



UNIVERSITE DE BLIDA 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme

MEMOIRE DE MASTER II
'Architecture et Projet Urbain'

DE LA RENOVATION URBAINE
AU RENOUVELLEMENT URBAIN :
Les acteurs et les outils de la gestion urbaine en Algérie
Cas du Quartier Bâb D'Zair - Blida

Par
EZZEROUG Haifa

Encadrée par :

Mme BOUSSERAK Malika
- Maitre Assistante –A-

Responsable du master :

Dr. Arch. Mohamed ZERARKA

Blida, juin 2016

MES REMERCIEMENTS :

Je tiens à remercier toutes les personnes ayant coopéré de loin ou de près pour que ce travail voie le jour :

- En premier lieu, mon encadreur Mme BOUSSERAK Malika, qui a ménagé de son temps et de ses efforts pour me porter assistance.
- Mme MENOUAR Ouassila, qui m'a toujours encouragé depuis mes premières inscriptions en Institut d'architecture. Et à toutes les deux d'ailleurs, je souhaite une bonne chance pour leur thèse de doctorat.
- Mr ZERARKA Mohamed, le porteur de ce master de m'avoir offert cette chance, à faire partager mes intentions ainsi que mon expérience.

Sans oublier :

- Mon mari de m'avoir porté son soutien le long de cette recherche.
- Mes chers parents et toute ma famille ainsi que ma belle-famille.
- Mes responsables supérieurs à la direction de l'urbanisme de la commune de Blida, ainsi que mes collègues, d'avoir porté intérêt à cette recherche.

MES DEDICACES :

Je dédie ce travail à :

- Toutes personnes ayant collaboré à l'élaboration de ce travail.
 - Mes très chers enfants ; Abdessamed et Anfel.
- Tous mes amis ainsi que l'ensemble des étudiants en particulier ceux du groupe 04 de ce master Architecture Et Projet Urbain.
- A tous ceux qui vont se servir de ce travail pour explorer une autre recherche.

TABLE DE MATIERE

Remerciements

Dédicaces

Résumé

Introduction générale à la thématique du master « architecture et projet urbain ».....I

CHAPITRE INTRODUCTIF

- Introduction générale.....	1
- Problématique de la recherche	3
- Hypothèse.....	4
- Objectif de la recherche.....	5
- Démarcheméthodologique.....	6
- Structure du mémoire.....	7

PREMIERE PARTIE

GESTION URBAINE DANS LES CENTRES HISTORIQUES

INTRODUCTION DE LA PARTIE I.....8

CHAPITRE I: POLITIQUES DE GESTION URBAINE

Introduction

1.1 RENOVATION URBAINE :

1.1.1- Définition.....

1.1.2- Apparition de la notion de rénovation urbaine.....

1.1.2.1- la rénovation en France.....

1.1.2.2- la rénovation en Italie.....

1.1.2.3- la rénovation en Algérie.....

1.2 RENOUVELLEMENT URBAIN :.....

1.2.1- Définition.....

1.2.2- Enjeux du renouvellement urbain.....

1.2.3- Apparition de la notion de renouvellement urbain.....

1.2.3.1- Le renouvellement urbain en France.....

1.2.3.2- Le renouvellement urbain en Italie.....

1.2.3.3- Le renouvellement urbain en Algérie.....

1.2.4- Les actions du renouvellement urbain.....

1.2.4.1- La régénération.....

1.2.4.2- Larevitalisation.....

1.2.4.3-La réhabilitation.....

1.2.4.4- La requalification

1.2.4.5- La restructuration	22
CONCLUSION.....	24
 CHAPITRE II : OUTILS DE GESTION URBAINE	
INTRODUCTION.....	25
2.1- OUTILS DE GESTION EN FRANCE :	25
2.1.1- Outils Patrimoniaux.....	25
2.1.2- Outils De Renouvellement Urbain.....	26
2.1.2.1- Outils de réhabilitation.....	26
2.1.2.2- Outils de démolition.....	27
2.2- OUTILS DE GESTION EN ITALIE :	29
2.2.1- Plan regulateur general PRG.....	29
2.2.2- Instruments exécutifs.....	30
2.2.2.1- Plan détaillé "Piano Particolareggiato" – PP.....	30
2.2.2.2- Plan de lotissement PL "Piano di Lottizzazione".....	31
2.2.2.3- Plan de zone pour logement économique et populaire « Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare :PEEP.....	31
2.2.2.4- Plan de récupération « Piano di Recupero » P.d.R.....	31
2.2.2.5- Plan des établissements productifs « Piano per gli Insediamenti Produttivi » PIP.....	31
2.2.2.6- Programme de récupération urbaine « Programmi di Recupero Urbano » PRU.....	32
2.3- OUTILS DE GESTION EN ALGERIE :	32
2.3.1- Instruments d'urbanismes locaux.....	33
2.3.2.1- Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme PDAU :.....	33
2.3.2.2- PLAN D'OCCUPATION DES SOLS POS :.....	34
2.3.2- Outil patrimonial : PPSMVSS Plan Permanent De Sauvegarde Et De Mise En Valeur Des Secteurs Sauvegardés.....	34
CONCLUSION.....	35
CONCLUSION DE LA PARTIE I	36

DEUXIEME PARTIE

DEMARCHES D'INTERVENTION DANS LES CENTRES HISTORIQUES A TRAVERS LE PROJET URBAIN : ETUDE DE CAS

INTRODUCTION DE LA PARTE II.....	37
CHAPITRE III: Le cas de la France :la Reformation du forum des halles de Paris	
INTRODUCTION.....	38
3.1 CADRE POLITIQUE ET INSTITUTIONNEL.....	39

3.2 CONTEXTE MORPHOLOGIQUE (CADRE PHYSIQUE).....	41
3.3 CADRE URBAIN DU PROJET.....	44
CONCLUSION.....	47

CHAPITRE IV : LE CAS DE L'Italie Régénération du marché agricole de la Bolognina« MercatoNavile »

INTRODUCTION.....	48
4.1 CADRE POLITIQUE ET INSTITUTIONNEL.....	49
4.2 CONTEXTE MORPHOLOGIQUE (CADRE PHYSIQUE).....	50
4.3 CADRE URBAIN DU PROJET.....	52
CONCLUSION.....	57

CHAPITRE V : le cas de L'AlgérieLa Requalification du quartier de BabDzair- Blida

INTRODUCTION.....	58
5.1 CADRE POLITIQUE ET INSTITUTIONNEL	59
5.2 CONTEXTE MORPHOLOGIQUE (CADRE PHYSIQUE).....	61
5.3 CADRE URBAIN DU PROJET.....	64
CONCLUSION.....	71
CONCLUSION DE LA PARTIE II.....	72
CONCLUSION GENERALE.....	73
REFERENCES.....	75
LISTE DES ABREVIATIONS.....	81
LISTE DES ILLUSTRATIONS.....	82

Résumé :

Actuellement, certaines villes algériennes veulent se donner les moyens de réaliser des projets « prestigieux » dotés d'une grande ampleur, à la mesure du rôle qu'elles occupent à l'échelle régionale ou même nationale. Par ailleurs ces interventions ne prennent pas le rapport entre les valeurs du lieu et l'image contemporaine. Le projet de Bab D'Zair à Blida illustre parfaitement cette situation.

L'étude de l'évolution du mode de gouvernance urbaine en centre ancien, à travers l'étude d'exemples spécialement celui de Bab D'zair, et deux autres expériences, de la France et de l'Italie, permettra de comprendre que ces modes ont évolué, de la rénovation urbaine comme pratique du mouvement moderne aux nouveaux concepts du renouvellement urbain, qui tente de faire face aux différentes situations existantes, en proposant de faire référence aux éléments du territoire.

De même, cette étude a permis de comprendre que le projet urbain est inscrit dans les politiques de gouvernance de la ville basés sur une stratégie qui relève de la participation des différents acteurs pour pouvoir assurer son opérationnalité et garantir un cadre de vie agréable.

Mots clefs :

Gestion urbaine, Gouvernance

المخلص :

تشهد بعض مدن الجزائر خلال هذه الحقبة الزمنية تميزا، يتجسد من خلال تشييد منشآت و هياكل تسعى من خلالها الى بلوغ ابعاد كبيرة، و ذلك تبعا للمكانة التي تشغلها على المستوى الجهوي أو الوطني. غير ان هذه المشاريع اصبحت تفتقر للعلاقة بين القيم العمرانية و الصورة المعاصرة خصوصا فيما يتعلق بمحيط المدينة القديمة، لاسيما من خلال مشروع باب الجزائر الذي يجسد هذا النمط.

من خلال الدراسة لبعض التجارب الواقعية في إطار تطور آليات التسيير العمراني للمدينة التاريخية في كل من فرنسا و إيطاليا، ومقارنتها مع منشآت باب الجزائر، يتبين لنا أن هذه الآليات انتقلت من فكرة التجديد المدني عبر مبدأ الهدم، الى فكرة التجديد الحضري. حيث ان فكرة التجديد الحضري قامت بايجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها المدينة التاريخية وذلك بالمحافظة على خصائص المدينة باتخاذها كمرجعية اساسية.

بناء على ذلك، و من خلال هذا البحث، يتبين لنا أن المشروع الحضري مدرج ضمن سياسات الحكم والتسيير للمدينة، ومبني على الاستراتيجية التي تقع ضمن مشاركة مختلف الفاعلين من أجل ضمان تفعيله وضمان بيئة عيش مريحة.

المصطلحات الأساسية: التجديد المدني ، التجديد الحضري ،

المدينة القديمة، سياسة الحكم، التسيير العمراني

Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'

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

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

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

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

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

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

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

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

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après »: une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION GENERALE :

Les villes contemporaines avec leurs différentes entités vivent une étape d'expansion et de mutation très forte, parmi ses entités les centres historiques qui évoquent le symbole non seulement historique mais identitaire, dotés d'une valeur patrimoniale et culturelle. Elles constituent un centre d'intérêt essentiel pour le développement d'une ville et qui se retrouvent aujourd'hui au cœur de nombreux défis et interrogations ; leur situation actuelle se trouve inquiétante. Il en découle un état de dégradation du bâti, l'incohérence et le déséquilibre entre les quartiers, un niveau d'insalubrité élevé, une qualité médiocre du paysage urbain et architectural, tout cela a induit à des maux sociaux. En somme ces entités ne répondent plus aux besoins de la vie contemporaine ; elles présentent plutôt une situation alarmante.

Les centres historiques en Algérie, n'échappent pas à ce contexte, quoi qu'ils possèdent des valeurs urbaine et architecturale très variées et présentent des spécificités de chaque région. Actuellement, avec les mutations métropolitaines, certaines villes algériennes veulent se donner les moyens de réaliser des projets « prestigieux » dotés d'une grande ampleur ; à la mesure du rôle qu'elles occupent à l'échelle régionale, voire nationale même. En outre, ces interventions ne prennent pas le rapport entre les valeurs du lieu et l'image contemporaine, en plus elles sont érigées le long des artères principales des centres anciens des grandes villes du pays, comme c'est le cas à Blida, là où le paysage urbain et architectural est complètement brisé.

En effet, les paramètres liés au développement de la ville de Blida, en tant que pôle régional voir sa proximité de la capitale et sa position stratégique dans la zone de la Mitidja, l'importance de la population et le brassage des flux financiers pourraient être de nature à favoriser la réalisation d'un projet d'une grande envergure. Son centre historique est menacé, en plus du degré de vétusté du bâti dont plusieurs sont classés menace ruines, trois d'entre eux se sont effondrés entre 2015/2016, produisant un cadre de vie contraignant, ajouté à cela les interventions des propriétaires (privé) par la démolition totale de l'ancien pour construire du neuf.

Parallèlement à cela, des interventions sont entreprises dans le cadre de l'amélioration urbaine, qui consiste à traiter les aspects extérieurs, par des projets sans étude préalable, tel que le renouvellement des revêtements de façades et des trottoirs, sans pour autant

envisager un programme global et cohérent touchant aux aspects d'un projet urbain global, qui est prêt à rentabiliser la valeur foncière du lieu tout en améliorant la qualité architecturale, urbaine aussi que le cadre de vie des habitants.

Nous proposons dans ce travail, l'étude de l'évolution du mode de gouvernance urbaine à travers les différentes politiques de la ville, une notion qui couvre le domaine d'intervention spécifique dans les zones urbaines de précarité¹. Un langage qui a évolué à travers le temps, allant de la rénovation urbaine comme pratique du mouvement moderne présenté comme une « parenthèse historique »² due à la nécessité, et qui avait tenté d'imposer un modèle de ville et de vie urbaine qui reste incapable d'assurer la continuité de la ville actuelle, elle fut comme même un tournant important après la deuxième guerre mondiale. Ces interventions ont gravement entravé les conditions de vie des populations conduisant à une rupture de la qualité urbaine appréciée des centres villes.

C'est pourquoi aujourd'hui, un autre mode d'approche est préconisé en particulier pour ces zones fragilisées, avec l'expression de nouveaux concepts à travers le renouvellement urbain. Une tendance actuelle qui tente à faire face aux différents problèmes des tissus existant en proposant de faire référence aux éléments du territoire et à l'aire métropolitaine. Une notion large qui désigne la reconstruction de la ville sur elle-même, cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens.

Il suffit de citer, pour illustrer ces propos, le cas de la ville de Blida fondée au 16^e siècle, qui a évolué et subi de son côté, des transformations telles que le projet d'alignement du XIX^e siècle et à l'aube des années (80) des projets de rénovation urbaine qui ont été réalisés dans la limite Est du quartier historique dite « Bab D'zair » qui a été totalement rasé et substitué par de grands projets à l'échelle de la ville allant de l'habitat mixte « projet de la remonte », l'équipement « le centre multi fonctionnel, complexe culturel, siège communal, palais des congrès, ... » et espace public « parkings, la place : esplanade de Bâb Dzair ». Ces programmes sont investis par l'état, représenté par la commune qui est la structure de base de gestion urbaine et qui participe à l'organisation du territoire « *L'Assemblée populaire communale constitue l'interface entre le citoyen et ses gouvernants jusqu'à la plus haute marche de l'édifice*

¹DOMINIQUE D ; BRUNO J. « La Politique de la ville ou l'injonction contradictoire en politique » In *Science Politique*. Vol 3 N°1,1995,p3

²Expression utilisée dans l'article d'Anne Querrien et Pierre Lassave qui expliquent que les immeubles construits selon les normes du mouvement moderne qui projetaient ses habitants dans l'espace lointain de la ville et du travail sont rejetés comme une parenthèse historique due à la nécessité.

institutionnel ; dans les textes elle est définie comme étant la collectivité territoriale de base de l'état »³.

Certains de ces grands projets prévus dans cette partie de la ville, sont achevés mais non fonctionnels, d'autre non encore voir en difficulté depuis des années tel que le projet du siège de la commune et actuellement l'infrastructure culturelle « palais des congrès ». Ces " grands projets", malgré leur importance non seulement en termes de surface mais aussi par leur situation, restent désarticulés. Ils n'arrivent pas à voir le jour pour devenir des espaces de vie de qualité.

Notre intention vise à exposer un aspect du projet urbain, dans le cadre du renouvellement urbain. Le projet urbain comme moyen de lutte dans les centres historiques, qui constitue un outil opérationnel de gestion d'une ville. Perspective qui lie le rapport gestion urbaine/projet urbain, un volet qui expérimente le rôle de la commune comme acteur de gestion urbaine et son impact sur l'image des villes.

PROBLEMATIQUE :

Cette démarche de programmer des projets de manière ponctuelle et isolée ; si elle a permis la réponse à certains critères ou besoins particuliers, a produit des problèmes complexes qui rendent la gestion urbaine et le mode de gouvernance local extrêmement aléatoire et difficile.

Le phénomène décrit est visible un peu partout dans nos villes, l'urgent provisoire « *Dans ces situations c'est toujours dans l'urgence que les choses se font* »⁴ et qui engendre des espaces urbains en éternel chantier, arriver même des interventions architecturales qui parfois précèdent l'instrument et dans ces cas, l'instrument fera l'objet de régularisation d'un état de fait, plutôt qu'assumer son rôle de planification.

Cette attitude d'intervention, engendre un environnement urbain désorganisé, un cadre bâti à l'intérieur de grands espaces urbains qui est projeté en dehors de toutes règles de composition urbaine. Le projet urbain par contre selon Ignalina « *En tout premier lieu, il doit être clair qu'un projet urbain ne se fait pas en un jour, mais il accompagne le processus de transformation urbaine dans la durée ; il ne peut*

³Journal EL MAGHREB : quotidien de l'économie du 01/12/2014 ; plans communaux de développement

⁴CASTRO Roland. Combats pour une ville visible, In *Villes en parallèle*, 1991

donc pas répondre à la logique de l'urgence souvent invoquée par les maires »⁵

Face à cette situation, et partant du principe que le projet urbain « *ne produit pas des modèles mais des méthodes ouvertes stratégiquement à un faisceau de disciplines capables d'intégrer la complexité contemporaine* »⁶ Le renouvellement urbain propose de retourner vers la ville, par un projet qui consiste à définir une stratégie permettant une adhérence entre le projet et ses diverses finalités sociales, économiques et environnementales, plutôt qu'à établir un modèle d'aménagement ou une forme urbaine prédéterminé ni proposer une méthode de gestion commune et universelle.

A partir de là, se formule la question principale de notre recherche :

Comment un projet urbain s'inscrit-il dans une politique de ville, et par quel moyen peut-il être un facteur de changement de valeur dans les centres historiques ?

Cette problématique de recherche s'articule autour des questionnements suivants :

- *Quelle sera donc la stratégie du projet urbain dans les centres historiques et sa capacité à générer des projets fonctionnels ?*
- *Quelles sont les principes de gestion urbaine, et par quel acteur peut-on assurer l'opérationnalité du projet?*

HYPOTHESE :

Notre hypothèse se base dans un premier temps sur l'expérience que j'ai eu au sein de la direction de l'urbanisme de la commune de Blida. Cette expérience m'a permis d'apercevoir que la commune au biais de son service technique, est dotée d'instruments d'urbanisme POS (Plan d'occupation des Sols) et PDAU (Plan directeur d'Aménagement et d'urbanisme) dont elle participe même à leurs approbation, elle contrôle la régularité des faits, elle fait face aux litiges ainsi qu'elle lutte contre les constructions illicites, elle est responsable de la délivrance des permis (construire, démolir, lotir...).

Elle possède aussi une dominance compte à la réalisation des établissements publics de base : établissements scolaires (primaire) des établissements socio-culturel (équipements sportif et de loisirs) de santé et de culte. Ajoutant à cela les compétences en production de logement aussi bien que sa responsabilité envers divers interventions qui couvrent

⁵INGALLINAPATRIZIA, « LE PROJET URBAIN, UNE NOTION FLOUE », PARIS, PUF, « QUE SAIS-JE ? », 2008, p7

⁶EL MALTI Mohammed. « Le projet urbain », In *Villes et Urbanisme au Maroc*, 2006, p1

l'ensemble de la ville : l'aménagement des lieux publics (place, jardin..), création et réfection des voiries et réseaux divers ...etc.

De ce faite, la commune est une collectivité locale qui est responsable de l'organisation de la ville et qui peut contrôler la transformation de son territoire ; par conséquent elle est responsable de la gestion urbaine locale.

A ce moment on peut dire aussi, que différents facteurs font obstacles devant la concrétisation des projets et qui freinent la production d'une qualité vitale de nos espaces ; ils bloquent la mission de la commune. Ces problèmes sont d'ordre politique, technique, social, financier, foncier, de gestion et même de formation. On s'intéressant à l'aspect gestion de la ville, l'énoncé de notre hypothèse se présente comme suit :

L'hypothèse :

Le rôle de la commune comme étant maillon principal dans l'organisation des villes a démontré ses limites et constitue « l'arène de batail politique et social »⁷ plutôt qu'acteur responsable de la gestion urbaine.

L'OBJECTIF DE RECHERCHE :

Ce travail nécessite une recherche pour formuler une assise référentielle, sur laquelle nous pouvons répondre aux questionnements posés. Afin de vérifier notre hypothèse déjà posé, cette recherche qui consiste à présenter les liens entre le projet urbain comme facteur de gestion et son impact sur le cadre de vie partant du noyau initial de la ville.

L'objectif principal vise à démontrer que :

- **Le projet urbain doit s'inscrire dans la politique de la ville afin qu'il puisse devenir un facteur de changement de valeur dans un centre historique.**
- **Le projet urbain doit adopter une stratégie pour sa réalisation dans un centre historique, cette stratégie permettra de générer des projets fonctionnels.**
- **Le projet urbain nécessite la compréhension des principes de gestion des villes et la connaissance des différents acteurs menant à l'opérationnalité du projet.**

⁷Journal EL MAGHREB : quotidien de l'économie du 01/12/2014 ; plans communaux de développement

METHODOLOGIE DE RECHERCHE:

L'origine du phénomène posé, est élucidée dans la politique urbaine pratiquée en Algérie aussi bien à travers les différents programmes de développement de la commune dans le périmètre de l'entité historique que l'on va examiner à l'échelle de l'Algérie aussi bien qu'à l'échelle internationale spéculant dans des pays où les modes de gouvernance urbaine ont justement évolué de la notion de rénovation urbaine vers la notion du renouvellement urbain, dans ce cadre la méthodologie de recherche consiste en plusieurs étapes :

En premiers lieu, une recherche d'information autour du sujet s'est développée à travers les différents ouvrages et publications, ainsi que des documents graphiques.

Un deuxième moment est réalisé à partir de quelques entrevues avec des éléments du service technique de la commune, cela nous a permis la prise de connaissances des différents faits illustrant les divers propositions de projet sur le lieu de Bab D'Zair .

Par la suite, l'étude des exemples des deux pays européens, la France et l'Italie, le cas de la France était choisi par rapport aux rapprochements des textes législatifs avec ceux de l'Algérie ; le cas de l'Italie était choisi à son tour par rapport à la renommée et la maîtrise en matière de gouvernance et la bonne gestion en centres anciens dans ce pays. Les cas de ces deux pays sont comparés au cas algérien représenté par la ville de Blida, afin de répondre à notre objectif.

L'exploration du contenu de ces deux exemples, en commençant par la définition de la notion de gestion des villes ainsi que son évolution dans l'objectif de la clarification de la notion d'une part, et de développer tous les concepts qui en découlent de l'autre part.

Et enfin, on a procédé à une analyse des modes de gouvernance dans les pays par une approche comparative et interprétative de l'ensemble des axes recueillis des différents politique de gestion, l'outil développé ainsi que l'acteur responsable de la mise en place de la stratégie du projet .

STRUCTURE DU MEMOIRE :

L'ensemble des aspects traités dans ce présent mémoire de recherche est exposé en deux parties principales : la partie 1 : concernant le cadre théorique, la partie 2 concernant le cadre pratique et les deux chapitres de l'introduction générale et la conclusion générale.

