux routes nationales importantes qui sont La RN29 et la RN8, une situation stratégique et assez enviable qui a fait de la commune de l'Arbaa



Figure 1.1 : Situation géographique de l'Arbaa.

un carrefour important d'échange de relations entre les différentes wilayas.

La ville de l'Arbaa est l'une des communes de la wilaya de Blida, elle est une ville coloniale, située sur le piémont de l'Atlas blidéen, à la lisière de la plaine de Matidja, une ville située dans la région la plus riche de l'Algérie grâce à ces terrains agricoles.

L'Arbaa représente des caractères urbains et architecturaux anciens d'une grande valeur qui mérite une étude approfondie pour mettre en évidence ces mêmes caractères urbains et architecturaux, et servir à toutes futures interventions dans ce site.

---

<sup>6</sup> SYLVAIN MALFROY : l'approche typo morphologique de la ville et du territoire.

## 1.4 Problématique générale

Aujourd'hui les villes coloniales en Algérie sont confronté à plusieurs problèmes, ceux ci sont au niveau de l'inadaptation de ces villes avec les nouveaux besoins et les nouvelles exigences, ces villes ont connue une croissance accrue non ordonnée, et non maîtrisée des fois au détriment des terres agricoles, une poussée démographique très grande, une rupture entre l'ancien tissu colonial et les nouvelles entités et enfin d'une dégradation du cadre bâti, les interventions individuelles deviennent de plus en plus contradictoires entre elles d'une part, et avec les structures héritées d'autre part.

Cette crise de la ville coloniale a conduit a une rupture entre le tissu existant consolidé par un processus de formation prolongé et les « projet » produit au dernier siècle, le premier est déductible aux mutations, et capable d'actualisation continuellement renouvelées, le second est sclérose (se durci) par les dimensions élevées d'intervention et intentionnellement voué à une progressive et précoce sénescence (Vieillesse).

Par ailleurs l'évolution de la ville se fait toujours dans un certain rapport de distance centre / Périphérie, ainsi, la ville ne pourrait pas se développer indéfiniment dans une direction unique, aussi, il y'a des limites au bout des quelles la ville ramène son développement dans une autre direction afin de maintenir l'équilibre par rapport à l'ancien centre.

Cette réflexion nous mène a posé les questions suivantes :

- Faut-il continuer dans la logique des différentes extensions nouvelles ou revenir au centre historique ?
- Comment absorber la croissance urbaine et ralentir l'étalement de la ville de l'arbâa ?
- Peut-on récupérer les potentialités inexprimées à l'intérieur du périmètre urbain et les utiliser en s'opposant aux tendances de l'expansion et à l'éclatement de la ville et de sa structure ?
- Quelle est la méthode urbaine recommandée qui permettra d'améliorer le cadre bâti et les conditions de vie des quartiers dégradés ?

## 1.5 Problématique spécifique

L'agglomération de l'Arbàa intégré dans l'aire d'influence immédiate de la capitale est appelée à devenir l'un des plus grands pôles urbains de la région, le développement future de la population et des infrastructures est confronté à plusieurs contraintes liées essentiellement à l'importance de l'espace Agricole,

Le centre historique de l'arbaa a acquis au fil des ans une mémoire mais qui à aussi subit des outrages du passé, essentiellement du à des politiques urbaines sectorielles non soucieuses de la question d'intégrer les quartiers et leurs habitants dans leur environnement urbain, social et économique,

En effet on peut 'y constater aujourd'hui :

- Un manque de continuité fonctionnelle entre le noyau colonial et la périphérie.
- les implantations anciennes sont délaissées et marginalisées au profit de nouveaux quartiers (La politique du zoning).
- Le centre de ville devient de plus en plus un lieu de transit urbain.

Pour cela plusieurs questions sont d'actualité aujourd'hui :

- Comment intervenir sur un tissu existant ?
- Quels sont les acteurs qu'il faudrait mobiliser pour assurer la bonne conduite des projets urbains?
- Dans quelle mesure peut-on intégrer des éléments nouveaux dans une structure ancienne ?
- Comment prendre en charge l'habitat dans un quartier ancien dans le cadre d'une intervention opérationnelle ?

## 1.6 Hypothèses de travail :

Le manque d'une volonté politique les décisions centralisées peuvent être les éléments qui empêchent ou qui font obstacle à l'aboutissement du renouvellement des quartiers dégradés.

Les politiques de renouvellement urbaine menées en Europe et même dans le bassin méditerranéen sont en constante évolution, ceci dit les expériences étrangères en matière d'intervention sur les quartiers dégradés peuvent être profitables quand à la proposition des principes pour un éventuel projet de renouvellement urbaine en Algérie.

## 1.7 Démarche méthodologique :

Dans notre travail, nous nous intéressons à la problématique du renouvellement de la ville et de la réhabilitation des bâtiments en abordant une méthode pour l'application des objectifs du développement urbain.

En favorisant une démarche de conservation intégrée, et une approche participative valable à l'élaboration des projets qui répondent à la fois aux défis du développement urbain, et aux aspirations de la population.

L'ensemble Du travail sera établis en plusieurs phases représenté comme suit :

### a) Phase cognitive :

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

- Acquisition de connaissances relatives à l'histoire urbaine du la ville de L'arbaa en particulier pour la compréhension du processus de formation et de transformation de la ville.
- Recueil des ouvrages, thèses, mémoires existants pour la compréhension du thème de façon global.
- Etude des exemples similaires étrangers, qui devrait nous permettre de proposer des principes de base pour une méthode d'intervention urbaine claire.

b) Phase analytique :

- Lecture du processus de formation et de transformation de l'établissement urbain choisi.
- Elaboration du plan de permanence de la ville objet pour identifier les éléments constituant le tissu urbain de la ville doté de différents degrés de permanence et de valeurs de nature : paysagère, urbaine, architecturale, historique, ...
- Etablir une Problématique globale de la ville afin de relever tous les problèmes ou potentialités à mettre en valeur.

c) Phase conceptuelle:

Réflexion et développement d'une ou plusieurs réponses aux différentes problématiques, ces dernières constitueront les bases et les supports nécessaires de toutes actions urbanistiques.

Cette phase est traitée en plusieurs étapes qui sont :

- Programmation de l'action à mener comme réponse à la problématique.
- Elaboration du plan de composition.
- Traitement du plan d'aménagement.
- Le choix d'un Projet architectural à développer.

## 1.8 **Présentation succincte du contenu de chaque chapitre :**

Chapitre 01 : Chapitre Introductif.

Introduction à la thématique générale du master (Le Projet Urbain) établis par le porteur du master Dr. ZERARKA Mohamed et au thème spécifique (Le Renouveau Urbain) appliqué au cas d'étude pour résoudre la problématique.

Chapitre 02 : Etat de l'Art

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

Il s'agit de recherches et études du thème à travers différentes sources : (ouvrages, thèses, mémoires, articles, ...etc.).

Chapitre03 : Le cas d'étude

Ce chapitre comprendra une partie écrite et une partie graphique représentant toutes les étapes de notre projet :

- L'analyse urbaine (lecture synchronique et diachronique de la ville).
- Programmation de l'intervention en réponse à la problématique.
- Développement du plan de composition.
- Elaboration du plan d'aménagement du site d'intervention.
- Projet architecturale.

## **Deuxième Chapitre : Etat de l'Art**

## **2.1 Introduction:**

Le sort des quartiers anciens constitue un enjeu majeur de notre temps, en effet les politiques urbaines de nos jours se focalisent sur la requalification de l'espace urbain existant et sa reconquête plutôt que l'extension de la ville en elle-même.

« Le génie du lieu réclame toujours de nouvelle interprétation afin de pouvoir survivre, il ne peut pas être gelé ; mais il doit être compris en relation avec les exigences du présent ». <sup>7</sup>

Sachant qu'aujourd'hui le théâtre privilégié des opérations visant à promouvoir l'art urbain est : les centres anciens, les quartiers dégradés, les lieux à requalifier, les grands ensembles, il faut donc injecter de nouvelles pratiques dans les centres anciens capables de dynamiser et de revitaliser le tissu existant qui doit être considéré comme un processus évolutif et ne doit donc pas être pris comme œuvre achevée.

## **2.2 Le centre :**

Un centre est habituellement identifié comme un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance, le confirme pour sa part A. Zuchelli: « *ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace.* ». <sup>8</sup>

Les architectes urbanistes définissent le centre ville comme un espace structuré, où il existe une organisation entre ses différentes parties, d'où « la notion de structure urbaine » caractérisé par le type d'urbanisation, par le mode de développement, par son architecture et par ses réseaux de voiries diverses.

C'est l'échelle la plus utilisée en urbanisme, il existe en parallèle d'autres centres à d'autres échelles : la ville centre d'une intercommunalité, la région centre d'un territoire national ou même international.

### **2.2.1 Les types de centre ville :**

- a) Le centre ville introverti : il est considéré comme lieu faisant place à la symbolique, ainsi chaque personne peut avoir sa propre notion du centre selon ses

<sup>7</sup> VITTORIO GREGOTTI « le territoire de l'architecture » 1966

<sup>8</sup> A. Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.

propres valeurs. Par exemple une société basée sur la religion place le centre ville vers le lieu du culte...etc.

- b) Le centre ville extraverti : Situé le plus souvent au cœur du tissu urbain le plus dense, il n'a pas réellement de caractéristiques propres, sa localisation est définie de façon assez arbitraire par les instances de décisions (mairie, office de tourisme, CCI).
- c) Le centre ville historique : rassemble tous les monuments d'importance, tous les bâtiments administratifs, religieux et politiques si ces derniers n'ont pas été déplacés dans de nouveaux locaux « hors centre ».
- d) Le centre ancien : Il constitue de véritables noyaux primitifs, il est les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines, ses spécificités propres selon Françoise Choay : « 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... »<sup>9</sup>
- e) Le centre urbain : est un groupement d'équipements de nature différente et en nombre variable, c'est le point focal du contrôle social et politique et le condensateur des échanges économiques et culturelles.

Le centre urbain a plusieurs exigences programmatiques :

- Activités de communication : développement du commerce.
- Activités sociales : détente et loisirs.
- Activités culturelles : promotion de la culture.

### **2.2.2 Problématique des centres anciens :**

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

En effet, cela explique le fait que « la centralité a des aspects divers qui n'appartiennent à un lieu unique que dans les petites villes denses et unitaires. »<sup>10</sup>

Il découle aussi, de l'évolution de la centralité, que les fonctions du centre ont beaucoup changé : certaines fonctions ont disparu alors que des nouvelles se sont installées.

<sup>9</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage Gustavo Giovannoni. p 9

<sup>10</sup> Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit. p. 51.

Par ailleurs, il est à relever, dans les centres villes hérités, cette capacité de persister et de s'adapter, « ...les noyaux anciens ne disparaissent jamais, rongés par le tissu envahissant ou intégrés à sa trame. Ces noyaux résistent en se transformant et restent des centres de vie urbaine intense... »<sup>11</sup>

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

### **2.3 Le projet urbain :**

C'est une notion totale par le rendement de l'architecture comme une grande discipline basée sur plusieurs sciences et théories (application des sciences sociales, nouvelle politique de l'Etat surtout au niveau des partenariats entre les villes et les communes).

Selon Dind (2011) : « le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territoriale : 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 institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable ». <sup>12</sup>

#### **2.3.1 Les enjeux du projet urbain :**

- Améliore la qualité de vie.
- Intègre les concertations et la négociation.
- Offre des solutions concrètes et opérationnelles.

#### **2.3.2 Les échelles du projet urbain :**

Le concept de projet urbain recouvre de nombreuses situations et ambitions, Il y a un consensus sur l'idée, qu'une certaine confusion, qu'un flou règne autour du sens de la notion de projet urbain.

A travers sa double dimension de « projet » et d' « urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. Merlin et Choay <sup>13</sup>distinguent :

<sup>11</sup> Henri LEFEBVRE ; Cité par Nadia Kerdoud ; Op. cit. p. 28

<sup>12</sup> Dind, La gestion du projet urbain, ed : Lausanne, janvier 2011

<sup>13</sup> P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p.645.

- Le projet urbain politique :

*« Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir ». <sup>14</sup>Le projet doit permettre « de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif »<sup>15</sup>*

- Le projet urbain opérationnel :

*« Opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble »<sup>16</sup>*

- Projet urbain architectural :

Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée ou le projet architectural est défini en relation étroite avec les éléments de la forme urbaine environnante.

### **2.3.3 Les dimensions du projet urbain :**

- Dimension politique : il reflète des ambitions politiques pour l'urbanisme.
- Dimension sociale : les finalités sociales d'un projet urbain est l'amélioration du cadre de vie.
- Dimension économique et financière : but économique à travers l'attraction des investisseurs, pour la floraison de l'économie locale.
- Dimension culturelle : à travers une requinquent de l'identité urbaine authentique qui revient, à une identité collective.
- Dimension urbanistique : amélioration des liaisons fonctionnelles et un complément des services.
- Dimension environnementale : en matière de qualité des sols, assainissement des sites pollués, gestion des déchets et protection des ressources renouvelables.

---

<sup>14</sup>, Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris 1996, p.646

<sup>15</sup> Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris 1996.

<sup>16</sup> Ascher F., Métapolis ou l'avenir des villes, Jacob, Paris, 1995, p.647

### **2.3.4 Les acteurs du projet urbain :**

Définissons, dans un premier temps, les acteurs comme des individus (groupes ou organisations) qui se caractérisent par une position sociale particulière, cette position implique des rôles distincts, ainsi que des valeurs et intérêts particuliers, ces individus peuvent appartenir à plusieurs groupes (professions multiples...), enfin, les types d'acteurs varient en fonction des échelons d'analyse considérés (espaces publics, quartiers, centres-villes, agglomérations etc.)

Relevons quatre types d'acteurs :

#### **a) Les habitants/usagers :**

Ce groupe d'acteurs est constitué :

- D'habitants, pour qui l'appropriation de l'espace est essentielle.
- D'usagers, qui se distinguent selon les pratiques et la fréquentation qu'ils ont de l'espace.
- De citoyens, qui se portent en responsables de la gestion urbaine.

#### **b) Les professionnels de l'espace**

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception et la gestion de l'espace; ce sont les architectes, urbanistes et ingénieurs travaillant de façon indépendante ou au sein de services responsables de l'aménagement du territoire.

Ces acteurs se caractérisent par une connaissance de l'urbain qui les positionne non seulement en tant que porte-parole des autres groupes, mais leur donne une certaine autonomie et une mainmise sur les projets. Ce « pouvoir » tend, de nos jours, à être remis en cause par les autres acteurs qui revendiquent davantage de légitimité dans les projets.

#### **c) Les acteurs économiques**

Ce groupe est constitué d'entrepreneurs, de propriétaires fonciers et de promoteurs ces acteurs sont fréquemment les instigateurs premiers des dynamiques urbaines.

A ces acteurs s'ajoutent des organismes de promotion et de marketing urbain (offices du tourisme par exemple), dont le principal enjeu est l'attraction d'entrepreneurs et de touristes.

#### **d) Les acteurs politiques**

Ce groupe réunit les administrations publiques, les autorités communales, ou institutions nationales, ces acteurs peuvent jouer des rôles aux niveaux exécutif, législatif ou administratif ; ils accompagnent ou contestent les décisions des autres acteurs, en tant qu'élus du peuple, ils sont les principaux décideurs, cependant, ils manquent parfois de connaissances dans les domaines spécifiques dans lesquels ils sont chargés d'intervenir.<sup>17</sup>

#### **2.3.5 Le Projet urbain et centralité :**

Le projet urbain vise la réponse à un besoin et il permet d'y parvenir en assurant le passage d'un mode d'action à un autre : de la fabrication à l'usage, de ce contexte née une relation directe entre le projet urbain et la centralité.

Le projet urbain est la solution face a la dispersion des centralités, il articule les centres et leurs périphériques, le projet urbain est réaliste, il est la réponse à un enjeu social entant qu'outil conceptuel et opérationnel de formulation des tissus urbains il est un projet spécifique en réponse a une situation spécifique.

Il joue le rôle d'un complémentaire pour des actions d'aménagement multiples des villes en mutation, étalement et changement d'échelle et de forme.

