

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE DE SAAD DAHLEB**

**Institut d'Architecture et d'Urbanisme**



**Master 2**

**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

**Projet Urbain et instruments d'urbanisme.**

**THEME :**

**LA REVITALISATION DU CENTRE COLONIAL  
ANCIEN DE LA VILLE DE AIN BENIAN(ALGER)**

Projet : habitat intégré.

Etudiants : BOUKABES Soltane.  
CHERIFI Lina.

Encadreur:

Mr. BENOURED Djamel.

Co- Encadreurs

Mr. SAFAR ZITOUN Djaafar.

Mr. SASSANE Ahmed.

Mr.KHARROUBI Djilali.

2018-2019

## RESUME

L'avenir des centres villes au sein des villes algériennes est délicat ; la montée en périphérie de nouveaux pôles de concurrence les fragilise. En effet, en l'absence d'intervention publique, ces centres se dépeuplent, se dégradent, et se marginalisent par rapport au mouvement général du territoire dans lequel ils s'inscrivent.

Dans ce sens, notre attention s'est portée sur la situation du centre-ville d'ain benian et de son avenir.

Ce dernier souffre d'une grande dégradation au niveau de bâti et ne profite pas de ses potentialités .En effet, le centre donne son dos a la mer et n'a aucune attractivité par rapport aux autres entités de la ville, le centre ancien de Ain benian il est délaissé et non attirant ainsi qu'il perd sa centralité autant que centre.

Notre objectifs est de lui rendre plus attractive tel qu'il était avant a l'époque coloniale, notre intervention est de la revitalisation de ce centre , toute en basant sur deux actions important : l'aménagement de l'esplanade de centre –ville pour faire un accord du centre avec la mer , ainsi l'intégration de l'habitat de haut standing avec une qualité de luxe ainsi de différents équipements commerciale et touristique et culturelles pour faire renforce l'attractivité du site et augmenter la fréquentation des résidents et des non résidents , afin de crée une mixité sociale et mixité fonctionnelle et rendre la centralité forte de le centre ville de ain benian.

**Les mots clés :** centralité, centre, centre coloniale, marginalisation, la revitalisation urbaine, attractivité.

## REMERCIEMENTS

*Nous remercions Dieu Tout Puissant de nous avoir donné la force, le courage et la patience pour l'élaboration de ce modeste travail.*

*On tient à exprimer toute notre gratitude à notre encadreur monsieur **BENOUARED DJAMEL**, pour nous avoir fait profiter de ses judicieux conseils, de ses connaissances et de ses pertinentes remarques ainsi que le soutien dont il nous a témoigné durant toute cette année.*

*On désire également remercier monsieur **SAFAR ZITOUNE DJAAFAR** et **SASSANE AHMED** pour leur assistance, leur supervision précieuse et soigneuse et pour tous les conseils nécessaires qu'ils nous ont fourni pour l'accomplissement de ce travail .*

*On remercie aussi monsieur **KHARROUBI Djilali** pour son encourageante présence quotidienne et les nombreuses remarques et suggestions concernant notre mémoire.*

*On remercie nos enseignants pour les efforts fournis à notre égard durant ces cinq années, tout particulièrement Monsieur **BENZOUID**, Monsieur **CHAOUCH**, ainsi que Madame **LAHLOU**.*

*C'est avec profond bonheur qu'on saisit cette occasion solennelle pour adresser aux membres du jury nos sincères respects tout en leur exprimant notre profonde reconnaissance de nous avoir fait l'honneur d'accepter de juger notre travail.*

## **DEDICACES**

*Je dédie ce modeste travail, le fruit de cinq années de sérieux et plus encore rien qu'à toi ma famille.*

*Je dédie ce travail à ma très chère mère, je voudrais lui témoigner ici toute ma gratitude pour son aide et son soutien indéfectible, elle qui a toujours œuvré pour ma réussite, m'a toujours encouragé et m'a soutenu durant toutes mes années d'études et qui est et qui restera pour moi le modèle à suivre, merci pour tous les sacrifices consentis pour ma réussite.*

*A mes petites sœurs yasmine, Cécile et malak, qui m'ont apporté toute leur précieuse aide et leurs encouragements tout au long du cursus.*

*Je dédie ce travail à mes chères copines Anissa, Imene, Meriem et Nadine avec qui j'ai passé des agréables années.*

*A tous ceux qui m'ont soutenu de près ou de loin en pensées et prières.*

*Un Grand Merci...*

**LYN.**

# **CHAPITRE I**

## **INTRODUCTIF**

# INTRODUCTION

## 1. Préambule :

« Les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre, ils y restent ensemble pour jouir de la vie ». Parce qu'elle exprime toute la profondeur du fait urbain, cette réflexion d'Aristote reste pour nous une puissante source d'inspiration.

Toute la richesse d'une ville réside en effet dans la diversité des fonctions qu'elle remplit : fonctions du quotidien puisqu'il s'agit, pour chaque habitant, de pouvoir se loger, travailler, se déplacer, se soigner ou veiller à la bonne éducation de ses enfants ; fonctions culturelles, de diffusion des arts et de foisonnement créatif, dont la civilisation urbaine a toujours fait un élément clé de son rayonnement ; fonctions sociales également, car plus que tout autre construction humaine, la ville incarne notre volonté de vivre ensemble autour d'un même projet de société ; fonctions symboliques, enfin, car toute Cité a une histoire, des valeurs, une identité propre renvoyant, pour reprendre les mots de Julien Gracq, à « *une image mentale qui surgit en nous à l'appel de son nom* ».<sup>1</sup>

C'est à la condition de maintenir un équilibre entre toutes ces fonctions qu'une métropole est source d'épanouissement pour ses habitants. Cette conviction nous pousse à concevoir des villes lieu de vertu et d'épanouissement, c'est-à-dire faire du dynamisme économique un atout au service de la cohésion sociale et de l'écologie, un moteur pour la croissance.

L'objectif est que chacune de nos réalisations soit conforme à notre idéal urbain, que la ville soit source de bien-être, d'épanouissement, de bonheur, comme l'écrivait l'historien américain DUFRESNE Jacques évoquant les villes où il fait bon vivre, « *qu'on puisse se sentir chez soi du premier jour de sa vie au dernier* »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>GRACQ Julien, *La forme d'une ville*, Paris, 1993, p.1

<sup>2</sup>DUFRESNE Jacques. *Mumford, ou la cité organique*. *Revue Critère*, n° 17, printemps 1977.