Le chapitre introductif: abordera la problématique de cette recherche, qui expose l'aspect opérationnel du projet urbain dans le centre historique et son appartenance aux modes de gestion de ville ainsi que sa capacité à générer des projets fonctionnels.

Une première Partie : s'intitule La Gestion Urbaine Dans Les Centres Anciens.

Dans cette partie du mémoire, on procède à une phase de contextualisation du phénomène, on le présente dans un cadre global et général. Une étape qui présente le cadre théorique illustrant le processus de l'évolution du mode d'intervention dans le centre historique. Elle s'articule autour de deux chapitres :

Chapitre I : présente les différents politiques de gestion, et leurs évolutions dans le temps, on articule le passage d'un mode agressif présenté par « la rénovation » vers les modes doux dicté par « le renouvellement urbain ».

Chapitre II : aborde les outils de gestion, on essaie de présenter les compétences à travers des outils opérationnels développés en rapport avec la politique adaptée.

Une deuxième Partie: présentera la démarche d'intervention en centres anciens à travers le projet urbain, elle est divisée en trois chapitres :

Chapitre III : présentera l'expérience de France par la réformation des halles de Paris, en soulignant les principales étapes illustrant l'évolution des politiques de la ville et le rôle des collectivités locales dans la conduite du projet.

Chapitre IV : illustrera le projet de la régénération du marché agricole de Bolognina en Italie, un exemple qui illustre la particularité de ce pays en mode de gouvernance par une stratégie de participation citoyenne.

Chapitre V : Le cas Algérie représenté par le quartier Bab D'zair à Blida, on abordera tout le processus depuis la colonisation à nos jours en illustrant ainsi l'impact de chaque étape dans la ville.

La conclusion générale : on procèdera à une lecture comparative des trois situations de projet pour asseoir notre hypothèse déjà présentée, et développer les réponses aux questionnements auparavant posés.

PARIE I :

GESTION URBAINE DANS LES CENTRES HISTORIQUES

INTRODUCTION DE LA PARTIE I :

Dans cette partie du mémoire, on procèdera à l'examen des fondements théoriques et doctrinaux, concernant la gestion urbaine dans les centres historiques, la configuration de l'espace urbain et son mode d'intervention. Par ailleurs, la complexité des enjeux historiques ainsi que les processus de mise en œuvre des actions urbaines nécessitent : d'abord l'identification des politiques urbaine particulièrement en liaison avec la gestion dans les centres historiques, et ensuite la prise de connaissance des différents outils d'intervention ainsi que l'exploration des mise en œuvre des politiques de gestion urbaine.

On abordera aussi, les pratiques urbaines qui consistent à améliorer l'espace des villes à travers différents aspects ; en vue d'accroître le développement de la ville et d'améliorer les conditions de vie des citoyens. Ces expériences représentent un défi au regard de la nécessité de rendre l'utilisation des sols en compatibilité avec la qualité urbaine, elles s'inscrivent dans une logique de gestion dite "gestion urbaine "¹.

¹ GUERANGER David , « Pinson Gilles, Gouverner la ville par projet », In *Métropoles*, N°8,2010,p2

CHAPITRE I :

POLITIQUES DE GESTION URBAINE

CHAPITRE I : POLITIQUES DE GESTION URBAINE

INTRODUCTION

La gestion urbaine se présente en fait comme un processus complexe, elle peut être définie comme l'ensemble des actes contribuant au bon fonctionnement d'une ville ou d'un quartier (entretien des espaces verts, respect de l'environnement, bonne gestion des déchets et respect des encombrants etc...)¹.

Depuis de longues années, des actions visent à lutter contre des phénomènes liés à la ville telles que la dégradation des quartiers, l'insalubrité...L'aggravation de crise à l'intérieure des zones urbaines défavorisées ou en difficultés en faveur de zones urbaines où la précarité sociale, est forte. Cet intérêt particulier à la recherche de mode d'intervention efficace constitue, les composantes des politiques de gestion de la ville².

Notion apparue suite aux volontés de reconstruction des dégâts de la seconde guerre mondiale pour marquer l'émergence des faits urbains. Ces politiques se présentent comme alternative à la crise de la ville et comme réponse aux différents maux de la ville³. Plusieurs interventions ont été expérimenté dans la sphère des politiques de gestion de la ville, particulièrement dans les centres anciens ; certain d'entre elle qualifié comme politique brusque orientée sur la démolition et d'autre comme politique contemporaine porteuse de modernité. Ces politiques seront présentées si après sous deux notions principales "la rénovation urbaine" et "le renouvellement urbain".

1.1- RENOVATION URBAINE :

Le phénomène de rénovation urbaine, remonte à la première moitié du XXe siècle, arrivée avec le courant du mouvement moderne et l'émergence de l'architecture moderne, apparu à l'égard de la révolution industrielle.

¹- CHALINE Claude, «L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens», Barcelone, 2001,p3

²- Renaud Epstein. Gouverner à distance, « Quand l'état se retire des territoires », In *Esprit* N° 11.2006 P 96-111.

³ CENTZEN Katia. Le renouvellement urbain et le développement durable : d'un quartier stigmatisé vers un quartier pilote, quels outils pour mettre en œuvre cette démarche ?.mémoire soutenue en 2011. Univ Rennes. P15

1.1.1 DEFINITION :

En français, le mot « rénovation » a en urbanisme un sens très différent de celui du langage courant : la rénovation urbaine commence par la démolition de la totalité (ou d'une part importante) des immeubles existants, pour laisser la place à de nouvelles constructions en anglais (urban renewal) ou en allemand (Sanierung), qui signifie à la fois soigner et assainir, la démolition n'est pas le point de départ obligé de la rénovation.⁴

En France, le concept de rénovation urbaine date juridiquement de la fin des années 1950. À l'époque, la rénovation urbaine désigne alors la démolition globale des îlots pour permettre la construction de logements neufs et la création de tissus urbains adaptés à la [voiture en ville](#)⁵. Aujourd'hui, les grandes opérations de rénovation urbaine ont tendance à prendre la forme de reconversion ou de remodelage d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres historiques.

1.1.2 APPARITION DE LA NOTION DE RENOVATION URBAINE:

Etant considérée comme un courant architectural apparu après la guerre mondiale. S'il été caractérisé par l'emploi de techniques nouvelles, matériaux nouveaux donc un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles, on voulait rompre avec les traditions pour en faire une architecture plus en accord avec les besoins de l'homme moderne « *le présent substitue le passé, et par là le détruire* »⁶.

La rénovation-démolition relève du dogme « du passé, faisons table rase »⁷ ! Il faut démolir pour faire place à la modernité. Cette période été basée sur deux aspects fondamentaux la croissance et la quantité, qui ont donc fortement caractérisé cette époque moderne qui apparaît aujourd'hui en crise.

Ce concept est apparu de façons différentes d'un pays à l'autre :

1.1.2.1- La rénovation en France :

L'évolution de la notion est marquée par les trois grandes périodes présentées ci-après :
Le Second Empire (1852-1870) : La politique de rénovation-destruction a commencé sous le

⁴- BLANC Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? », La vie des idées. 2013,p2

⁵- Dictionnaire Techno-science.

⁶- ALAIN Pierre, « Architecture comme modification ».

⁷- BLANC Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation », Op.Cit., p3

Préfet de police de la Ville de Paris, le Baron Haussmann, lorsqu'il a démoli les taudis insalubres, au nom de l'hygiène et de la santé publique, pour lutter contre les épidémies. Il poursuivait deux autres objectifs étroitement liés. D'abord, la destruction des immeubles permet de reconstruire plus loin, d'élargir ou de créer des rues, donc de faciliter la circulation (la première ligne de tramway à Paris est de 1855), mais aussi de maintenir l'ordre.

Pour Friedrich Engels [1887], « la question du logement (insalubre) n'a pas été résolue, elle a été seulement déplacée », en vue que les loyers des nouveaux immeubles étant beaucoup plus élevés, les quartiers populaires se sont embourgeoisés et les pauvres ont dû déménager, soit vers la banlieue, soit vers d'autres taudis.

La plupart des constructions nouvelles ne sont pas destinées à l'habitation, mais aux activités que l'on veut attirer à Paris : les sièges sociaux des banques et des grandes entreprises, les grands magasins, sans oublier l'administration (les Ministères) etc. Concentration des activités et bonne organisation des transports urbains sont indissociables.

Sous la 5^{ème} République (1958-1975) : Un siècle plus tard dans une situation de crise du logement, le général de Gaulle a lancé dès 1958 une politique ambitieuse de rénovation-démolition⁸, à Paris et dans la plupart des villes de province. Les points communs avec la rénovation haussmannienne sont nombreux : la destruction des immeubles insalubres est le prétexte qui permet à nouveau de restructurer le centre des villes, au profit des centres commerciaux, des immeubles de bureaux et de l'automobile (élargissement des rues et parkings). Le Président Georges Pompidou déclare en 1971 : « il faut adapter la ville à l'automobile ».

Par rapport à la rénovation haussmannienne, l'innovation majeure est le relogement des habitants, mais en dehors de leur quartier, dans les grands ensembles de logements sociaux construits en même temps, à la périphérie de la ville. Pour certains habitants, quitter un taudis pour un logement moderne (avec chauffage central, salle de bains et chambre pour les enfants) est un grand progrès. Pour d'autres c'est un déracinement et une mise à l'écart. La plupart sont partagés : le logement est mieux qu'avant, mais c'est la culture du quartier populaire qui disparaît.⁹

Epoque contemporaine (à partir des années 2000) : Paradoxalement, la rénovation-démolition des grands ensembles de logements sociaux des années 1960 est devenue en 2003

⁸ PIRON Olivier, « Le renouvellement urbain. Analyse systémique », Paris-La Défense, 2002, PUCA, p2.

⁹-Blanc Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation? », Op.Cit, p5

une politique nationale et systématique. Aujourd'hui les grands ensembles regroupent un triple discrédit ; d'abord par leur situation en périphérie des villes, par leur forme urbaine (barre et tour) que par composition sociale (concentration des populations déshéritées), face à cela ils se retrouvent dans situation de ségrégation. 30 ans après leur construction on assiste à un retour en arrière éclairé la situation pour transformer ce bâti et changer l'image de ces quartiers d'habitat social.¹⁰

Cette démolition-construction est justifiée par le fait que démolir coutera moins que de réhabiliter. D'autre part, détruire des immeubles de grande taille permettra de construire d'autres moins imposants qui donnent la possibilité d'introduire une mixité sociale, offrir d'égalités des chances et introduire les nouvelles normes liées aux conditions de vie.

En conclusion ; la politique française de rénovation-démolition repose sur trois points essentiels. Le premier est l'hygiénisme, qui exige de lutter contre l'insalubrité. Le second est la confiance dans la science autrement dit le savoir, qui prépare un futur illuminé à l'humanité. Et en fin, la méfiance à l'égard des classes populaires, qu'il faut contrôler et domestiquer.

1.1.2.2- La rénovation en Italie :

Les Italiens se distinguent par leur politique urbaine, en vue qu'ils n'ont jamais considéré le centre ancien d'une ville comme entité indépendante et le reste constitue plusieurs périphéries ; d'autre part aussi c'est un pays qui n'a pas été influencé par les pratiques du mouvement moderne tel que la France. Il est à affirmer alors, que les problèmes de dysfonctionnement ne se posent pas autant, il s'agit plutôt de délimiter les parties de la ville dégradées ou d'intérêt particulier, une politique apparue à partir des années 90 pour gérer la transformation de la ville sur elle-même¹¹.

Après la deuxième guerre mondiale une mesure d'urgence à travers la réalisation d'une grande partie des quartiers d'habitat social, présente un intérêt particulier, aussi bien que la transformation des friches qui constituent une aire de grande valeur stratégique en vue de leurs situations en zones centrales de la ville. On cherche cependant, d'une part à résoudre la traditionnelle carence des infrastructures et des équipements, d'autre part à entreprendre un processus complexe de requalification morphologique et fonctionnelle.

¹⁰- Blanc Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation? », Op.Cit. p7

¹¹- DGUHC, « Planification et projet urbain en Italie », 1998, p9

Ces démarches visent la création de nouvelles centralités, le renforcement du sentiment d'identification des habitants au quartier, l'amélioration des connexions à l'intérieur mais aussi avec l'ensemble de la ville. Ils introduisent de nouvelles possibilités ; celle de la démolition/reconstruction des bâtiments et de nouvelles constructions de parcs de stationnements pour les opérateurs publics. Pour les opérateurs privés, c'est la possibilité d'augmenter les SHON¹², de modifier les fonctions des bâtiments concernés par une réhabilitation, ou de compléter les tissus avec de nouvelles constructions, dans les limites maximales prévues, même en changeant les fonctions prescrites par le PRG (plan régulateur général).¹³

1.1.2.3- La rénovation en Algérie :

L'Algérie étant un pays millénaire, par ces vestiges et ses sites archéologiques constitue un berceau d'accueil de différentes civilisations. Comme plusieurs villes de la méditerranée d'ailleurs, notre pays a hérité de ces époques une culture urbanistique partagée, portant témoignage des différentes civilisations.

Les villes de l'Algérie, celles du nord " médina" comme les autres au sud dites "les ksour", attestent d'une image urbaine conservée. Témoignage d'une réflexion locale, art de bâtir particulier. Ces villes ont subi des modifications spectaculaires, des expériences, importées dans un contexte tout à fait différent, reproduisent « le modèle », admiré comme symbole de supériorité qui convient à l'esprit dominateur, et s'inscrivent dans une logique de colonisation.¹⁴ Par conséquent, deux périodes attestent de l'apparition de la notion de rénovation urbaine en Algérie.

Période de la colonisation 1830-1962 : durant cette période de colonisation, on a appliqué la même politique pour toutes les villes de l'Algérie, en se référant à un appareil législatif français appliqué en France à partir de 1919 avec quelques adaptations selon le cas, une contextualisation selon les conditions du pays.« *Pour mieux aménager la ville aux besoins*

¹²-SHON « Surface Hors-Ceuvre Nette » : Notion utilisée au part avant pour déterminer les droits de construire et les taxes d'urbanisme remplacée aujourd'hui par la surface de plancher.

¹³- DGUHC, «Planification et projet urbain en Italie », Op.Cit, P 32.

¹⁴-**Badia**Belabed Sahraoui,« Politique municipale et pratique urbaine :Constantine au XIX^e siècle », *Insaniyat / إنسانيات*, 35-36 | 2007, P 109-129.

économiques et sociaux »¹⁵, une politique urbaine régissant la ville en application du plan d'alignement et des réserves.¹⁶

En effet « *la bataille de la ligne droite contre la courbe* », comme le disait Jacques Berque, était programmée, préconçue selon des plans d'alignements et de nivellements. Elle était menée par des opérations de percement, d'ouverture et de raccordement, dont la dénomination est très significative¹⁷. A cette fin, que les villes ont subi des rénovations, une machine de démolition a enfoncé les tissus de l'ancienne ville pour se substituer par des caractères nouveaux.

Période postcoloniale après 1962 : En effet, de nouvelles pratiques de l'Urbanisme étaient désormais développées, à travers les Plan de Modernisation Urbaine (PMU) et Plan d'Urbanisation Provisoire (PUP), instruments 'inventés' pour parer à la défection des Plans d'Urbanisme Directeurs (PUD), jamais actualisés depuis 1960, lorsqu'ils ont été établis.

Ces nouveaux instruments ont permis la mise en application de l'Ordonnance portant Réserves Foncières au profit de la Commune dans des limites précises, provisoires ou définitives, à l'intérieur du périmètre urbain, de contenir et organiser les équipements, zones industrielles et ensembles de logements collectifs décidés par les plans de développement de chaque wilaya et des Plans Quadriennaux Nationaux.¹⁸

D'une part, ces nouvelles procédures ont définitivement consacré la rupture avec la parcelle comme élément de base de la composition et gestion foncière urbaine, privilégiant le plus souvent les " choix de terrains " n'obéissant souvent à aucune logique. De l'autre part, cette période de l'après-guerre, est caractérisée par l'exode rural, la pénurie de logements... L'urgence de la reconstruction, les expériences des maisons individuelles, la spécificité

¹⁵Claude .J, « La place des habitants dans les politiques urbaine en Europe », Edition professionnelle p 27.

¹⁶ SAIDOUNI Maouia, Elément d'introduction à l'urbanisme. Edition Casbah 2001, p201.

¹⁷**Badia**Belabed Sahraoui, « Politique municipale et pratique urbaine : Constantine au XIX^e siècle », *Op.Cit.*

¹⁸<http://faycal-ouaret.info/lurbanisme-en-algerie-fragments-dun-discours-amoureux>.

française de l'habitat collectif, l'exportation des modèles des grands ensembles, (la plus importante : les grands ensembles, de 1954 à 1974)¹⁹.

Et ce fait s'est accompagné de principes de développement des villes de cette époque et dans le but de promouvoir des objectifs de planification. En effet, l'alignement et l'élargissement des voies pour conclure, la réhabilitation urbaine et la réaffectation des fonctions partielles ont été des actions de planification à portée nationale. En outre, les actions de planification ont été effectuées dans le cadre de la planification urbaine et de la planification régionale. En outre, les actions de planification ont été effectuées dans le cadre de la planification urbaine et de la planification régionale. En outre, les actions de planification ont été effectuées dans le cadre de la planification urbaine et de la planification régionale.

1.2- LE RENOUVELEMENT URBAIN :

Actuellement de nouveaux thèmes différents des thèmes "classiques" du mouvement moderne spécifiques de l'époque contemporaine sont apparus, employés pour légitimer l'intervention architecturale: au lieu de parler de production de masse, on utilise des concepts liés à la réparation des tissus déjà urbanisés..." notion de renouvellement urbain" qui semble être une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme contemporain.

Marc Bonneville souligne l'ambivalence de la notion : elle désigne des opérations labellisées d'urbanisme social en même temps qu'elle traduit le mouvement plus banal de recyclage immobilier. Dans la première acception, la rupture avec les processus de marginalisation peine à se produire. Dans la seconde, les risques d'une aggravation des inégalités sociales et spatiales demeurent difficiles à évaluer.

1.2.1- DEFINITION :

Ce concept ne possède pas une définition fixe, il laisse une marge d'interprétation importante lui confère aujourd'hui un sens polysémique évoluant aux grés des colloques, des publications et des institutions. On présente ici deux alternatives :

¹⁹LATRECHE Chafia, La planification urbaine: entre théorie, pratiques et réalité, mémoire magistère, Univ Constantine 2008, P 29.

Ce concept est désormais utilisé pour désigner les actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situation en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante « reconstruire la ville sur la ville » pour en récupérer les parties les plus abandonnées les plus obsolètes, bien situé en regard de leur équipement afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes. Il s'agit de rompre avec une pratique antérieure ancienne, ancrée dans les habitudes urbanistiques, qui consistait à créer en dehors du périmètre déjà urbanisé de la ville, des ensembles de construction dont avait besoin sa croissance, tant pour l'habitat que pour les activités²⁰.

Une forme d'évolution de la **ville** qui désigne l'action de reconstruction la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération²¹.

1.2.2- ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

L'objectif du renouvellement urbain dans le cadre d'un projet urbain est de transformer les quartiers en difficulté « zones sensibles », *[l'occasion de corriger ce qui est considéré comme des erreurs et de faire face à des problèmes nouveaux]*²² Il permet de répondre à :

➤ **Enjeu social :** dans l'objectif de diminuer les mouvements migratoires source d'encombrement des villes par la restructuration des quartiers d'habitat social permettant ainsi d'assurer une cohésion sociale. L'enjeu est aussi de soutenir des projets qui associent les habitants et prennent en compte l'ensemble de leurs problèmes quotidiens : emploi, cadre de vie, éducation, déplacement, logement, etc.²³.

➤ **Enjeu économique :** Reconquérir des terrains laissés en friche ou marginalisés pour répondre aux besoins actuels d'une part et d'une prise de conscience de la valeur foncière de l'autre part. c'est aussi un moyen de rendre cette partie de la ville attractive aux investisseurs.

²⁰- Daniel P. « LE RENOUVELLEMENT URBAIN : les grands ensembles pour quelles formes urbaines et avec quelle place pour l'habitant » .Marseille

²¹- Encyclopédie libre : wikipedia.org

²²- Henri J. « Origines, enjeux et encadrement juridique du concept de Renouvellement urbain, cahier de GRIDAUH ».

²³- Ari Brodach et Mélanie Goffi , « La politique de la ville : une trajectoire de développement urbain durable? », *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 4 | 2005,

➤ **Enjeu environnemental** : chercher de bonnes pratiques qui peuvent constituer des alternatives à l'encontre de l'étalement urbain, le renouvellement urbain permet de rétablir l'équilibre de la ville.

La particularité des centres anciens, attribut une spécificité au renouvellement urbain :

- Le parc immobilier dégradé et sans corollaire, nécessite une remise à niveau et une nouvelle approche pour lui rendre son attractivité.
- Lutter contre la ghettoïsation, un phénomène issu du fait des parcs dégradés, d'un mauvais état engendre un environnement déqualifié et marginalisé.

1.2.3- APPARITION DE LA NOTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Le renouvellement renvoie à une reprise en profondeur des tissus urbains existants, il caractérise une action qui redonne de la qualité et témoigne d'une volonté de ménager le patrimoine bâti. Il s'agit alors de réinsérer les quartiers en difficulté dans leur ville et d'assurer une articulation harmonieuse des échelles (quartier, ville, agglomération...) et des dispositifs territoriaux.

1.2.3.1- le renouvellement urbain en France :

Les origines du concept de renouvellement urbain en France, remontent en 1977 avec la création du Fond d'aménagement urbain dont l'objectif de réhabiliter le logement social et améliorer la qualité des équipements et des espaces publics [*Ce thème apparu en France comme un prolongement des politiques de développement social urbain, appelé à tort politiques de la ville, car elles ne concernent qu'un aspect particulier de l'urbanisme et ne s'appliquent que sur les territoires les plus dégradés*]²⁴.

La fin des "Trente Glorieuses"²⁵années et la tertiarisation de l'économie française s'accompagnent vers la fin des années 80 un retrait relatif de l'état providence ; la ville « machine à habiter » de Le Corbusier et de la charte d'Athènes cède et ce fait remplacer par d'autres considérations. Sur le plan architectural, la ville moderne caractérisée par la dé

²⁴- Gilles N, Paola P. « Renouvellement en France/Requalification en Italie » In *Les Annales de recherche urbaine* n°97 , 2004 , P 83

²⁵- Expression inventée par l'économiste français **Jean Fourastié** désigne la période d'une trentaine d'années qui a suivi la **fin de la Seconde Guerre mondiale** en 1945, jusqu'au **premier choc pétrolier** de 1973.

densification et le zonage se substituent par le renouvellement urbain, il propose un horizon de mixité et de diversité harmonieuse.²⁶

Afin d'atténuer aux inégalités socio-urbaine, la France développe une politique de discrimination positive territorialisée au cours de la décennie 1990, notamment matérialisée dans la politique de la ville à travers les GPV « grands projets des villes » à partir de 1999, et que se développe en 2003 par la mise en place de loi d'orientation sur la ville et la rénovation urbaine.