---

<sup>17</sup> Mémoire de magistère urbanisme Mr. BOUDRA Messaoud, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE

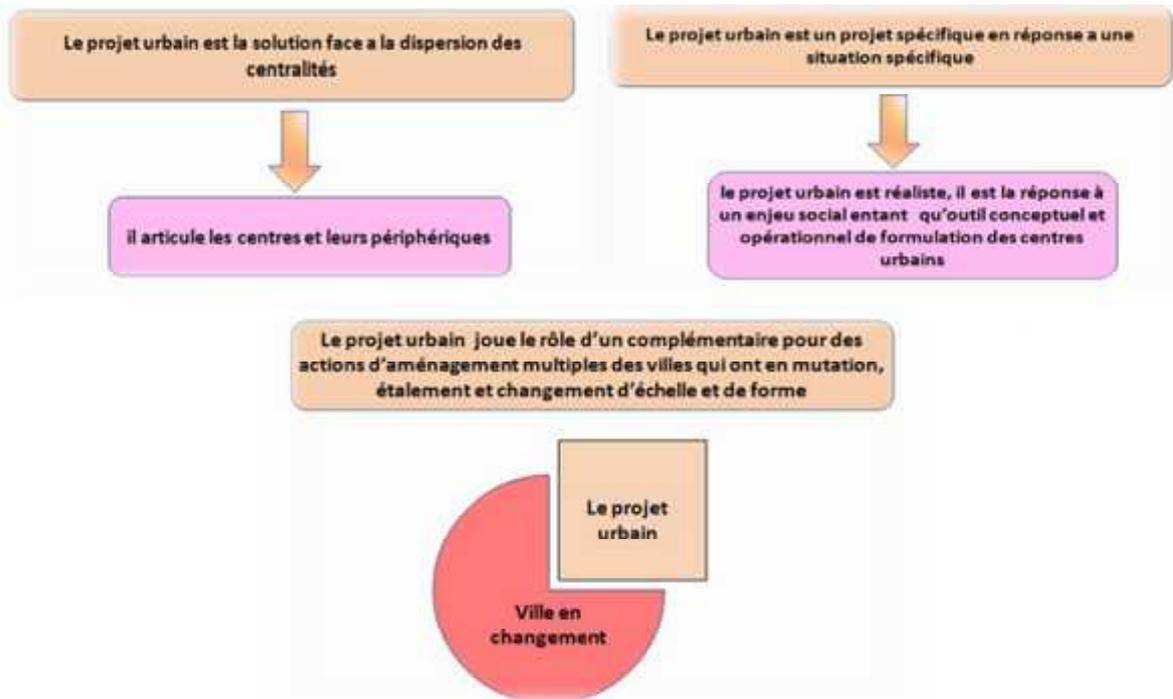


Fig. 2.1: Projet urbain et centralité.

## 2.4 Le renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières (quartiers anciens, zones industrielles ou friches industrielles...etc.), il a pour principal but de limiter l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense et concentré, mais aussi à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés.

« Il concerne une partie du patrimoine existant qui a vieilli ou qui ne répond plus aux exigences actuelles et qui mérite donc à cet effet d'être renouvelée»<sup>18</sup>

### 2.4.1 Différentes Notions du renouvellement Urbain :

- La Densification : Le renouvellement urbain se traduit en général, par une densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les dents creuses).
- La restructuration: La restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants, en effet la

<sup>18</sup> OPGI, le rapport sur le cadre bâti ancien à Oran, 2005, p43

restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

Zucchelli A. résume cette notion comme « *l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes* ». <sup>19</sup>

- La Requalification : Le renouvellement urbain désigne aussi la requalification de quartiers existants sans avoir recours pour autant à la démolition. On parle alors de réhabilitation urbaine.
- La réhabilitation : la réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions.

*« Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social »* <sup>20</sup>

La réhabilitation donc ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut introduire la transformation de l'existant tout en vérifiant les potentialités qui peuvent être valorisées pour satisfaire le côté fonctionnel et social.

- La rénovation : La rénovation est l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf.

*« Adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale...La modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains »*. <sup>21</sup>

L'objectif de la rénovation étant de restituer aux anciens centres urbains une structure et une architecture compatibles avec les exigences d'esthétique et de salubrité, ce

<sup>19</sup> Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, éd. OPU, 1984.

<sup>20</sup> Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000, p.130

<sup>21</sup> Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000p.128

terme est souvent utilisé pour parler de réhabilitation, alors que ces deux notions sont sensiblement différentes dans le cadre du renouvellement urbain.

- La reconstruction : la reconstruction signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité.
- La rénovation urbaine : Elle vise à reconstruire la ville sur la ville par la rénovation et la réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.

#### **2.4.2 Les causes du renouvellement urbain:**

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

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

Les interventions de renouvellement urbain empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la

ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants.

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

### **2.4.3 Les principaux objectifs du renouvellement urbain<sup>22</sup>**

En observant bien la ville, nous ne pouvons manquer de penser que dans l'expression (Renouvellement urbain), il y a redondance : la ville étant par nature en mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque.

Ce constat nous permet de définir les principaux objectifs de cette nouvelle politique urbaine. Comme nous l'avons précisé auparavant, le renouvellement urbain vise la politique de « refaire la ville sur la ville », si ce thème « accroche » toute une série d'acteurs nationaux et locaux c'est grâce aux argumentaires suivants :

- Cette politique tend à « renouveler » vision et ambition, méthodes et moyens, pratiques et actions.
- Le renouvellement urbain s'attache à assurer la cohésion sociale, à créer ou à développer de meilleures conditions d'insertion, d'intégration, de vie sociale, d'urbanité et de civilité.
- Revaloriser un environnement dégradé ou en décadence, de revitaliser le tissu résidentiel et d'améliorer ses conditions d'habitabilité, de requalifier l'espace libre ou de rénover et d'améliorer les infrastructures existantes.
- Dynamiser et diversifier les activités économiques ou d'améliorer l'attrait et l'intégration de la zone dans sa propre ville ou région.
- Améliorer la qualité environnementale de l'ensemble (pollution, confort thermique, etc.) ou d'optimiser la gestion des flux énergétiques et physiques (gestion des déchets, cycle de l'eau, etc.).

---

<sup>22</sup> REHABI Med, Méthode Rehabi Med : Réhabilitation, Ville et Territoire, Barcelone, 15 janvier 2008,

## **2.5 Conclusion :**

Le renouvellement urbain intéresse de plus en plus les collectivités publiques comme mode de “fabriquer la ville sur la ville”, sa pratique intégrant des thématiques relevant à la fois du social, de l’économique et de l’urbain, s’appuie sur un triple constat :

- Une finalité sociale induite par la superposition de plus en plus accentuée des clivages sociaux et spatiaux.
- Une préoccupation du développement économique induisant une revitalisation des sites dévalorisés.
- Une prise en compte de la morphologie de la ville rendant nécessaire une gestion renouvelée de l’espace et des déplacements.

Le renouvellement urbain vise donc à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles (quartier, ville, agglomération...).

Cette politique nécessite la participation de différents acteurs dont chacun à une mission spécifique tout en se complétant du point de vue tâche et information, en plus du rôle des acteurs, les interventions doivent s’intégrer dans une méthodologie qui va de l’orientation politique, le diagnostic, l’élaboration d’une stratégie d’intervention, le plan d’action et le suivi.

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

## **Troisième Chapitre : Cas d'étude**

### **3.1 Introduction:**

L'actuel réseau urbain national se compose principalement de villes intermédiaires dont les mutations récentes, liées à l'avènement de l'économie de marché, tendent à modifier considérablement l'échelle de leurs territoires d'influence, ce phénomène est typique à la ville de l'Arbaa où les frontières administratives de la commune semblent couvrir un plus grand espace régional.

La compréhension de l'évolution historique récente de ces villes intermédiaires dans notre pays, passe nécessairement par l'étude du processus de leur formation et de leurs transformations urbaines, Il s'agit là de saisir les enjeux ayant provoqué la dynamique du développement de ces noyaux urbains.

Les grandes mutations économiques et sociales, des dernières années, ont entraîné une accélération du développement urbain : transformant rapidement l'image de la ville ainsi que ses caractéristiques, ces mutations se traduisent par un processus de densification horizontale, extension continue et mutation du sol agricole, en vue d'une urbanisation plus rapide de tout le territoire Par conséquent, un bouleversement urbain a investi nos villes, un paysage laid fait de béton, des vues interminables de garages, des maisons indéfiniment sous construction et un manque considérable d'espaces urbains, forment l'environnement de notre vie quotidienne.

### 3.2 Choix de ville:

Le choix s'est porté sur la ville de l'Arbaa pour les motivations suivantes:

- Le phénomène d'étalement horizontal du périmètre urbain de la ville qui menace de plus en plus l'avenir des terres agricoles de la région, considéré comme la plus riche de l'Algérie, ceci dit il est donc urgent d'intervenir afin d'apporter les solutions adéquates.
- L'Arbaa représente des caractères urbains et architecturaux anciens qui mérite une étude approfondie pour les mettre en évidence, et servir à toutes futures interventions dans ce site.



Fig. 3.1 : Centre ville de L'arbaa.

### 3.3 Présentation de la ville de L'ARBAA :

La commune de L'arbaa est située au nord-est de la wilaya de Blida. Son chef-lieu est situé à 25 km au sud-est d'Alger et à 34 km au nord-est de Blida, d'une superficie totale de 8525 ha, Elle est limitée par:

Nord : Communes de Sidi Moussa et les Eucalyptus.  
 Est : Commune de Meftah.  
 Sud : Commune de Souhane.  
 Ouest : Commune d'ouled slama



Fig.3.2 : La situation de la ville de l'arbaa.

### 3.4 Données environnementales :

#### a) Population (révision du PDAU de la commune de l'Arbaa 2012) :

La commune s'étend sur une superficie de 85.25 km<sup>2</sup> avec une densité de 1078 h/ km<sup>2</sup>, une population estimée à 91900 habitants, la daïra de l'Arbaa représente 8.3% de la population totale de la wilaya.

### b) Climat (révision du PDAU de la commune de l'Arbaa 2012) :

Les conditions climatiques de la région de l'Arbaa sont prédéterminées par sa situation géologique, le climat est de type méditerranée caractérisé par un été chaud et hiver froid et humide.

- La région reçoit une quantité considérable d'eau de pluies (644 m/an).
- La température moyenne maximum est de 26.4°C et de 10.2°C au minimum.
- L'action du gel presque absente sauf sur quelques roches poreuses humides tendres mais rarement trouvées.

	HIVERT	ETE
<b>Pluviométrie 600 mm/an en moyenne</b>	30 à 40 % des précipitations annuelles	Presque toujours
<b>Température</b>	4 - 12 °C ( en moyenne 11° c )	18 - 40 °C ( en moyenne 11° c )
<b>Les vents dominant</b>	Ouest et Nord- Ouest	Nord-est

Tab.3.1 : données climatiques de l'arbaa.

### c) Données géographiques :

La commune de l'Arbaa possède également un double territoire, l'un dans la plaine de la Mitidja et l'autre dans l'Atlas Blidéen.

Sa superficie totale est de 85.25 km<sup>2</sup>, dont :

- 37.4% : de la plaine.
- 15.9% : de hauts piémonts.
- 9.4% : de bas piémonts.

Le reste du territoire comprend des versants (deux pentes qui limitent une vallée), sur 1.3% de la surface totale communale.

Cette situation stratégique de l'Arbaa à progressivement contribué à accroître le taux d'agglomération de la commune.

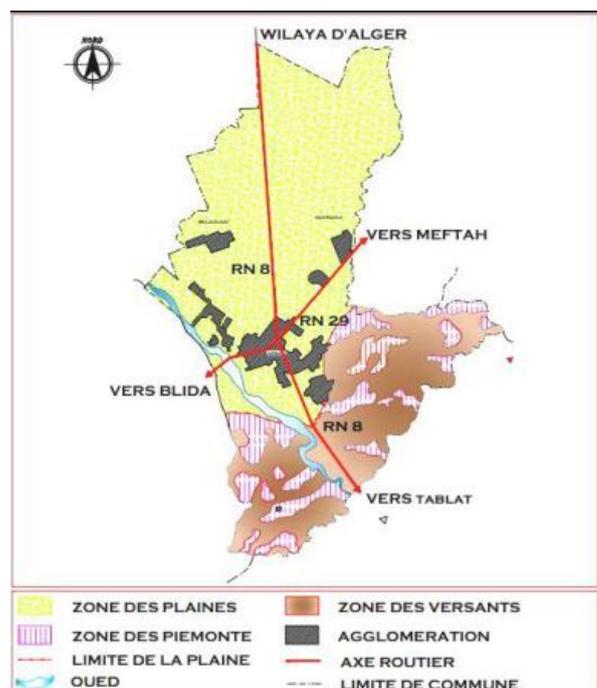


Fig.3.3 : Données géographiques de l'arbaa.

L'ensemble de la commune chevauche sur le plain de Mitidja orientale et l'Atlas Blidéen, région des plus riches d'Algérie.

- La montagne (flanc nord orientale de l'atlas tellien).
- Le piémont (zone de contact plain de piémont).
- La plaine (partie orientale de la Mitidja).

#### d) Sismicité :

D'après la carte des zones sismiques de l'Algérie, la commune est classée en zone 2B, on pourra se référer, pour la détermination de l'accélération sismique à prendre en compte dans les calculs, les recommandations relatives à l'intervention des charges sismiques et le dimensionnement des éléments structuraux publiés dans le RPA version 2003.

#### e) Accessibilité:

La commune de l'Arbaa est traversée par plusieurs axes de communication :

- La route nationale n° 29 (RN29), axe routier assez important au niveau régional (assurant la liaison entre deux pôles administratifs et économique : Blida et Alger).
- La route nationale n° 08 (RN08), aussi un axe routier assez important au niveau régional (assurant la liaison entre la partie nord de l'Algérie et le sud).
- Le chemin de wilaya n° 115 qui relie l'Arbaa à la commune de Baraki.
- Le chemin de wilaya n°117 relie l'Arbaa à la commune de Sidi Moussa.

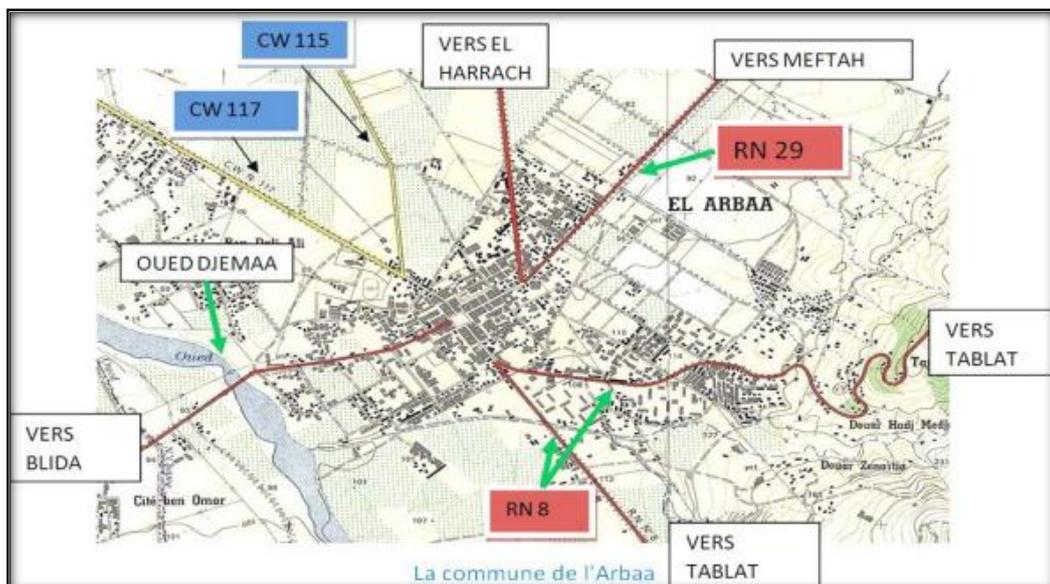


Fig.3.4 : Accessibilité de l'arbaa.

### **3.5 Lecture Typo-Morphologique du territoire et de la ville de L'ARBAA :**

La lecture Typo-Morphologique de la ville de l'Arbaa, consiste à trouver des réponses à des questions posées en faisant la connaissance des fondements théoriques de la méthode Typo-Morphologique.

#### **L'intérêt de la Lecture du Territoire :**

Nous partons d'une constatation de la colonisation de la nature par l'homme, de voir comment le contexte naturel influe sur l'organisation spatiale d'un pays, d'une région, d'une ville ou sur une partie de la ville

Pour cette raison la lecture de l'organisme territorial dans l'approche muratorienne, est primordiale, du fait que celle-ci nous permet de comprendre certains aspects :

- L'impact des données physiques, historiques du site sur la logique d'implantation des établissements humains.
- Le processus de développement et de transformation des établissements et prévoir leur devenir dans leurs systèmes territoriaux.

#### **3.5.1 Analyse territoriale de l'Arbaa :**

Pour assister à la naissance de la ville, il faut remonter à l'origine des établissements humains<sup>23</sup>.

L'étude consiste à retrouver les parcours qui ont structuré le territoire de la ville au fil de temps.

Le parcours dans le territoire peut s'assumer comme une première structuration, la règle générale est le fait qu'une aire traversée par un parcours accueillera plus tard une production, donc un établissement, ceci nous mène à présenter les quatre phases de formation et de transformation du territoire.

- Première Phase : le premier parcours structurant le territoire de l'Arbaa est le chemin de Crête premier chemin créé par l'homme, ce parcours de crête, constitua un chemin naturel offrant plusieurs avantages sécuritaires, de déplacements « chasse, cueillette, ...etc. », et de contrôles.

---

<sup>23</sup> L'approche typo morphologique de la ville et du territoire. 1986. S.MALFROY « introduction A la terminologie. Les cours de M. Mohamed SAIDI.