## 2. Introduction à la thématique générale du master ‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’ :

La problématique générale du master ‘Architecture et Projet Urbain’ s’inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l’approche morphologique à la ville et au territoire. Elle s’insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l’approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourait aux modèles de l’urbanisme moderne. Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu’entretiennent ces villes avec leur territoire. S’appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d’une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l’urbanisation et de ses formes. Dans ce vaste domaine (de contrôle de l’urbanisation et de ses formes), le master ‘Architecture et Projet Urbain’ soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d’urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries. Les pratiques de l’urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c’est le projet urbain qui constituera l’apport spécifique de l’architecte dans la pratique plurielle de l’aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l’urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l’objet architectural et à la crise de l’urbanisme, devenu trop réglementaire. Plus qu’un concept ou qu’une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l’expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l’urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d’un retour dans le champ de l’urbanisme opérationnel »<sup>3</sup>. Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>4</sup>. Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des

---

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.

formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>5</sup>: le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales. Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* »: une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique. C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles. Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain. « Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>6</sup>. Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**. Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain. Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet: la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu. Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique: celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus. L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires, ...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les 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

---

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



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'

Septembre 2018

### 3. Intérêt du thème spécifique: « **PROJET URBAIN ET INSTRUMENTS D'URBANISME** »:

Le projet urbain se présente comme étant une nouvelle pratique urbaine qui tend à se généraliser et à se pratiquer dans toutes les villes du monde.

Ce nouveau mode d'action sur les villes, qui rompt avec les pratiques antécédentes de planification et d'aménagement, se présente comme une alternative incontournable pour les requalifier, s'apprête comme un outil efficace pour renforcer leur attractivité, et propose un processus partagé, où tous les acteurs de la ville se rencontrent et se concentrent. En effet, le projet urbain de par son approche, « *Est la reconnaissance de ce qu'il est là, des traces du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lesquels on se situe des fondements pour d'autres qui viendront après. Faire du projet urbain, c'est parler de la relation plutôt que des objets, dans le temps autant que dans l'espace* ». <sup>7</sup>

De par sa légitimité, le projet urbain fût rapidement adopté par une pluralité d'acteurs, pouvoirs publics, urbanistes provenant de toutes disciplines confondues, et même l'habitant qui, par l'avènement du projet urbain comme une nouvelle manière de faire l'urbain, a pu s'approprier le rôle d'acteur au lieu de simple usager.

Nos diverses lectures sur la question du projet urbain nous ont permis d'apprécier l'étendue de son champ d'action: Opérations de renouvellement urbain, Création ou

---

<sup>7</sup> Christian Devillers, *Le Projet Urbain*, Ed : du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994.

valorisation de nouvelles centralités. Aménagement des espaces publics, Amélioration du cadre de vie urbain, reconquête des fronts de mer et des berges fluviales et bien plus encore.

Dans ce travail, notre intérêt porte sur la thématique de la revitalisation des anciens centres-villes coloniaux côtiers.

Le choix d'un sujet de recherche ne vient pas d'une manière hypothétique, la problématique de notre recherche est le fruit de constations et de comparaisons entre le mondiale et le local.

Une réflexion sur les fonctions urbaines et leurs configurations, ainsi que leurs articulations, nous amène à deux notions différentes, le centre et la centralité.

Commençons par le centre, « Un centre est un ensemble pertinent perçu comme un seul et même lieu, ce lieu se détachant de ce qui l'entourne par ses caractéristiques visibles »<sup>1</sup>.

Dans un contexte urbain, un centre va donc être un lieu de regroupement d'équipements divers, distribués dans une aire urbaine déterminé relativement aux espaces qui l'entourent.

Cependant les intentions sont dirigées vers le centre, et les espaces qui l'entourent seront de plus en plus délaissés et oubliés. Ce détachement peut entraîner une faible connexion voir une rupture, ce qui est le cas de la ville de ain benian, qui est organisée autour d'un noyau colonial doté de divers équipements.

La ville de Ain benian qui est une ville cotiere, souffre d'un problème d'articulation, entre le la mer et le centre initial ,ce qui nous a amenés à choisir la partie médiane pour consolider la relation ville-mer ce qui pousse a revitaliser le centre et lui rendre plus attractive.

Cette zone d'intervention choisie va nous permettre de régler les problèmes du centre en créant une autre configuration appelée centralité. Aujourd'hui le centre ville ne peut prétendre incarner à lui seul la notion du centre, il doit désormais partager avec d'autres sites.

La notion de centralité appliquée en milieu urbain désigne la faculté d'un lieu à concentré dans un même espace, un ensemble de fonctions diverses, imbriquées les unes aux autres, comme : les commerces, les services, les activités économiques et administratives, ainsi que les équipements collectifs, les résidences et les logements.

# **CHAPITRE II**

## **ETAT DE L'ART**

## INTRODUCTION

« Pour penser la ville et comprendre les logiques de représentation qui la structurent, il ne faut pas tellement penser l'organisation de la ville comme une organisation fonctionnelle mais plutôt comme une organisation symbolique... »Bernard Lamizet.<sup>8</sup>

Dans ce chapitre nous essayerons de déterminer chaque terme relatifs à notre thème en donnant des définitions des différents concepts de la ville et les différents types des centres-villes, ainsi que nous allons étudier la problématique des anciens centres-villes coloniales en Algérie.

Nous analyserons, dans ce chapitre, l'intervention au centre-ancien et allons plus profondément d'analyser notre intervention principale la revitalisation urbaine et les stratégies principales pour appliquer cette intervention sur notre cas d'étude.

Enfin, on va présenter quelques exemples de villes qui traitent la même problématique de notre cas d'études, et tirer des recommandations et avoir des idées et des solutions afin d'enrichir notre intervention et notre projet urbain.

Le but de ce chapitre est de faire une recherche thématique approfondie, afin d'enrichir nos connaissances sur le thème projet urbain et les différents concepts de la ville, et comprendre la relation entre centre et centralité, tout en se penchant sur la problématique des anciens centres-villes coloniales en Algérie pour chercher des solutions pour revivre et les rendre plus attractifs tels qu'ils étaient avant.

---

<sup>8</sup> Bernard Lamizet « Le sens de la ville ». Cité par Caroline LENOIR-ANSELME « *misés en scènes des villes : métropolisation et construction de l'image de la ville, Analyse des théâtralités de l'espace public élargi à Toulouse.* ». Thèse de doctorat. L'université Toulouse II, 13 novembre 2008. p 18.

## CONCLUSION

Les centres anciens forment une valeur historique. Ils jouent au sein des villes un rôle économique et culturel. Ce sont des lieux de mixité, d'échanges et d'animation commerciale.

Mais c'est dernières années ils ont perdu leur centralité et souffrent d'une marginalisation par rapport a la ville, ainsi que d'une grande dégradation au niveau du bâtis et des espaces publics.

Au cours de leur évolution aux siècles derniers, les centres anciens ont affronté de nombreux défis :

-Le rôle du centre ancien comme foyer de la vie de société a constamment été remis en question.

-Maintes forces économiques et maintes rivalités de l'urbanisation sont venues éroder le dynamisme de ce cœur symbolique communautaire.

-les centres anciens, nourris par l'épaisseur historique et le contexte affectif des lieux, ont pu garder leur suprématie, car ils sont vécus comme espace par excellence de l'urbanité.