En fait dans l'histoire des villes françaises, on observe deux générations de renouvellement urbain, il s'agit d'abord d'un renouvellement urbain défensif qui insiste sur la réparation sociale plus que la régénération spatiale regroupé dans les politiques de la première génération (1981-1989). Un renouvellement urbain offensif émerge à partir de la deuxième moitié des années 1990, qui s'impose comme une stratégie moins liée aux urgences qui prend un caractère systématique d'une région urbaine dans son ensemble.²⁷

1.2.3.2- le renouvellement urbain en Italie :

L'importance que les urbanistes italiens ont toujours porté sur les centres historiques n'est pas fortuite, mais résulte d'un réel parti pris disciplinaire qui les distinguent des autres pays. En Italie les politiques urbaines et l'histoire de la gouvernance sont différents, alors qu'en France on découvre le charme du renouvellement urbain, en Italie on assiste au fait d'une requalification urbaine. Des dénominations qui reflètent les systèmes politiques des pays.²⁸

Cette politique de requalification apparue en Italie durant les années 1990, action plus complexe que la réhabilitation du patrimoine, il ne s'agit pas au fait seul de conservation, il s'agit à présent de modifier de mettre en valeur les différents éléments existants de potentiel et de résoudre les pathologies qui concernent la ville dans son ensemble. [*La qualité finale de projet résulte non seulement de la revalorisation de l'existant mais aussi de la recomposition des traces, des éléments préexistants, de valeurs spatiales plus nuancées*]²⁹.

²⁶- CRESO, MRTE. « Le renouvellement de la ville : Vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? », Sep 2008 ,P 06.

²⁷- CRESO, MRTE. « Le renouvellement de la ville : Vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? » Op.Cit, P 11.

²⁸- Gilles N ; Paola P. « Renouvellement en France/Requalification en Italie », Op.Cit, P 83.

²⁹- DGHUC. Planification et projet urbain en Italie, Op.Cit, P09.

La requalification urbaine italienne une notion qui est associée à une obligation au développement durable. Le terme de renouvellement renvoie à une reprise en profondeur des tissus urbains existants, proche de la rénovation ; alors que celui de la requalification s'intitule une action qui redonne de la qualité une volonté de ménager le patrimoine bâti.³⁰

1.2.3.3- le renouvellement urbain en Algérie :

La thématique du renouvellement urbain est en réalité relativement récente en Algérie ; la réflexion en est à ses prémices. [*Mais bien qu'il n'existe pas (ou pas encore) de politique de renouvellement urbain à proprement dire en Algérie*]³¹, on assiste néanmoins à l'émergence d'un intérêt nouveau des pouvoirs publics pour la prise en charge de quelques aspects liés à la ville et à la qualité urbaine tel que l'entretien du vieux bâti dont il est resté longtemps négligé.

Le GPU Grand Projet Urbain pour la capitale (1998), étant la première tentative des autorités ; il opère un repli sur le centre d'Alger par le renouvellement urbain, engageant des actions ambitieuses de réaménagement, de restructuration de réhabilitation ...etc. Qui a marqué son échec avec la dissolution du Gouvernorat du grand Alger.³²

Aussi bien que les multiples opérations qui sont lancées à travers les grandes métropoles du pays (Alger, Oran, Constantine, Annaba...), Alger à titre d'exemple à travers les orientations du « plan Blanc » comprend un vaste programme de réhabilitation du centre historique d'Alger et qui concerne le cadre bâti et l'aménagement des espaces extérieurs de pas moins de quatorze communes. Ce plan dans sa première phase 2009-2014 d'embellissement éprouve d'une volonté de redonner à la ville son cachet méditerranéen.³³

Parallèlement à cela, on assiste aussi à une mise en place d'un réseau de mobilité, des projets d'infrastructure de communication et de transport, tel que le tramway, le métro, les voies rapides...etc.

³⁰ - Gilles N , Paola P , « Renouvellement en France/Requalification en Italie » OPCIT , P 83.

³¹-KEBIR.B et ZEGHICHE A, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne],2014, p3

³²- SAÏD AÏSSA .K, « L'héritage architectural colonial du XIXe- XXe siècle en Algérie : entre continuité et rupture », http://www.ummo.dz/IMG/pdf/Said_Aissa_modifier.pdf

³³-EPAU-UPM « Méthode de réhabilitation d'un centre historique : diagnostic du quartier Ben M'Hidi-Alger »,2013, p16.

La loi d'orientation de la ville n° 06-06³⁴ qui fixe les conditions particulières visant à définir les éléments de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. Constitue un tournant important dans la politique urbaine algérienne. Cela explique la présente mutation de nos villes, des initiatives de grandes envergures qui s'inscrivent dans un processus en cours et un phénomène en progression et qui reste selon **Bahia Kebir et Anissa Zeghiche** dans leur article non à évaluer une politique urbaine réellement entreprise, celle-ci étant dans une phase de prospection.

1.2.4- LES ACTIONS DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

Le renouvellement urbain introduit de nouvelles notions proches à ce dernier, telles que « régénération » « revitalisation »... Une série de termes portant le préfixe « re » sont venus enrichir en quelques années le vocabulaire de l'aménagement urbain³⁵. Se sont des mots sur des pratiques de plus en plus utilisées visant à reconstruire la ville sur elle-même.

Ces termes sont utilisés de manières diverses et variées, et souvent l'un pour l'autre. Il n'y a pas de définitions précises et reconnues. Par contre le sens opérationnels mérite d'être précisé. On présente ainsi les notions les plus courants, permettant ainsi de distinguer chacun de ces termes de manière cohérente d'un point de vue pratique :

1.2.4.1- Régénération :

La politique de régénération urbaine apparaît au cours des années 1960-1970, dans les pays anglo-saxons, dans le but de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles (sidérurgie, exploitation minière, textile, etc.). La disparition d'une partie de ces activités dans les villes provoque l'apparition de friches qui s'accompagnent généralement d'une dégradation « décadence urbaine » de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent.³⁶

Aujourd'hui ces friches (bâtiments vacants : des emprises foncières ferroviaires, militaires, industrielles ou de services) véhiculent une vision négative, lieu d'épidémie et de malheur et parfois même source de violence. A travers le recyclage de ces pans de villes, l'action se voit au-delà du simple réemploi. Est une source d'espoir pour la ville, outil de création et une opportunité de mutation « faire du neuf avec du vieux » est un procédé qui contribue à

³⁴ JORA N°15 du 12 mars 2006, P 14- 18.

³⁵ CHASSERIAUA. « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », Norois, 2004, pp 71-84.

³⁶ - **Idem.**

diminuer la quantité des produits obsolètes et réintroduire ces « déchets » de la société dans le système. Il prend en compte les besoins émergents et crée des services y répondant. Tout en respectant le patrimoine propre à chaque territoire³⁷.

Il s'agit donc, d'enrayer ce déclin, redonner à la ville son dynamisme et rendre le secteur concerné plus attractif pour de futurs investisseurs et de nouvelles activités, de réinsérer les quartiers dans la ville et d'agir dans une volonté de développement durable. La régénération se présente donc comme une politique qui se base principalement sur la notion de « projet urbain » qui s'intitule directement les opérations sur le terrain.³⁸

1.2.4.2- Revitalisation :

La revitalisation est une notion qui inclut à la fois une dimension de conservation et de développement, elle se concrétise par des actions et des stratégies qui répondent à la pluralité et diversités des besoins et des choix de vie. D'autre part rendre le tissu ancien compatible aux nouvelles fonctions des villes contemporaines.

Elle a pour objectif de lutter contre l'insalubrité et la vacance des immeubles tout en préservant le patrimoine. Elle a également pour vocation de mettre en valeur le cœur de ville : dynamisme et cadre de vie agréable. Ces parties de la ville doivent d'abord bénéficier d'investissements publics importants pour assurer leur transformation. Il faut ensuite améliorer le niveau de services urbains rendus dans ces territoires (sécurité, transports, entretien courant...). Il faut enfin mettre en place des outils spécifiques de développement pour tenir compte de l'environnement.³⁹

C'est une pratique qui a existé depuis une trentaine d'années. L'approche a été développée pour pallier les limites des interventions sectorielles ou ponctuelles, qui ont démontré leurs limites pour améliorer les conditions de vie dans les secteurs dévitalisés à forte concentration de pauvreté et en déficit d'infrastructures

1.2.4.3- Réhabilitation :

La réhabilitation se présente comme un fait urbain qui vise d'abord la reconstitution de la valeur du lieu par ses éléments, on cherche à assurer un équilibre.

³⁷ - Le recyclage urbain une solution pour intensifier la ville, P08
https://issuu.com/s.pelletier/docs/recyclageurbain_spelletier.

³⁸ - **Aude C.** « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », Op.Cit.

³⁹ - SEPA, Revitalisation du centre-ville : ville de Peau.

La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Souvent coûteuses, les opérations de réhabilitation bénéficient, généralement d'encadrements dédiés et dispositifs spécifiques.⁴⁰

La réhabilitation consiste, au premier degré, en un ensemble concerté de travaux techniques nécessaires pour transformer un immeuble vétuste ou obsolète en le dotant des éléments de confort et des équipements correspondant aux préférences actuelles des candidats au logement ainsi que ceux nécessaires pour répondre aux normes techniques en vigueur. Mais l'importance de la réhabilitation va bien au-delà de son contenu technique. L'amélioration de l'aspect architectural de l'immeuble réhabilité conduit souvent au renforcement de son image sociale aux yeux des habitants et entraîne, de ce fait, une majoration notable de sa valeur marchande.⁴¹

1.2.4.4- Requalification :

La requalification correspond à des contextes urbains et des problématiques singulières (dysfonctionnement, enclavement, une coupure dans la ville..), c'est un processus élémentaire du renouvellement urbain du fait de sa relative simplicité de mise en œuvre, elle ne procède ni à des procédures lourdes ni à des mutations radicales.⁴² Elle consiste en petites opérations telles que le réaménagement d'une voie, comme elle peut s'étaler sur de grands projets [Donner une nouvelle vie à un quartier, c'est se projeter dans l'avenir en respectant l'histoire. C'est réfléchir à l'évolution de l'urbanisation, identifier les besoins liés aux nouveaux modes de vie et de transport, aux mutations économiques, à l'accroissement de la population, au vieillissement des immeubles, En un mot : c'est vivre la ville]⁴³

La requalification urbaine, action plus complexe que la réhabilitation du patrimoine, ne se limite pas à sa seule conservation. Il s'agit à présent de modifier, de valoriser les éléments existants positifs et de résoudre les pathologies. La qualité finale du projet résulte non

⁴⁰- LACAZE Jean-Paul, « Réhabilitation» In *Politique du logement*, 2003.
<http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/q-r/rehabilitation/>

⁴¹- *Idem*.

⁴²- Kamal-Chaoui L. « Politiques urbaines et droits de la villes », UNESCO, Paris, 2005.

⁴³- SOPIC. La requalification urbaine : vivre la ville. <http://www.sopic.fr/requalification-urbaine,6.html>

seulement de la revalorisation de l'existant, mais aussi de la recomposition des traces, des éléments préexistants, de valeurs spatiales plus nuancées.⁴⁴

1.2.4.5- Restructuration :

La restructuration urbaine est un ensemble d'actions d'aménagement sur des espaces bâtis installés de manière anarchique, dégradés ou réalisées en secteur ancien, destinées à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain.

La restructuration s'effectue généralement par des successions d'opérations locales et ressortit donc surtout à l'échelle du quartier. Mais ces opérations peuvent – doivent- s'insérer dans un projet d'ensemble.⁴⁵

L'approche de la restructuration peut viser à préserver les formes urbaines et architecturales en cherchant à les améliorer, ou bien à rompre avec des modes d'organisation géométriques de l'espace, en se référant à des trames urbaines types. Reprendre parfois la trame d'une partie du quartier pour l'appliquer à l'ensemble, ou bien calquer la trame de certaines parties de la ville sans tenir compte de la complexité existante. En effet, c'est l'action de réaménager associée à celle de réorganiser.⁴⁶

CONCLUSION :

Le renouvellement urbain par ces différents aspects témoignent de la complexité de la notion « Notion fourre-tout », il ne présente pas une solution universelle mais plutôt la résolution des problèmes ponctuels liés à un contexte spécifique. Il se présente comme une finalité, une approche qui se veut globale car elle doit prendre en considération simultanément les caractères de la ville ou du lieu. Dans un centre ancien, le sol est une ressource non renouvelable, de grande valeur il convient donc de l'économiser et le réutiliser, redynamiser. Aujourd'hui le renouvellement urbain est fondamental et joue un grand rôle dans la mise en valeur des villes il s'agit de protéger les occupants tout en réorganisant l'urbain « déspecialiser » un quartier et d'éviter son enfoncement dans une spirale de dégradation et d'enfermement.

⁴⁴- DGUHC. « Planification et projet urbain en Italie Op.Cit, p 09.

⁴⁵- Pierre Merlin, « L'urbanisme. France. Que sais-je? » . 1998. p 75.

⁴⁶- Jean-Luc Bossavit, Crepah, Michel Bonetti, CSTB. « Les enjeux de la restructuration urbaine », 2002.

CONCLUSION :

La gestion urbaine se retrouve aujourd'hui au cœur des enjeux contemporains. Elle est un élément majeur de la régulation de l'espace public et de la vie sociale ; enfin elle est donc un élément clé de développement durable et d'une conception sociétale.

L'urbanisme moderne issu de l'industrialisation, a offert une nouvelle manière de vivre sur le plan formel et fonctionnel, aussi il a engendré des ruptures dans le tissu urbain, une image détériorée et une ségrégation sociale dans la population. Il est considéré comme étant un véritable traumatisme profond dans l'urbain comme dans la société. Par la suite la rénovation par la démolition/reconstruction étant le moyen de lutte et de correction. Cette action brutale est donc considérée comme erreur du passé.

En conséquence ces situations présentent aujourd'hui la préoccupation des discours contemporain pour reconnecter ces parties dans l'urbain et trouver la manière pour les contextualiser. On parle plutôt de renouvellement urbain qui représente un moyen de régénérer la ville répondant au mieux aux attentes des habitants et leur bien-être.

Il s'agit de refaire la ville sur la ville, de recycler et de revaloriser les territoires obsolètes, de densifier les vides urbains, de reconquérir des espaces en désuétude (friches urbaines et industrielles, zones précaires...) disséminés dans le tissu urbain. Ce nouveau mode d'action sur la ville trouve son sens entre les notions de permanence, d'adaptabilité, de capacité, de substitution et de transformation "mutabilité" de formes et fonctions urbaines.

On assiste à une évolution dans les « notions », dont le but étant toujours le même, améliorer la qualité de vie, seulement d'un pays à l'autre la notion prend un courant particulier reflétant ainsi leur politique d'intervention urbaine et leur capacité de gérer et mener à bien leur villes.

A ce juste titre que la question du choix de l'outil d'intervention ainsi que l'identification des différents acteurs intervenants mérite de son tour d'être clarifiée.

CHAPITRE II :

OUTILS DE GESTION URBAINE

CHAPITRE II : OUTILS DE GESTION URBAINE.

La gestion de l'espace urbain nécessite une maîtrise de l'exploitation des sols et une rationalité dans la consommation du foncier. Cette maîtrise se gère par anticipation à travers les outils de planification qui traduisent les préoccupations urbaines ainsi que les stratégies de l'état à l'encontre du développement urbain.

Ce chapitre présentera ,la ville comme un champ à la recherche des instruments adéquats pour mieux penser son environnement, assurer son équilibre qui puissent interpréter le processus de sa transformation, aidant à connaître les tendances et les alternatives possibles de son développement servant à une bonne maîtrise de la ville et une meilleure gestion urbaine.

Les outils de base d'intervention en centre ancien sont multiple, on en trouve, des outils juridiques dans un cadre règlementaire, financiers, fonciers...etc. En ce qui concerne notre recherche, on s'intéresse plutôt aux outils règlementaires d'ordre opérationnels caractérisant le mode de gestion urbaine dans les centres anciens.

2.1 –OUTILS DE GESTION EN FRANCE :

Les outils d'interventions en parcs anciens sont nombreux et diversifiés en France, la plus part d'entre eux sont mise en place depuis les années soixante, même si certains d'entre-elles ont été modernisé, restent fortement inspirés de l'époque de l'après-guerre. On distingue alors deux types d'outils, des uns apparues en oppositions aux actions de la rénovation urbaine (démolition/construction) appelés outils patrimoniaux, par la suite il y eu l'apparition des outils novateurs et modernisés ceux du renouvellement urbain.

2.1.1- OUTILS PATRIMONIAUX:

Deux lois avaient déjà marqué la prise de conscience progressive de la nécessité de protéger le patrimoine : la Loi du *31 décembre 1913* traitait seulement des **monuments**

historiques et la Loi du 25 février 1943 de leurs abords, auxquelles il faut ajouter la Loi du 2 mai 1930 instituant les sites classés.¹

L'objectif de Malraux en 1962 était beaucoup plus large puisqu'il s'agissait de préserver l'aspect de quartiers entiers à tous les niveaux pertinents : façades, rues, cours, toitures... La loi voulait en même temps adapter ces quartiers à la vie moderne afin d'éviter d'en faire des musées en plein air.

La politique de rénovation urbaine telle qu'elle a été définie au par avant, avait développé un courant en opposition qui entraîna une reconnaissance de la valeur du patrimoine urbain et une attention particulière à la qualité urbaine et aux ensembles cohérent du tissu urbain. Cette politique veille à les protéger, s'est interprétée à travers différents outils qui sont:

- **PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)** : il assure la protection d'un ensemble urbain d'intérêt patrimonial fort, d'un périmètre défini et par arrêté ministériel, selon une procédure centralisée et lourde.²

- **ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)** : en vue de simplifier et de rationaliser le système de protection relative au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire.³

- **PLU (Plan Local d'Urbanisme Patrimonial)** : permet de définir les règles de protection patrimoniales, produites dans le cadre même de réglementation urbaine.⁴

2.2.2- OUTILS DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

Le renouvellement urbain comme une pratique de mutation de la ville sur elle-même, il concerne aussi les centres anciens pour en créer de véritables quartiers avec de meilleures conditions possibles. Il se traduit par conséquent sous forme de politiques opérationnelles en deux types filières ; filière de réhabilitation et filière de démolition :

2.2.2.1- OUTILS DE REHABILITATION :

OPAH : Opération Programmée D'amélioration De L'Habitat.

¹ BOUANNANE KENTOUICHE .N. « Le patrimoine et sa place dans les politiques urbaines algériennes », mémoire de magistère soutenue en 2008, Univ Constantine, p53-54

²- GRIDAUH, « Le renouvellement urbain dans les centres anciens : Evolution et pratique des outils juridiques », P197.

³- Idem, p198.

⁴- Ididem, p198.

Filière de référence et outil majeur de la réhabilitation, elle s'adresse à un acteur central, le propriétaire en place. Auquel sont proposées des incitations financières supposées déclencher sa décision de réaliser des travaux de remise à niveau de son bien.

C'est un outil souple, qui se trouve bien adapté à l'amélioration d'un parc sans inadéquation structurelle, avec un propriétaire capable de jouer son rôle.⁵

PRI : Programme De Restauration Immobilière

Outil opérationnel, permet d'entamer des travaux complexes de remise en état d'habilité, répondant ainsi aux risques sociaux, immobiliers, urbains présentés par ces immeubles dégradés. Opération qui impose des travaux de résorption de l'insalubrité remédiable ; par son rôle d'accélérateur de traitement de l'insalubrité ; il pourra ainsi être le déclencheur d'une opération de requalification plus large.⁶

2.2.2.2- OUTILS LOURDS « DE DEMOLITION » :

Malgré le caractère récent la notion de renouvellement urbain, deux outils lourds s'assoient sur la démolition. Paradoxalement un retour à la « **rénovation urbaine** » qui s'inscrit dans ce cadre précis et particulier : l'amélioration du cadre de l'habitat et la lutte contre l'insalubrité des quartiers anciens. On parle donc d'un nouveau concept « **le curetage** »⁷ qui est une opération de démolition dont l'objectif de répondre aux maux d'une ville contemporaine.

En août 2003, une loi d'orientation de programmation des villes s'est produite, elle met en place le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) en place. Action considérée comme un tabou s'est imposée comme outil du renouvellement urbain ; concentre son action sur les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) qui rassemblent des facteurs de précarité liés à la typologie de l'habitat, aux ressources de la population, aux difficultés sociales et à l'enclavement par rapport aux autres quartiers de la ville.

Par conséquent, la rénovation urbaine constitue actuellement « un levier »⁸ du PRU, à travers ces deux outils Zone d'Aménagement concerté (ZAC) et Résorption de l'Habitat

⁵- GRIDAUH, «Le renouvellement urbain dans les centres anciens: Evolution et pratique des outils juridiques », OpCit, p193-195.

⁶- Idem p196.

⁷- Concept utilisé par Aziza .E dans son article parlant de l'expérience du renouvellement de Bayonne.

⁸- Delphine Algier, « Renouvellement urbain : Définition, origines et enjeux In Les cahiers de l'ORHL », Rhône-Alpes N°06 p8.

Insalubre(RHI) se veut un dispositif utilisé pour penser et gérer la ville dans une perspective durable qui permet de mettre en pratique les trois piliers du développement durable (social, environnemental et économique).

ZAC : Zone D'Aménagement Concerté

Est une procédure polyvalente, instaurée depuis 1967, et très largement utilisée. Son objet de favoriser le montage d'opérations d'urbanisme d'une certaine importance par concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés.⁹

Outil qui se substituer aux Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), les premières ZAC ont été conçues comme des procédures d'aménagement dérogatoires, elle permet la négociation entre promotion privée et collectivités locales, l'Etat se fait plus discret dans l'accompagnement technique des opérations¹⁰.Après différentes réformes, les zones d'aménagement concerté sont devenues suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) en décembre 2000, soumises au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Elle permet de mettre en place une politique d'aménagement pour intérêt général.¹¹

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

Outil à vocation de santé publique, réservé à des cas difficiles, l'insalubrité par la démolition reconstruction. Une opération longue, complexe et couteuse, et qui entraîne l'expropriation du propriétaire considéré comme ayant failli à ses responsabilités.¹²

Pour conclure, En dehors des Monuments historiques et des nouveaux secteurs sauvegardés, créés par la loi dite Malraux de 1962, le reste du tissu urbain est considéré comme un patrimoine « sans qualités », un amas de vieilleseries dont il faut se débarrasser évolue progressivement à un centre d'intérêt pour une politique de renouvellement urbain. Une politique qui ne se traduit pas en un arsenal juridique seulement, mais plutôt se présente comme une finalité. La difficulté ou la question à poser est de savoir en quartier ancien, quelle assise juridique permet d'atteindre cette finalité, et comment il doit être articulé en fonction

⁹ MERLIN Pierre, « L'urbanisme. France. Que sais-je? », Op.Cit, p114.