- Deuxième Phase : elle se caractérise, par la formation d'agglomérations du promontoire tout le long du chemin du promontoire, qui dérive du chemin de crête.
- Troisième Phase : C'est la formation d'agglomération dans la plaine, qui est reliées avec les agglomérations des promontoires par les chemins de plaine.
- Quatrième Phase : Bien après l'arrivée des colons, qui ont commence par la création des agglomérations intermédiaires afin de mieux contrôler la plaine et le piémont.

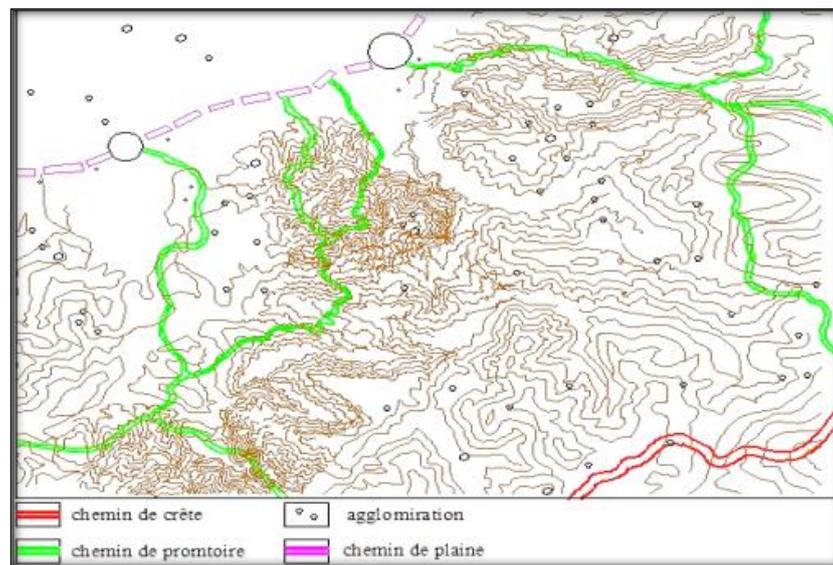


Fig.3.5 : Evolution historique du territoire1.

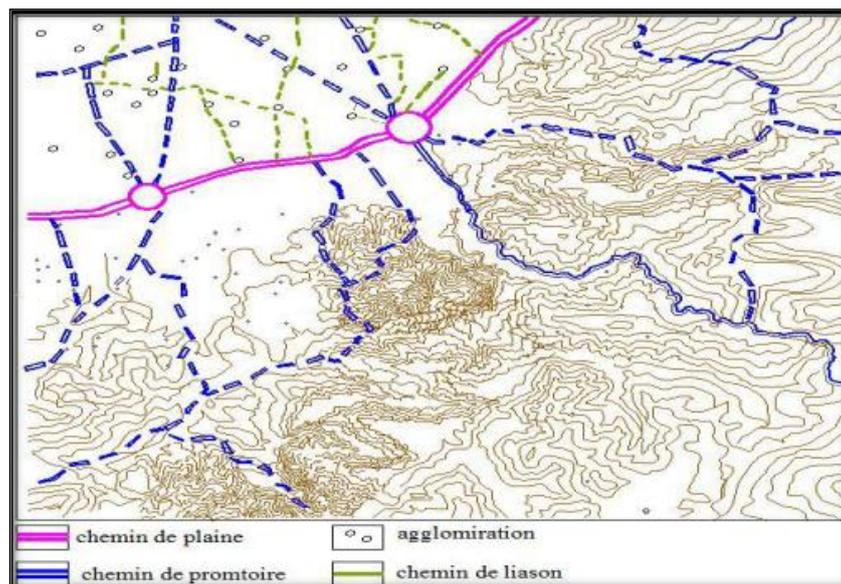


Fig.3.6 : Evolution historique du territoire2.

### 3.5.2 Lecture Diachronique :

#### A. Aperçu historique de la ville de l'ARBAA :

"Chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et sociales, la nature des problèmes varie donc d'une ville à d'autre, comme d'un quartier à un autre ... car une ville, c'est de l'histoire cristallisée en formes urbaines" JEAN-PAUL LACAZE.<sup>24</sup>

L'histoire de l'Arbaa ne peut être dissociée de celle du reste de la région, c'est à dire de la plaine de la Mitidja et de l'Atlas Tellien, d'après les historiens, l'Arbaa a été occupée par les phéniciens, les romains, les arabes, les Turcs, et enfin les Français<sup>25</sup>.

La ville de l'Arbaa a connu quatre époques, une époque antiques ou on trouve la présence des romains et les arabes, une époque précolonial par les Turcs, et une époque coloniale par l'occupation Française et une époque Postcoloniale.

#### a) **Epoque Antiques :**

##### Les Romains :

D'après les historiens l'Arbaa a été occupée par les phéniciens, les romains, les arabes les Turcs, et enfin les Français. Les vestiges romains et les témoignages de plusieurs historiens du moyen âge, et des temps modernes l'attestent. Cette hypothèse peut être confirmée par :

- La colonisation romaine en Afrique du nord avait débuté par l'établissement d'un réseau routier pour faciliter l'étalement sur les grandes surfaces, mais pour la sécurité de ses voies il était nécessaire d'établir un contrôle qui se faisait grâce à des postes de défenses installés par les militaires romains pour mieux contrôler le territoire, ils adaptaient alors une méthode géométrique simple pour déterminer la position de leurs postes de défenses qui consistait à définir une distance qui est égale à 7Km entre chaque agglomération :
- De Blida à Soumâa 7Kms.
- De Soumâa à Bouinane 7Kms.
- De Bouinane à Bougara 7Kms.
- De Bougara à L'arbaa 7Kms.
- De L'Arbaa à Meftah 7 Kms.

<sup>24</sup> JEAN-PAUL LACAZE - les méthodes de l'urbanisme - édition n° : 6

<sup>25</sup> LE COLONEL C.TRUMLET : Récit selon la légende de l'histoire de l'Arbaa.

### Les Arabes:

D'après certains historiens, qui prétendent qu'au XIII<sup>e</sup> siècle, la Mitidja couverte de cultures, renfermait trente villes, des douars de gourbis.

Autrefois les arabes divisaient la partie centrale de la Mitidja en trois cantons :

El Outha « la plaine ».

El Merdja « les marécages ».

El Hamada «la portion élevée ».



Fig.3.7: Le marché indigène de l'Arbaa.

### **b) Epoque Précolonial :**

#### Les Turcs:

L'arbaa passe pendant trois siècles sous domination Turc, les nouveaux dominateurs s'appliquèrent à la mettre en valeur en attirant les tribus des montagnes par des concessions de terres.

Au début du XVII<sup>e</sup> siècle elle était prospère, mais par la suite ses habitants accablés d'impôts, soumis à de dures corvées, ruinés par les fréquentes razzias, l'abandonnèrent ou n'y cultivaient que le strict minimum pour leur subsistance. Ainsi s'explique l'état de décadence dans lequel se trouvait l'Arbaa en 1830.

### **c) Epoque Colonial :**

Après la conquête Française, la Mitidja et ses environs sont rattachés administrativement à la province d'Alger.

La soumission des tribus de la Mitidja et celles de la portion du petit-atlas qui la couronne, permettait d'ailleurs de reprendre plus sérieusement et dans de meilleures conditions l'œuvre de la colonisation, en 1849, c'est la fondation des colonies agricoles qui amenait à la création de la ville de l'Arbaa, les français ont proposé alors un plan cadastral (Fig.3.7), et l'emplacement du centre de population fut choisi à la limite sud du marché et au croisement des deux routes reliant Alger à Tablat et Blida à Rouiba.



Fig.3.8: Plan de Cadastrale de 1849.

#### d) Epoque Postcolonial :

La période post coloniale a été marquée par la naissance de plusieurs quartiers notamment el Fahs, Gipoulou et Mazounia qui sont venus tous se greffer autour du noyau originel, cet ensemble a été structuré par les axes nationaux traversant la ville qui sont la RN29 et la RN8, la commune de l'Arbaa s'est définie par une urbanisation horizontale ou sont réalisés presque exclusivement des logements.

#### e) Synthèse de l'historique :

L'histoire de l'Arbaa ne peut être dissociée du reste des villes de la Mitidja même si cette ville a garde des caractères urbains plus anciens elle est considérée Comme une création coloniale.

La guerre, puis l'indépendance de l'Algérie y ont apporté des modifications sur le plan de la population et sur l'image du paysage urbain de l'Arbaa «il y avait toute une série de glissement, du rurale vers l'urbain et du disperse vers l'agglomérer».

#### **B. La croissance urbaine de la ville de l'ARBAA :**

«L'organisation interne de l'environnement construit est l'effet de son processus de formation ». G.CANIGGIA.

La structure actuelle de chaque ville est le résultat d'une succession de transformations tout le long de l'histoire, chaque événement laisse sa trace dans la structure de la ville et devient ainsi une permanence qui s'ajoute aux éléments constituant la mémoire du lieu.

La création puis l'évolution de la ville de l'Arbaa c'est faite par les phases suivantes :

**Première Phase** : Elle se caractérise par la création d'un poste de sécurité Romain, installait juste sur la rive droite de oued Djemaa, puis la transformation de ce poste Romain en un marché Arabe puis turc.

**Deuxième Phase** : Elle consiste dans l'arrivée des français et la création d'un centre de population sur l'emplacement du marché appelé (Marche de l'arbaa) .

L'emplacement de ce centre fut choisi à la limite Sud du Marché et au croisement des deux routes, la croissance du nouveau centre fut extrêmement rapide, car 3 mois après sa création il était peuplé de 41 familles.

Ces familles étaient logées dans des baraques provisoires, quatre maisons seulement avaient été construites en pierres.

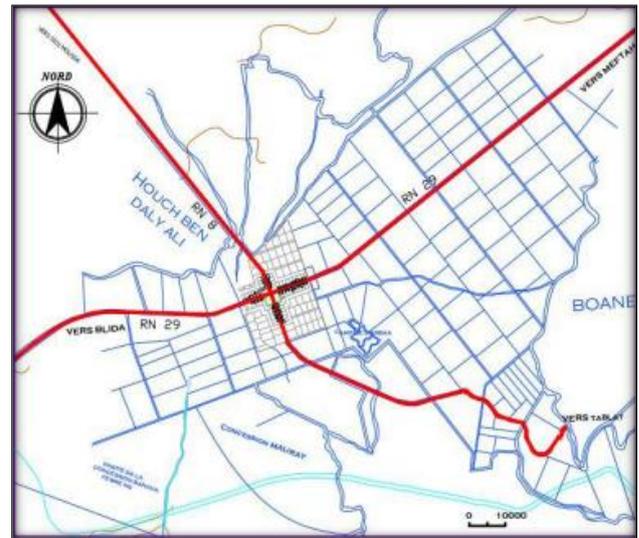


Fig.3.9: Carte de l'Arbaa 1850.

Le point d'intersection des deux voies crée une place de 100m<sup>2</sup> complètement plantée, en Mars 1850, 48 maisons étaient construites de type traditionnel (maison à Patio).

**Troisième Phase** : La nécessité de construire des hangars sur la partie arrière de chaque parcelle, ce qui a donné une certaine logique à l'occupation de la parcelle qui été en 03 parties : Maison, Cour, Hangar.

Vers les Années 1900 cette opération est achevée et c'est là que le centre à commencer à avoir un caractère urbain.

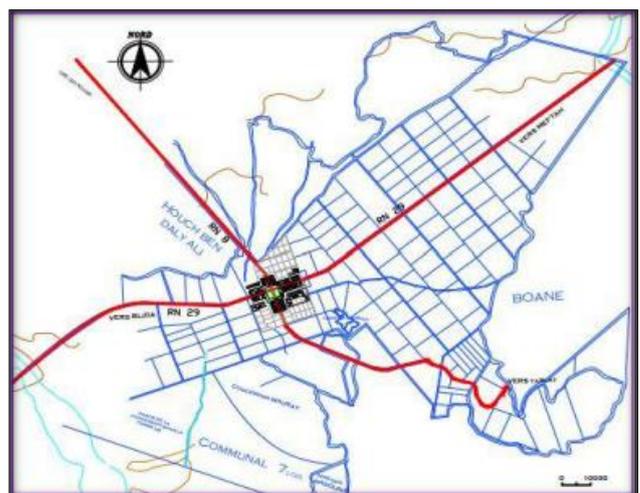


Fig.3.10: Carte de l'Arbaa entre 1850 et 1900.

### Quatrième Phase :

Cette période se caractérise par une densification qui s'est caractérisé par la surélévation de quelques habitats dans le but de laisser les hangars et les cours, pour conserver la location agricole au centre.

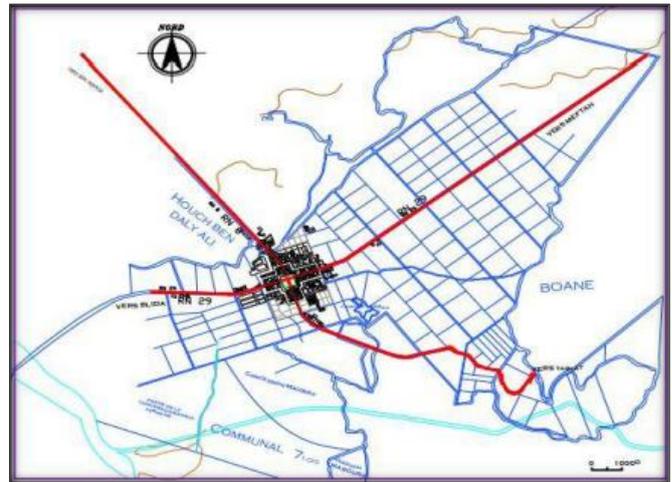


Fig.3.11: Carte de l'Arbaa entre 1900et 1961.

### Cinquième Phase:

Une nouvelle logique est apparue après l'indépendance c'est l'urbanisation anarchique et spontanée sur la périphérie du centre. Par contre l'évolution au niveau du centre à freiné.

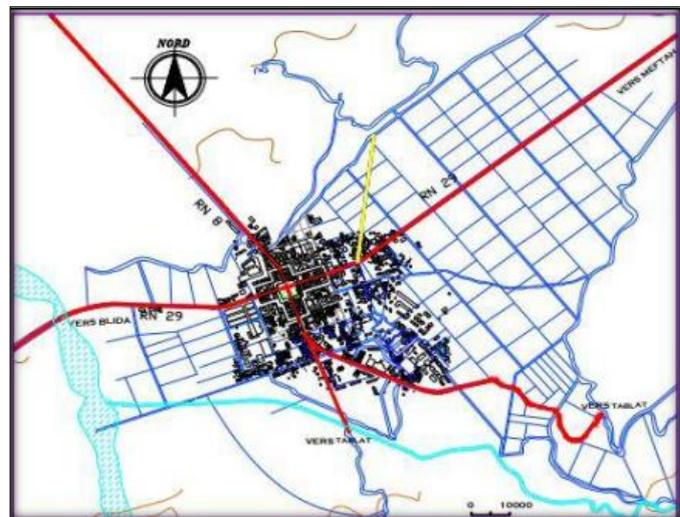


Fig.3.12: Carte de l'Arbaa entre 1961et 1977.

### Sixième Phase:

Cette période a été marquée par la naissance de plusieurs quartiers notamment el Fahs, Gipoulou et Mazounia qui sont venus tous se greffer autour du noyau originel, durant cette période, l'évolution de la commune de L'Arbaa s'est définie par des extensions vers Meftah et vers le sud et la consommation progressive des terres agricoles.

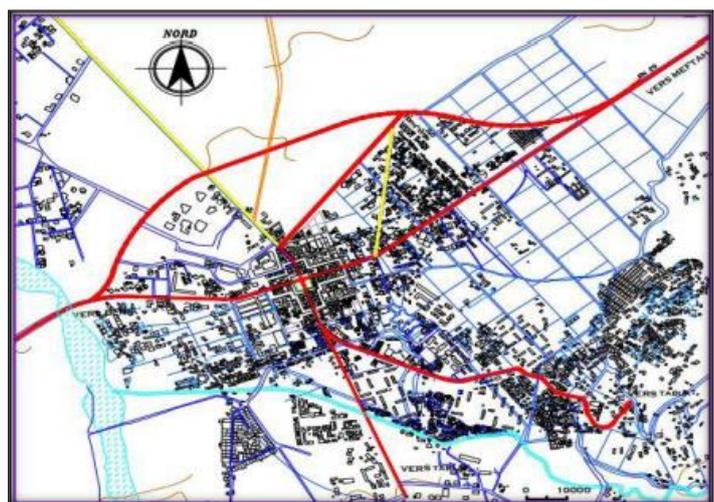


Fig.3.13 : Carte de l'Arbaa entre 1977et 2009.