La question de leur vitalité est au cœur des évolutions urbaines modernes et des modes de vie qui leur sont associés...

Ces dernières décennies constituent un tournant dans la politique de revitalisation des centres anciens.

Cette intervention (revitalisation) fait redynamiser et revivre le centre et le rend plus attractif et ce par le biais d'une stratégie de développement durable axé sur ses deux piliers important à savoir :

-l'aménagements des espaces publics.

-le renforcement et l'amélioration de la mobilité urbaine.

# **CHAPITRE III**

## **LE CAS D'ETUDE**

# INTRODUCTION

Notre projet sera développé en deux grandes phases

**Phase analyse** : Comportant la présentation de la zone d'étude ainsi que des analyses sur les différents aspects de la ville (physique, naturel, historique, socio-économique) et la lecture des différents composants de la forme urbaine du site d'intervention pour bien comprendre son tissu urbain et le système fonctionnel de la ville.

**Phase intervention** : Consacrée aux différentes démarches et procédures suivies pour établir le plan d'aménagement et un projet architectural.

## A. Choix de la ville de ain benian

sa situation à proximité de la capitale d'alger (côte ouest de la baie d'alger) constitue la continuité avec les complexes touristiques tel que: sidi fredj , club des pins, Moretti et la forêt de bânem.

elle est déjà marquée par un début de développement économique et touristique au niveau de la station balnéaire el djamila.

sa situation sur le plan urbanistique et architectural particulièrement l'ancien ain benian qui est totalement abandonné et les nouvelles extensions qui sont faites de manière d'urbanisation accélérée.

## B. Choix du site d'intervention

Guyot ville l'un des anciens centres qui ont été construits pendant la période coloniale, ce centre qui représente une partie l'histoire d'Algérie, avec son plan en damier et son architecture coloniale.

Un centre ancien qui s'étale sur une bande côtière de la mer de la méditerranée.

Ce centre dynamique et qui fait la centralité de la ville de ain benian par la présence des équipements administratifs et culturels importants, ainsi que le grand marché de ain benian et la gare-routière.

Actuellement ce centre souffre d'une grande dégradation et une marginalisation selon les autorités communales.

## CONCLUSION GENERALE

Après avoir effectué la présentation de l'aire d'étude choisie «la ville de ain benian » et la zone d'intervention le centre-ville ancien coloniale guyo-ville et après avoir procédé à la lecture diachronique et synchronique et analyse des éléments structurants du site d'intervention ainsi que l'analyse séquentielle, nous avons pu faire ressortir les potentialités et les carences de ce site afin de pouvoir intervenir correctement et en cohésion avec la ville sans créer de rupture qui pourra engendrer d'autres conséquences .

Nous sommes tenté de dire que la discipline de l'architecture gravite autour de deux éléments majeurs ; le lieu et l'objet. Le lieu à travers ses contraintes, son histoire, sa forme , ainsi que sa situation géographique demeure la première source d'inspiration, l'objet en tant qu'œuvre dont les dimensions se confrontent et se font des compromis dans une quête d'harmonie.

Dans notre projet urbain, nous avons identifié une problématique spécifique à notre aire d'intervention à laquelle nous avons tenté d'apporter des solutions incluses dans les enjeux contemporains ou nous avons choisis, entre autre la mixité (sociale, fonctionnelle et architecturale), l'eau comme élément naturel major, la végétation, l'importance de l'espace public considéré comme le composant fondamentale du tissu urbain et la réintroduction de la nature en ville, tout ceci garantira par l'ancrage d'un projet spatialement et temporellement dans son aire de référence une reconversion réussite par le réaménagement de la bande côtière pour revitaliser le centre ancien.

Tout d'abord a permis de mettre l'accent sur une problématique spécifique relative à au problème que le centre ancien donne son dos a la mer et la dégradation du bâti, ce qui nous a poussé de proposer une revitalisation urbaine ou on a réaménagé une esplanade côtière et ouvrir le centre sur la mer par l'intégration de différents projets , pour rendre le centre ancien plus attractive ainsi qu'on a fait une recherche thématique sur la notion d'un ancien centre-ville et la problématique des anciens centre-ville en Algérie ainsi on a étudié la revitalisation urbaine et ses stratégies avec la consultation de différents exemples de projets urbain qui ont le même cas que notre cas d'étude tout cela pour avoir des idée et un bagages théorique et bien intervenir .

Ainsi de ce mémoire a permis de situer le concept du projet urbain comme stratégie principale et d'identifier d'autres concepts complémentaires qui concrétiseront des outils clés de notre intervention urbaine s'inscrivant dans notre problématique spécifique.

Ensuite nous a permis de se référer à différents méthode d'analyse afin de connaître la Genèse et les différents éléments urbains du centre ancien, de sa croissance jusqu'à l'état actuel, afin d'aboutir à une forme qui serait en cohésion avec la ville et aborder notre plan d'aménagement avec des interventions adaptées à notre site d'intervention.



D'après l'étude de site et les résultats de l'analyse de l'aire de référence et l'aire d'intervention on a pu effectuer et cibler des problèmes qui touchent tout les couches et a plusieurs niveaux politiques, économiques, sociaux et culturels, donc on a essayer de définir une ou deux actions qui sert a donner le site une certaine importance comme un début de l'intervention de revitalisation , puisque cette intervention a besoin de plusieurs intervenant sur différent domaine et spécialités, ainsi qu'attirer l'attention des autorités a intervenir au niveau de tout les couches qui compose ce centre de gyot-ville.

Enfin pour conclure, le projet, à ce titre constitue un élément et une réponse possible à cette problématique traitée dans ce mémoire ou on a essayer de toucher quelques stratégies de la revitalisation par l'aménagement des espaces publics et par le facteur de la présidentialisation qui est introduit dans notre projet architecturale habitat intégré haut standing, esseperant que cette action peux améliorer le site.

## ملخص

إن مستقبل مراكز المدن في المدن الجزائرية دقيق. الارتفاع في محيط الأقطاب الجديدة من المنافسة يضعفها. في الواقع ، في غياب التدخل العام ، يتم هدم هذه المراكز وتدهورها وتهميشها فيما يتعلق بالحركة العامة للأراضي التي تدرج بهذا المعنى ، تحول انتباهنا إلى حالة وسط مدينة عين البنيان و مستقبلها.

ويعاني هذا الأخير من تدهور كبير في مستوى المباني ولا يستفيد من إمكاناته ، وفي الواقع ، يعيد المركز ظهره إلى البحر وليس له جاذبية مقارنة بالكيانات الأخرى في المدينة ، وهي المركز القديم عين بنيان مهملة وغير جذابة لأنه يفقد مركزيته بقدر مركزه.