¹⁰ MARCUS Zepf et LAUREN Andres, « Enjeux de la planification territoriale en Europe », Presses Polytechniques Universitaires Romandes, Italie, 2011, p 83.

¹¹ GRIDAUH. « Les instruments du renouvellement urbain: les procédures opérationnelles d'intervention ».

¹² GRIDAUH. « Le renouvellement urbain dans les centres anciens : Evolution et pratique des outils juridiques » Op.Cit, p193.

des objectifs voulus. Le tableau ci-après synthétise les outils en France en fonction de leurs finalités.

2.2- OUTILS DE GESTION EN ITALIE :

Ce pays est connu par son rattachement aux traditions locales ainsi qu'à leurs cultures, les origines des instruments de gestion en centre anciens sont aussi régies par des lois. La notion de « ville existante » chez les italiens est définie plutôt par un ensemble de stratégies réglant l'ensemble des relations urbaines, à partir des traces de l'existant qui constitue lieu des valeurs..¹³ Les urbanistes ont appris à considérer les traces de permanences dans le processus d'élaboration d'un projet, ce qui explique la naissance d'un instrument d'urbanisme général « le PRG » « piano regolatore général », il ne sépare pas la ville ancienne de la ville moderne, mais plutôt inscrit les usages de la modernité dans le tissu urbain en réutilisant les espaces sans pour autant modifier leurs structures.¹⁴

Le PRG est un plan d'aménagement général, d'initiative communale, il est accompagné de différents documents au niveau d'aménagement local traduit par un ensemble d'instruments exécutifs.

2.2.1- Plan Régulateur General- PRG :

Le PRG, est un instrument de planification de base qui détermine les directives et précise les contraintes de cadre communal, sur la base des caractères environnementaux et sociaux.

Jusqu'à son approbation effective par la loi d'urbanisme nationale de 1942, que cet instrument devient un outil de régulation de la croissance urbaine. L'urbanisme italien est donc représenté essentiellement par des plans communaux qui couvrent désormais l'ensemble du territoire national, [*l'urbanisme est politique, un plan d'urbanisme PRG est jugé surtout d'après la manière dont il est géré*]¹⁵.

Ces plans subissaient plusieurs actualisations jusqu'au milieu des années 1970, où on assiste à un renouveau de la politique pour tout le pays, ce qui a impliqué une refonte des PRG par l'établissement des variantes, et instituant des projets, les derniers étant clairement explicités et construits comme une synthèse de volonté démocratique et des résultats de recherches

¹³ DGHUC, « Planification et projet urbain en Italie », Op.Cit, p11.

¹⁴ GRAPH Philippe, « Une comparaison franco-italienne des documents d'urbanisme ». Op.Cit, p41

¹⁵ Expression utilisée par Vezio De Lucia, ancien adjoint de l'urbanisme de la première administration (1993-1997).

pluridisciplinaires. Les urbanistes considèrent le PRG comme une fin au pillage systématique, « le point d'équilibre entre vieux et nouveaux intérêts spéculatifs »¹⁶. L'évolution de cet outil à travers le temps, ne changea pas son visage d'outil d'expropriation tel que règlementé par la loi n°2359 de 1865. Les PRG sont considérés comme une opération de rénovation urbaine inspirée d'une volonté de tertiarisation et de modernisation, chaque territoire est un environnement particulier qui dicte ses propres caractères donc, d'où l'explication de la non généralité de l'instrument, chaque situation présente une particularité et instaure en conséquence un plan spécifique.¹⁷

*[La pratique urbaine traditionnelle s'avérant insuffisante, la solution fut de recourir au « cas par cas », résolution de problèmes ponctuels sur des lieux spécifiques, en accord, en dehors ou en anticipation du plan d'urbanisme]*¹⁸

À partir des années 80, on assiste à la naissance du concept « plan de la troisième génération ». Le terme de plans de la troisième génération décrit ainsi l'expérience de planification urbaine conduite dans différentes villes. Ils s'attachent notamment aux caractéristiques physiques de la ville et du territoire, aux qualités des ressources environnementales et à leur valorisation, aux rapports entre projet urbain et projet d'architecture.

En outre, les municipalités peuvent aussi établir un plan appelé « PUC » plan d'urbanisme communal. Il a les caractéristiques d'un brouillon du PRG, qui façonne et arrange le territoire communal, il établit des lignes directrices et les contraintes du lieu compte tenu des conditions environnementales et les besoins de la population.

Le PRG, comme instrument de base de la planification urbaine d'une municipalité, peut aussi être un **PRGI** "intercommunal" qui gère justement les problèmes majeurs de liaison communale, liés aux infrastructures, de communication, de transports, services ou loisirs ; qui nécessitent une gestion à un niveau commun issue d'une vision globale.

2.2.2- INSTRUMENTS EXECUTIFS :

2.2.2.1- Plan Détaillé "Piano Parti colareggiato" - PP :

¹⁶Allum Percy « Pouvoirs politiques et urbanisme à Naples depuis 1945. In *Méditerranée* » Tome 96, 2001, P 9-16.

¹⁷ GRAPH .P, « Une comparaison franco-italienne des documents d'urbanisme », Op.Cit, p42

¹⁸- DGUHC « Planification et projet urbain en Italie » ,Op.Cit , p11.

Est l'un des outils de mise en œuvre du PRG, prévue par la loi 1150/1942, utilisé par la ville pour montrer ce qui peut être construit sur le territoire. Il précise les détails ainsi que les périmètres d'intérêt particulier à protéger. Il est accompagné d'un apport de prévisions maximales des dépenses nécessaires pour l'acquisition des terrains et la mise en œuvre du plan.¹⁹

2.2.2.2- Plan de Lotissement PL "Piano di Lottizzazione" :

Est un instrument d'urbanisme établi en conformité à tout ce qu'établie avec la loi N°47 du 1985. Dans l'objectif d'urbaniser de nouvelles zones il doit s'insérer dans les prévisions pour compléter l'édification dans les zones d'expansions conformément aux prescriptions et les demandes des propriétaires tout en respectant la surface de la zone à lotir.²⁰

2.2.2.3- Plan de Zone pour Logement Economique et Populaire "Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare" PEEP :

C'est un dispositif régi par la loi 167-1962, il permet de faciliter l'acquisition des terrains à bâtir pour le logement abordables « social », limite les zones où projeter des logements à faible coût, il définit l'extension de ces zones qui ne peut être inférieure à 40% ni supérieure à 70% ; ce qui est nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logement suffisant pour une décennie.²¹

2.2.2.4-Plan de Récupération "Piano di Recupero"P.d.R :

Ce plan régi par la loi 457/1978, il permet aux communes de déterminer, dans le cadre des instruments généraux urbanistiques, les zones de cadre bâti dégradé, le recouvrement du patrimoine de bâti et urbanistique existant se rend opportun par des interventions de conservation, de redressement, et de reconstruction pour une meilleure utilisation du patrimoine même. Ces zones peuvent comprendre immeubles uniques, complexes de bâtiment isolés ainsi que des bâtiments destinés aux équipements.²²

2.2.2.5- Plan des établissements productifs "Piano per gliInsediamenti Prodduttivi" PIP :

¹⁹https://it.wikipedia.org/wiki/Piano_particolareggiato

²⁰https://it.wikipedia.org/wiki/Piano_di_lottizzazione

²¹<http://www.comune.prato.it/servizicomunali>.

²² <http://wiki.professionearchitetto.it/legge-4571978-piani-di-recupero/>

C'est un document qui désigne, dans le cadre du PRG, de nouvelles installations de production, il organise le réseau routier et délimite le territoire concerné, ou bien rénover ceux qui existent déjà.

2.2.2.6- Programme de Récupération Urbaine "Programmi di Recupero Urbano" PRU :

Les programmes de restructuration urbaine dans le cadre de la loi 179/1992, sont présentés pour transformer les tissus urbains consolidés et dégradés afin de favoriser une distribution équilibrée des services et des infrastructures et améliorer la qualité ambiante et architecturale du cadre urbain, et d'éliminer les conditions d'abandon et l'état dégradé des bâtiments, et améliorer les conditions sociales. Il fixe comme objectif les entités suivantes :

- Les parties significatives des œuvres d'urbanisation primaire et secondaire.
- Les bâtiments non résidentiels qui contribuent à l'amélioration de la qualité de la vie dans le cadre considéré;
- Les bâtiments résidentiels qui peuvent amorcer le processus de requalification physique du domaine considéré²³.

Pour conclure, il ressort de cette lecture que les instruments de gestion urbaine italiens, sous les directives du PRG qui reste l'instrument d'urbanisme général, illustrent une grande sensibilité au caractère environnemental en plus de l'intégralité des spécificités du centre ancien d'une manière très large. Il représente une variante parmi d'autres qui cherche un équilibre entre l'urbain et la société, il assure une réutilisation des sols. En fin il représente aussi un moyen légal et systématique d'acquisition des terrains et d'expropriation.

2.3- OUTILS DE GESTION EN ALGERIE :

L'Algérie depuis son indépendance a hérité de la réglementation française et l'a adapté à la souveraineté algérienne. Pour les trente premières années qui ont suivi l'indépendance, l'Etat n'était encore mis en place alors, les villes étaient gérées par le PUD Plan d'Urbanisme Directeur de la période coloniale. A la moitié des années 1960, on assiste à une prise de conscience par rapport aux valeurs historiques et aux prémices des dispositifs réglementaires en matière de protection du patrimoine ; la loi de 1967 concernant la protection des

²³ <http://www.architettiroma.it/quaderni/fondi/shortmsg.asp?id=7>

monuments historiques qui a évolué jusqu'au PPSMVSS en 1998 d'où la notion de « secteur sauvegardé ».

En 1990, au moment où le foncier se libère et l'état régule l'action d'acteurs multiples, on assiste à la naissance de deux instruments considérés à nos jours comme « socle instrumental »²⁴ en Algérie : le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme) ainsi que le POS (Plan d'Occupation des Sols) promulgués par la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Tous les deux dépendent dans leur élaboration des directives des autres règles ou documents à portée régionale ou nationale (SRAT et SNAT)²⁵.

2.3.1- Instruments d'urbanismes locaux :

Les instruments d'urbanisme dont il s'agit là, les plans d'urbanisme proprement dit autrement dit les outils qui gèrent et façonnent les villes algériennes. Dans un contexte juridique local actuel se sont deux instruments le PDAU « Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme » et le POS « Plan D'occupation Des Sols » décrétés par la loi 90-29 du 1 décembre 1990 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Puis revu par les décrets N° 911 70, 911 77, 911 79 du 8 mai 1991

2.3.1.1- Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme "PDAU":

Le PUD de la période coloniale a été substitué par PDAU défini par la loi 90-29 dans son Art 16, comme étant un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement.

Il détermine les destinations générales tout en indiquant les zones d'extension, zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger, en utilisant une technique de découpage « zoning ». Ces fractions sont appelées zones ou secteurs : secteur urbanisé, secteur à urbaniser, secteur d'urbanisation future et secteur non urbanisable.²⁶

Le PDAU est un moyen utilisé pour peser sur les actions des acteurs de la ville ; l'opérationnalité de l'instrument lui vient de son opposabilité aux tiers. Il réglemente l'utilisation et la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti.²⁷ Il est divisé en plusieurs POS fixant ainsi les périmètres d'intervention de ce dernier.

²⁴-Rachid Sidi Boumediene. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? » Alger, 2013, p 48.

²⁵- Maouia Saidouni. « Eléments d'introduction à l'urbanisme », Casbah, 2001, P155.

²⁶- Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme .JORA N°52 du 02 Dec 1990 p1410.

²⁷-Rachid Sidi Boumediene. « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? » Op.Cit, P 58.

2.3.1.2- Plan D'occupation Des Sols "POS":

Dans le respect des différentes dispositions du PDAU, le POS fixe de façon plus détaillée tant par l'échelle des documents que par les prescriptions règlementaires, les droits d'usage des sols et de construire.

Le POS proprement dit n'a pas existé avant 1990, de graves lacunes apparaissent dans la maîtrise du détail, d'où la nécessité d'un instrument règlementaire permettant de créer une articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur et l'échelle des actes d'urbanisme à l'échelle de quartier.²⁸

Il fixe alors la forme urbaine, délimite les espaces publics, fixe les droits de construire et les servitudes. Un POS couvre une commune ou une partie de la commune sous la responsabilité du président de l'APC.²⁹ En effet il constitue le dernier niveau de la démarche de planification urbaine et représente une forte composante souvent assimilé dans les pratiques et discours.

2.3.2- Outil Patrimonial Plan Permanent De Sauvegarde Et De Mise En Valeur Des Secteurs Sauvegardés « PPSMVSS » :

Avec l'instauration de la loi 98-04 du 15 juin 1998 relative à la préservation du patrimoine [*sont considérés comme patrimoine culturel de la nation tous les biens culturels... légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours. les biens culturels comprennent : biens culturels immobiliers, biens culturels mobiliers et biens culturels immatériels*]³⁰ Il y a eu naissance du « PPSMVSS » créé et délimité par un décret sous la tutelle du ministère de la culture, constituant un manuel d'architecture de détail servant d'appui au patrimoine qui présente un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature.

Le territoire concerné passe d'un site classé, comme étant mesure de protection, à un secteur sauvegardé bénéficiant ainsi des opérations pour sa mise en valeur tel que la réhabilitation et la restauration.³¹ Le secteur sauvegardé peut être national comme il peut avoir un intérêt international « universel » et donc classé par l'UNESCO.

²⁸- SaidouniMaouia , « Eléments d'introduction à l'urbanisme », Op.Cit , p155.

²⁹- Loi relative à l'aménagement et l'urbanisme .Op.Cit, P1411.

³⁰- Loi relative à la protection du patrimoine culturel, JORA N°44 du 17 juin 1998, P03.

³¹- Idem , PP 03-15.

En effet, le PDAU et POS restent des instruments qui contrôlent la forme urbaine sans pour autant instaurer des mesures opérationnels³², cependant ils rencontrent des contraintes multiples dont le foncier est le principal. Il ressort alors, que pour y intervenir l'Etat doit se procurer les terrains dans un cadre soit d'expropriation ou par de la préemption selon la réglementation en vigueur, soit l'achat.

Depuis une décennie et dans le cadre du renouvellement urbain la ville algérienne, était vouée à s'étendre, est aujourd'hui appelée à se recomposer, la question de la démolition du vieux bâti devient pertinente par l'urgence de sa prise en charge mais aussi par le dilemme qu'elle suscite et les enjeux économiques et sociaux qui l'accompagnent³³.

CONCLUSION :

En effet, avec la diversité et la multiplicité des problèmes posés dans les quartiers anciens « fragmentés » plusieurs outils appropriés « spécifiques » sont mis en place. En France une multitude d'outils sont opérationnels. Suite à une lecture de ces outils, d'une comparaison de leurs effets, et selon les objectifs à atteindre, le projet, l'opérationnalité... le choix de l'outil ou des outils adaptés pourra se prononcer pour avoir un dispositif adéquat.

De part ailleurs, l'Italie qui possède un seul outil opérationnel, constitue une variante parmi d'autres sur le terrain, cet instrument après de longue tentative de concertation et de recherches minutieuses. Il est la convergence des faits urbains, des traditions locales et les volontés politiques. Ce qui fait de lui l'instrument spécifique et non universel.

L'Algérie n'échappe pas à la règle, la politique de gestion urbaine se traduit aussi par des outils réglementaires. Les centres "non classés" sont soumis aux instruments les plus manipulés le POS et le PDAU, qui constituent des instruments de contrôle de la forme urbaine et règlementent l'usage des sols dans un objectif de rationalité du foncier. Il ressort alors qu'ils restent non opérationnels. Au moment où les secteurs classés sont régis par un règlement à part « particulière » étant le plan de sauvegarde.

³²-Rachid Sidi Boumediene. « L'urbanisme en Algérie : Echéec des instruments ou instruments de l'échéec ? », OPCIT, P57.

³³- Bahia Kebir et Anissa Zeghiche, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », OPCIT.

CONCLUSION DE LA PARTIE I:

A l'instar de ce regard en vers les différents outils de la gestion urbaine dans les centres historiques, la réglementation illustre les mécanismes de gestion et leur évolution. Il ressort de cette lecture, des concepts reflétant les politiques urbaines de chaque pays.

En France, la protection et la sauvegarde est régie par une multitude d'outils patrimoniaux aussi bien que d'autres apparues avec le renouvellement urbain pour mieux gérer et penser la ville. Dès qu'un projet atteint un certain degré de complexité, il est nécessaire de mettre en œuvre plusieurs outils en simultanéité en conséquence une complémentarité d'outil peut se produire.

En Italie une particularité émerge, par le fait que c'est un pays qui a toujours pris conscience des contextes locaux, l'art et l'histoire ont toujours fait partie des mœurs, dans une politique étant « le cas par cas », les quartiers centraux des métropoles italiennes ont gardé une forte valeur symbolique, culturelle et identitaire. Ce qui a généré un instrument pour toute la ville, gérant ainsi les parties à protéger que les parties « à requalifier ».

En Algérie par contre, depuis l'indépendance l'urbanisme définie par une croissance informelle et caractérisé par l'urgence due à la reconstruction du pays, tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements surtout qui semble être la première priorité de la politique urbaine. Cela présente une difficulté et un défi pour la gestion urbaine. Surtout dans un environnement géré par les deux instruments en vigueur PDAU et POS.

La lecture croisée de ces trois cas, nous permet de déduire un point en commun ; le fait de recourir à la démolition/ reconstruction comme un acte légitime trouvant sa place au lieu de la vétusté dans un centre ancien, aussi bien qu'un outil de modernité. Un point de divergence dans l'élaboration de l'instrument et sa mise en pratique.

La prochaine partie justement, présentera cette maîtrise entre politique et outil de gestion urbaine conjuguée dans un terrain d'expérimentation. Le projet urbain qui constitue en effet, le centre d'intérêt une alternative assise sur un débat interdisciplinaire de plusieurs acteurs de la ville et qui illustre l'originalité d'intervention dans un centre historique.

PARIE II :

**DEMARCHES D'INTERVENTION DANS LES CENTRES HISTORIQUES
A TRAVERS LE PROJET URBAIN : Etude de cas**

INTRODUCTION DE LA PARTIE II:

Dans cette partie, on présentera le projet urbain comme un outil de lutte contre les formes de ségrégation spatiale et sociale associée, une alternative de modernité aux maux des villes et à l'usage rationnel de l'espace en particulier dans les centres historiques. On présentera la ville comme un lieu où se côtoient de multiples acteurs aux intérêts divergents, interviennent à des degrés divers dans la production et reproduction d'un espace urbain.

On illustre ainsi des expériences à travers le monde là où la notion de projet urbain démontre de nouvelles réflexions et à travers l'émergence du concept de la « ville renouvelée », le renouvellement urbain s'inscrit alors dans des stratégies plus globales d'aménagement et de développement d'une ville. L'ensemble de ces travaux et démarches contribuent à faire du renouvellement urbain partie intégrante du projet urbain.¹

La première expérience présentée, est celle du projet des Halles de Paris en France, pays qui constitue un enseignement, vu sa possession d'un arsenal juridique adéquat et détaillé, il assoie une nouvelle démarche par le nouveau rôle des collectivités locales. Par ailleurs l'Italie présentée dans cette partie par la ville de Bologne, a retenu mon intérêt essentiellement en vue de ses politiques et son mode de gouvernance. Ces deux expériences démontrent le nouveau rôle des collectivités locales dans la gestion urbaine.

Pour appréhender au mieux les multiples dimensions des exemples à étudier, et à fin d'en déduire les convergences et les divergences des politiques, on va prendre en compte plusieurs registres d'observation qui consistent en trois aspects :

- 1) **Le cadre politique et institutionnelle** : ce point dévoilera les fondements politiques du pays ainsi que découvrir les acteurs intervenants dans l'aménagement de la ville.
- 2) **Le contexte morphologique** : essaya de palier aux caractères environnementaux et urbains du projet.
- 3) **Le cadre du projet urbain** : présentera la genèse du projet architectural et l'expérimentation des on évolution jusqu'à sa réalisation.

A travers la lecture des exemples de projet urbain, on essayera d'en déduire le rapport entre les acteurs impliqués, l'outil développé et la manière dont ils influencent la conduite du projet jusqu'à son aboutissement.

¹Noémie Thomas, Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes.2012 P9

CHAPITRE III : Le cas de la France

La Reformation du forum des halles de Paris

CHAPITRE III : Le cas de la France : « La Réformation du forum des Halles de Paris »

INTRODUCTION :

"Les Halles de Paris" , nom donné aux halles centrales, situé au cœur de Paris, dans le 1^{er} arrondissement, et qui donnèrent leur nom au quartier environnant. Elles se situent dans une continuité des espaces publics majeurs de Paris.

Cette entité constitue une structure urbaine médiévale, reconnue à toutes les époques par sa fonction principale à caractère économique. L'histoire des Halles remonte au moyen âge, à la fin du XIII^e siècle, sous l'influence des corporations et des édits royaux, le quartier est essentiellement une foire pour tous les commerces de gros et détail.¹

En 1967, on assiste à l'ouverture officielle des Halles centrale de Paris, lieu urbain d'attraction à double fonction, concentration commerciale et lieu de transit et passage quotidien « première porte d'entrée de la capitale » un centre commercial au-dessus d'une gare.

Pour répondre à son rôle de grandes métropoles européennes, Paris décide 30ans après de donner aux halles une empreinte de modernisation, suite au vieillissement de sa structure et selon les nouvelles normes de sécurité. Le projet alors subira des opérations de restructuration et de rénovation selon deux phases : 2002 à 2010, la phase opérationnelle -et 2010 à 2018, durée de réalisation. Ce projet permettra d'améliorer ce monument d'urbanisme souterrain et le rendre plus ouvert sur la ville doté d'accès plus aisé et lieu plus plaisant pour s'y promener.²

¹Mellet Françoise. Le quartier des halles de Paris : étude d'un héritage millénaire. *InAnnales De Géographie*, tome 73 N° 413.1976 pp1-28

²Les Halles, le nouveau cœur de Paris. [http://www. parisleshalles.fr](http://www.parisleshalles.fr)

3.1 Cadre politique et institutionnel :

Le projet actuel de la rénovation des Halles constitue un cas pour illustrer les changements progressifs des politiques de gestion et du mode de gouvernance *[En France, où le relais s'établit entre une planification technocratique démonétisée et de nouvelles formes d'intervention de la collectivité, le traitement difficile du quartier des Halles a amorcé le débat]*³.