## Synthèse de croissance :

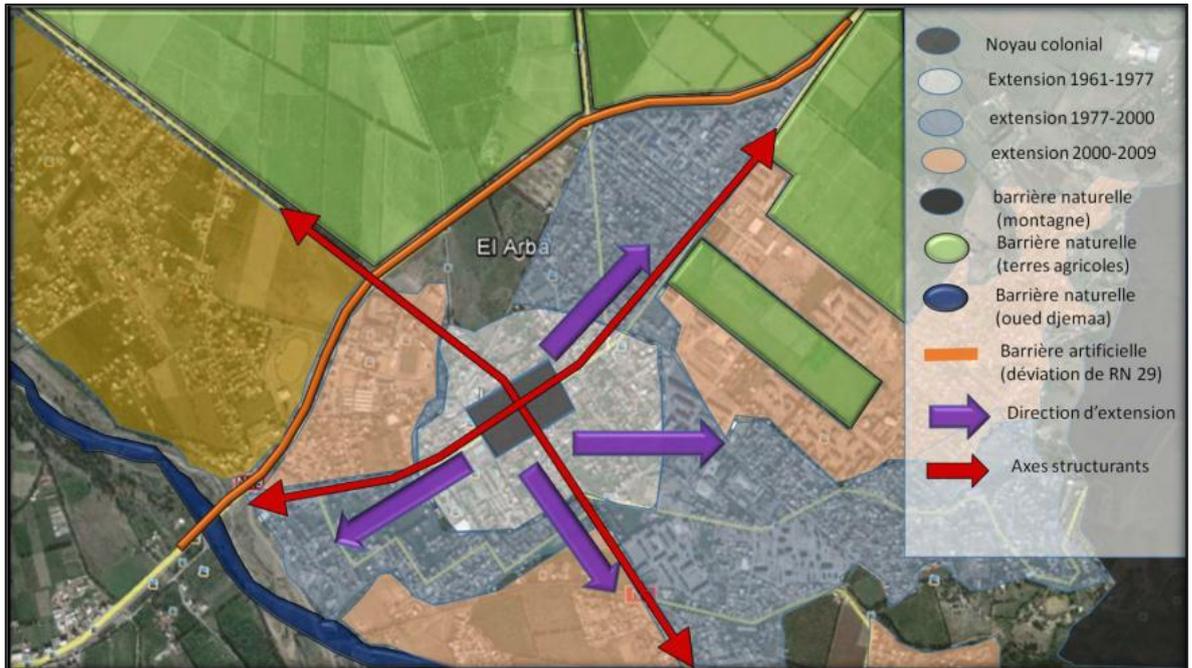


Fig.3.14 : Synthèse de l'évolution de la ville.

Le phénomène de transformation de la ville peut être synthétisé en 3 périodes qui sont:

- Période coloniale: L'implantation du noyau à l'intersection des deux axes structurant, et la densification des parcelles.
- Période postcoloniale : Elle se caractérise par l'évolution des îlots, la hiérarchisation des parcours et les différentes extensions sur différentes directions.
- Période actuelle : Elle se caractérise par l'apparition de nouveaux quartiers autour du noyau originel, l'Auto construction et une rupture avec l'histoire.

Nous avons vu que l'évolution de la ville se fait toujours dans un certain rapport de distance centre / Périphérie.

Ainsi, la ville ne pourrait pas se développer indéfiniment dans une direction unique, aussi, il y'a des limites au bout desquelles la ville ramène son développement dans une autre direction afin de maintenir l'équilibre par rapport à l'ancien centre.

### 3.5.3 Étude Parcellaire :

Les militaires français ont été précis dans leur découpage parcellaire, ils adaptaient la méthode de maillage qui s'appuie sur deux points :

Le Percement des voies d'implantation, qui sont parallèles à l'axe centralisant transversale « Alger — Tablât »

Le Dédoublment de ses voie d'implantation, avec un dédoublement de mailles chaque module de la maille fait « 400 X 500 m »

#### a) Création de la parcelle agraire:

Le module agraire était le résultat d'un découpage régulier de chaque maille (400/500) Qui est de : (400/2) et (500/5) soit (200/100).

Ca veut dire que pour chaque maille on avait 10 parcelles agraires.

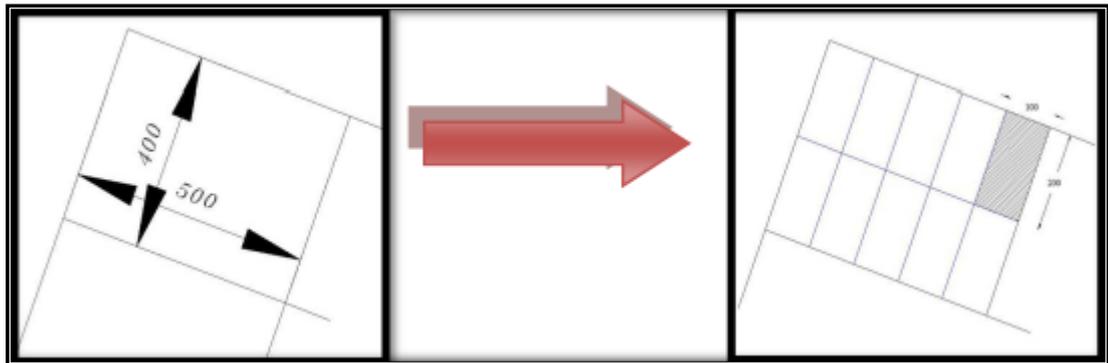


Fig.3.15: Création de la parcelle agraire.

#### b) Création de la parcelle urbaine:

Le même principe de découpage a été suivi pour le module urbain, car ils on divisé «  $200 \div 10$  », ça donnait une parcelle urbaine faisant : « 20 X.100 m », mais la nécessité de circuler entre les parcelles obligeait les Français à percer une voie intermédiaire de « 20 m » de largeur, ce qui donne un module urbain finale qui fait « 20 X 40 m ».

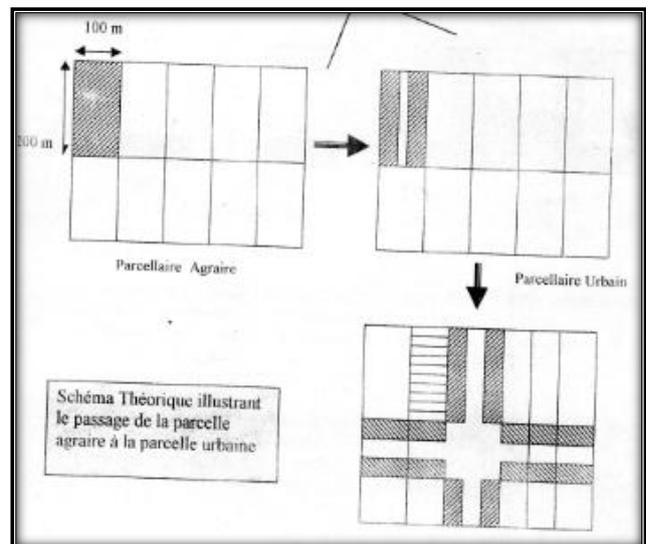


Fig.3.16: Création de la parcelle urbaine.

c) Type et Dimensionnement des Parcelles :

Type A : Ce sont les parcelles planifiées, qui font : « 100 X 200 m ». Il y a dédoublement de ses parcelles agraires qui suit le dédoublement de la voie d'implantation qui est égale à «400 m».

Type B : Ce genre de parcelle se situe au périmètre proche du noyau central de la ville, leurs dimensions sont de : « 40 X 60 in » et « 20 X 40 m », et qui sont les Parcelles Urbaines.

Type C : Ce sont les parcelles irrégulières, assemblées sous trois types :

- Les parcelles limitées par les voies génératrices.
- Les parcelles limitées par les cours d'eau et canaux d'irrigation.
- Les parcelles qui ont perdues leurs traçages, à cause des inondations «Oued Djemaa».

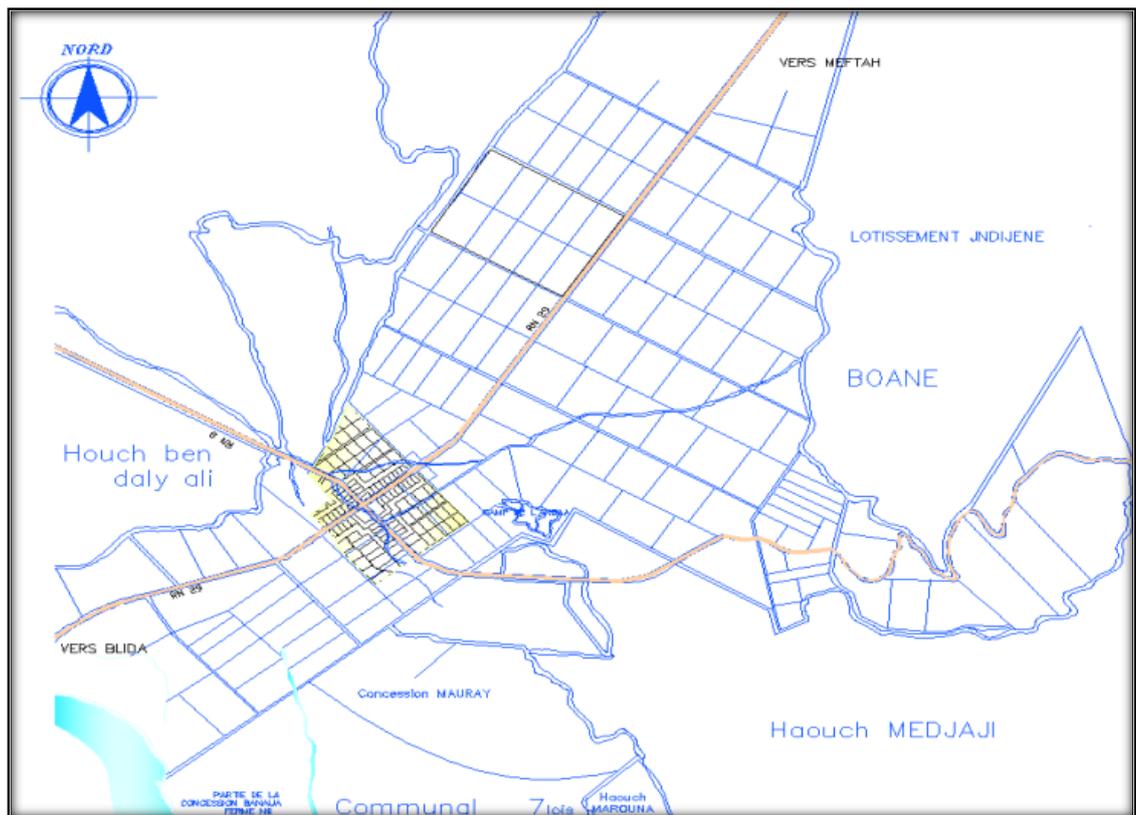


Fig.3.17: Plan cadastral illustrant les types de parcelles.

### 3.5.4 Lecture Synchronique :

#### A. Structure formelle :

Le changement sur le plan typo-morphologique peut être la conséquence de :

- La destruction des centres historiques pour des raisons de salubrité et leur remplacement par des constructions qui ne présentent aucune relation avec l'existant.
- Le changement typologique sur une grande échelle.
- Un laissez-faire démesuré conjugué à une extension sans limites de la périphérie.

Le but de cette étude est la densification et l'utilisation rationnelle de l'espace foncier permettant l'absorption de la croissance urbaine.

La densification du tissu peut se faire d'une façon rationnelle tout en exploitant les potentialités de son espace foncier en gardant le caractère général de la ville de l'Arbâa.

#### B. Structure fonctionnelle:

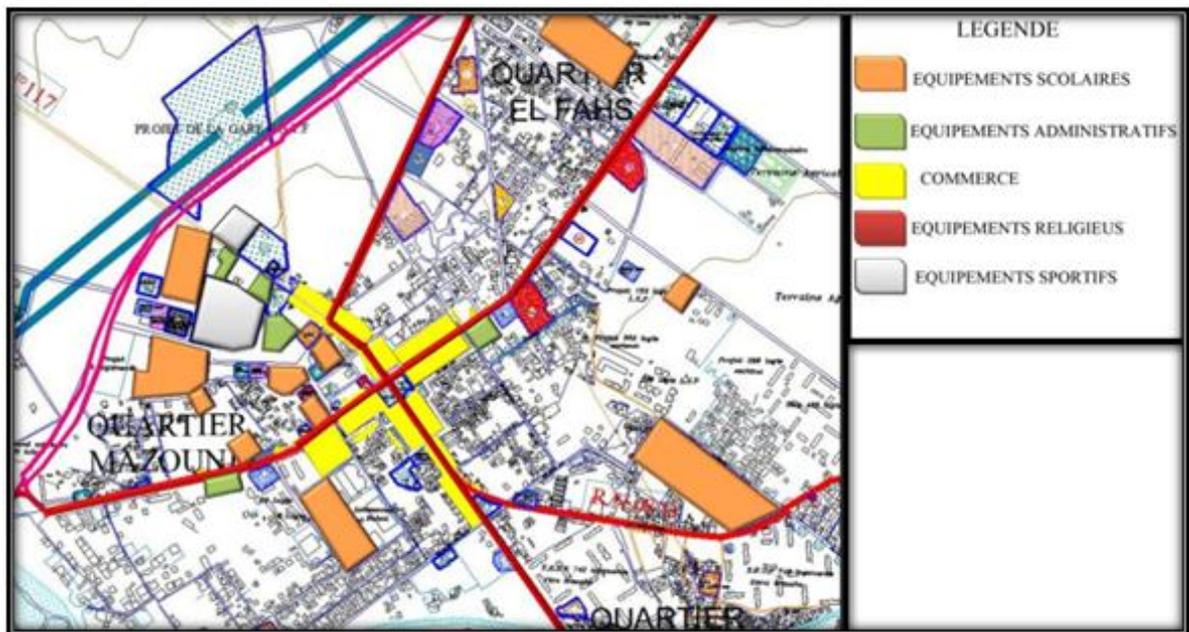


Fig.3.18: Carte de la structure fonctionnelle de l'Arbaa.

La fonction commerciale de la ville de l'Arbâa qui à été à l'origine de sa création (Marché de l'Arbâa), s'est confirmée pendant et après la colonisation, ceci se traduit par la situation stratégique de l'Arbâa (intersection des 2 axes générateurs Nord- Sud et Est-Ouest), qui joue un rôle majeur dans les échanges économiques avec l'Algérois et toutes les villes situés dans l'Atlas, Blidéen ce qui favorise le développement de son commerce et son économie.

L'Agriculture et l'industrie sont aussi des éléments générateurs de l'économie de la ville de l'Arbâa.

La structure fonctionnelle de l'Arbâa s'est consolidée avec la création d'équipements éducatifs et Culturels (Ecoles, C.E.M, Lycée, Centre de formation). Et bien sûr les équipements Administratifs et de Santé.

### C. Structure Permanente :

L'Arbâa garde toujours ses deux axes structurants : Sud-Nord et Est-Ouest, mais aussi le jardin public, la placette et la mairie restent toujours des éléments permanents.

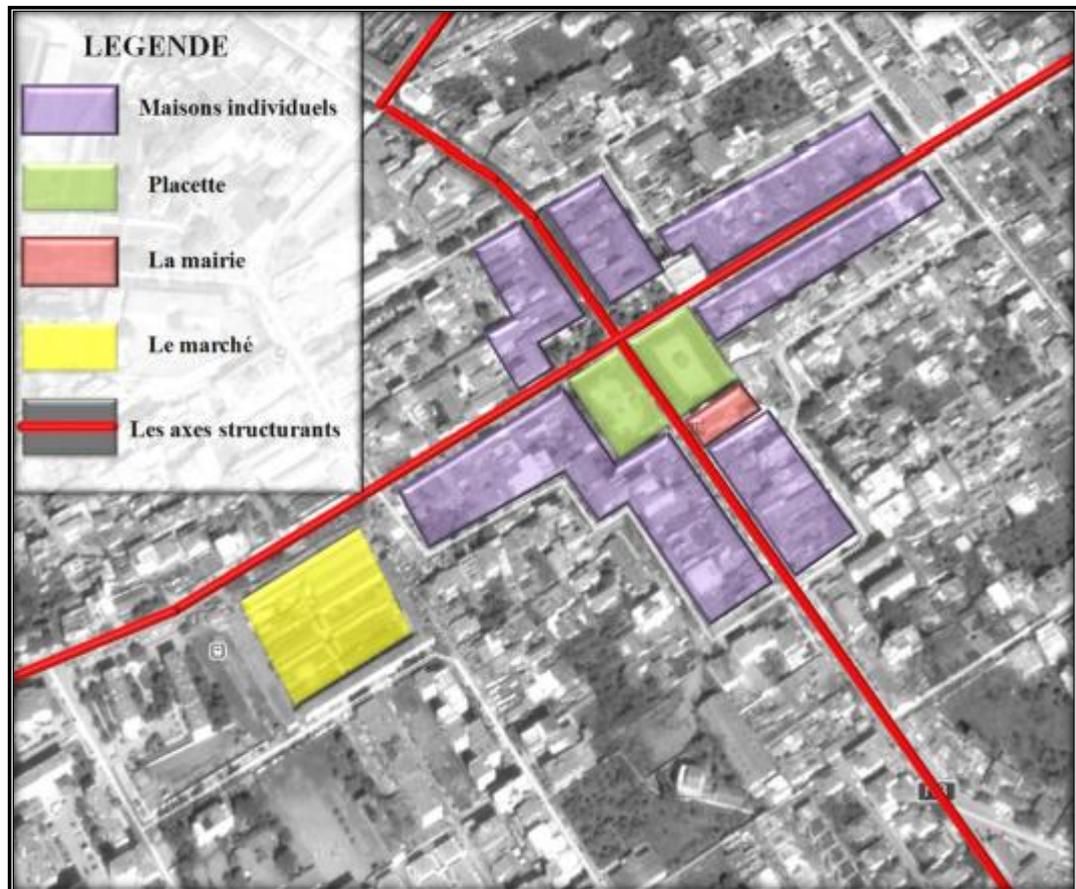


Fig.3.19: Carte de la structure permanente de l'Arbâa.