هدفنا هو جعله أكثر جاذبية كما كان قبل الحقبة الاستعمارية ، وتدخلنا هو إعادة تنشيط هذا المركز ، مع التركيز على عمليتين مهمتين: تطوير وسط المدينة ابرام اتفاق المركز مع البحر، ودمج السكن مستوى عال مع الجودة والفخامة من المرافق التجارية والسياحية والثقافية المختلفة لتعزيز جاذبية الموقع وزيادة الحضور من السكان و غير المقيمين ، من أجل خلق مزيج اجتماعي ومزيج وظيفي وجعل مركزية قوية وسط مدينة عين بنيان

الكلمات المفتاحية: مركزية ، مركز ، مركز استعماري ، تهميش ، تنشيط حضري ، جاذبية

## ABSTRACT

The future of city centers in Algerian cities is delicate; the rise on the periphery of new poles of competition weakens them. Indeed, in the absence of public intervention, these centers are depopulated, degraded, and marginalized in relation to the general movement of the territory in which they are inscribed.

In this sense, our attention turned to the situation of downtown benin and its future.

The latter suffers from a great deterioration in the level of buildings and does not take advantage of its potentialities. Indeed, the center gives its back to the sea and has no attraction compared to other entities of the city, the old center of Ain benian he is neglected and unattractive as he loses his centrality as much as center.

Our goal is to make it more attractive as it was before the colonial era, our intervention is the revitalization of this center, while basing on two important actions: the development of the downtown esplanade for to make an agreement of the center with the sea, thus the integration of the luxurious housing with a quality of luxury thus of different commercial and tourist and cultural equipments to make reinforces the attractiveness of the site and to increase the frequentation of the residents and the non-residents, in order to create a social mix and functional mixity and to make the strong centrality of downtown Ain Benian.

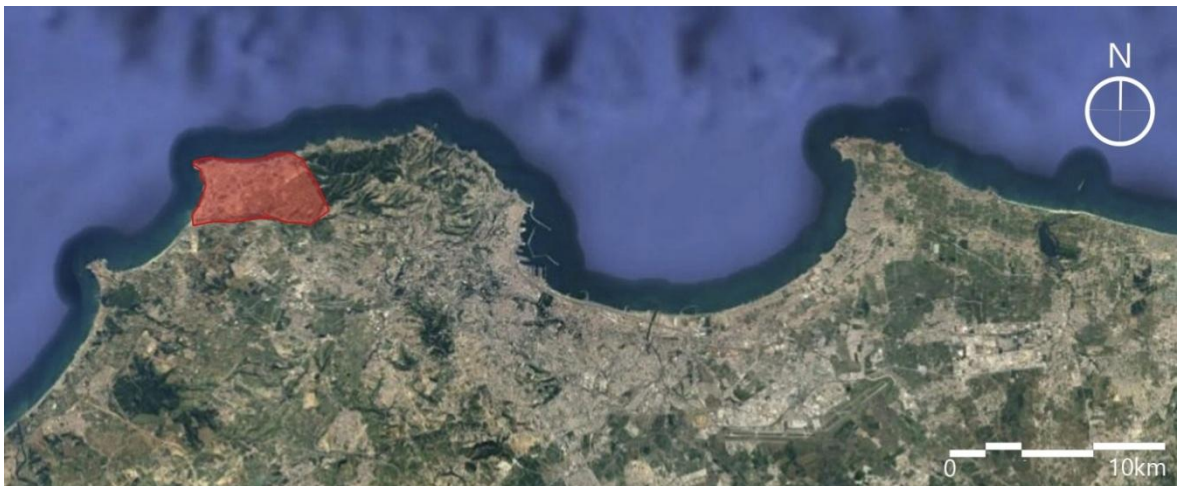
Key words: centrality, center, colonial center, marginalization, urban revitalization, attractiveness..

# **ANNEXES**

## 1. L'AIR DE REFERENCE :

La ville de Aïn-Bénian est située sur la bande côtière algérienne, à 15 Km à l'Ouest de la capitale Alger. Elle est délimitée au Nord par la mer Méditerranée, à l'Est par les hauteurs de Bouzéréah et au Sud par oued Beni Messous. Lors du découpage administratif de 1984, Aïn-Bénian est devenue l'une des communes de la Wilaya de Tipaza, malgré les 65 km qui la sépare du chef lieu de Tipaza. Après la création du Gouvernorat du Grand Alger, Aïn-Bénian rejoint sa place avec les communes de la capitale et elle constitue avec celles de Chéraga, Dely Ibrahim, Hammamet, Ouled Fayet la Circonscription Administrative de Chéraga.

Elle constitue le point de relais entre la zone centre et la zone ouest de la côte algéroise. Sa situation géographique en bord de mer conjuguée à un large plateau qui la surplombe, sa côte en forme de « L » d'une longueur de 10 Km formée par une altération de criques de falaises et un ensemble de petites plages, sa proximité de la forêt de Bainem, lui procurent des atouts indéniables pour le développement des activités de tourisme et de loisirs et la place incontestablement dans le palmarès des villes côtières, jouissant d'un potentiel touristique très appréciable. Cette ville dont la renommée n'est plus à démontrer profite d'un climat d'une incomparable douceur, avec un port de plaisance et des restaurants gastronomiques très prisés, tout le long de l'année et surtout pendant la saison estivale où des pics de fréquentation sont enregistrés.



**Figure n 1 : carte représente la situation géographique et la délimitation de la ville de ain benian. source : image satellite de google earth.2018.**

## 2. L'ECHELLE D'INTERVENTION :

L'ancien centre-ville de Ain Benian est délimité :

- Par la mer méditerranée au nord.
- La route nationale N11 au Sud.
- Le pos intitulé zone touristique d'El Djamilia à l'Est.
- Le pos intitulé clos grotte à l'Ouest.

Il s'agit du noyau initial de la ville se caractérisé par un tissu colonial et une trame en damier, ce centre est en état de dégradation des voies et du bâti qui se présente généralement en R+I. Par le temps, le centre ville a connu un développement linéaire, le long du boulevard territorial sidi M'hemed qui lui confer une vocation résidentielle et commerciale.



Figure n 2 : carte représente la délimitation de l'ancien centre-ville de la ville de ain benian . Source : image satellite de google earth.2018.

## 3. PROBLEMATIQUE GENERALE :

la ville de Ain benian, était connue par son coté maritime et touristique, et elle est devenue une ville côtière et touristique par sa zone d'EL DJMILA et la présence du port, ainsi que

Depuis quelques années la ville a connu une forte densité résidentielle, et une vague des nouvelles constructions et des nouvelles cités résidentielles au niveau de plusieurs entités : cité belle vue, clos de grotte et grand rocher.