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, confronté à la reconstruction des villes détruites et en réponse à la crise du logement; l'Etat met en place des plans de reconstruction sous forme de zoning « zone à urbaniser en priorité, zone industrielle... »⁴. Elle prend en main la gestion urbaine en aménageant des organismes centraux dominés par le corps des ponts et chaussées et acquis aux dogmes de la Charte d'Athènes.

Jusqu'à la fin des années 60, la loi d'orientation française institua les POS, ce qui a permis une discrète entrée des collectivités locales en les associant aux groupes de travail d'élaboration de cet instrument, sous le contrôle de l'Etat.⁵ En effet, jusqu'au milieu des années 1970, l'Etat au biais de son ministère reste le maître d'œuvre des études urbaines de modernisation de la société française. A la fin des années 70, des critiques sur les interventions de l'Etat ont émergé qui montrent des signes d'essoufflements, par conséquent de nouveaux acteurs professionnels apparaissent tels que des groupes d'études pluridisciplinaires ainsi que des agences d'urbanisme⁶ : *[...s'enracine dans une réalité empirique et historique qui a vu l'érosion continue des autonomies locales, et notamment celle des villes, à mesure que s'affirmait un pouvoir central, d'abord royal, puis impérial, puis enfin républicain. S'il a été sans doute moins fort qu'en Europe médiane]*⁷

Durant la période 1950-1970, l'Etat est resté l'acteur principal des politiques urbaines et les élus avaient pour rôle essentiel d'attirer l'attention de l'Etat sur les problématiques spécifiques de leur ville ou de négocier les modalités d'application des programmes nationaux d'action publique⁸ : *[Le transfert d'une régulation étatique vers des choix propres à chaque*

³ PATRIZIA Ignallina, *Le projet urbain une notion floue*, PUF, 2008, p7

⁴ MARCUS Zepf et LAUREN Andres, *Enjeux de la planification territoriale en Europe*, Presses Polytechniques Universitaires Romandes, Italie, 2011 p79

⁵ PHILIPPE Graff, *une comparaison franco-italienne des documents d'urbanisme*, Op.Cit, p 41.

⁶ MARCUS Zepf et LAUREN Andres, *Enjeux de la planification territoriale en Europe*, Op.Cit, p79

⁷ GILLES Pinson, « La gouvernance des villes françaises », *Métropoles*, 2010, consulté le 02 février 2016

⁸ Idem

*territoire métropolitain pour la création de valeur correspond à cette appropriation par la société civile]*⁹

A partir des années 1980, on assiste à un progressif développement des capacités des communes en matière de l'urbain, quand à l'instauration de la « décentralisation ». Réellement la fin des années 80 marque le transfert de la programmation aux communes, qui se dotent de nouvelles formes en matière de gestion urbaine, tel que synthétisé dans le schéma ci contre.

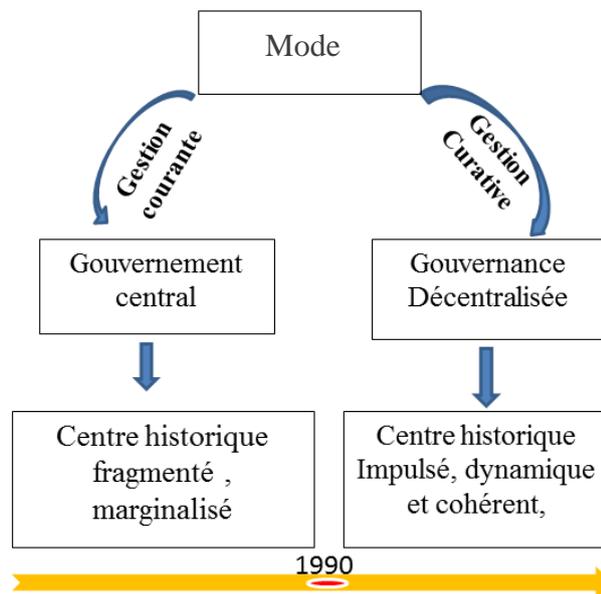


Schéma 01 : L'évolution du mode de gestion en France et son impact sur le centre ancien

Principalement la volonté locale pour l'amélioration de l'existant, qui fait participer plusieurs acteurs économiques, techniques ainsi que la participation du citoyen et des groupes sociaux. Cette nouvelle modalité d'implication de multitudes d'acteurs pour la définition du champ de la requalification des tissus urbains, donne naissance au terme du projet urbain comme synonyme de projet partagé ou négocié ; prenant le centre des politiques.¹⁰

L'an 2000, par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain 2000) présente le véritable changement de paradigme. Cette loi renvoie à une vision intégrée des politiques d'aménagement qui s'exprime de deux manières : d'une part, l'abandon de la logique sectorielle au profit du croisement des objectifs politiques, d'autre part « la substitution du vocable de projet à celui de plan », autrement dit la substitution « d'une activité proprement politique nécessitant l'implication des acteurs du territoire » à « une opération de mise en œuvre synoptique d'un savoir technique universel ». ¹¹ la campagne électorale de 2001 qui s'inscrit dans le thème de démocratie participative se

⁹Baudouin Thierry, Collin Michèle, « Architectures et démocratie productive. Le projet de rénovation des Halles à Paris », *Multitudes* 1/2005 (no 20) , p. 89-95

¹⁰ MARCUS Z et LAUREN A, Enjeux de la planification territoriale en Europe, Op.Cit, p83

¹¹Melot Romain, « De la gestion des espaces au projet de territoire : les enjeux politiques d'un changement de paradigme juridique. », *L'Année sociologique* 1/2009 (Vol. 59) , p. 177-199

voie obligatoire par la loi PML¹² donne ainsi un nouveau souffle à la ville, le maire de Paris avait énoncé dans son discours en 1982 : *[il y avait une distance énorme entre la ville et les parisiens, la mairie de Paris était quelque chose d'obscur dans lequel le parisien n'avait pas sa place]* (Bertrand Delanoë) l'autorité est substituée par l'écoute et le partenariat ce qui donne naissance à de nouvelles formes d'acteurs par les conseils consultatifs et les comités de quartiers.

3.2 Contexte morphologique (Cadre physique):

Le quartier des Halles se situe à l'intérieure de la limite de Philippe August parisienne, présente depuis le XIIIe siècle comme une unité réelle témoin de la moitié la plus vivante de la ville de la rive droite de Paris.

A la période médiévale, ce quartier était caractérisé par un cadre morphologique principalement marquée par deux actions :

- à l'Est, dès le moyen âge une installation commerciale, elle y était à l'origine de la naissance de la ville en opposition à « la cité » où bourgeonne les installations religieuses, les carrefours des voies importantes, les ponts et la constitution de « la foire »
- un peu à l'ouest, au voisinage et en raison de Louvre s'installent les résidences aristocratiques, l'emplacement des grandes demeures et les baux hôtels, constituant ainsi un lieu de prestige.¹³

¹² Loi PML Paris-Marseille-Lyon, 1982 : offre un nouveau statut à Paris, et laisse des autonomie aux arrondissements pour une gestion de proximité, qui est resté fermé et restrictive jusqu'au transfert du pouvoir municipal à la gauche 2001. Bertrand Delanoë premier maire gauche met fin à presque un siècle de domination de la droite et transforme le visage de la capitale.

¹³ Le quartier des halles de Paris : étude d'un héritage millénaire, op.cit.

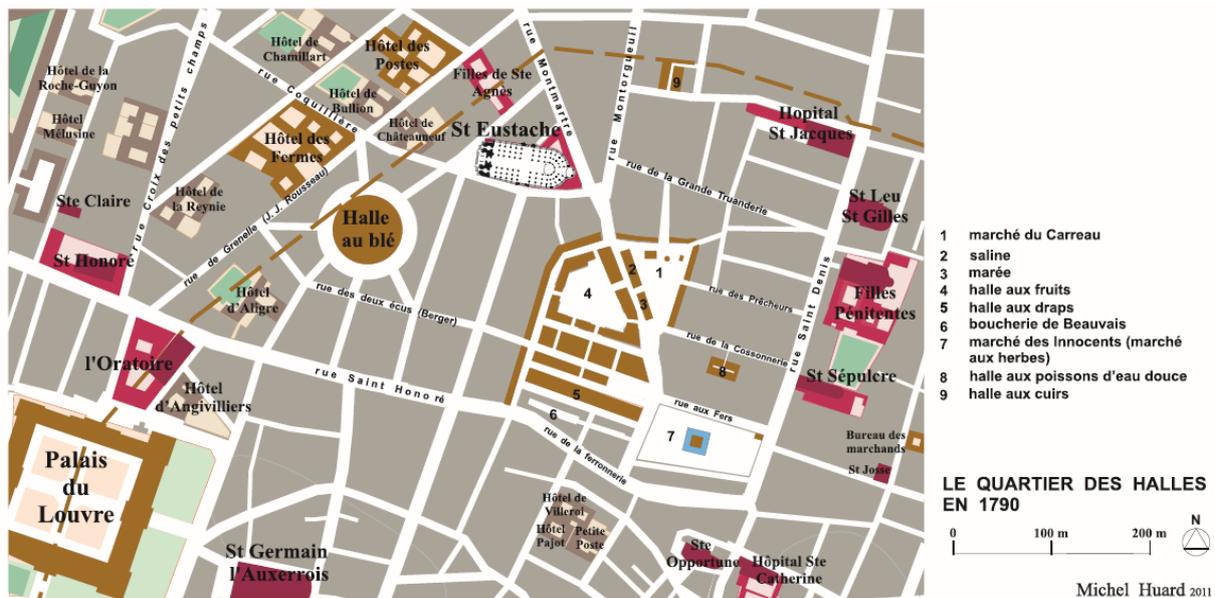
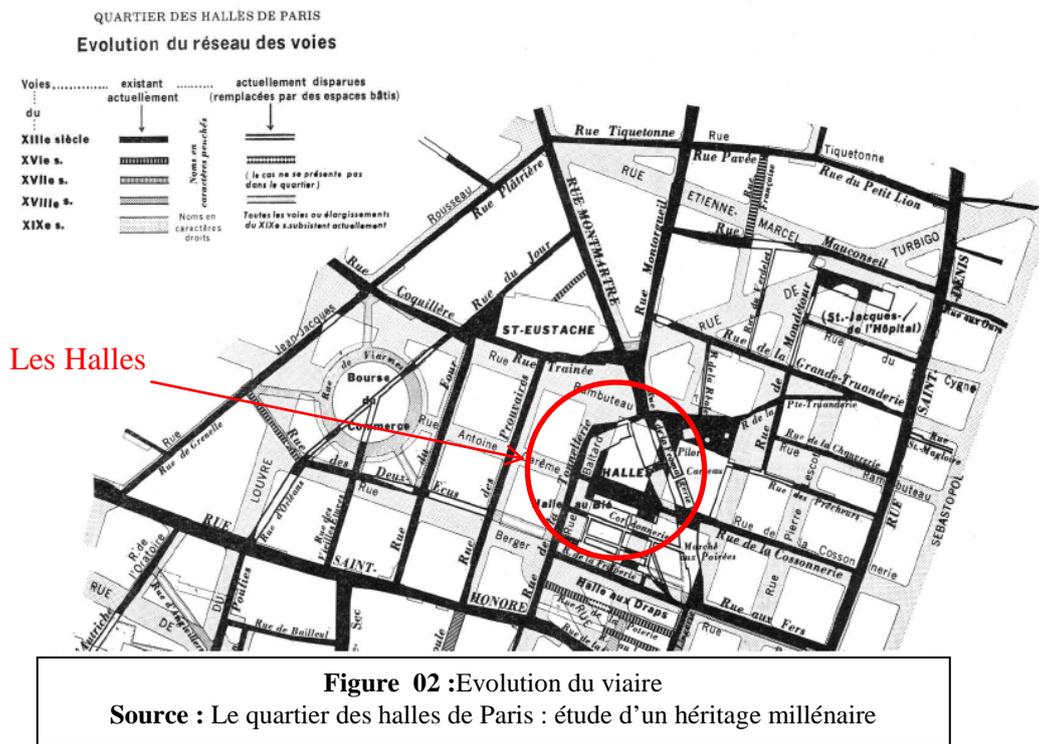


Figure 01 :Le quartier des Halles en 1790
Source :<http://paris-atlas-historique.fr/resources/Les+Halles+1790.pdf>

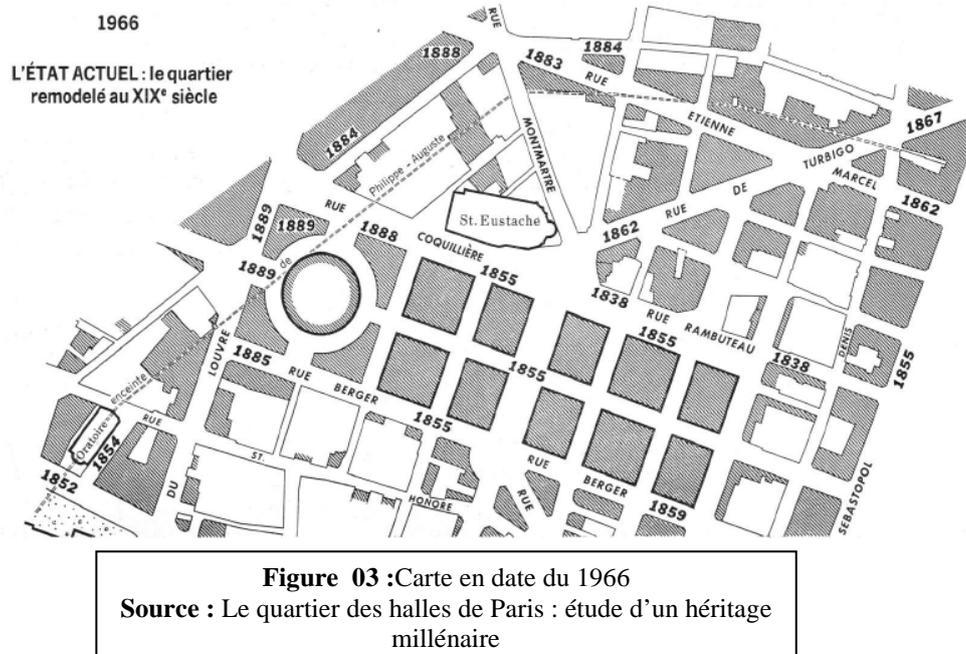
Suite à leur étendue à la fin du XIIIe siècle, ces deux parties s’interfèrent et se rivalisent précisément dans les limites du quartier des Halles; au cœur parisien. Par cette forte situation au cœur de la ville, concentration de tous les commerces de gros et de détail, de textile et de produits des artisans. Elle exclut toute autre implantation ailleurs et commence à se répartir selon la spécialité.

Au début du 19è siècle, de nouvelles percées apparaissent, on assiste à l’éventrement aux soucis d’assainir et d’aérer le tissu dense et congestionné. La gare routière qui se greffe au lieu et devient un relais central des chevaux, des voitures et des marchandises entre le quartier, la ville et ses abords. ¹⁴

¹⁴ Le quartier des halles de Paris : étude d’un héritage millénaire, op.cit.



En 1848 le préfet Rambuteau, par le biais d'une commission, décida de maintenir les activités et donna l'ordre de construire « les Halles », le projet retenu fut celui de l'architecte Victor Baltard et Filix Callet.



Le 19e siècle, mentionne l'arrivée du chemin de fer qui se greffe au tissu et la mise en place des gares diminue toute coupure entre le centre et sa banlieue, une autre mutation urbaine

importante de la période concerne de nombreuses opérations d'aménagement ou de réhabilitation du centre des grandes villes. La décision du transfert du marché en 1958, en libérant un champ pour une extension commode, à engendré la reconversion du quartier « cœur de Paris »¹⁵.

Durant les années 70, on assiste à une opération de table rase des halles, suite aux problèmes de circulation et des mauvaises conditions d'hygiène. Le lancement d'un projet avec une nouvelle vision urbaine. Un projet



Le Trou des Halles © Roger Viollet/Parigramme

d'urbanisme souterrain jamais entrepris en France libérant ainsi 4 hectares d'espace en surface.¹⁶

Figure 04 : Les premières démolitions interviendront en 1971 et se poursuivront jusqu'en 1973, laissant place au fameux et immense « trou des Halles ».

Source : <http://memoiresdupatrimoine.org>

Vers la fin de l'année 1980, l'image du quartier est métamorphosée par le projet du « forum des halles » achevé. En 2002 moins de vingt ans après l'achèvement du projet de rénovation des Halles de Paris, Bertrand Delanoë (élu Maire de Paris en 2001) annonce une nouvelle opération de réaménagement pour ce quartier.



Figure 05 : le Forum des halles de Paris

Source : www.bing.leshallesdeparis/images.com

Paris participe pour le nouveau

millénaire dans une compétitivité des grandes métropoles de l'Europe.

3.3 Cadre urbain du projet :

La lecture temporelle des Halles nous permet de distinguer quatre cycles du projet :

¹⁵ Les Halles le nouveau cœur de Paris : le réaménagement des Halles de Paris, op.cit.

¹⁶ Idem

- **Une foire commerciale :**

Les lieux témoignent d'une vie de marchands de tous types, d'une influence d'abord locale en suite provinciale.

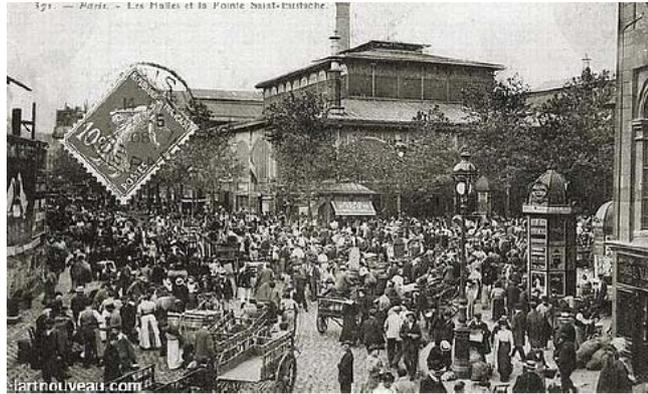


Figure 06 :Vue sur la foire
Source : www.projetdeshalles.wordpress.com

- **1853-1870 Les Halles de Victor Baltard :**

Sous la férule du baron Hausman, Victor Baltard réalise un projet en charpente métallique. Sont construits dix pavillons, six à l'est et quatre à l'ouest séparés entre eux par une allée sous verrière.

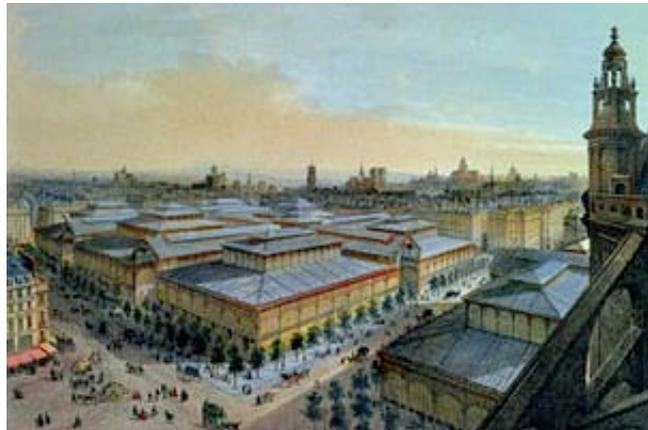


Figure 07: Les Halles de Baltard
Source : www.projetdeshalles.wordpress.com

- **1970- 1989:Projet de la « rénovation du forum des Halles »**

Avec la nouvelle mutation de la ville de Paris et la décision du transfert du marché à Rungis. La centralité du lieu impose, la mise en profit d'un réseau express régional « RER » et la connexion des lignes ferroviaires, une nouvelle image est donnée au quartier par un projet souterrain avec accompagnements commerciaux, sportifs et culturels doté d'une surface dégagée.



Figure 08 :Panorama sur les Halles en 2007 - Les « parapluies » de l'architecte Jean Willerval
Source : https://en.wikipedia.org/wiki/Les_Halles

- **2002-2016 : Le projet du futur « carreau des Halles », avec **La Canopée** par les architectes **Patrick Berger** et **Jacques Anziutti****

Trente ans après son ouverture, le quartier doit être restructuré et modernisé, suite au vieillissement de sa structure et l'évolution des normes de sécurité. Ni table rase, ni retouche superficielles, le projet relève de à la fois de l'aménagement urbain, la création architecturale et de la rénovation en profondeur. Pour faire respirer l'ensemble du quartier par, la réorganisation des espaces publics en surface, renforcer les accès et la recomposition des espaces souterrains. Le projet consiste à la réalisation de :

- Un nouveau jardin convivial, un quartier piéton étendu, un nouvel édifice inspiré de la nature.
- La Canopée, qui relie la ville du dessus à la ville du dessous, une gare RER plus vaste, espaces commerciaux lumineux.

Aussi offrir à Paris, cœur de la métropole, l'image d'une capitale accueillante, vivante et dynamique.

Par son histoire, mais aussi sa localisation au centre de Paris, et par la complexité spatiale et organisationnelle de ce lieu, Bertrand Delanoë (élu Maire de Paris en 2001) annonce une nouvelle opération de réaménagement pour ce quartier. Ce projet revêt une dimension hautement symbolique, de plus, il déclare que l'opération de réaménagement va être réalisée avec la participation des parisiens à travers une démarche de « concertation ». Lancement "d'un projet urbain participatif "d'une importance politique et urbanistique majeure pour la ville de Paris et les populations concernées.¹⁷



Figure 09 : Vue sur la Canopée

Figure 10 : Vue sur l'accès aux sous-sols

Source : www.projetdeshalles-wordpress.com

¹⁷ CAMILLE Gardesse, LA « CONCERTATION » CITOYENNE DANS LE PROJET DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES DE PARIS (2002 – 2010) : les formes de la démocratisation de l'action publique en urbanisme et ses obstacles, thèse de doctorat 2011, Paris, p7

La phase I : 2002-2010 Pour chaque étape du projet urbain géré par la Mairie de Paris, nous avons identifié quelques dispositifs participatifs qui lui étaient associés :

- 2002 : La direction de l'urbanisme ; entant que service interne de la ville, est impliqué dès le départ. elle réalise un diagnostique préliminaire des dysfonctionnements du quartier tout en limitant l'aire d'intervention (ZAC) et en révisons le PLU.
- 2003 : Concertation : Réunion publiques et expositions doté d'un registre et boîte à idée « méthode traditionnelle ».
- 2004 : Choix du marché de définition.
- 2005 : élaboration d'une charte de concertation/ ville.
- 2006/2007 : concours pour le futur forum.
- 2008/2010 choix du projet et l'achèvement de l'étude du projet du Canopée.