## D. Structure Viaire :

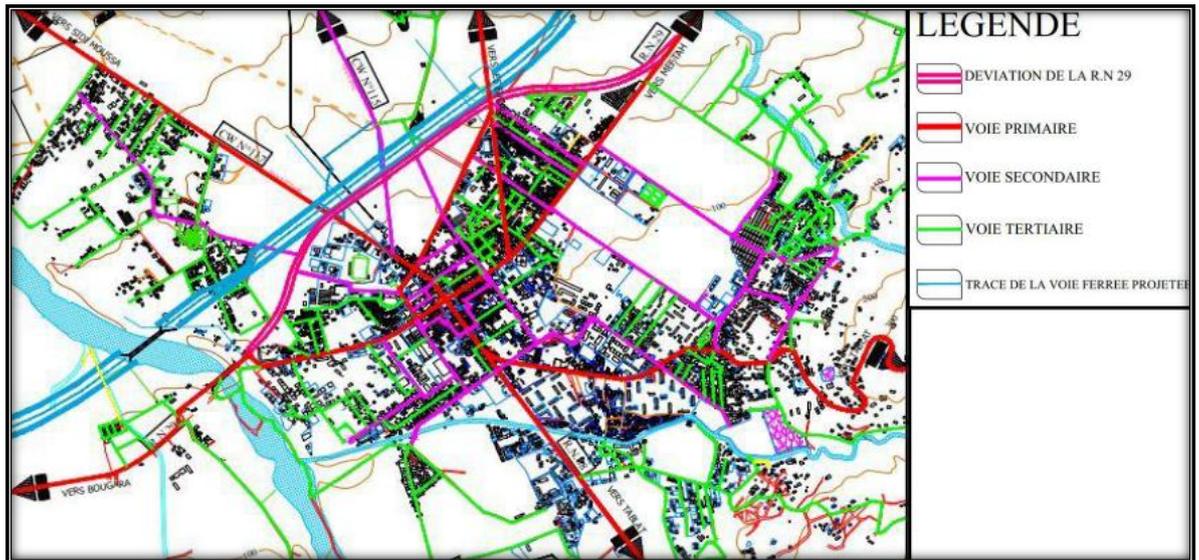


Fig.3.20: Carte de la structure viaire de l'Arbaa.

On peut constater que la ville de l'Arbaa a été structure sur la base de deux parcours importants :

Le premier parcours NE-SO, dit le parcours du piémont reliant Blida à Meftah, le second parcours SE-NO, qui relie Boussaâda à Alger.

Le Percement des voies d'implantation, a permis une structuration du tissu urbain de la ville.

### 3.5.5 Synthèse de l'analyse:

D'après l'analyse faite, on a conclu que la ville de l'Arbaa présente un caractère architectural et urbain ancien, résultant d'une stratification au cours de son histoire.

Le centre ville de l'Arbaa n'as pas encore atteint un degré d'évolution saturé, d'ou la nécessité d'accentuer son évolution par:

- Une densification de son tissu.
- L'utilisation rationnelle de l'espace foncier existant, surtout que le noyau a ancien offre des possibilités de densification.

C'est pourquoi, un renouvellement urbain du centre ville de l'Arbaa s'avère nécessaire et indispensable en exploitant au maximum les potentialités existantes et en gardant le caractère urbain général de la ville.

### **3.6 Problématique de la ville de L'ARBAA :**

La ville a connus une croissance accrue non ordonnée et non maîtrisée au détriment des terres agricoles, un développement rapide avec la réalisation de programmes de logements et d'équipements conséquent.

Actuellement la ville est confrontée à certains problèmes qui ont été déterminée en phase analytique :

- La consommation progressive des terres agricoles et un urbanisme anarchique autour du centre ville.
- Une rupture et un manque de cohérence entre l'ancien tissu colonial et les nouvelles entités
- L'évolution au niveau du centre historique est freinée et le cadre bâti est dégradé.
- Manque d'espace vert et un déficit en équipements collectifs (santés, culturels. hôtels).

### 3.7 L'aire d'intervention :

" Faire l'urbanisme, c'est savoir ou il ne faut pas construire " HENRI Prost.<sup>26</sup>

" La condition nécessaire pour que le projet soit urbain, c'est qu'il se forme à partir des structures de permanence du lieu ".<sup>27</sup>



Fig.3.21: L'aire d'intervention.

#### 3.7.1 Les Motivations du choix :

L'aire d'étude a été choisi en fonction de la problématique établi à l'échelle de la ville, on a donc pris le noyau central de la ville comme aire d'intervention, afin de renforcer la relation entre la périphérie et le centre de la ville et soulager la grande concentration (pression, saturation) en projetant des habitations et des équipements et réaménager l'existant.

Notre aire d'intervention est limité par:

- Au nord est: le quartier el fahs.
- Au l'est: le quartier Gipoulou.
- Au sud: le quartier Medjabri.
- Au l'ouest: quartier Mazounia.



Fig.3.22: L'aire d'intervention.

<sup>26</sup> J-P. LACAZE, Aménager sa ville, Edition du Moniteur 1979

<sup>27</sup> V.Spigai, le plan et l'architecture de la ville, édition Cluva, Venise, 1989

### 3.7.2 Structure viaire et Fonctionnelle :

C'est l'ensemble des activités urbaines dominantes caractérisant l'organisation et le fonctionnement du système urbain.

La fonction dominante dans notre aire d'intervention est le commerce qui occupe les rez de chaussées des maisons individuelles, cette fonction est fleurissante vue le flux important engendré par les deux axes structurants (aire de pertinence).

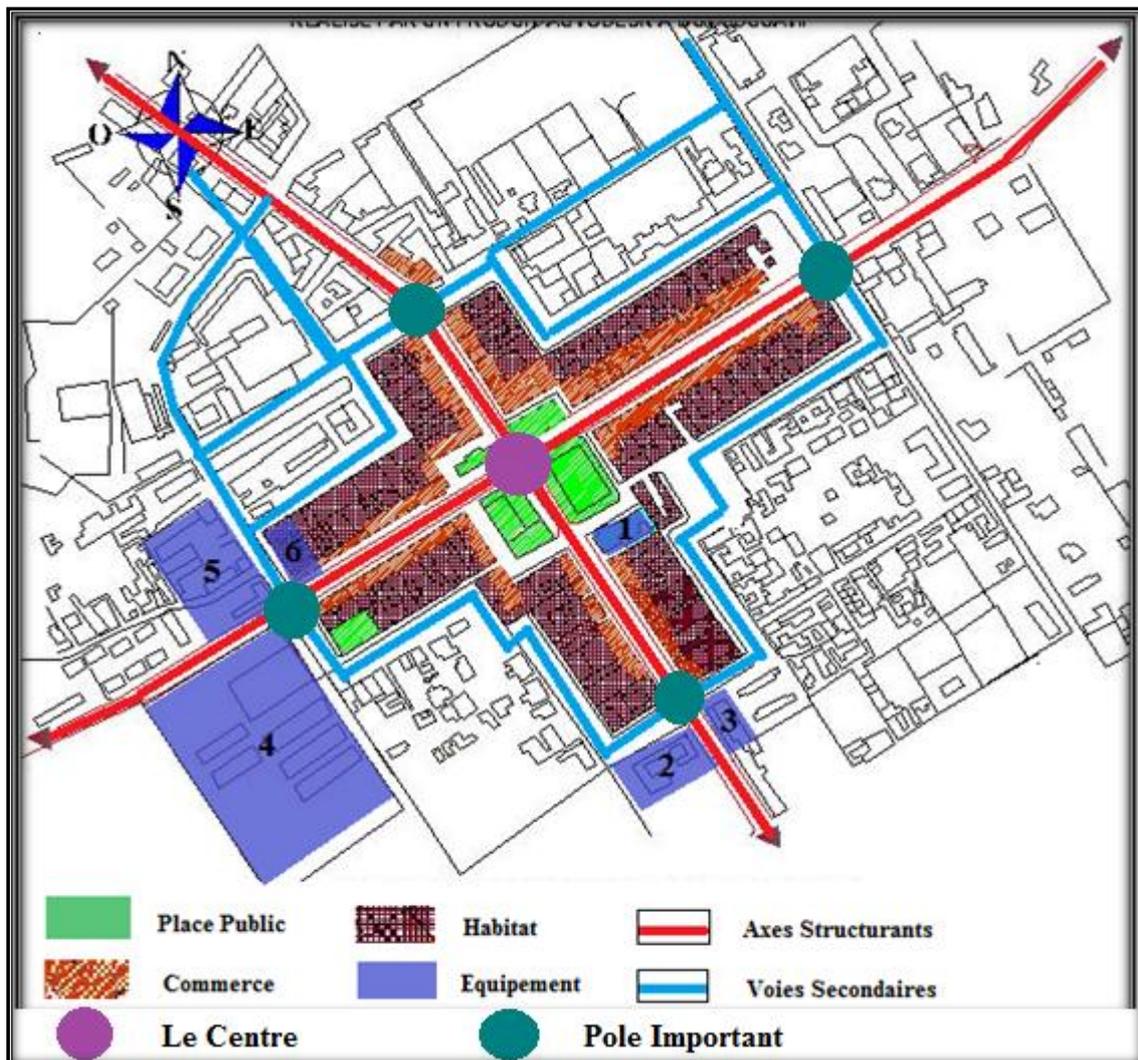


Fig.3.23: Structure Viaire et Fonctionnelle.

Plusieurs autres équipements sont aussi présents :

1. La Mairie 2. La Poste 3. Les impôts 4. Le Marché couvert 5.Ecole 6.Banque.

### 3.7.3 Structures Permanentes :

" C'est l'ensemble des traces et des tracés historiques de la forme urbaine qui perdurent en tant que témoignage de son passé et de sa mémoire collective "<sup>28</sup>

La lecture historique nous a éclairées sur les différentes persistances de l'aire d'étude, ce sont les éléments qui ont perdurés, et joue un rôle dans la structure de la ville.

Dans notre cas on identifie plusieurs persistances d'ordre architectural et d'usage :

#### 1. Les Axes Structurants :

Premier parcours : NE-SO, dit le parcours du piémont qui lie Blida A Meftah.

Deuxième Parcours : SE-NO, qui lie Boussaâda a Alger.



Fig.3.24: L'aire d'intervention.

#### 2. Les Places Publiques :

Au point d'intersection des deux axes les français ont créé deux placettes complètement plantées qui restent toujours des éléments permanents.



Fig.3.25: Place Publique de L'arbaa.

<sup>28</sup> A. Levy / V.Spigai: le plan et l'Architecture de la ville, Venezia ; 1989, page 142.

### 3. La Mairie :

Elément à haut degré de permanence, situés autour de la place, édifices de service datant de l'époque coloniale.



Fig.3.26: La Mairie.

### 4. Le tissu Colonial:

Elément à haut degré de permanence, il se caractérise par une régularité de son tracé et en élévation.

#### 3.7.4 Etude du cadre Bâti:

Cette zone d'étude est ancienne datant du 19<sup>ème</sup> siècle, du point de vue architectural les habitations les une en duplexe, les autres en un seul niveau sont organisées autour des cours intérieurs et ont des toitures inclinés, quelques constructions ont été démolies et remplacée par d'autres à plusieurs étages style moderne ayons des toitures terrasse.

	L'études du batis colonial	L'études du batis actuelle
GABARIT	R.D.C /R+1	MIN:R+2
TYPOLOGIE	Individuel	Individuel
MORPHOLOGIE	linéaire	ponctuel
Architectonique	*Couleur de la façade: blanche ou beige *Garde corps: balustrade en maçonnerie *Claustra,couronnement...	*l'utilisation des couleurs différentes *Garde corps: fer forgé ou balustrades en maçonnerie

Tab.3.2: Caractéristiques du cadre Bâti.

### 1. Rapport Parcelles Voies :

Les parcelles qui on subit une transformation (subdivision Annexion), se trouvent généralement sur les voies primaires et secondaires ; celles Qui par contre n'ont pas subi de

transformations, se situent sur les voies tertiaires. Alors on a conclu : Que les actions de transformation se font selon l'importance des voies.

## 2. Rapport Bâti / Parcelle :

Le bâti occupe toujours en premier lieu l'avant de la parcelle (Façade principale), puis la partie inférieure de la parcelle, cette logique d'occupation assure la fonction « d'Habiter »

La nécessité de construire hangars, pour le matériel agricole oblige une occupation au fond de la parcelle. Ce qui donne alors un espace vide au milieu de la parcelle, qui sera avec le temps un Patio de forme Carrée ou Rectangulaire.

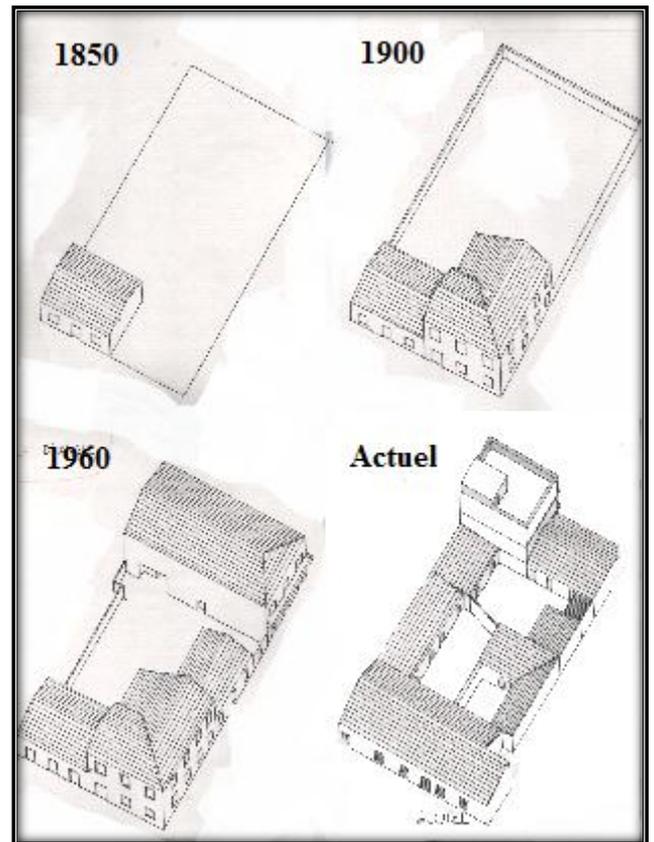


Fig.3.27: Rapport parcelles voies/Parcelles bâties.

## Synthèse :

Le parcellaire urbain de l'Arbàa qui est à l'origine un parcellaire agricole qui a subi au fil du temps des actions de transformations. Suivant une certaine logique d'occupation de la parcelle, qui a été divisée en « 3 » Parties : Maison, cours, hangar. Cette transformation peut être résumée en « 3 » phase :

- Première phase : La parcelle est moins dense (plein 40 %, vide 60 %).
- Deuxième phase : Construction des hangars (plein 70 %, vide 30 %).
- Troisième phase : Densification de la parcelle, qui se caractérise par la diminution de la cour et la surélévation de quelques habitats (plein 90, vide 10 %).

## 3. Typologie des Maisons:

Maison Coloniale : C'est les maisons qui constituent la majorité du centre ancien.

L'accès aux logements se fait par la façade principale ou la longueur de la façade arrière, l'entrée donne sur un vestibule qui joue le rôle d'un espace de desserte, et de passage au côté arrière de la maison le principe de séparation des entrées est abandonné

puisque'un seuil unique permet de desservir le rez de chaussée et l'accès à l'étage et ceci par un système de coursives, une toiture inclinée couverte de tuiles.

Une ouverture agrémentée de balcons, garde-corps et consoles les façades comportent généralement des motifs de décoration sous des formes différentes.

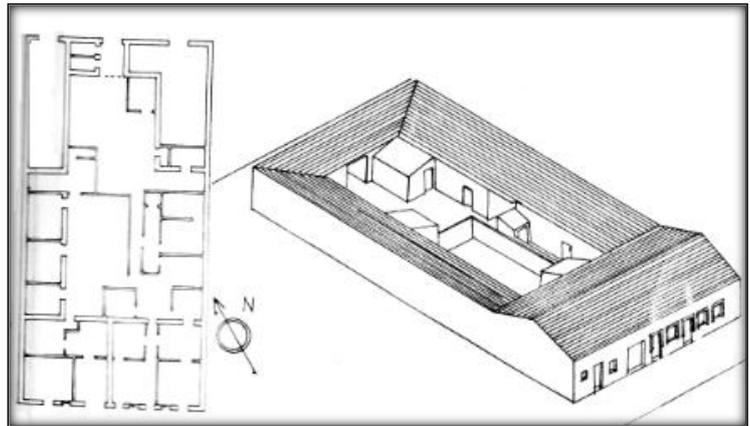


Fig.3.28: Maison Coloniale.