Donc par rapport au chemin de développement urbain et économique de la ville, cette dernière c'est divisé en 5 entités :



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">■</span> Zone touristique de DJMILA.         | <span style="color: yellow;">■</span> Zone résidentielle clos de grotte. |
| <span style="color: teal;">■</span> Zone résidentielle cité belle vue. | <span style="color: blue;">■</span> Noyau initial centre-ville           |
| <span style="color: magenta;">■</span> Zone grand rocher.              |  |

**Figure n 3 : carte représente les différents entités de la ville de Ain benian . Source : image satellite de google earth.2018.**

A travers cette division on remarque un déséquilibres des entités, ou le noyau initiale n étais pas pris en charge par les autorités communales et on n'a pas remarqué un grand développement économique et touristique a ce niveau, malgré que ce centre a une valeur urbaine et historique et exprime l'identité de la ville, depuis des années ce centre étais le centre-ville le plus dynamique et attractif de la ville mais maintenant deviens un centre marginalisé et délaissé.

**Comment rééquilibrer les différentes entités de la ville d'Ain benian ?**

#### **4. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

L'ancien centre-ville de la ville de Ain benian est l'un des plus anciens quartiers de la ville, il constitue une grande valeur architecturale, historique, touristique, économique et paysagère mais se trouve marginalisé par la politique d'extension de la ville.

## Comment revivre et redynamiser l'ancien centre-ville et le rendre plus attractive ?

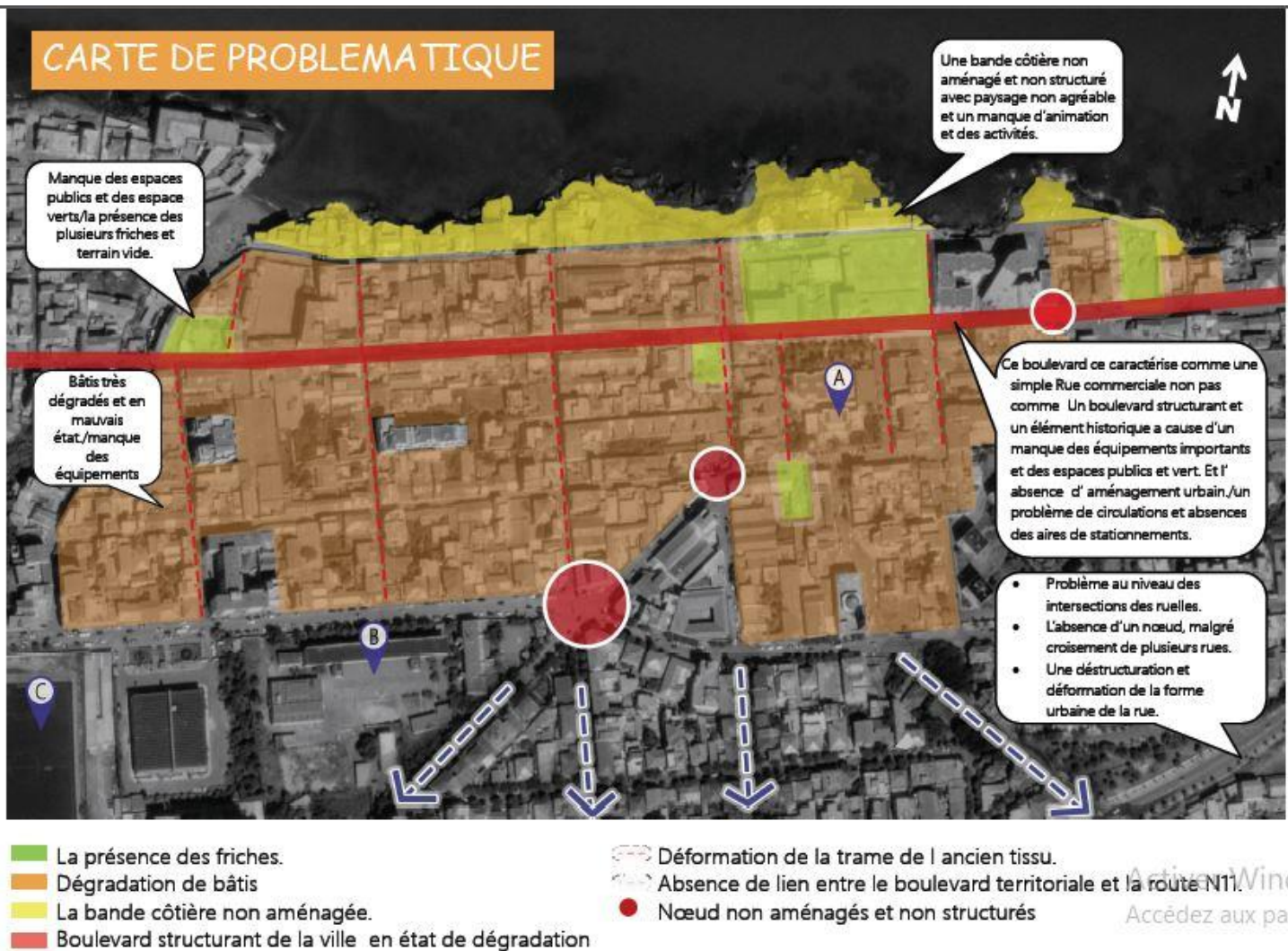


Figure n 4 : schéma qui représente la problématique spécifique de notre air d'intervention. Source : auteur.

### 5. HYPOTHESE :

Pour répondre à la problématique spécifique que nous avons développée et qui traite principalement le phénomène d'abandonnement au niveau centre d'Ain Benian, nous arrivons formuler des hypothèses permettant de développer les axes de recherche retenus dans cette étude.

«La non-attractivité vécue par le centre d'Ain Benian est le résultat d'un état d'abandonnement et de négligence de la part des instruments d'urbanisme ainsi que les habitants de la ville.



Face à cet enjeu, seule revitalisation de centre ville et l'ouverture sur son front de mer peut faire face à ce problème et rendre à Ain Benian son image, ceci peut se réaliser à travers des opérations urbaine prenant en charge le noyau central et la bande côtière, et qui rentre dans le cadre de la fameuse démarche du projet urbain ».

## **6. OBJECTIFS :**

Les objectifs principaux que nous tenons à atteindre à travers notre travail et d'Après le choix de notre site d'intervention dans la ville d'Ain Banian nos objectifs seront comme suite :

- Il s'agit de la revivification du centre urbain qui présente un organe vital de la ville et qui rassemble plusieurs fonctions essentielles de la ville dans la même zone.
- Amélioration l'attractivité commercial et administrative, la création de logements pour enrichir et valoriser plus en plus le centre-ville
- Une structure lisible avec un projet phare et des voies sont identifiables.
- Un stratège pour développement touristique et mis en valeur du commerce et des vitrines.
- Préserver le caractère de l'urbain de la ville et revaloriser ses atouts naturels.
- adapter le centre colonial avec les exigences d'actualités pour assurer un développement urbain durable et renforce la mobilité piétonnière.