CONCLUSION :

Le projet des halles de France nous a permet de voir qu'un projet issue d'une décision politique centrale peut aussi exprimer des enjeux locaux. Il en résulte un projet qui répond aux perspectives territoriales et avec l'implication des collectivités locales dès les premières phases du projet, crée une assise stratégique pour l'encrage du projet dans son environnement. En fin de compte le projet répond aux préoccupations globales en fonction des contraintes locales.

En effet ,la ville de Paris dans un contexte décentralisé, s'est basée sur une démarche transversale où les municipalités ont pris un rôle important dans les définitions des stratégies et dans la définition des besoins locaux. Dans un second temps elles assurent le pilotage et accompagnent le processus de conduite de projet.

Il ressort de cette expérience deux facteurs importants dans la démarche d'intervention en centre ancien :

Le premier c'est l'implication des collectivités locales dans les décisions et le choix de l'action urbaine à mener.

Le deuxième résulte dans le rôle de la commune dans la conduite et la faisabilité du projet.

CHAPITREIV : Le cas de l'Italie

Régénération du marché agricole « MercatoNavile » de la Bolognina

CHAPITRE IV :Le cas de l'Italie Régénération urbaine de l'ancien marché agricole« *Bolognina* » Mercato Navilede Bologne

INTRODUCTION :

La régénération de l'ancien marché agricole de Bologne constitue une opération d'initiative publique qui témoigne d'une manière innovante le projet urbain et de traiter certains des plus importants enjeux de a ville contemporaine.

Chef-lieu de la région 'Emilie Romagne, Bologne est l'une des plus importantes villes de l'Italie. Le projet « Mercato Navile », est occasion pour relier deux parties de la ville séparées par une gare.

Il constitue l'opportunité pour en créer une centralité en connection avec le centre de la ville dans le prolongement du centre historique, il represente le résultat d'une longue démarche marquée par de nombreuse difficultés, initié en 1985 ce n'est qu'au milieu des années 2000 qu'il a connu une définition plus concrete.

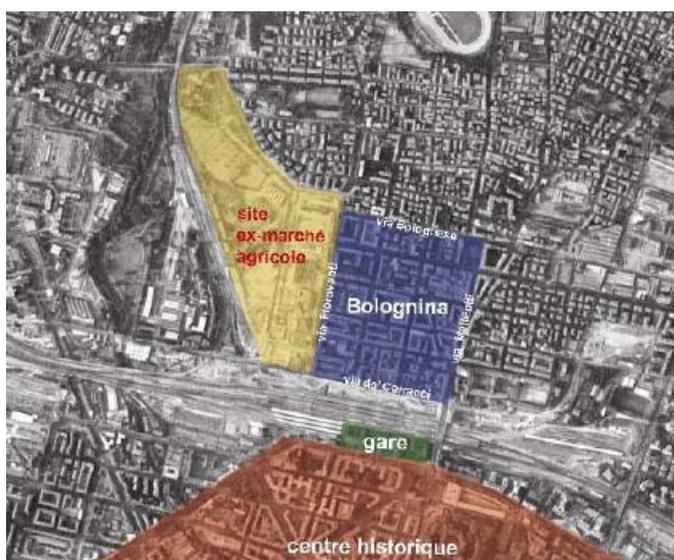


Figure 11 : Localisation du quartier « Bolognina »

Source : R. Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution
Rapport monographique- Bologne

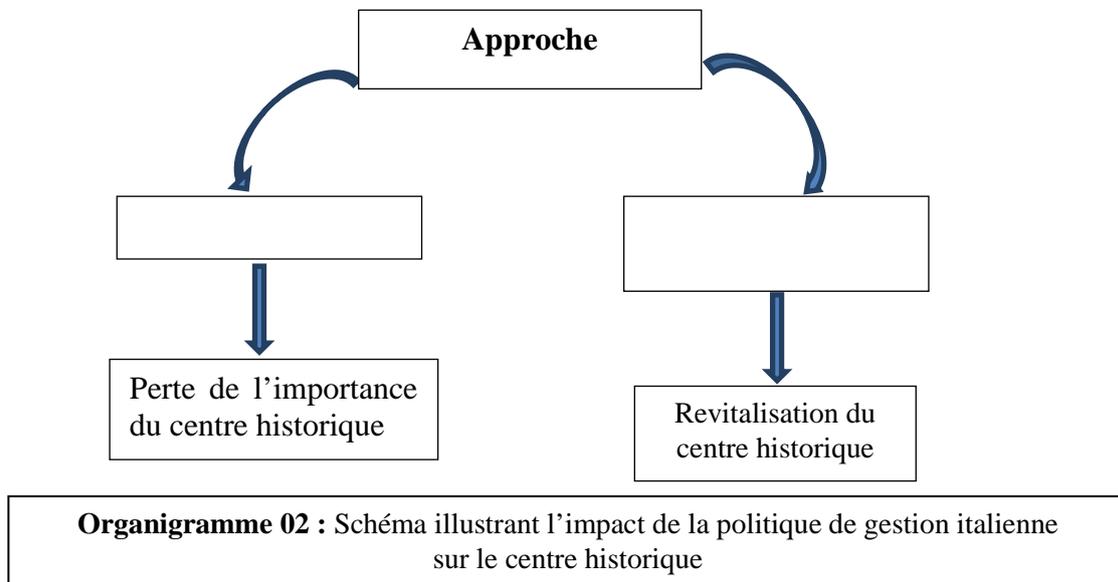
4.1 Cadre politique et institutionnel :

Le parcours de planification urbaine en Italie fin des années 60 était conçu du générale au particulier, de l'économie au territorial et à l'urbanisme, en associant chaque phase à une échelle et à des acteurs spécifiques : les élus pour la définition des objectifs, les économistes pour les analyses et les études préalables et les architectes et les urbanistes pour la mise au points des projets.¹

Durant les années 80, on hésitait à s'engageait dans cette politique où les instances inferieures détiennent le pouvoir de contrôle .seulement trois villes (Turins, Bologne et Florence) se dotent d'un plan communal d'urbanisme caractérisé par la rigidité et son incapacité à gérer le processus de structuration physique et paysagère du territoire.

Ces conditions ont mené à la recherche d'une coopération entre les différents échelons pour le renouvellement de l'approche de planification et à la mise en œuvre d'une nouvelle démarche de projet ; d'où le début de l'effacement progressif de l'état.²

Bologne décide de rompre avec les logiques de l'époque (libérale) et amorce sa reconquête urbaine basée sur un nouveau rapport à la ville existante et le défi de sauvegarder l'esthétique de la ville



¹Morelli Roberta. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne : Régénération urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. PUCA Paris .2011

² DGUHC, « Planification et projet urbain en Italie » p10 OpCit

4.2 - Contexte morphologique (Cadre physique):

A travers les monuments architecturaux et les œuvres d'art, Bologne est reconnue par une valeur artistique et monumentale de son tissu urbain, témoignant de l'importance de son histoire.



Figure 12 : vue panoramique du centre-ville de Bologne

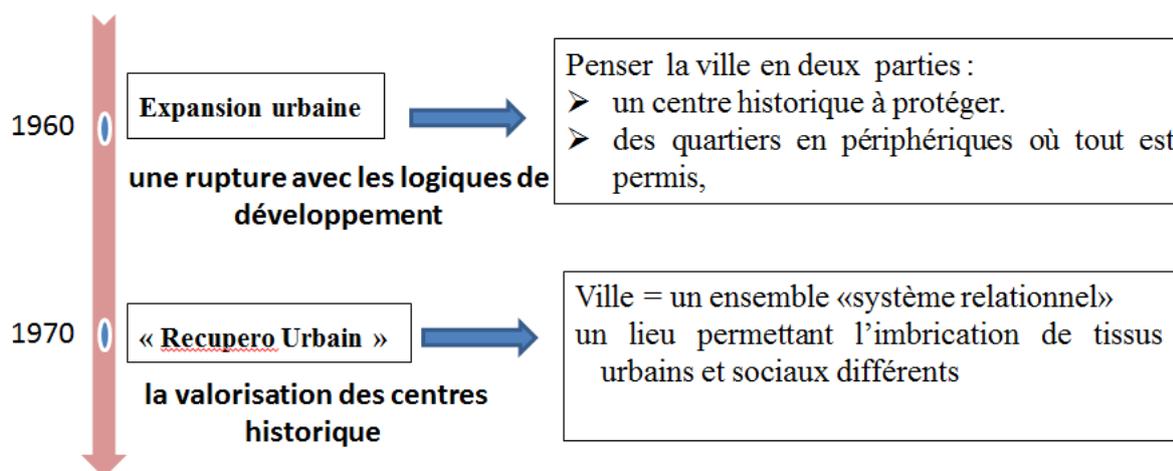


Figure 13 : vue sur les bâtiments historiques – rue Galliera-

L'aspect morphologique de Bologne fin des années 60 a renoncé à l'expansion urbaine une rupture avec les logiques de développement de l'époque. Décida vers les années 70 d'entreprendre sa propre politique urbaine pour la valorisation des centres historique basé principalement sur deux défis : éviter l'expansion urbaine et permettre la sauvegarde l'esthétique de la ville en préservant les activités et les résidents du centre-ville.

A l'aube du XX^e siècle, sous le slogan « *Bologne, ville des villes* » et en s'appuyant sur une attitude déjà consolidée dans les années 60 ; concernant la mise en place des procédures de participation et de concertation, un nouveau plan d'urbanisme est mis en place. Bologne représentait une figure des « 7 villes » définit par ce plan, dans une finalité d'identifier l'image du territoire tout en associant les éléments infrastructurels et naturels spécifiques de la ville. Cette nouvelle approche stratégique a pour objectif de consolider , dans les années à venir, un système urbain fortement intégré dans son cadre métropolitain et de répondre aux changements de la ville contemporaine « *vision de Recupero Urbain* »³. Ce retour d'expérience de la ville de Bologne dans la politique d'aménagement urbain témoigne d'un nouveau contexte d'action qui cherche à répondre aux défis de compétitivité et d'attractivité dans le réseau des villes italiennes et européennes.

³ Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne :Régénération urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. OpCit



Organigramme 03 : Schéma synthétisant l'évolution de la démarche de réflexion

Sous l'impulsion du premier plan d'urbanisme de Boogne (PRG 1989), et face à une forte poussée démographique, l'ouverture des murs d'enceintes médiévaux et le choix d'une extension urbaine de type haussmannien, avait donné naissance au quartier de « la Bolognina » (la petite Bologne). A l'intérieur duquel se situe le 2^{ème} marché agricole de l'Europe, la position stratégique du site, entre la gare et le centre-ville faisait toute l'importance de ce lieu, étant considérée à l'époque le deuxième marché agricole de plus important de l'Europe, vécue de façon contrastée par ces habitants : prospérité économique locale d'une part et source de nuisances, de mécontentement et de ségrégation sociale de l'autre part.



Figure 14/15 : Vues sur les rues de la Bolognina

Source : Pericchi Béatrice. le projet de la requalification de l'ancien marché agricole

C'est avec le plan d'urbanisme de 1985 (approuvé en 1989) que la ville avait décidé de la fermeture du marché agricole et de l'éloigner des bords du centre-historique. Il fut délocalisé en 1996 ce qui a permis de prendre une autre direction « recoudre » le tissu urbain en requalifiant la césure de la gare par rapport au centre-ville : le nouvel objectif important de l'évolution de la ville et contribué à une prise de position sociale importante.

Et suite à cette forte révolution dans la manière de penser la ville, et à la recherche d'outil et de méthodes pour concevoir et conduire la transformation urbaine ; Bologne avait défini une action stratégique de rénovation et de régénération de la « *Bolognina* ». ⁴

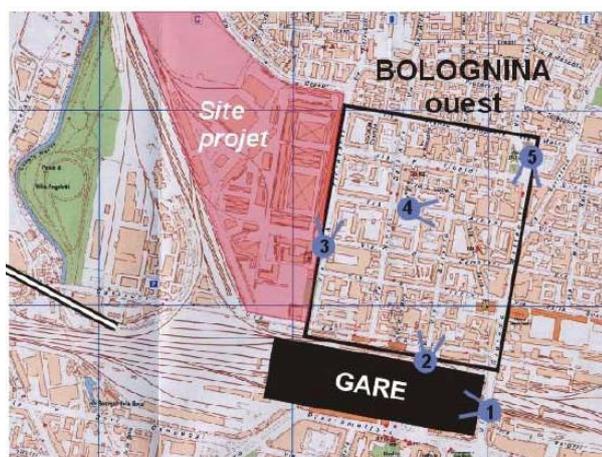
Ce processus avait mené à nourrir la définition de nouvelles règles de l'action urbaine partagée et diversifiée concernant cette partie de la ville, quartier développé fin XIXe siècle et qui associe trois projets urbains stratégiques :

- Renouvellement de la gare centrale ;
- Requalification des friches ;
- **Régénération de la zone de l'ancien marché agricole** ; le projet qui constitue une des artères de cette recherche.

4.3- Cadre urbain du projet :

Le site du projet, occupe la zone de l'ancien marché agricole constituant le prolongement du quartier de « La Bolognina » qui se situe au voisinage immédiat du centre historique, au nord de la ligne ferroviaire centrale. Quartier populaire constitué au XIXe siècle dans le contexte européen de la révolution industrielle ; il répond aux soucis hygiénistes et à l'organisation des cités de cette période. ⁵

Figure 16 : Localisation du quartier « Bolognina »
Source : Pericchi B. le projet de la requalification de l'ancien marché agricole



⁴ Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne : Régénération urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. OpCit

⁵ Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne : Régénération urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. OpCit



Deux éléments témoins de l'histoire du lieu font l'objet de conservation au profit de ce projet de requalification. la «Pensilina Nervi» un large auvent à arcade laissant filtrer la lumière sous laquelle avait lieu la vente des marchandises l'entrée du marché symbolisée par une tour d'entrée.⁶

Figure 18 : L'entrée de l'ancien marché (1939)



Figure 17 : La Pensilina Nervi construite dans les années 1950



- 1985-1989 : PRG

Le plan d'urbanisme « PRG » identifie la zone comme potentiel à exploiter appelé « ZIS » zone intégrée de secteur appelée R5.2 NavileMercato qui pourra être transformé à travers le plan de détaillé d'initiative publique « piano particialareggiato d'iniziativa publica » inscrit dans une logique de valoriser une nouvelles œuvre infrastructurelle. Se fut un déficit de relier le centre historique avec son prolongement « Bolognina » séparé par la gare. En parallele en 1982, une explosion à la gare engendre plusieurs concours d'architecture pour sa reconstruction (1984-1990-1994) mais aucun des projets n'a été réalisé⁷.



Figure 19 : La ZIS du secteur R5.2 identifiée par PRG 1985-1989
Source : Roberta Morelli.
Urbanisme de projet

⁶Pericchi **Béatrice**. « le projet de la requalification de l'ancien marché agricole : un exemple de concertation participative » In *ENVIROBAT MEDITERANEE*.France.2007

⁷ Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne .OpCit

- 1996 : délocalisation du marché

Cette décision de délocalisation du marché agricole associe la volonté de requalification du nœud de la gare avec un aménagement global.

Un projet est né par un instrument dit DUC « Disegno Urbano Concertato » prenant ainsi un périmètre large, où l'architecte Ricardo Brofill, proposa ainsi une esquisse assurant la continuité de la trame existante « îlot à cour régulier » alterné par des espaces verts et bâtis.

Cette idée de projet marquée par deux tours jumelles de 120m de hauteur fait l'objet d'un débat, un referendum appelle les citoyens à voter « Projet non partagé ».⁸



Figure 20 : projet urbain ZIS R5.2 1996 : projetBrofill

- 1999 : Plan de détail

L'esquisse est donnée à l'équipe d'architectes italiens Technicoop pour développer le projet en détail et en fin approuvé par la municipalité.

Le projet ne verra pas le jour, il fut bloqué par les élections communales qui freinent la réalisation et témoignent de la déception par rapport à la vision urbaine proposée.⁹



Figure 21 : Plan détail, 1999 projetTechnicoop

- 1999-2004 : projets non partagés

⁸ Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'une vision urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. OpCit

⁹ Idem



Le nouveau maire élu Guazzaloca, prévoit un projet *Financing* pour réaliser dans le site le nouveau siège municipal, tout en respectant le PRG 1985 et en s'éloignant de la proposition de Brofill. L'architecte Corrado Scaglirani propose une densité du bâti plus faible, un schéma urbain plus libre avec des espaces publics diffus alternés par de l'habitat varié. La proposition limite le site au nord par de longue barre pour les étudiants et l'entrée au site par la ville marquée par les tours destinées aux bureaux de la commune.¹⁰

Ces éléments font objet de protestation par les citoyens en considérant une coupure avec la ville et qui empêche son intégralité avec la nature du quartier.

- 2004- 2006 : Laboratoire d'urbanisme participatif

Le retour au pouvoir à la gauche en 2004, marque le début du projet. La municipalité sous les directives du nouveau maire Cofferati signe une délibération pour instaurer un laboratoire dédié à la révision des plans proposés ouvert à la participation des habitants et les associations locales en collaboration avec trois experts appelés à faciliter l'échange entre eux.

Le laboratoire devient ainsi un outil qui permet de réécrire le projet précédent par des paramètres tirés le long du débat et en fin approuvé définitivement en 2006.¹¹

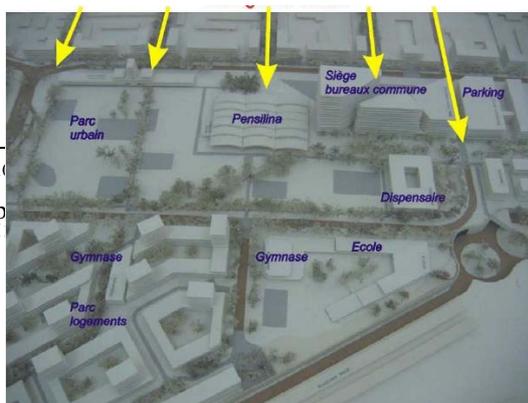
Figure 22 : Proposition Corrado S.
 ○ Siège communal □ les barres



Concertation participative
 Source : Foglio del laboratorio del quartiere, novembre 2005

- 2007 : le projet dans sa phase opérationnelle

La particularité du projet dans les espaces libres dégagés par le parc urbain proposé à l'entrée du quartier ainsi que



Continuité des axes de la Bolognina sur le site

la manière dont on assure

la continuité de l'ancien marché



le prolongement des rues de Bolognina dans le quartier.

Le projet est entrée dans sa phase de réalisation en 2008 pour une durée de 8-10 suite aux imprévues rencontrée sur les lieux, vestige archéologique ainsi qu'une bombe de la deuxième guerre mondiale.¹²



*Image panoramique du site en construction (mai 2012) :
à gauche la tour d'entrée au marché ; au centre le siège des bureaux municipaux et
à droite les premiers bâtiments résidentiels en construction*

CONCLUSION :

Dans une ville qui a hérité d'une tradition d'autonomie communale où les décisions stratégiques sont exprimées à travers la refonte des instruments. L'expérience de la requalification de l'ancien marché agricole de la Bolognina, témoigne justement d'une épreuve particulière sur le choix de l'acteur menant à la réussite d'un projet urbain et constitue une synthèse des volontés démocratiques et les résultats d'une recherche urbaine participative.

Cet exemple illustre clairement un autre aspect des collectivités locales, le rôle de la commune qui constitue le maillon primordial quant au choix de la solution pour faire

¹² Roberta Morelli. Urbanisme de projet : Acteurs et outils d'un processus en évolution Bologne : Régénération urbaine de l'ancien marché agricole MercatoNavile. OpCit

émerger les aspects clés d'un projet en difficulté. La mise en place d'un laboratoire prêt à l'écoute des différents parts du projet ainsi que d'assurer l'entente entre eux, il arrive à traduire les avis par un instrument partagé assurant la satisfaction des habitants.

Une stratégie contribue à la rénovation des instruments de planification et influence les modes d'action des acteurs impliqués.

CHAPITRE V : Le cas de l'Algérie

La Requalification du quartier Bab d'Zair - Blida

CHAPITRE V : le cas de L'Algérie : Requalification du quartier BabDzair- Blida

INTRODUCTION

Le cas de la requalification du quartier de Bab D'zair, illustre une situation de rénovation débutant par la récupération des friches militaires et la réalisation du projet de la remonte durant les années 80, par la suite dans le cadre de la restructuration urbaine de la ville de Blida, dans les années 2000 par l'implantation d'une infrastructure culturelle au lieu du quartier Bécourt.

Blida avec son centre historique d'une superficie de 70 hectares, constitue le noyau originel et de la ville, autour duquel se sont ensuite greffées toutes les extensions urbaines.

La ville intra-muros, depuis l'indépendance à nos jours, n'a pas connu de grands changements, jusqu'aux dernières décennies quand des aménagements apparaissent au quartier dit « Bab D'zair » qui occupe toute la bande Est longeant le boulevard Takarli Abderzak et Houari Mahfoud.

Ce quartier est situé au carrefour des axes importants structurant la ville de Blida. Le caractère historique de cette entité ainsi que sa localisation en plein cœur de la ville, reflète parfaitement son importance.

Actuellement ce quartier est marqué par de grands projets composés de :

- L'habitat mixte type IGH « projet de la remonte »,
- Groupe d'équipements : un centre multi fonctionnel, une maison de la culture et un Musée ; en plus d'un siège communal et un théâtre non encore achevés .
- Des espace public : la place nommée « Esplanade de Bâb D'zair » au-dessus d'un parking public».
- Une infrastructure culturelle (palais des congrès) en cours de réalisation.