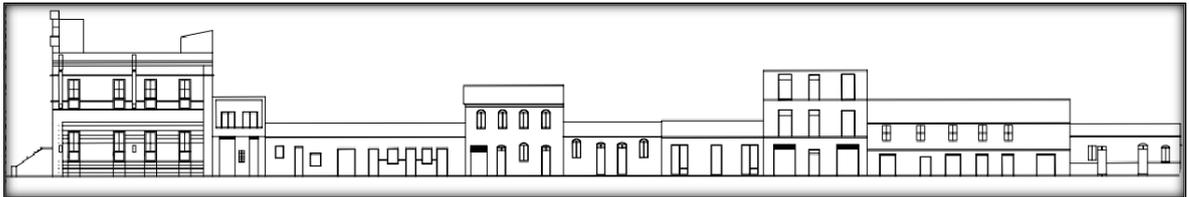


Fig.3.29: Façade nord ouest donnant sur le boulevard.

Maison actuelle :

Ce type commence à s'imposer un peu partout, généralement c'est des garages au rez de chaussée, à l'étage la distribution se fait par un couloir ou par un hall très spacieux. La façade est agrémentée par des balcons non utilisables, parfois le balcon court toute la façade de la dite « Villa ».

#### 4. Etude Modulaire :

##### Module Habitable:

Ce module est obtenu après un travail d'interprétation du processus typologique, donc à partir d'un travail sur l'évolution modulaire des structures.

Séjour :	Chambre :	Sanitaire :
P = 5,00 à 5,5 m	P = 4,00 à 4,5m	P = 3m
L = 4,00 à 4,5m	L = 3,50 à 4,00m	L = 2m

(P : Profondeur/L : Largeur).

### Module Commercial :

Le module constructif de base est :

Profondeur : 7m à 7,5 m.

Largeur : 3,50 à 4,00m.

La Manipulation de ces modules suivant les dimensions des parcelles nous permet de déterminer les différents cas possibles de projection.

### **3.7.5 Problématiques Spécifiques :**

On peut dire que notre aire d'intervention est marquée par plusieurs problèmes :

- Le manque de continuité fonctionnelle entre le noyau colonial et la périphérie.
- Les implantations anciennes sont délaissées et marginalisées au profit des (nouveaux quartiers), de la politique du zoning.
- Une très importante densité du tissu urbain du noyau coloniale (Jusqu'à huit familles dans une parcelle de 800m<sup>2</sup> sur un seul niveau.)
- La hauteur sur rue (le gabarit) est insuffisante : RDC ou R+1 pour les bâtisses coloniales.
- Le centre de ville devient de plus en plus un lieu de transit urbain.
- Absence d'homogénéité du tissu urbain.
- Manque des espaces verts et de détente.
- L'absence des lieux de stationnement.
- Le manque de continuité de la structure viaire entre le noyau colonial et le reste de la ville (des cheminements sous dimensionné comme les impasses bloqués par des constructions).
- Dégradation du cadre bâti dans le noyau coloniale.

### 3.7.6 **Thématique d'intervention :**

Nous montrons les résultats auxquels nous avons abouti, après notre analyse des caractères de l'urbain de l'Arbaa, les thématiques d'intervention sont les premières intentions générales d'intervention en solution à la problématique établie.

Partant de la problématique posée, nous envisageons les suggestions d'aménagement suivantes à l'échelle urbaine, fonctionnelle et viaire :

- Assurer une continuité au niveau de la structure urbaine de la ville (Structure formelle, fonctionnelles, permanentes) pour percevoir dans le projet la continuité de l'histoire de l'Arbâa.
- Arriver à une densification optimum de la Zone d'intervention en l'adaptant aux besoins et exigences actuelles.
- Ré oxygéner le tissu, en ouvrant des percées pour faciliter la circulation.
- Faire fonctionner les espaces publics de façon à faire revivre la mémoire collective.
- Revaloriser le paysage urbain à travers des édifices à valeur architecturale, et des aménagements urbains.
- Animation du tissu en créant des commerces de divers types.
- Réagir contre la vétusté et établir partout des images de modernité.

Donc faire un projet urbain à travers lequel on doit rendre les conditions d'habitation au « Centre Ville » conformes aux besoins et exigences fonctionnelles actuelles. Ainsi la forme urbaine produite conservera dans toutes ses parties un caractère contemporain sans cesser d'enregistrer les traces significatives de leur histoire.

### 3.7.7 Plan de récupérations des fonciers :

### 3.7.8 Schéma des Principes globale et les opérations proposées (Fig.3.23) :

1. Consolidation des deux voies principales avec la création de nouveaux espaces publico-collectifs et des équipements qui formeront des nouvelles polarités.
2. La rénovation des habitats vétustes dans le but de densifier les parcelles, d'élever les façades donnant sur les voies principales tout en unifiant les gabarits, et d'ouvrir des commerces ainsi que des locaux pour la fonction libérale dans les rez de chaussé.
3. Rénovation de quelques équipements du centre qui ne remplissent plus leurs fonctions convenablement (l'école, la banque, la direction des imports, la crèche).
4. Réaménagement des placettes qui sont aujourd'hui clôturées.
5. Changement de vocation de l'APC qui présente un potentiel historique et architectural qui deviendra un musée.
6. Lotissement de la parcelle au sud de l'aire d'intervention en vue d'accueillir des maisons individuelles.
7. Créations des nouvelles percées pour ré-oxygéner le tissu et faciliter la circulation.

3.7.7 Plan de récupérations des fonciers :



Fig.3.30: Plan de récupérations des fonciers.

### 3.7.8 Schéma des Principes globales et les opérations proposées :

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

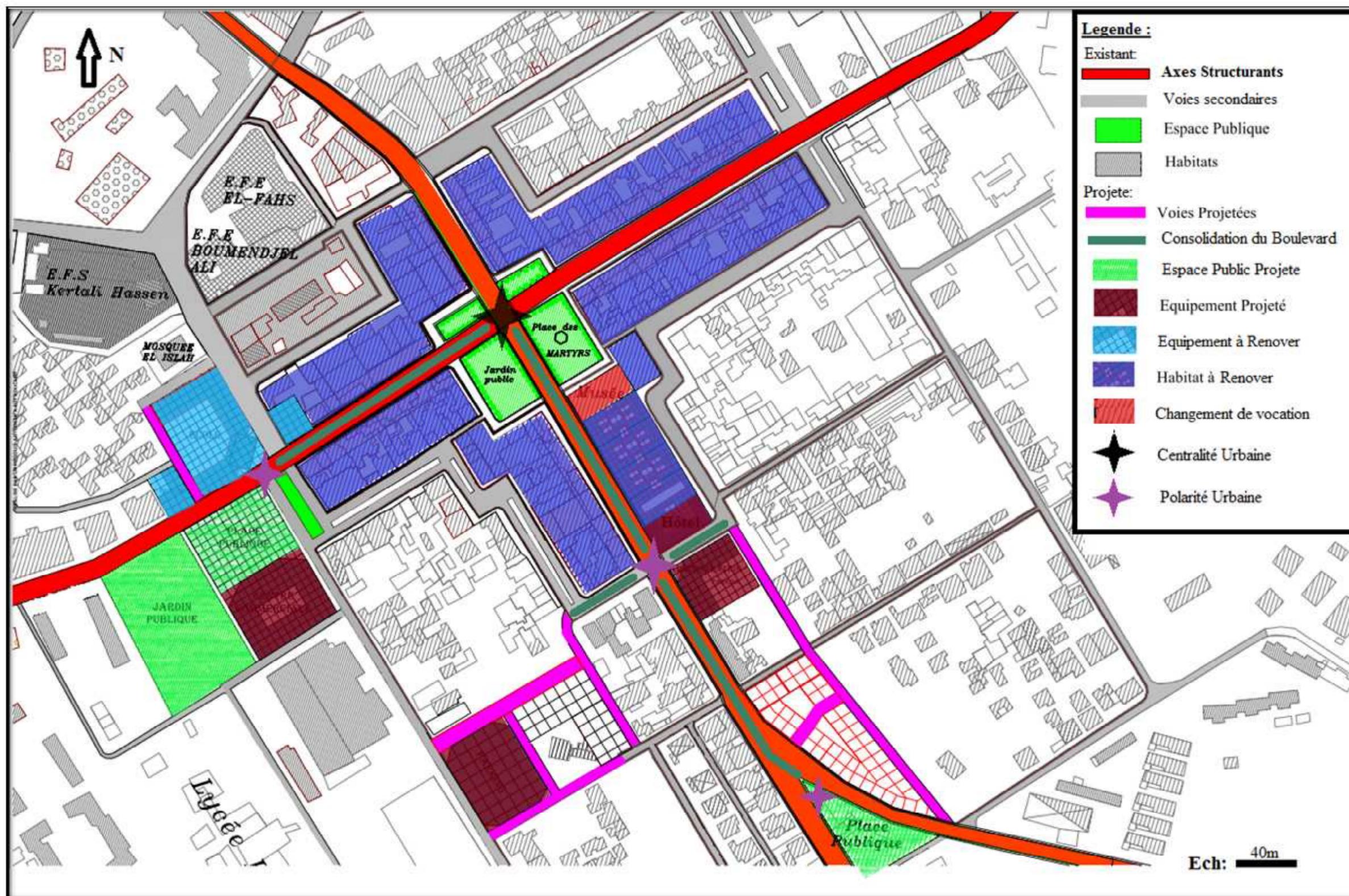


Fig.3.31: Schéma des Principes globale.



**3.7.10 Plan d'aménagement :**

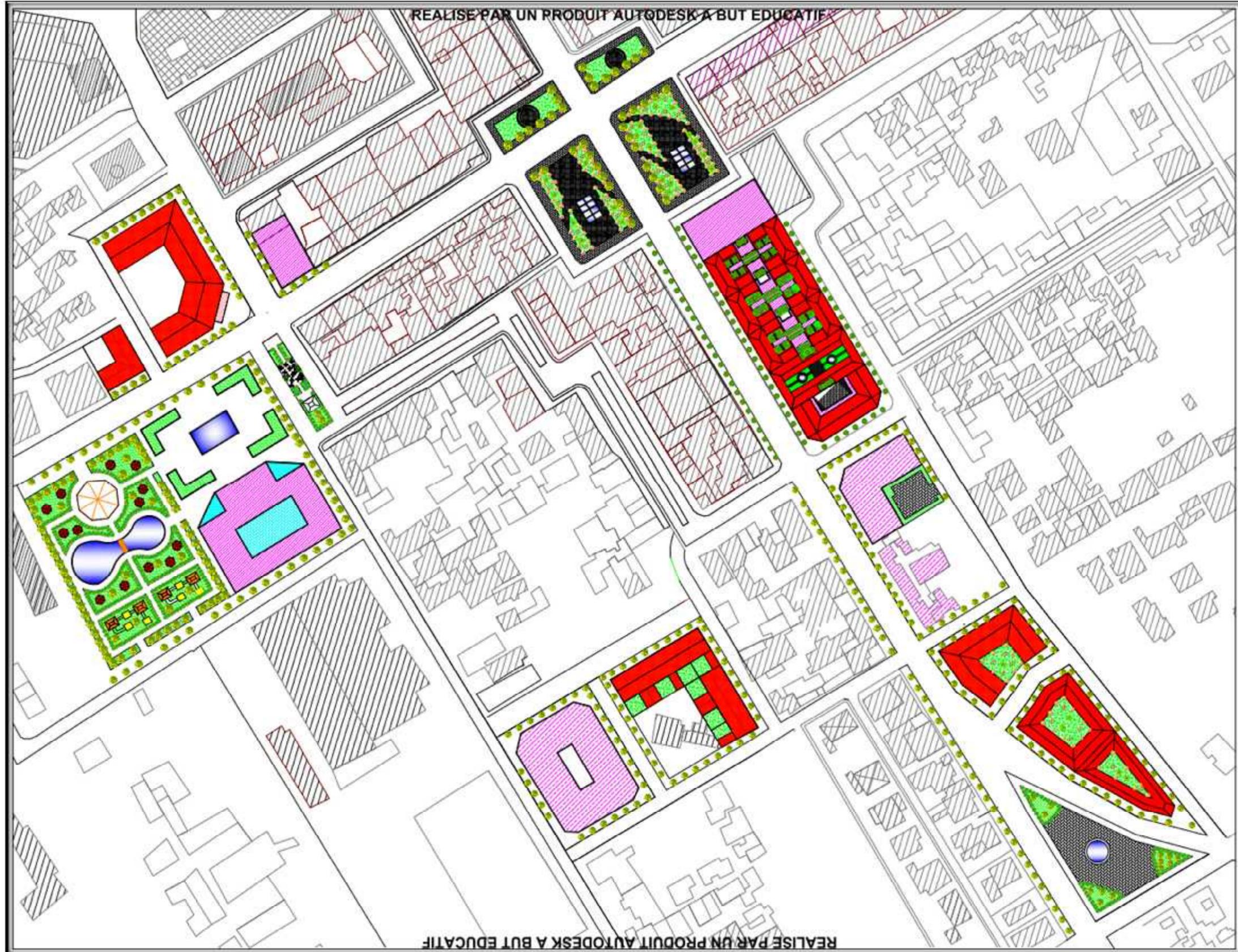


Fig.3.33: Plan d'aménagement.

### 3.7.11 Plan de Masse :

#### Le programme a développé :

1. Habitat mixte : Quatre bâtiments de R+4 dont le RDC est réservé pour le commerce et aux activités libérales.
2. Hôtel urbain : de R+4 comportant 33 chambres et 6 suites.
3. Immeuble administratif comportant les activités de l'APC et de la direction des impôts avec 40 bureaux.
4. Réaménagement des Places publiques sur l'intersection des deux boulevards
5. Projeté une place publique sur la voies menant a tablat.

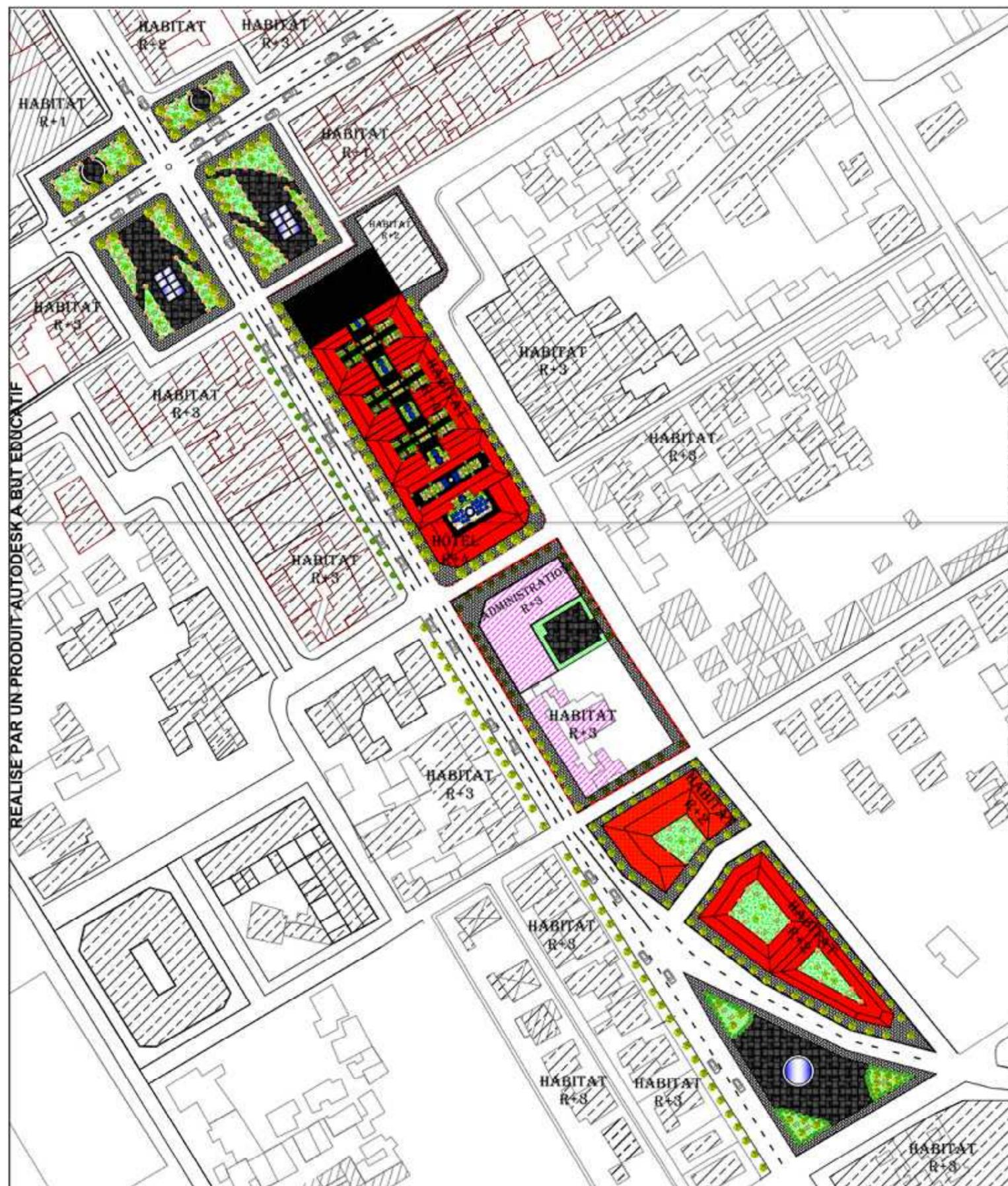


Fig.3.34: Plan de Masse.