## **7. DEMARCHE METHODOLOGIQUE :**

Pour mener à bien cette démarche nous avons suivie la méthodologie suivante :

### 7.1. Récolte de documentation :

Après avoir fait le choix de travailler sur la ville d'Ain benian, nous avons entamé la procédure de récolte de tout ce qui se rapporte au cas d'étude, à savoir :

- ❖ carte d'état major.
- ❖ Instrument d'urbanisme (PDAU et POS) document graphique et écrit.
- ❖ Thèses de fin d'étude, extraite au niveau de la bibliothèque du l'institut, et d'autres de celle de l'école nationale d'architecture et d'urbanisme EPAU.
- ❖ Recherche sur Internet pour récolter le maximum d'informations et de photos relatives au cas d'étude.
- ❖ Les lectures urbaines et thématiques.

### 7.2. Les lectures urbaines et thématiques

Pour arriver à proposer un aménagement approprié et adéquat à la ville, nous avons procédé tout d'abord par une étude approfondi des documentations récoltés intimement lié à notre champs d'action qui nous a été d'une grande utilité, nous citons:  
Lecture territoriale et diachronique et synchronique ainsi de lecture des éléments de la forme urbaine du site d'intervention.

Et une analyse thématique :

Dont on a fait des recherches d'exemples, afin d'établir une comparaison rapproché des cas susceptibles d'être adopté au site d'étude et qui se rapportent à la même thématique à savoir :

- \*l'aménagement de l'esplanade de saint tropez.
- \*la reconcialisation de rebat avec son littorale.
- \*la revitalisation de centres bough.

### 7.3. Sotie sur site

Pour mieux comprendre notre cas d'étude, une visite des lieux s'est avérée primordiale, pour cela nous avons effectué plusieurs déplacements sur terrain où nous avons découvert l'ancien centre (noyau initiale), le front de mer, la ville coloniale.

### 7.4. Les difficultés rencontrées :

- Le manque des documents au niveau des bibliothèques (la bibliothèque centrale de l'université et la bibliothèque de la faculté des sciences de l'ingénieur).
- La mal réception des étudiants par quelques Directions.
- Un PDAU non actualisé, c'est le plus grand problème rencontré ; le PDAU est loin de la réalité.
- La non sensibilisation des citoyens sur la portée du projet (la prise des photos nous a été interdite).

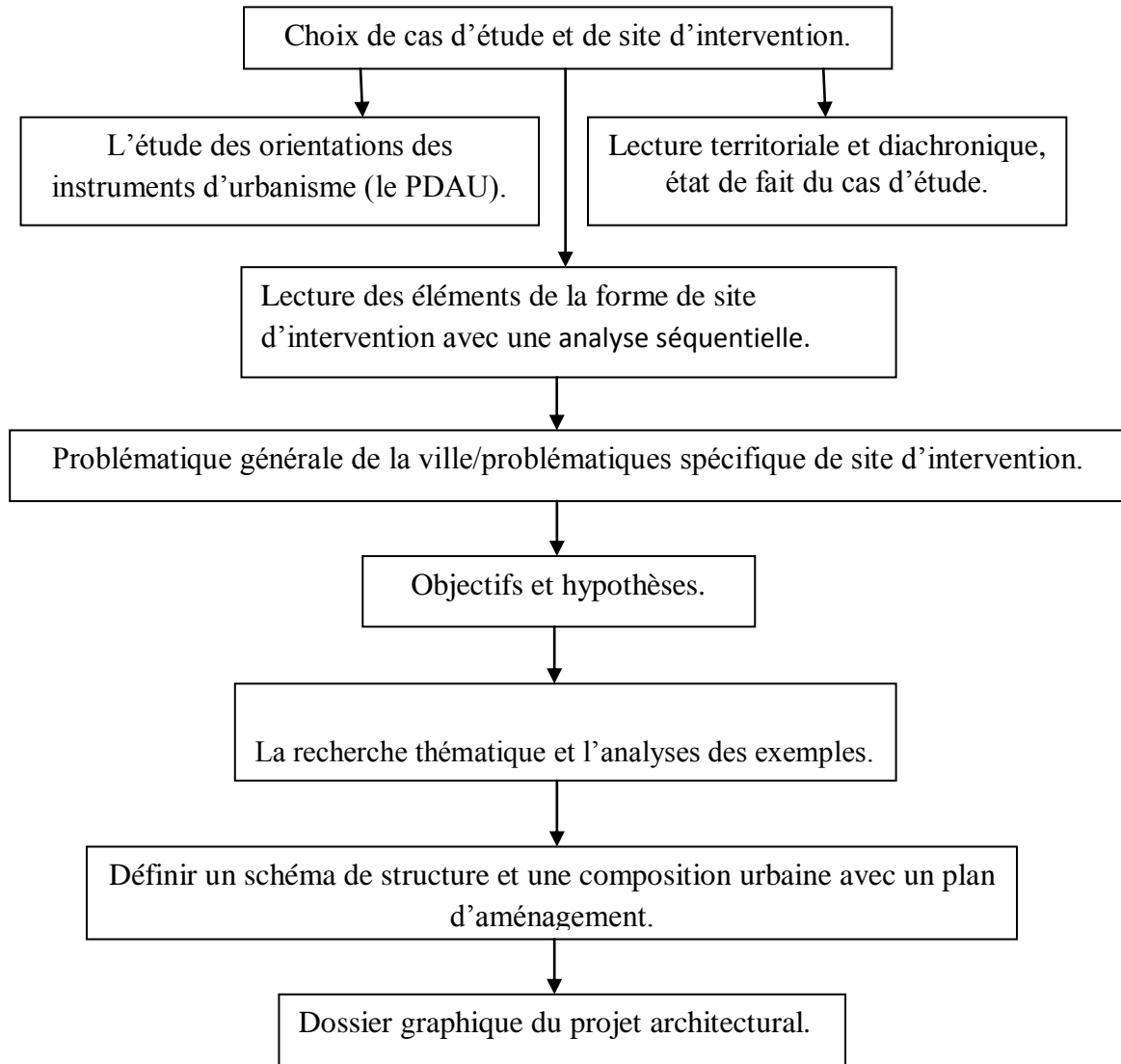


Figure n 5 : schéma représente le cheminement méthodologique de projet de fin d'étude. Source : auteur.

## 8. PRESENTATION SUCCINCTE DU CONTENU DE CHAQUE CHAPITRE :

### Le chapitre 01 :

Il s'agira d'analyser la ville de Ain Benian et de tirer une problématique générale ayant trait à la ville, puis une problématique spécifique à la zone d'intervention.

### Le chapitre 02 :

Sur la base d'exemples à travers le monde et qui traitent de la même thématique, faire une analyse nous permettant d'en tirer des notions et des principes à appliquer sur notre cas d'étude.

### Le chapitre 03 :

Il s'agira de l'analyse **du cas d'étude**, en faisant ressortir clairement l'application de la méthode citée en introduction, et présentation du projet.

Le chapitre compose de deux parties : Une partie graphique et Une partie écrite portant sur l'analyse et des notions appliquées sur le cas d'étude.