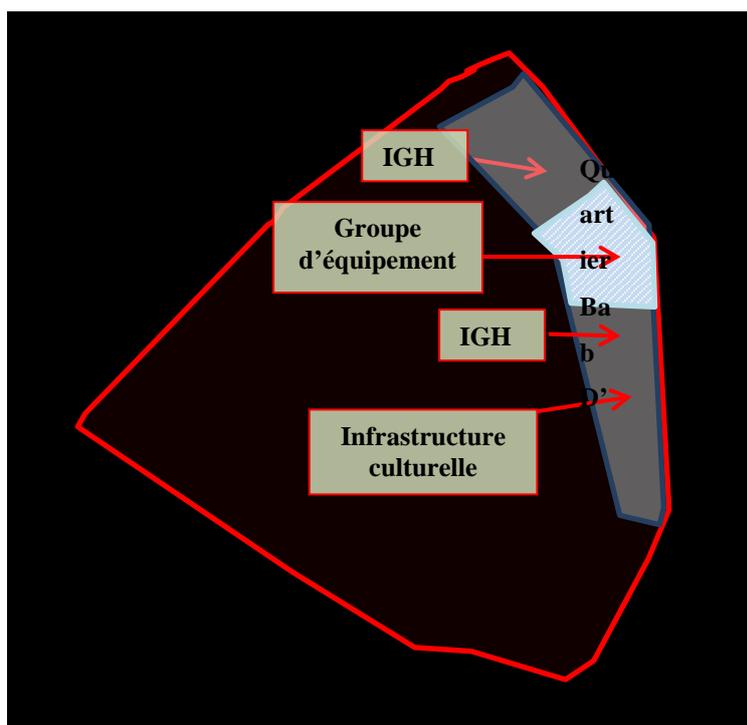


Figure 24 : carte du Centre Blida avec la situation du quartier Bab D'zair
Source : INC - 2007

5.1- Cadre Politique Et Institutionnel :

On étudiera ce cadre, depuis l'accession de l'Algérie à son indépendance jusqu'à nos jours, la première décennie après l'indépendance, était marquée par la reconduction des textes législatifs français régissant l'urbanisme algérien par la loi en décembre 1962.¹ *[Les premières années de l'indépendance furent celles de l'occupation de la ville coloniale et de la reconduction pure et simple de la législation française en matière d'urbanisme]*². Durant ces années, les politiques urbaines ont été caractérisées non pas par une planification spatiale et urbaine, mais par des investissements importants au niveau des villes et des réalisations de programmes sectoriels, décidés par l'Etat "maître du tout planifié", grâce à des moyens financiers suffisants (recettes des hydrocarbures) et à une politique socialiste et autoritaire.³ L'Etat reste le seul acteur du développement et essaye de répondre aux besoins des citoyens Rachid SidiBoumedine le dénomme « l'Etat

¹ ALMI Said. Tendances générales de l'urbanisme nord-africain. 2008 p6
<http://www.salamontreal.com/documents/SaidAlmi-UrbanismeNordAafricain>.

² DRISS, Nassima. Projet urbain et espace public à Alger : De la ville programmée à la ville revendiquée In : *Villes et projets urbains en Méditerranée*. Presses universitaires François-Rabelais, 2002

³ DJELAL Nadia, « Politiques urbaines et rôle des acteurs publics dans les dynamiques territoriales en Algérie. » COLLOQUE DE L'ASRDLF – GRENOBLE ET CHAMBERY. 2007

providence » d'ailleurs elle reste le propriétaire des terrains et cela suite à l'ordonnance 102/66⁴ qui dicte que les biens mobiliers et immobiliers vacants sont dévolues à l'Etat, et c'est dans ce cadre que les servitudes militaires à Blida deviennent bien de l'état.

De 1970 à 1980, « L'état pourvoyeur »⁵ l'Etat opte pour une nouvelles politique pour faire face au déséquilibre des villes, à fin de mettre fin à l'exode rurale, plusieurs programmes spéciaux apparaissent, programme quadriennal 70-73 et 74-77 et d'autres. Le premier visait l'aménagement des grandes villes en plus de la création des structures d'industrie ; le deuxième interprétait l'intérêt de l'état pour les ensembles d'habitation, surtout avec la loi 74/26 instituant les réserves foncières au profil des communes.

Les petites villes ainsi que les villes d'intérieures, ne bénéficiaient pas de ces programmes, elles possédaient alors un autre programme à une échelle locale appelé PCD « Programme Communal de Développement » qui a pour objectif l'amélioration des villes en matière d'équipement ainsi que les infrastructures industrielles et agricoles. Les grandes villes ainsi que les villes côtières subissaient des actions de renouveau grâce aux plan de modernisation urbaine « PMU ». Blida bénéficie d'un programme de modernisation dans le cadre du renouveau des grandes villes du pays, vers le milieu des années 80.

Tous les programmes réalisés à différente échelle se sont intéressés à la production de masse sans se soucier de l'aspect esthétique urbain et architectural, surtout en absence d'instrument de gestion urbaine. En fait, le milieu des années 80 marque l'image du désengagement de l'Etat et le programme de l'ajustement structurel⁶.

Ces actions en fait, étaient constituées par des programmes d'investissements et d'équipements, régis par les différents ministères. Chaque ministère appliquait empiriquement son propre programme d'actions et le transcrivait sur l'espace sans coordination avec les autres secteurs d'activité. Les secteurs qui ont façonné l'espace algérien durant cette époque et qui ont été les vrais acteurs de la planification spatiale sont la grande industrie et les infrastructures, la santé, l'éducation et l'habitat, dont le programme culturel (maison de la culture avec ses annexes) projeté à Bab D'zair par le ministère de la culture dans le temps.

A partir des années 90 et avec l'avènement à l'économie de marché, les changements dans la politique vont être marqués par une nouvelle orientation de l'action étatique et permettre

⁴ Ordonnance 66/102 . JORA N°36 du 06/05/1966 portant dévolution de l'Etat des biens vacants P344

⁵ RACHID SidiBoumedine. Op.cit. p36

⁶ Idem. p37

l'émergence de nouveaux acteurs à la fois publics et privés, tel que OPGI (office public de la gestion immobilière), EPLF (Entreprise Publique du logement et du Foncier) et d'autre.

En effet, les villes se tiennent au moins à deux pôles extrêmes :

- **Les collectivités locales** qui sont placées au niveau de la ville pour parer des demandes complexes, les autorités municipales reçoivent de manière plus ou moins directe, contraignante, des impulsions du pouvoir central.

- **L'Etat**, à travers ses multiples interventions réglementaires, techniques et financières ainsi que par les décisions politiques.

5.2- Contexte morphologique (Cadre physique)

La lecture du cadre morphologique du centre-ville, ou du centre historique de la ville de Blida, peut être lue selon les deux périodes : Coloniale et postindépendance.

La période coloniale (1830-1962):

Cette période est marquée par deux phases principales, la première entre 1830 et 1842 ; et la deuxième allant de 1843 à 1962.

Entre 1830 et 1842: selon Trumelet, la ville n'avait pas de murailles proprement dites, toutes les maisons et les bâtisses étaient ouvertes à l'intérieur. On ne pouvait donc pénétrer dans la ville que par les six portes.

1/Bab-er-Rahba, au sud ;

2/Bab-el-Kebour, à l'ouest;

3/Bab-es-Sebt, au nord;

4/Bab-ez-Zaouya, au nord-est;

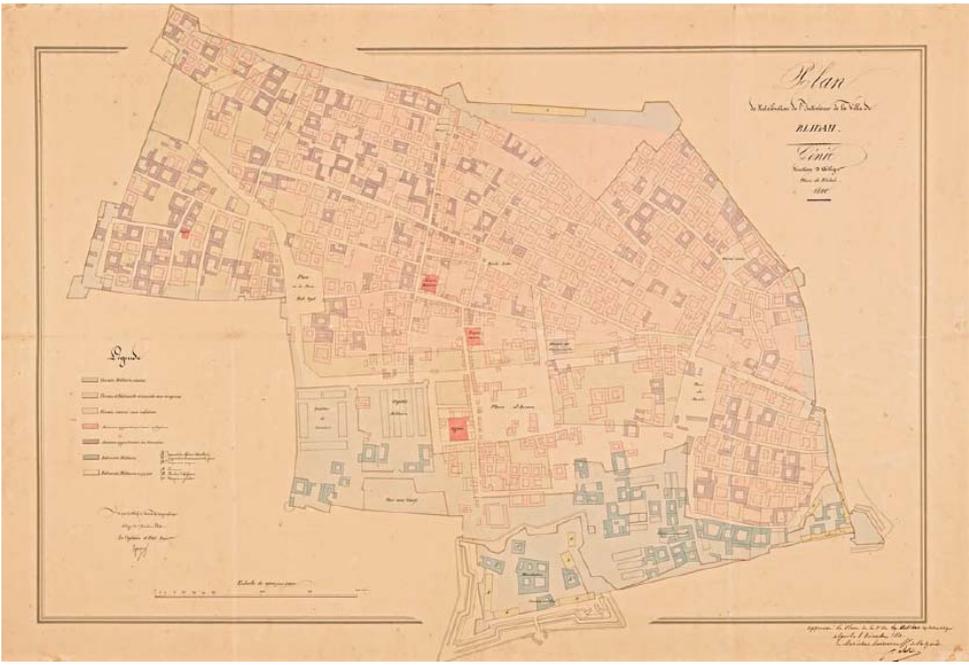
5/ Bab-ed-Dzer, ou Ed-Dzaïr, à l'est.

6/ Bab-el-Khouikha, au sud-est.



Figure 25 : La porte d'Alger « Peinture Adrien Dauzat »
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

Figure 26 :
Plan de la ville de Blida en 1840
Source : Blida du Colonel Trumelet Volume II Chapitre XXII
http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/cartes/cartes_caom_1840.htm



Durant les neuf années de 1830 à 1839, la ville de Blida n’était pas encore prise par les colons; ils restaient aux alentours et ont mis en place plusieurs installations militaires qui vont avoir une grande influence par la suite sur l’espace urbain actuelle.

Entre 1843 et 1862 :

Les colons ont pris la ville à partir de 1842 comme une base militaire pour se propager vers d’autres villes et régions. Ils commencent une importante restructuration des espaces urbains de la ville, en superposant une nouvelle trame sur l’ancienne trame labyrinthique. Accompagnée de nouvelles infrastructures religieuses, culturelles, et de loisirs, (l’église la vierge et sa place en 1863, théâtre, banque, cafétérias, la place d’arme...etc.).⁷

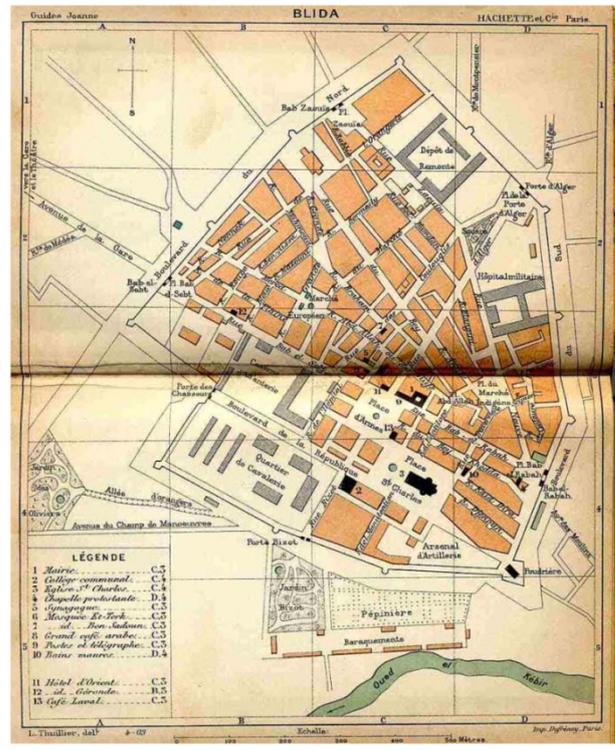


Figure 27 : Carte de Blida en 1869
Source : <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

⁷Portes Et Remparts - <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

Ce qui est aussi remarquable, c'est l'extension de la ville sur les espaces des cimetières avec la construction d'une enceinte en pierre élevée de 4m, les portes alors sont poussées vers l'extérieur tout en gardant le même nom. Dont l'objectif était de multiplier les infrastructures militaires qui finissent par occuper la moitié de la superficie de la ville.⁸

La place d'arme était devenue un point de repère dans la ville, elle est imposante par sa superficie car elle occupe un grand îlot, et c'est la résultante de l'intersection des deux axes structurants de la ville.

Vers les années 1870, la ville poussa son développement à l'extérieur des murs près des portes, jusqu'à la démolition du rempart et son remplacement par des boulevards qui entourent la ville intra-muros, en 1962.

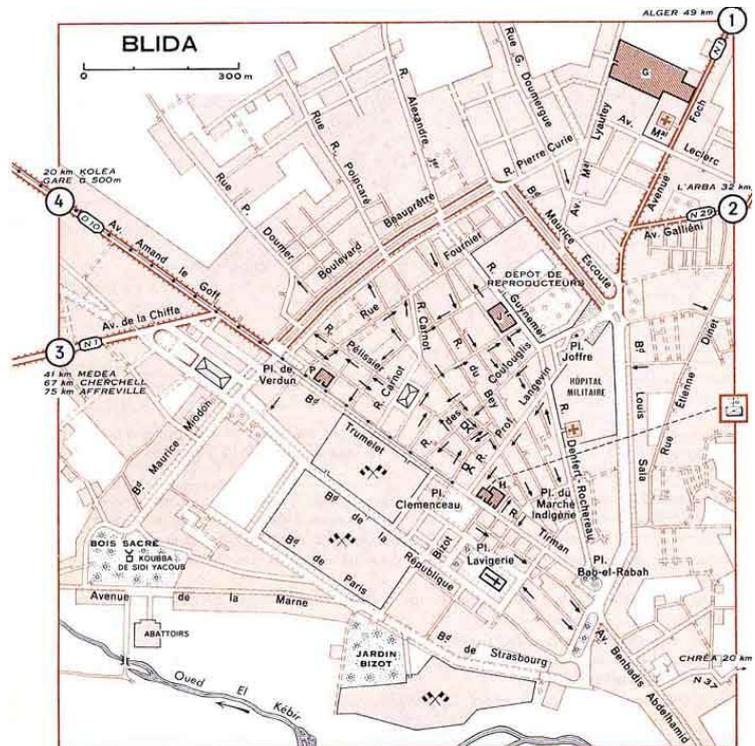


Figure 28 : Carte de Blida en 1956
 Source : http://encyclopedie-afn.org/Plan_Blida_-_Ville

- LA PERIODE POSTINDEPENDENCE 1962- à nos jours

Durant les premières années après l'indépendance ; quelques actions d'aménagement dans le centre historique comme le remplacement de l'ancienne église par la mosquée El kaouthar, la démolition des installations militaires.

Or, même avec l'établissement du PDAU en 1992 et qui constituait d'ailleurs une continuité du PUD de la période coloniale, le centre historique ne faisait pas partie de



Figure 29 : remplacement de l'église par la mosquée El kaouthar
<https://www.bing.com/images/ville+de+BLIDA>

⁸Portes Et Remparts - <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

la stratégie d'aménagement urbain de la ville, il favorisait plutôt l'extension de la ville vers le nord.

L'outil opérationnel de cette époque en plus des ZI (Zones Industrielles), était les grandes opérations de logements collectifs de type ZUHN (Zones Urbaines d'Habitat Nouveau) sont apparues vers 1975 à la ville de Blida, qui marque un grand changement lors de son apparition au centre ancien au milieu des années 80



Figure 30 :Photo prise par l'auteur IGH de la remonte (Dec 2015)

par le biais du projet de la remonte, ainsi que l'aménagement d'un complexe culturel regroupant plusieurs projets, dont les uns sont achevés non opérationnel et d'autres n'ont pas encore vu le jour.



Figure 31 :Photo prise par l'auteur l'esplanade Bab D'Zair (Dec 2015), avec les équipements en arrière-plan

5.3- Cadre urbain du projet :

Le quartier de Bab D'Zairse situe à l'intérieur des limites du centre historique de la ville de Blida au nord de la place d'Alger, qui précède la porte du même nom, jusqu'à la porte BabErahba ;

- Période 1830-1842 : Cimetière Arabe

Cette entité constituait un grand cimetière arabe, avant d'être substitué par une occupation militaire[*En avant de la porte d'Alger, laquelle se trouvait à hauteur de l'ancienne mosquée, Djama-Baba-Mahammed, se développait un vaste cimetière arabe, qui occupait le emplacement où devaient s'élever, un siècle plus tard, les bâtiments de l'Hôpital militaire et ceux de la Remonte.*]⁹

⁹Colonel Trumelet. Blida selon Légende, Tradition et l'Histoire .Volume II. Alger 1887.P292



Figure 32 :
La porte d'Alger
Source : Portes Et Remparts -
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

Période 1850 à 1962 : Infrastructures militaire « La remonte et l'hôpital Ducros »

A partir de 1852, ce quartier fut intégré officiellement à la ville entourée d'enceinte, le lieu fut bâti pour la première fois par des infrastructures militaires. Un dépôt de remonte et un hôpital militaire nommé Ducros.

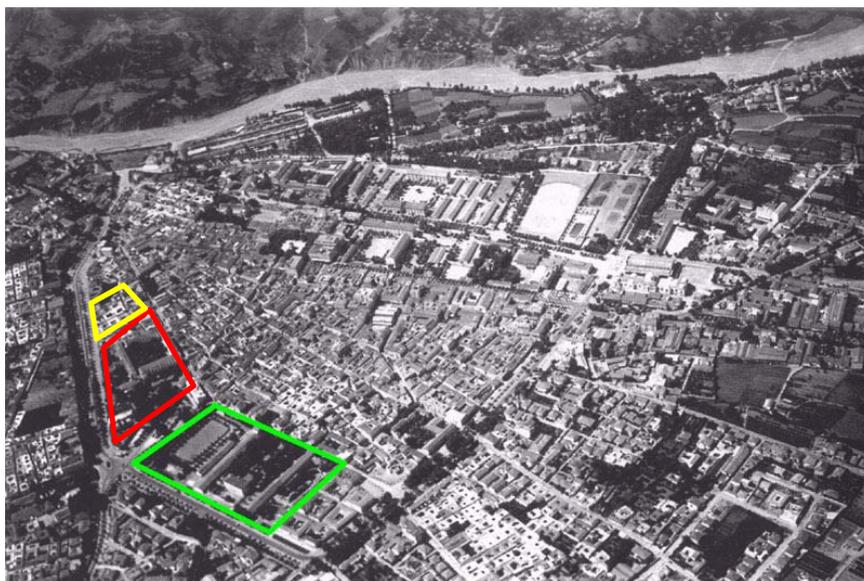


Figure 33 : Vue aérienne de la ville de Blida en 1962
Source : <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>

Légende :

	Dépôt de Remonte		Hôpital DUCROS	
---	------------------	---	----------------	--

En 1852, grâce à l'initiative du Général Daumas, un des plus grands connaisseurs en chevaux de l'époque, que fut créé à Blida le dépôt de la remonte¹⁰ et du haras militaire et qui dépendait alors du département d'Alger. L'établissement d'une surface réduite (4 Ha) fut édifié sur un ancien cimetière musulman qui a subsisté pendant longtemps, or tout a disparu.



Figure 34 : une compétition lors de la visite du président Louis Lobert

Source :

<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.ht>

Ce dépôt de remonte et d'étalons

était le seul des établissements militaires dont l'accès aux touristes était autorisé, le plus coquet de parcs établissements hippiques. Ses cours étaient bordées de magnifiques platanes et d'acacias ; ses allées bien entretenues, ses jardins, ses tonnelles lui enlèvent l'aspect rébarbatif habituel des casernes.¹¹ Paul Azemat le décrivait [*promenade très goûtée des touristes et des amateurs de beaux chevaux et de beaux sites*]¹²



Figure 35- 36 : Vues générales sur les jardins de la Remonte
Source : <http://papetdeblida.perso.sfr.fr/blida04/CPA/T-remonte/>

¹⁰ Spécialisé dans la production de cheval de guerre. Son rôle prend beaucoup plus d'ampleur dans la production du mulet et du cheval de trait, type agricole (postier breton). En outre, le dépôt était pourvu d'un centre d'insémination artificielle pour les bovins, six taureaux importés de toute beauté. Les deux inséminateurs opéraient dans toute la Mitidja, et même au-delà.
Cité par Paul Azemat. *La Remonte. Blida 1954*

¹¹ Commandant ROCAS. le dépôt de Remonte et d'Étalons <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/rocas/rocas-remonte.htm>

¹² Paul Azemat. *La remonte .Blida 1954* <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>

Le second projet dans le quartier, était l'Hôpital DUCROS¹³. Un vaste établissement où l'on peut soigner plus de 500 malades. Comme tous les hôpitaux de l'intérieur, cet établissement est ouvert aussi aux civils¹⁴. Il possédait une chapelle réduite qui servait pour les funérailles.

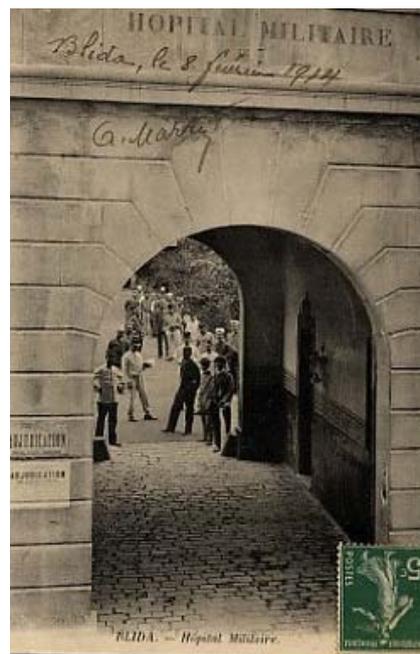


Figure 37- 38 :Vues sur l'Hôpital DUCROS
Source :<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm>

Le Quartier Bécourt : partie se trouvant sur la bande, nommé au part avant « El Bokâa », qui signifie lieu, au pluriel, mauvais lieux¹⁵ : [cité *Bécourt- avec le "bordel" pour militaires*]¹⁶. L'un des plus anciens quartiers de la ville de Blida, constitué de vieilles constructions, sans aucune valeur architecturale, la raison pour laquelle aucun écrit n'est laissé à ce propos.

En effet, ce quartier sera rasé en 2004 ; des projets d'utilité publique y seront lancés.

En 1984- Modernisation du centre-ville de Blida : Projet de la remonte

Durant l'année 1985/1986, il a été organisé un concours international dans le cadre de la restructuration de la ville de Blida qui comprenait tout le quartier allant du Brd El Arbi Tebessi jusqu'à BabErrahba en préservant l'école Caze nave uniquement. L'histoire du

¹³Ducros est le nom du chirurgien qui faisait partie du combat de Méred avec le sergent Blandan le 11 avril 1842

¹⁴ Hôpital DUCROS : <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm>

¹⁵ Colonel Trumelet. Blida selon Légende, Tradition et l'Histoire .Op.Cit, p301

¹⁶ Blida, la Perle de la Mitidja- <http://www.blida.us/histoire/42-blida,la-perle-de-la-mitidja.html>

projet actuel, constitue le recueil de mon interview avec l'architecte Mr LAZAR.R¹⁷ qu'il explique d'après ses souvenirs lors de sa présence autant que représentant de la APC de Blida au moment de la présentation des différents participants (six ou sept intervenants) :

L'université de Blida ; BEREP ; bureau d'études de restauration des édifices publics.(étatique) ; Bureau d'étude privé BET Kaci Mahrour ; Bureau d'étude polonais, un autre japonais et un bulgare.