3.7.12 Plan de L'habitat (type1) :

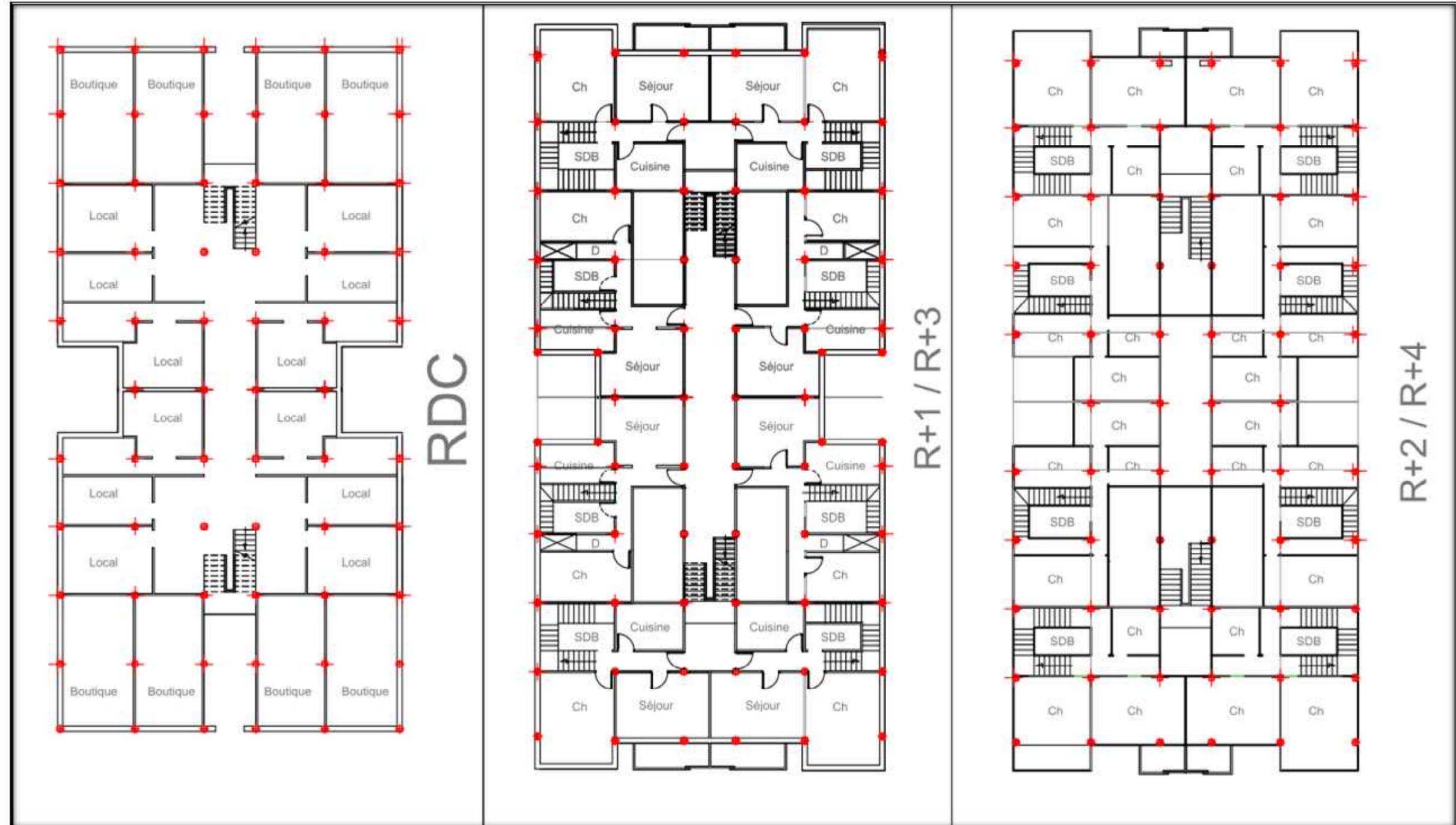


Fig.3.35: plan de l'habitat type1.

3.7.13 Plan de L'habitat (type2) :

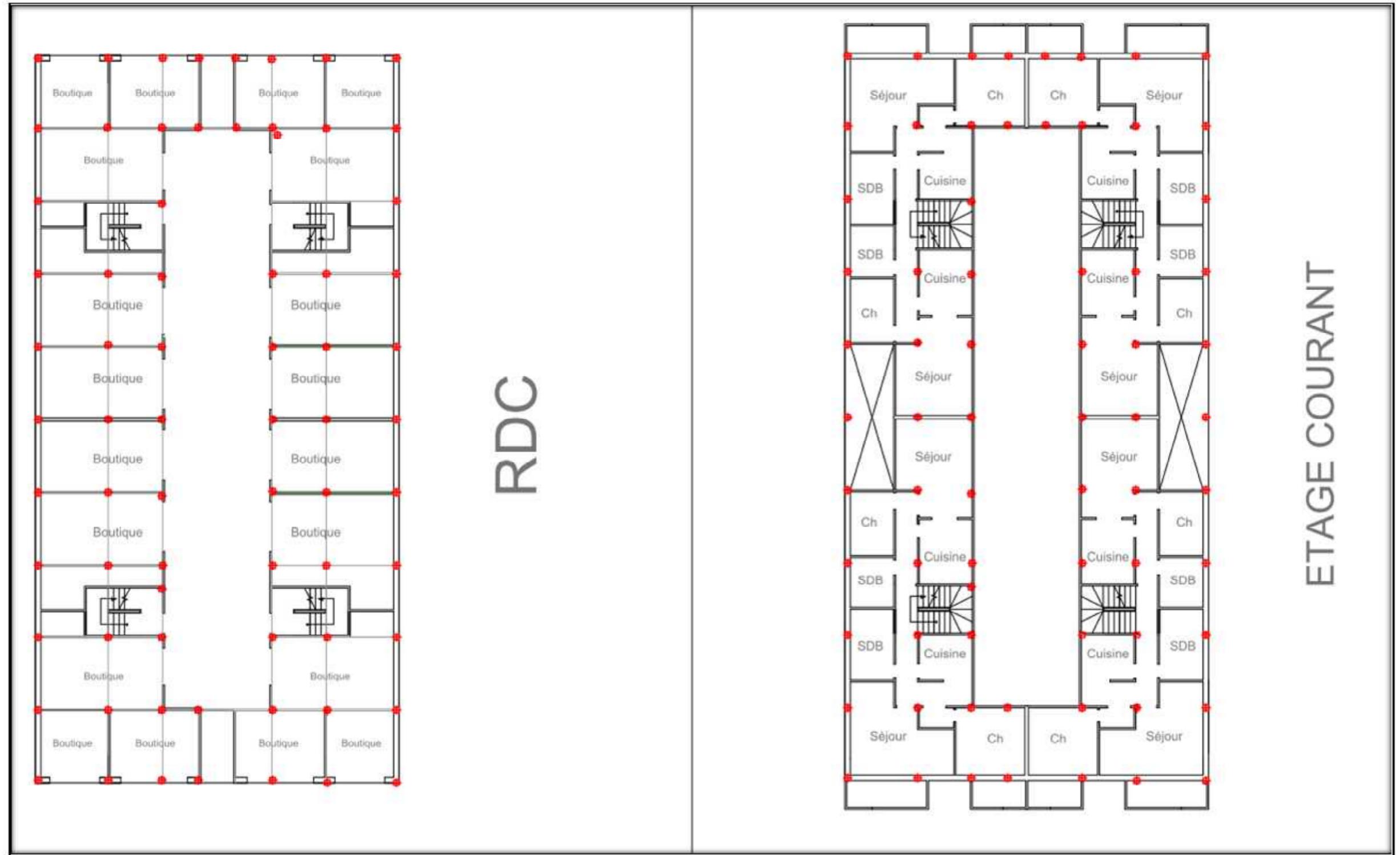


Fig.3.36: plan de l'habitat type2.

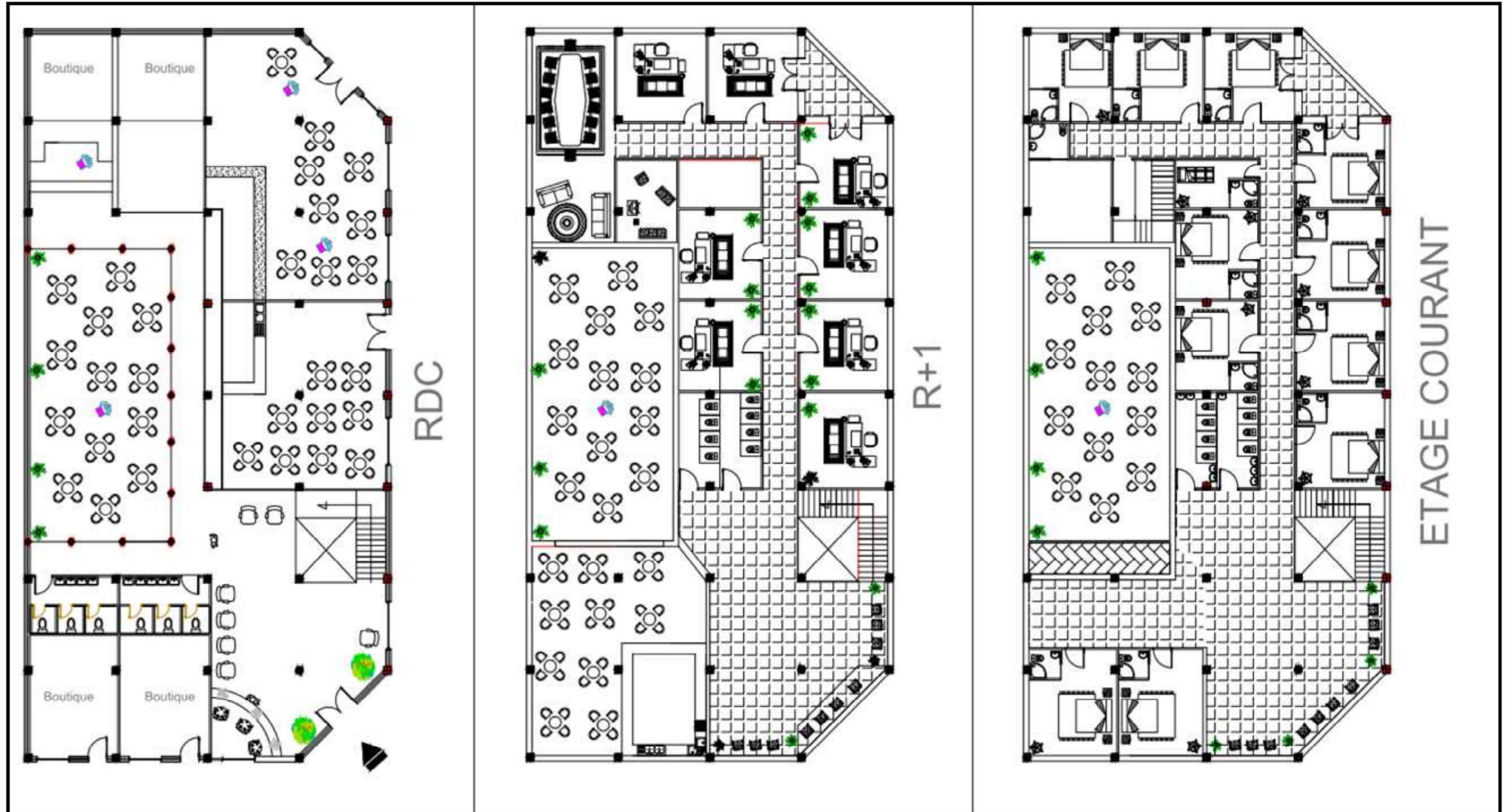
3.7.14 Plan de l'hôtel :

Fig.3.37: plan de l'hôtel.

### 3.7.15 Plans de l'immeuble administratif:

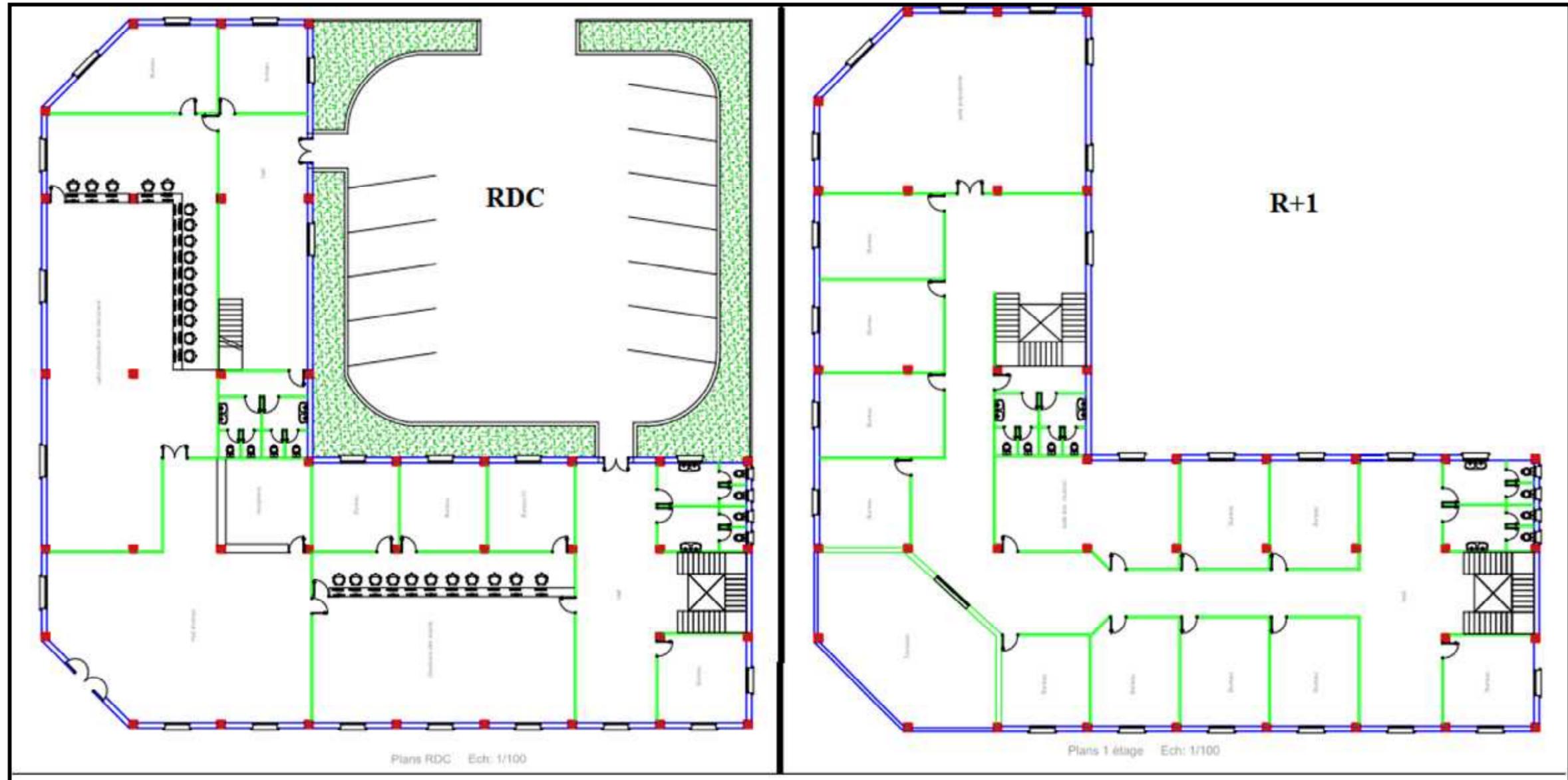


Fig.3.38: plans de l'immeuble administratif.