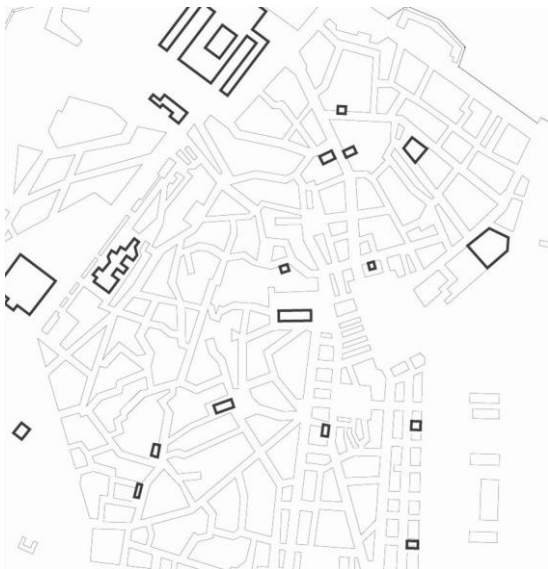
## I.LA VILLE ENTRE CENTRE ET CENTRALITE :

La ville qui fait objet des débats contemporains ; la centralité, concept d'actualité qui s'est substitué à celui de centre.

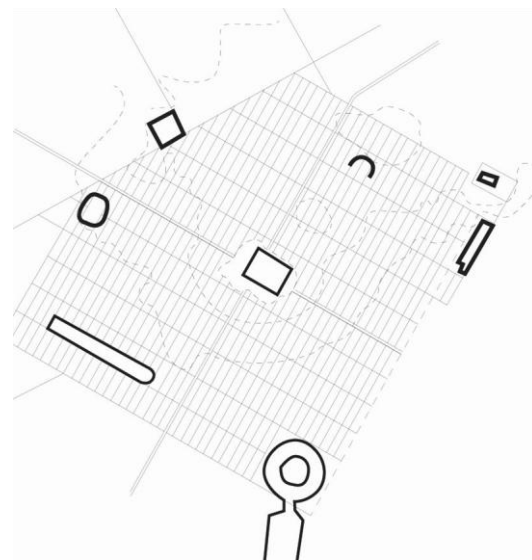
« La ville demeure une création historique particulière, elle n'a pas toujours existé mais est apparue à un certain moment de l'évolution de la société, et peut disparaître ou être radicalement transformée à un autre moment. Elle n'est pas le fait d'une nécessité naturelle, mais celui d'une nécessité historique ».

« La ville est non seulement un objet perçu et peut-être apprécié par des millions de gens, de classe et de caractère très différents, mais elle est également le produit de nombreux constructeurs qui sont constamment entrain d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres. Tandis qu'elle peut rester stable dans ses grandes lignes pendant un certain temps ». On parle ici sur la ville comment dimension historique et structurelle mais aussi la ville une unité urbaine, dans laquelle se concentrent des multiples fonctions, la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture..., en sorte que ces fonctions sont organisé autour d'un centre.

Aussi la ville elle a un rôle comme foyers de polarisation, c'est-à-dire de centres d'animation et pénétration par rapport a différents phénomènes d'un espace périphérique plus moins vaste.<sup>1</sup>



**Figure 6 : La ville arabo-musulmane, La Casbah d'Alger.**Source : auteur.



**Figure 7: Plan en damier, Carthage dans période romaine.**Source : auteur.

<sup>1</sup> *Les villes et la «fonction centre»*. Beaujeu-GarnierJacquelines.I., Annales de géographie, 1969. p.430.

La question de l'appropriation. En effet, comment peut-on le caractériser et quelles sont les raisons qui lui donnent un statut atypique (centre ou centralité) dans un contexte urbain. Figure 6 et Figure 7 : Des cartes montrent situation des équipements dans chaque période.

## I.1.Le centre :

### I.1.1.définition :

« Le centre est un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable, organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée, distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée. »<sup>2</sup>

Pour Philippe Pannerai dans son ouvrage intitulé l'analyse urbaine : « Le tout est marqué par la présence d'un bâti ou l'ancienneté, la variété ou la diversité coexistant par une évidence des espaces publics et une générosité de leurs traitement, par la forte concentration d'équipements publics et d'institutions, par la présence importante des activités commerciales, par la complexité des fonctions... »<sup>3</sup>

Pour l'économie urbaine, la qualité du centre ville dépend des types d'activités qui y sont localisées et de leurs aires d'influence.

Tandis que pour les économistes le centre ville est le lieu où se trouvent les plus grands secteurs économiques : le commerce, l'industrie, les administrations et les activités tertiaires tels que le transport.

Les sociologues voient le centre ville comme un lieu de concentration de plusieurs éléments de structure sociale au même moment et au même lieu. Il est le lieu le plus peuplé, toutes les couches sociales y résident, il est le lieu d'échange, de contact, d'identification, de lutte des classes et support collectif à l'inverse de sa périphérie.

Pour les sociologues, il est important d'identifier les effets sociaux qu'engendre la dynamique du centre et les nouvelles notions qu'elles ont produit entre autres la centralité.

### I.1.2. Centre-ville, centre ancien ou centre historique ?

---

<sup>2</sup> Alberto Zucchelli « introduction à l'urbanisme opérationnel ».

<sup>3</sup> Philippe Pannerai, l'analyse urbaine, Parenthèses éditions, Paris, 1999.

## □ □ **Le centre-ville**

Un centre-ville ne se détermine pas uniquement par une pure position géométrique, le centre-ville n'est pas toujours au centre géométrique de la ville, c'est un espace à forte capacité

Organisationnelle. On pourrait même rajouter que le centre-ville est un espace-vitrine, c'est-à-dire un espace de visibilité, donc de construction symbolique, comme l'affirme Claude Chaline « le centre-ville est un espace considérable, en étendue et en fonctionnalité, qui contient non seulement la quasi-totalité des éléments composants la centralité urbaine. Mais aussi d'importants quartiers à dominance résidentielle ainsi que des équipements infrastructuraux ». Le centre d'une ville est « un organe indispensable, à la fois coeur et cerveau »<sup>4</sup>. Ils constituent le coeur de la ville, le lieu de convergence des pratiques sociales. Ainsi, Roger Brunet, dans son dictionnaire de la géographie, précise dans sa définition : « c'est la partie vive et que l'on montre de la cité ».<sup>5</sup>

## □ □ **Les centres anciens/ Centre historique**

Centralité et ancienneté ou les centres anciens ; premier noyau de l'établissement urbain. Le centre ancien est une notion qui identifie avant tout l'espace par son ancienneté par rapport aux autres quartiers de la ville donc « Il ne s'agit plus seulement d'un morceau de composition urbaine, mais d'une oeuvre d'art accomplie par le travail des siècles »<sup>6</sup>

Cette lecture met en exergue le fait culturel des centres anciens comme valeur éternelle Selon P.L.Cervellati, R.Scannavini, C DE Angelis « La ville ancienne fait partie des valeurs éternelles ayant acquis un caractère proche du sacré »<sup>7</sup>

Pour Françoise Choay, les spécificités propres aux centres anciens sont résumées de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité... »<sup>8</sup>

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

<sup>5</sup> Revue Urbanisme. N°120-121. Paris, 1970. p8.