	<p><u>Schéma de la proposition des japonais :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Barres de logement avec RDC service et commerces ■ Parc public ■ Espace dégagé avec des équipements d'accompagnement (école, crèche ..)
	<p><u>Schéma de la proposition de BET Mahror :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Une tour centrale de 30 étages d'une base élargie, avec plusieurs équipements intégrés (un Hammam au 15^e étage, un restaurant panoramique au dernier étage) <p>Le reste de la surface est aménagée en un parc central (type central parc)</p>
	<p><u>Schéma de la proposition du BET polonais :</u></p> <p>Prolongement des parcours existants ainsi que la projection d'autres, formant ainsi un ensemble d'ilots avec un bâti périphérique et une cour au milieu.</p>

¹⁷ Architecte retraité ayant travaillé au sein de la direction d'urbanisme de la commune de Blida depuis 1982

PARTIE II : DEMARCHES D'INTERVENTION DANS LES CENTRES HISTORIQUES A TRAVERS LE PROJET URBAIN – Etude du cas

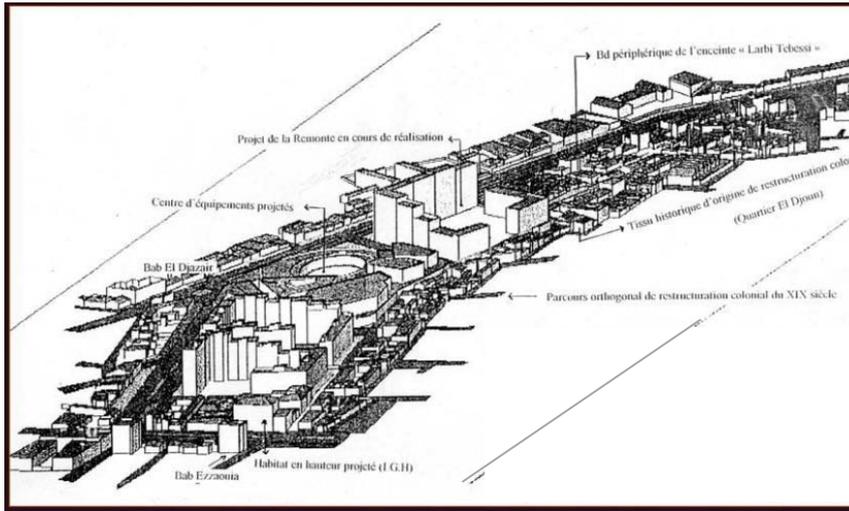


Figure 39 :
L'alternative retenue du Bureau BEREP

Source : Benkara Omar-Communication: Dualité entre la Ville Historique et le Projet Urbain « expériences Urbanistiques de Transformations de la Ville de Blida - Algérie »

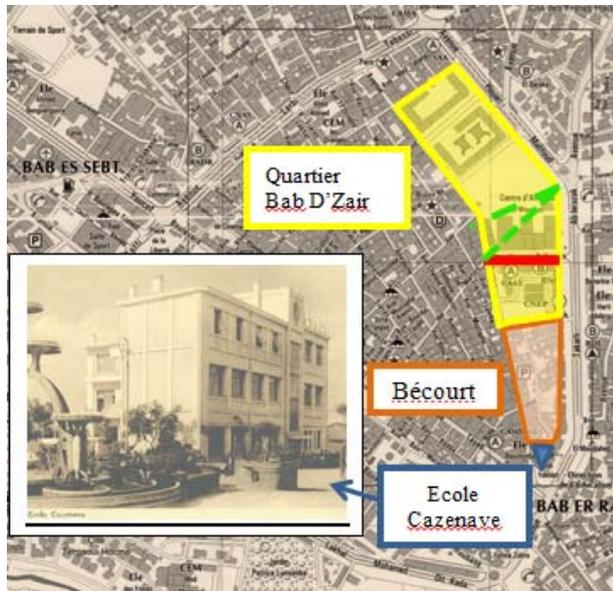


Figure 40 :
Impacte de l'alternative sur la morphologie
Source : INC -2007

Légende :
— Parcours altérés
— Parcours créés

Cette opération de rénovation s'effectuant sur les servitudes militaires, qui présente une rupture dans la logique morphologique du tissu urbain existant, par la projection de ces ZHUN type IGH (Imeuble Grand hauteur) , en « plots détachés » l'ensemble des valeurs significatives du lieu sont ignorées. L'image de l'urbanisme de plan émerge et précède tout



aspect .

Figure 41 : photo prise par l'auteur sur le projet de la remonte (Dec 2015)



Figure 42 : photo prise par l'auteur l'esplanade Bab D'Zair (Dec 2015)

De 2004 à nos jours :

Le début de cette période est marqué par une autre image de rénovation « démolition » au niveau du quartier Bécourt, tel que déjà expliquée quartier d'un état dégradé et vétuste attire l'attention des autorités locales, présidé par le wali de l'époque et dans le cadre de « la restructuration du centre-ville de Blida », une décision de démolition pour utilité publique a été prise concernant la totalité du terrain d'une surface de 19825m², en préservant seulement l'école Sidi Yakflef (ex Cazenave) limitant l'assiette côté sud selon l'arrêté du 22/11/2004

Vue la lenteur administrative, le manque des moyen financier ainsi que l'opposition de quelques propriétaires, il a été exécuté juste une première partie d'une superficie de 11560m² selon l'arrêté du 28/04/2007. Alors que la deuxième n'a pas été appliqué jusqu'à nos jours.

En 2011 sous l'instruction du wali de la wilaya de Blida, une décision a été prise pour la réalisation d'un projet à caractère culturel au lieu « une infrastructure culturelle » inscrite sous l'intitulé « d'une adaptation » projet déjà lancé à Oran , .qui a vue plusieurs obstacles liés, au site, au choix des partenaires, à l'étude...etc. qui ont empêché son aboutissement à nos jours.

2016, on assiste à une opération de reconversion, du musée en un siège pour la réglementation générale « service biométrique » (état civil communal) inaugurée le 05/06/2016, en plus d'un aménagement (revêtement) de l'esplanade, la maison de la culture en plus du parachèvement des deux projets le théâtre et le siège de la commune.



Figure 43 : photos prises par l'auteur sur le projet l'infrastructure culturelle en cour – Bécourt (Dec 2015)



Figure 44 : photos prises par l'auteur sur le reste du terrain démoli à Bécourt (Dec 2015)

CONCLUSION

Cette lecture du cas algérien par le projet de Bab d'Zair, nous montre clairement l'impact de la gestion urbaine sur l'image de la ville surtout dans d'une entité historique. Un projet en un lieu stratégique de la ville n'arrive pas à devenir un lieu de centralité et fonctionnel malgré la richesse du programme et la facilité d'accès du lieu.

Pour faire vivre ce lieu, les pouvoirs publics représenté par le wali actuel, semblent avoir opté pour une "revitalisation / animation" du lieu par la reconversion du musée en un siège communal dédié au public accompagné du revêtement de l'esplanade. Ainsi que le relancement des autres projets autour de la place. Seulement on reste toujours dans la gouvernance centralisée qui manque de coordination et de stratégie de pilotage.

En effet, les projets restent toujours perçu comme un ensemble d'action urbaine séparée, établis par différents acteurs, des projets ponctuels regroupés physiquement dans le lieu, et doté d'un caractère non fonctionnels.

CONCLUSION DE LA PARTIE II :

Plusieurs expériences attestent d'une évolution dans les politiques de la gestion des villes spécialement dans les entités historiques, pour transformer ces quartiers anciens en lieux de mieux vivre. Ces expériences révèlent d'autres usages des espaces communs souvent recherché à priori à l'échelle du projet urbain dans le cadre du renouvellement urbain.

De plus selon le pays et les objectifs voulus, le choix est porté ; on en découvre par le projet des Halles de Paris, le transfert du pouvoir décisionnel aux communes du fait de la décentralisation. La manière avec laquelle un projet d'intérêt politique de l'Etat peut aussi devenir d'intérêt local et général. Le rôle des municipalités sur le choix du projet pour s'inscrire à l'image métropolitaine décidée par l'Etat. En mettant la qualité urbaine au centre des priorités, et assurant la conduite jusqu'à l'aboutissement du projet.

L'expérience de la régénération du marché de la Bolognina, démontre la maîtrise des communes dans les politiques des villes, tentative qui permet de faire participer les habitants depuis les premières phases du projet jusqu'à l'élaboration de l'instrument approprié ainsi que la définition des différents aspects du projet.

A la source de ces expériences on en trouve à chaque fois les municipalités qui s'allient avec d'autres acteurs, se retourne vers des spécialistes pour en arriver à des résultats meilleurs. Cette union garantit l'action concrète du projet urbain, qui se caractérise par sa globalité et sa portée. Selon son échelle, Il faut délimiter un périmètre où s'appliqueront les normes, les procédures de décision et de production des nouvelles formes.

En Algérie, par contre il ressort clairement par des décisions centrales, sans pour autant revenir aux enjeux globaux du centre historique, ni faire participer les municipalités dans la phase décisionnelle des opérations, l'image du projet reste toujours médiocre. La manière de projeter des projets pour satisfaire un besoin d'une manière isolée, sans l'inscrire dans une vision globale et sans qu'il soit dicté par les caractères du lieu, maintient l'aspect désarticulé et dysfonctionnel.

Conclusion Générale :

La ville est en réalité un champ d'action de plusieurs disciplines, lieu où se côtoie plusieurs acteurs. Notre intérêt porté plus particulièrement aux centres historiques, ces entités qui présentent actuellement un niveau de dégradation alarmant, de divers dysfonctionnements, un degré d'insalubrité inquiétant en induisant ainsi des maux sociaux, qui se répercutent sur l'ensemble de la vie des villes et de la société.

Le retour à l'histoire à travers une lecture non seulement morphologique, mais plutôt sur le rapport ville/gestion urbaine, nous a permis de dévoiler l'évolution de l'approche envers la ville et les différentes formes de gouvernance en particulier en centres historiques. Cet intérêt envers ce mode d'intervention efficace constitue, les composantes "des politiques de gestion urbaine" allant des politiques brusques orientés sur la démolition à travers le concept de "rénovation urbaine" et d'autres comme politiques contemporaines porteuses de modernité inscrites dans la sphère du "renouvellement urbain".

À travers deux villes européennes, on est arrivé à voir l'évolution de la gouvernance illustrée dans des états différents tel que la France le passage d'une politique d'aménagement centralisée par les pratiques du mouvement moderne au biais de la politique de table rase, à la démolition/reconstruction étant le moyen de lutte, cette action brutale devient un moyen pour corriger ce qui est considéré comme erreurs du passé. Actuellement on assiste au passage des compétitivités à la recherche des modèles de villes, vers un urbanisme de projet traduisant une politique de planification et de stratégie opérationnelle, une reconsidération des centres historiques.

En Italie, par contre étant le pays qui a hérité d'une tradition de conservation, là où le patrimoine architectural prime dans leurs réflexions, alors qu'en France on découvre le charme du renouvellement urbain, en Italie on assiste à une requalification urbaine, synonyme de la modification, de la mise en valeur des différents éléments existants. Un concept qui implique systématiquement le développement durable. Des dénominations qui reflètent parfaitement les politiques de chaque pays.

Le renouvellement urbain recouvre donc des réalités différentes, il n'offre pas de solutions, ni de méthodes pour dessiner une ville en rapport avec ses origines. C'est plutôt chercher dans l'existant les traits pour enraciner du nouveau, l'enjeu étant donc de renouveler la

ville en faisant ressortir ce qui marque son identité en exaltant ses potentiels pour en faire de nouvelles composantes porteuses de modernité permettant de remédier à une situation particulière pour offrir une qualité urbaine meilleure.

Plusieurs opérations dans le cadre des politiques des villes à l'encontre du renouvellement urbain, attestent d'un renouveau dans la gestion urbaine. A travers la démarche française, il ressort qu'avec l'instauration de la décentralisation, on assiste au transfert de la programmation aux communes, qui instaurent de nouvelles formes en matière de gestion urbaine. Un projet issu d'une décision politique peut devenir un projet d'intérêt local et offrir un meilleur cadre urbain.

L'exemple des Halles de Paris, nous a éclairé par rapport au rôle de la commune par son service interne de la ville est impliqué dès le départ, à travers l'élaboration d'un diagnostic préliminaire pour la définition des enjeux et cibler les dysfonctionnements de l'aire d'intervention. Ces objectifs sont interprétés dans le document de la ZAC, qui implique la révisions du PLU. D'autre part aussi, en vue de la complexité du projet, un peu plus tardivement, on retrouve une volonté de participation mise en place qui vient étayer le projet pour la définition de son programme.

Il ressort en fait, par la décentralisation de certaines des compétences du pouvoir central, la mairie prend le rôle d'acteur de gestion de proximité, cela peut garantir une meilleure adaptation aux situations concrètes, le choix de l'action à mener. Tout en répondant à des exigences supra locales, et en assurant ainsi la bonne conduite du projet.

L'expérience de Bologne qui décida d'entreprendre sa propre reconquête urbaine, par une démarche basée sur un nouveau rapport à la ville existante tout en préservant son image identitaire. Dans un pays où l'homogénéité typologique et morphologique a toujours été anticipée dans les actions urbaines, un pays qui se distingue par son autonomie sur le plan décisionnel local. Les communes se dotent d'une faculté particulière dans l'élaboration de l'instrument de gestion, un instrument qui relève de la particularité du cas.

Une expérience, dure à son début, du fait de la mobilisation forte des habitants à l'encontre des premières définitions du projet, elle illustre la mise en œuvre d'une politique d'aménagement participative. Son intérêt réside non seulement dans la transformation de l'outil de planification, mais surtout dans cette expérimentation innovante de concertation citoyenne.

Par le choix de la commune envers la mise en place d'un laboratoire, constitue en lui-même un véritable instrument de support, qui a permis de faire nourrir les aspects d'action urbaine lié au projet, faire participer les habitants à l'élaboration du plan d'urbanisme de leur quartier, par conséquent garantir une offre diversifiée et arriver avec un choix partagé doté d'une validation collective.

L'intérêt majeur des deux situations, française et italienne étant particulièrement la dynamique et l'aspect évolutif dans les deux pays ; du fait que l'Etat ne manifeste pas son autorité en voulant tout contrôler en empêchant aux communautés d'agir et décider. De ce fait on peut conclure jusque ici, qu'une bonne gestion urbaine et planification doit être de proximité et doit composer avec « les complexités » sur le plan morphologique, institutionnel, social et environnemental.

Par conséquent, le projet urbain ne décrit ni un modèle ni une forme urbaine prédéterminée, il ne présente pas aussi une réponse technique ou architecturale, son élaboration relève de sa juste rationalité procédurale.

En Algérie, par le cas de la ville de Blida, l'intervention urbaine se traduit par une volonté politique, une série d'enjeux politiques énoncés par l'Etat ou les autorités supérieures, souvent improvisés dans l'urgence sans pour autant consulter la commune (mairie).

La ville algérienne subit en fait, une pléthore de centres de décisions à plusieurs niveaux APC, Daïra, Wilaya, Ministères, etc., en plus d'outils qui restent toujours universel accompagné d'une approche étant uniforme par un processus linéaire.

D'autre part, il se trouve que la commune n'est pas un acteur invité lors des phases décisionnelles, elle assure le simple rôle de « maîtrise d'ouvrage ». En effet, la commune reste toujours dans des liaisons verticales et horizontales pour la validation d'une décision quelconque. Toutefois, sur le plan législatif, des efforts sont consentis pour atténuer la crise à laquelle font face les villes algériennes, en plus d'une stratégie d'encadrement incluant des organismes délégués à la ville.

Malgré les efforts fournis, on assiste toujours à une fragmentation des informations et des procédures, une inefficacité dans la gestion, et une lenteur dans l'exécution des programmes de développement de la ville. Et ce qui nous mène à confirmer justement notre hypothèse de départ, qu'effectivement la commune constitue l'acteur principal de la gestion urbaine et de l'organisation de la ville et qu'à travers les multiples missions

qu'elle a et qui constituent un fardeau lourd, elle n'arrive pas à devenir un acteur menant à la bonne gestion et à l'organisation de son territoire.

La commune doit tout d'abord envisager un nouveau « Cadre de gouvernance pour une gestion urbaine stratégique de la ville ». La gestion "moderne" des actifs municipaux relève de la planification, l'ingénierie, les coopérations et les finances pour gérer efficacement leurs territoires. Cette approche maximise les bénéfices, réduit les risques et fournit un service satisfaisant pour les citoyens et améliore ainsi leur cadre de vie.

Chaque collectivité doit assurer une vision globale, mettre en avant les enjeux de son centre historique dans une vision globale de la ville, s'intitulant le cadre d'un projet de renouvellement urbain, qui articule les différentes échelles de la ville. « *L'efficacité du renouvellement urbain dépend de son insertion dans des politiques locales menées à la bonne échelle* »¹. Le défi est grand car la ville est tiraillée entre le local et le régional. Il faut concilier la proximité spatiale, sociale et décisionnelle et l'ouverture aux autres territoires pour que les agents et les acteurs de la ville interagissent.

Il ressort alors que la gestion urbaine de proximité doit répondre à deux objectifs principaux :

- Améliorer une gestion urbaine considérée comme insuffisante
- Mettre l'intérêt des habitants et de la ville en priorité.

Il faudrait éviter l'erreur consistant à considérer les collectivités locales comme un organisme étatique de mise en œuvre des politiques sectorielles. Elles représentent un cadre d'intervention de l'action publique, et citoyenne.

De ce fait, et afin d'éviter que la décentralisation n'aboutisse à une simple soumission des couches populaires à des élites locales, des éléments clés sont à ajouter :

- un cadre de prise de décisions englobant les différentes structures et organismes ainsi que les habitants de la ville, par des mécanismes de dialogue et d'échange inscrits dans la gestion urbaine et dans le code de conduite municipal, de cette union naît un mode de "gouvernance décentralisée de proximité" et qui entraîne un processus de changement social qui garantit la satisfaction partagée.

¹Gilles N ; Paola P. « Renouvellement en France/Requalification en Italie » In *Les Annales de recherche urbaine* n°97 , 2004 p86

-
- veiller que cette "participation" ne soit pas liée à l'environnement immédiat des habitants, mais porter le débat sur un cadre d'intérêt général en diffusant une information suffisamment claire pour que chaque citoyen puisse se prononcer.
 - l'instauration de mécanismes de supervision et d'apprentissage destinés à maintenir la dynamique et l'approfondissement de la gestion urbaine surtout en situation de conflit.

A partir de là s'ouvre un nouvel horizon, de nouvelles perspectives de recherches à explorer dans l'avenir :

- Comment élaborer un schéma de composition communal ?
- Quelles sont les paramètres définissant les véritables besoins de la ville ?

LISTE DES ABREVIATIONS :

GPU	Grand Projet Urbain
GPV	Grands Projets Des Villes
IGH	Immeuble Grande Hauteur
OPAH	Opération Programmée D'amélioration De L'Habitat
ORF	Ordonnance portant Réserves Foncières
PCD	Programme Communal de Développement
PDAU	Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme
PLU	Plan Local d'Urbanisme Patrimonial
PMU	Plan de Modernisation Urbaine
POS	Plan D'occupation Des Sols
PPSMVSS	Plan Permanent De Sauvegarde Et De Mise En Valeur Des Secteurs Sauvegardés
PRG	Plan Régulateur General
PRI	Programme De Restauration Immobilière
PRU	Projet de Rénovation Urbaine
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PUP	Plan d'Urbanisation Provisoire
RER	Réseau Express Régional
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
SHON	Surface Hors-Œuvre Nette
SNAT	Schéma national d'Aménagement et de Territoire
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement et de Territoire
SRU 2000	Solidarité et Renouvellement Urbain 2000
ZAC	Zone d'Aménagement concerté
ZHUN	zone d'habitat urbaine nouvelle
ZI	Zone Industrielle
ZIS	Zone Intégrée de Secteur
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
ZUS	Zones Urbaines Sensibles

LISTE DES ILLUSTRATIONS :

Figure 01	Le quartier des Halles en 1970	42
Figure 02	Evolution du viaire du quartier des halles	43
Figure 03	Les Halles : Carte en date du 1966	43
Figure 04	Le trou des Halles	44
Figure 05	le Forum des halles de Paris	44
Figure 06	Vue sur la foire	45
Figure 07	les Halles de Beltard	45
Figure 08	Panorama sur les Halles en 2007	45
Figure 09	Vue sur la Canopée	46
Figure 10	Vue sue l'accès aux sous-sols	46
Figure 11	Localisation du quartier « Bolognina	48
Figure 12	vue panoramique du centre-ville de Bologne	50
Figure 13	vue sur les bâtiments historiques – rue Galliera-	50
Figure 14/15	Vues sur les rues de la Bolognina	51
Figure 16	Localisation du quartier « Bolognina »	52
Figure 17	La Pensilina Nervi construite dans les années 1950	53
Figure 18	L'entrée de l'ancien marché (1939)	53
Figure 19	La ZIS du secteur R5.2 identifiée par PRG 1985-1989	53
Figure 20	projet urbain ZIS R5.2 1996 : projetBrofill	54
Figure 21	Plan détail, 1999 projet Technicoop	54
Figure 22	Proposition Corrado S.	55
Figure 23	Plan de masse du projet modifié par	55
Figure	Le cabinet Studio TaScaScagliarini	56
Figure 24	carte du Centre Blida avec la situation du quartier Bab D'zair	59
Figure 25	La porte d'Alger « Peinture Adrien Dauzat »	61
Figure 26	Plan de la ville de Blida en 1840	62
Figure 27	Carte de Blida en 1869	62
Figure 28	Carte de Blida en 1956	63
Figure 29	remplacement de l'église par la mosquée El kaouthar	63
Figure 30	Photo prise par l'auteur IGH de la remonte (Dec 2015)	61
Figure 31	Photo prise par l'auteur l'esplanade Bab D'Zair (Dec 2015), avec les équipements en arrière-plan	64
Figure 32	La porte d'Alger	64
Figure 33	vue aérienne de la ville de Blida en 1962	65
Figure 34	Une compétition lors de la visite du président Louis Lobert	66
Figure 35- 36	Vues générales sur les jardins de la Remonte	66
Figure 37-38	Vues sur l'Hôpital DUCROS	67
Figure 39	L'alternative retenue du Bureau BEREP	69

Figure 40	Impacte de l'alternative sur la morphologie	69
Figure 41	photo prise par l'auteur sur le projet de la remonte (Dec 2015)	69
Figure 42	photo prise par l'auteur l'esplanade Bab D'Zair (Dec 2015)	69
Figure 43	photos prises par l'auteur sur le projet l'infrastructure culturelle en cour – Bécourt (Dec 2015)	70
Figure 44	photos prises par l'auteur sur le reste du terrain démoli à Bécourt (Dec 2015)	70

LISTE DES ORGANIGRAMMES :

Schéma 01	L'évolution du mode de gestion en France et son impact sur le centre ancien	40
Schéma 02	Schéma illustrant l'impact de la politique de gestion italienne sur le centre ancien	49