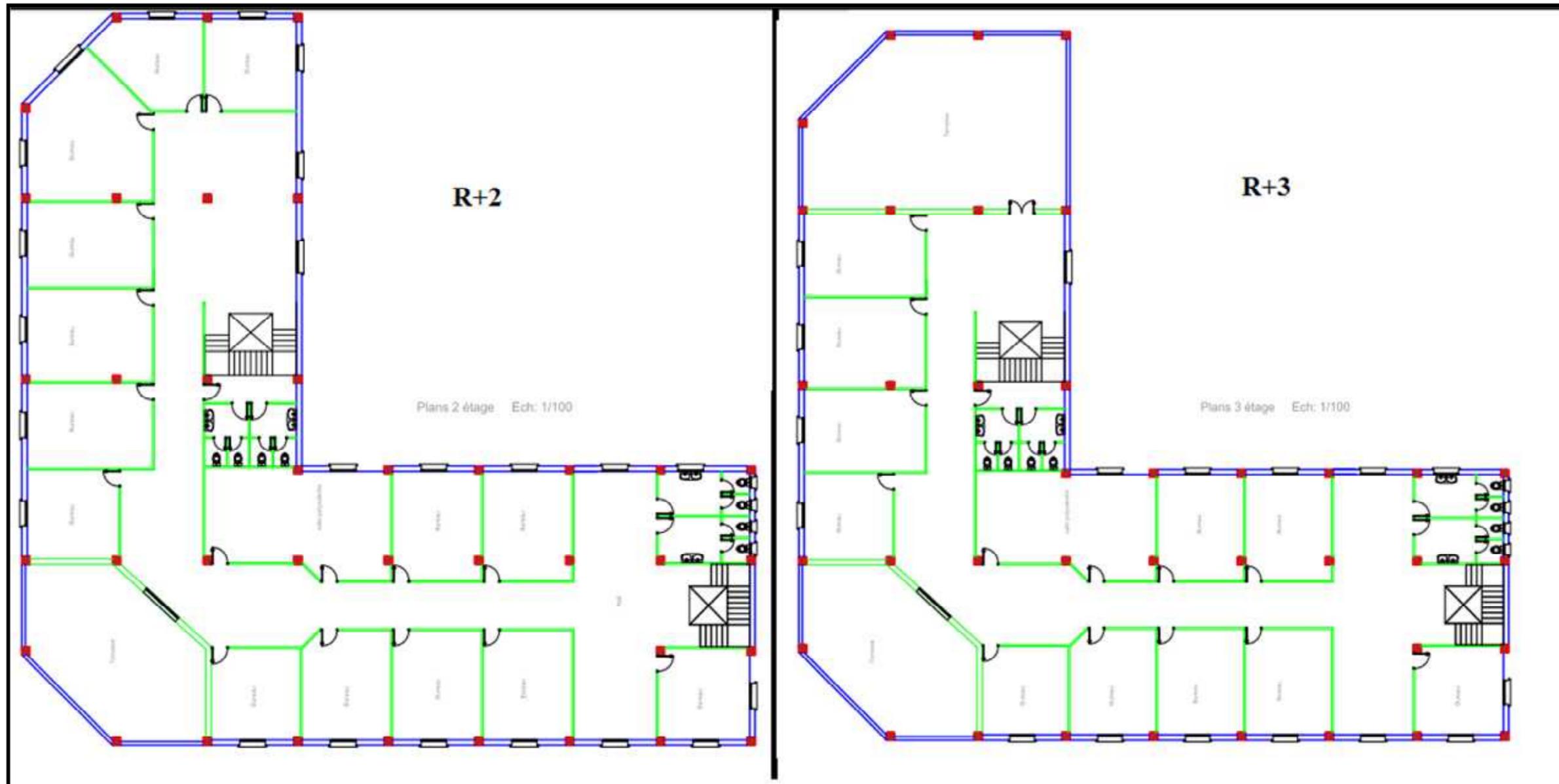


Fig.3.38: plans de l'immeuble administratif.

3.7.16 La volumétrie du projet:



### **3.7.17. Conclusion :**

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

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

Pour notre cas d'étude, associer le projet urbain au renouvellement du centre coloniale de l'arbaa, apparait aujourd'hui comme une nécessité vue les multiples enjeux stratégiques qu'il porte en lui.

Le cas d'étude est l'objet d'une longue démarche mené depuis le début de l'année universitaire, différentes analyses urbaines et recherches thématique ont constitué la base de réflexion du projet.

Malgré toute la complexité et les difficultés rencontré, le projet est tout de même arrivé à proposer des repenses aux problématiques sur les différentes échelles.

Les repenses en question se traduisent en proposition d'un plan d'aménagement représentant une nouvelle dynamique, avec un programme riche en activités commerciale, services, hébergements, aménagement d'espaces public ...etc., pour renforcé le centre-ville.

En fin, un projet architectural est développé comme vérification et application du plan d'aménagement, qui constituera une synthèse de l'objectif et l'enjeu du projet urbain.

### **Conclusion générale :**

C'est avec une grande passion et un réel intérêt que nous avons entrepris la présente étude sur le site de l'Arbâa dont la situation stratégique et les terres Agricoles jouent un rôle majeur dans le développement futur de cette agglomération.

L'étude entreprise montre qu'il est possible de conserver à la ville son caractère ancien tout en procédant à une densification rationnelle répondant aux normes architecturales modernes, donc notre étude se veut comme réponse aux besoins réels et aux normes culturelles des occupants.

## Annexe:

### Analyse D'exemples:

#### 1. BOLOGNE :

Ville de haute tradition, foyer de la Renaissance italienne, son aire urbaine compte 975 274 habitants (2008).



Situation géographique de Bologne.



Des édifices monumentaux et à valeur historique et patrimoniale d'une importance majeure.

Juste après la seconde guerre mondiale et durant 54 ans elle fut un foyer politique de la gauche (socialo-communiste).

Durant cette période la ville fut un laboratoire d'expériences pour exposer les formes du communisme démocratique, l'enjeu était de montrer que l'idéologie «socialisante » était en mesure d'élaborer des styles de vie alliant tradition et modernité.

Cette politique urbaine devait rompre complètement avec les principes de l'urbanisme fonctionnaliste, tant appuyés par les militants de gauche.



Rue du centre historique de Bologne.

Car dans le monde et à la même époque, la reconstruction, la résorption de l'habitat précaire ou indigne ont abouti aux grands ensembles.

Bologne avait un fond historique, une charge patrimoniale et une tradition urbaine de grande importance.

La région autour de Bologne s'était spécialisée dans l'industrie de l'armement. Cependant, la guerre finie, l'industrie avait entamé une restructuration et la fermeture des usines et les ouvriers durent immigrer vers d'autres centres offrant l'emploi....



Piazza maggiore.

C'est dans l'objectif de fixer les classes ouvrières et de rallier la classe moyenne que les élus municipaux de Bologne avaient décidé de s'intéresser au centro storico.

Un ensemble de compromis et d'accords a été élaboré dans ce but, auparavant d'autres villes italiennes avaient lancé de projets de restauration de leurs centres historiques tout en « délocalisant » les habitants, dans le cadre de politiques libérales l'enjeu à Bologne était de maintenir des populations ouvrières aux situations fragiles et précaires était un objectif assez original et difficile.

La première action des élus a été d'instituer des conseils de quartiers, comme appuis et alliés au projet du centro storico, ces derniers devaient aussi participer à l'élaboration du plan d'urbanisme de leurs quartiers.

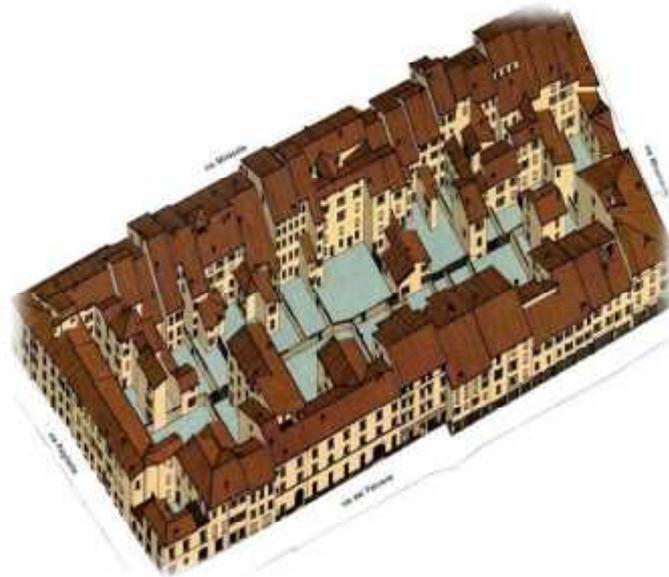
## I. Le programme du Plan 1969 pour le centre Historique :

- 1) La conservation et le développement des activités dédiées à l'artisanat traditionnel, au commerce et au service.
- 2) Le maintien des couches sociales à faible revenu, le développement des foyers d'ouvriers.
- 3) La réhabilitation de bâtiments prestigieux en partenariat avec le privé en vue du développement de l'activité tertiaire.
- 4) La création d'équipements publics de quartier [bibliothèques, écoles, etc.].
- 5) La création d'équipements publics à vocation régionale destinés à revitaliser le centre historique.
- 6) Le développement de l'activité touristique par la mise en valeur des monuments historiques et du tissu urbain connexe [restauration, voie piétonne, etc.].

## II. La restauration du tissu urbain du centre historique :

L'option d'une réhabilitation lourde découle de l'attachement des habitants au cadre historique et patrimonial. Ainsi, Des relevés précis ont été effectués, la collecte des documents cadastraux, et des relevés photographiques ont servi de bases essentielles à l'élaboration des principes de projection.

Des études sociodémographiques et des enquêtes ont été menées pour connaissances profondes de la composante humaine du centre.

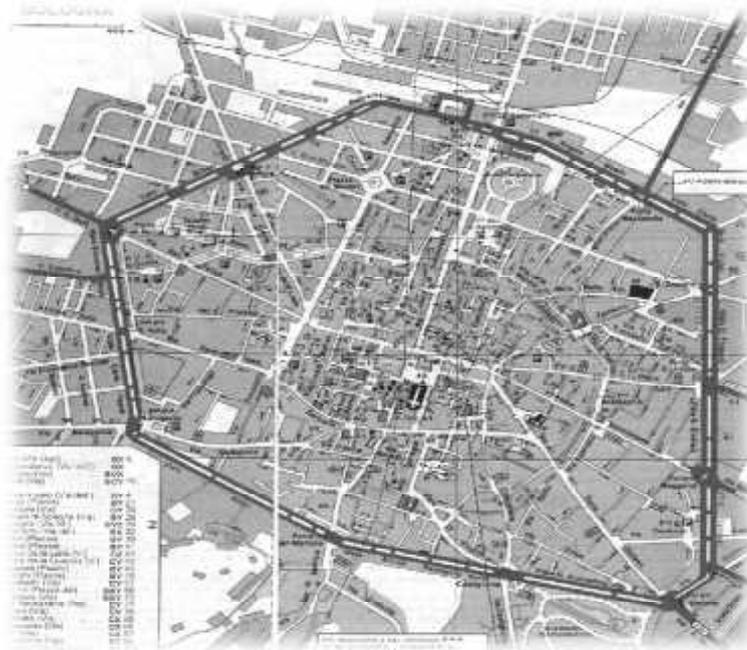


Bologne : un îlot ancien restauré.

### III. Plan pour la construction économique et populaire :

Adopté en 1973, il s'occupait de l'acquisition des terrains pour la Préservation du patrimoine bâti.

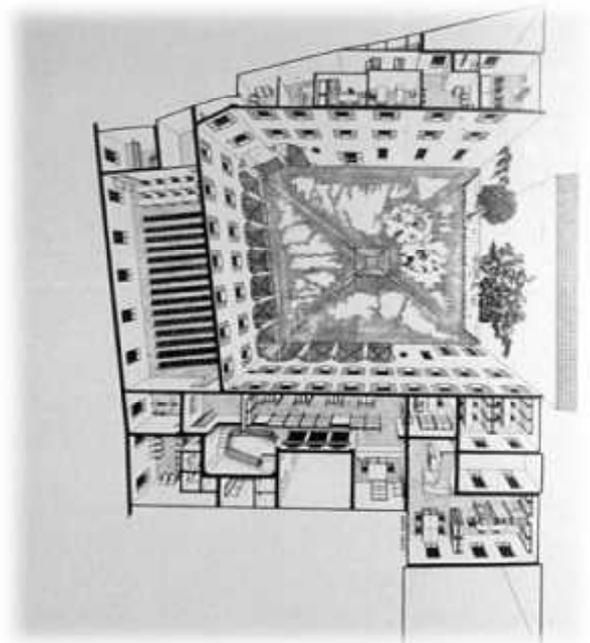
Ainsi, le centre a été doté d'équipements sociaux et culturels pour maintenir les populations en place.



Le Centre historique de Bologne.

### IV. RESULTATS DU PROJET :

La tertiarisation autorisée dans le centre historique avait porté sur les reconversions des édifices anciens en banques, cabinets pour les professions libérales, des sièges sociaux. Cette gamme s'était accompagnée de l'aménagement d'appartements de luxe. Le centre se dotait alors d'un pôle d'affaires jamais « anticipé » dans le projet initial.



Un centre communautaire.

La restauration du centre s'étaient avérées coûteuse et peu rentables. Le recours au partenariat Public/privé, les acteurs économiques ont été invités à participer à la prise en charge financière.

Des compromis ont été arrêtés à l'avantage des financiers et des propriétaires. Pour obtenir la mixité sociale, des engagements ont été obtenus pour garder les locataires sur une période de 25 ans.

Enfin, la crise économique de 1973, a vu la hausse des loyers. Le centre devient le lieu privilégié de l'installation du commerce du luxe. Petit à petit, les classes ouvrières sont « chassées » du centre...

## V. Conclusion :

Les projets précédents, illustrent parfaitement les points forts de la requalification urbaine, la force d'une communauté désireuse de recouvrer et d'améliorer l'usage d'un territoire, héritage de leur passé mais aussi et surtout de leur avenir.

## VI. Synthèse :

Actuellement, dans un souci de développement durable, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges, est une réponse apportée à l'étalement urbain.

Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

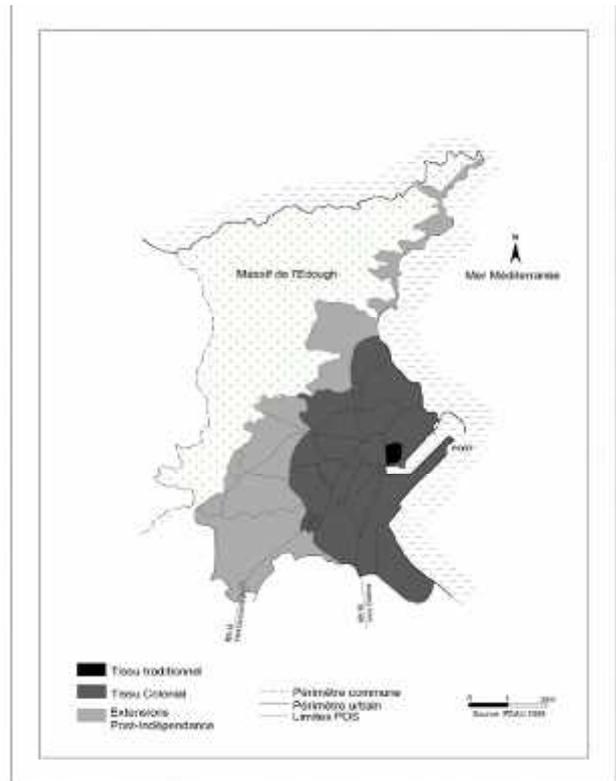
## 2. Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti.

### **Cas de la ville d'Annaba :**

L'état de vétusté avancé du vieux bâti dans la ville algérienne pose le choix de la démolition, non plus comme outil-sanction, mais comme outil « légitimé » face à la nécessité de le renouveler et de le restructurer.

Les mutations récentes de la ville algérienne en général et à Annaba en particulier nécessitent l'introduction d'outils nouveaux pour accompagner ces transformations ; transformations résultant d'initiatives privées emboîtant le pas à l'action publique.

L'objectif de cette étude est de porter un éclairage sur la manière de se positionner vis-à-vis de ce choix ultime de démolir pour régénérer les tissus existants, sur les conséquences d'un tel acte, et de tenter de décrypter les arguments sur lesquels se construisent aujourd'hui la légitimité de l'acteur public et de l'acteur privé, arguments qui semblent aujourd'hui justifier la démolition d'un vieux bâti longtemps ignoré dans la ville algérienne. Il est tenté d'en présenter la situation et l'ampleur, en mettant en évidence les légitimités qui justifient, proscrivent ou freinent la démolition du vieux bâti, en s'intéressant au processus de la démolition-reconstruction, observé dans les quatre grandes villes algériennes, en général,



***Annaba, limites et principales composantes***



***Immeuble ciblé par l'opération pilote de réhabilitation. Quartier de la Colonne***

et plus particulièrement à Annaba (ex Bône), une ville côtière de l'extrême nord-est algérien. Annaba.

#### Conclusion :

Dans ce contexte de mutations spatiales d'une ville algérienne qui se refait sans dessin préalable, régulée par le marché et des initiatives privées emboîtant le pas à l'action publique, les questions auxquelles les pouvoirs publics devront trouver réponse seront de l'ordre de la responsabilité et de la nature des intervenants : qui doit faire quoi et comment ? Si le vieux bâti à Annaba présente des signes de vétusté avérés et pourrait constituer l'opportunité de récupérer du foncier en milieu urbain, quelle serait la stratégie à adopter ? Quelle serait la part des dimensions sociales, économiques, historiques et patrimoniales pour un processus de mutation qualitative ? Sous quelle forme associer l'acteur privé et l'habitant à un tel processus ?