<sup>6</sup> C. Sitte « *l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques* ». Edition du seuil. Paris, 1996. P 10.

<sup>7</sup> P.L. Cervellati, R. Scannavini, C de Angelis « *la nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine* ». Editions du seuil, paris, 1989. P 10

<sup>8</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni, « *L'urbanisme face aux villes anciennes* ». Editions du

## □ □ Les centres historiques

Les fondements de conception du centre historique trouvent leur origine dans l'élargissement du concept du patrimoine aux sites et aux ensembles par la charte de Venise en 1964. Ou la notion d'historicité commençait à s'appliquer à la ville globalement ; « Toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques »<sup>9</sup>

« Lieu de naissance de la cité »<sup>10</sup>. Il représente donc la partie la plus ancienne. C'est le noyau Originel qui, parfois n'occupe plus la partie vraiment la plus centrale. Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Héritier d'une vieille organisation et riche patrimoine historique. Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le centre historique constitue le noyau d'une ville ancienne à caractère évolutif.

### I.2.La centralité :

#### I.2.1.définition :

Selon Denise Pumain<sup>11</sup>, Définir la centralité est un peu difficile dans le temps présent, car après l'invention de la voiture qui a permis le déplacement facile et à tout moment, le centre urbain connu (lieu où se concentre tous les équipements : commerce, administration et édifices religieux) est disparu à cause de la séparation de ces lieux qui sont le cœur de la ville; tant que la centralité est la capacité d'un lieu à exercer un pouvoir attracteur sur la population et les activités c'est-à-dire elle est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence.

Pour l'espagnol Manuel Castells il définit la centralité est « la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, des pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de structure de la ville.»<sup>12</sup>

---

Seuil. Mai, 1998. P 9 -10.

<sup>9</sup> « charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques, (charte de Washington 1987) », adoptée par l'assemblée générale de l'ICOMOS, à Washington DC octobre 1987. disponible sur [http://www.international.icomos.org/chartes/towns\\_ftm](http://www.international.icomos.org/chartes/towns_ftm),

<sup>10</sup> J. Beaujeu-Garnier. « Comparaison des centres villes aux Etats-Unis et en Europe » in « annales de géographie », n°448 novembre 1972 .p.6

<sup>11</sup> les interactions spatiales flux et changement dans l'espace géographique, ed : Armand Colin, 2001

<sup>12</sup> Dictionnaire la Toupie.

« La centralité : fortifier ce qui déjà existe pour un projet de reconquête et ménager les vides, les services, pour accueillir le moment venu- les opportunités d'un poids suffisant pour donner naissance à un centre. »<sup>13</sup>

### I.2.2. Les aspects de la centralité :

La centralité à des aspects divers, ces caractéristiques sont repérables dans de multiples couches, économiques, aussi politique et administratif, culturel, symbolique..., Elles marquent toute leur importance sur la ville.

- **Aspect topologique.**
- **Aspect fonctionnel.**
- **Aspect morphologique.**
- **Aspect symbolique.**

#### **A/Aspect topologique :**

C'est le centre géographique, le centre de gravité de l'agglomération, peut être en tous points de celle-ci, ou nœud de convergence des voies et flux principales.

#### **B/Aspect fonctionnel :**

La centralité fonctionnelle se manifeste dans des lieux à différentes fonctions. Elle se présente sous plusieurs formes:

**La centralité politique** correspond à la concentration des différentes administrations et la localisation des principaux centres de décisions, de main-d'œuvre et d'autorité gouvernementales, ces administrations sont en général étroitement concentrées autour d'une place centrale où se situent toujours les sièges de décision et gestion.

**La centralité économique** se mesure en fonction de la concentration des sièges d'entreprises, des sociétés, les CBD (les central business districts définis par Murphy et Vance dès 1954) des centres spécialisés dans la direction des affaires qui manifeste la centralité économique.

**La centralité commerciale**, le processus de dispersion de fonctions centrales du centre vers la périphérie des agglomérations urbaines est manifeste beaucoup plus par la centralité commerciale.

L'ancien schéma d'organisation des villes impose la localisation des activités commerciales ordinaires et spécialisés à proximité des habitations au niveau du centre-ville, l'organisation des commerces se fait le long des rues.

---

<sup>13</sup> RAHIM Kamel- le renouveau de la planification urbaine et la notion du projet urbain entre architecture et urbanisme- thèse de doctorat Aménagement de l'espace, urbanisme- Université de Val-de-Marne, Paris 12, 14 décembre 2004



**La centralité d'accessibilité**, l'évolution de la centralité commerciale et économique ont beaucoup à voir avec celle de la centralité d'accessibilité.

Toujours profitant des avantages de la périphérie, avec une meilleure localisation sur les voies rapides (autoroutes, périphériques, roades, etc.) Depuis longtemps les terminaux de transport routier, ferroviaire et aérien ont été implantés dans cette position d'interface.

### **C/Aspect morphologique :**

*"Telle figure urbaine correspond à la sensibilité d'une époque, attire les habitants et l'animation, par exemple à Paris: le palais-royale à la fin du XVIIIe siècle, ou les boulevards et belles perspectives à la fin du XIXe siècle" <sup>14</sup>*

La centralité d'un espace donné, est caractérisée par le croisement de deux mesures principales:

D'une part, l'observation des pratiques spatiales tout en identifiant les lieux les plus fréquentés, d'autre part, l'analyse des représentations de l'espace en caractérisant les lieux les plus présents dans le corpus des images et les discours socialement mobilisés.

Rappelons qu'il y a des lieux très fréquentés par un grand nombre de citoyens, mais leur représentation est mineure.

La centralité de ces espaces est beaucoup plus perçue en termes de pratiques qu'en termes de représentations, telles que les gares, cités administratives et zones d'activité.

D'autres lieux sont considérés comme 'centraux' dans les corpus de représentations, mais sont très peu fréquentés, c'est le cas des monuments historiques, les esplanades.

L'usage n'implique pas forcément représentation. Certains points de repère bénéficient de cette qualité précisément parce qu'ils sont mobilisés de façon routinière dans la perception et la représentation de la ville.

La centralité est donc une qualité attribuée à un espace, attaché à un lieu, on peut parler de centralité, dans la mesure où les lieux sont hiérarchisés les uns par rapport aux autres en fonction de leur importance symbolique.

### **D/ Aspect symbolique :**

Jérôme Monnet dans les dimensions symboliques de la centralité propose de définir La centralité *comme étant "une qualité attribué à un espace"*<sup>15</sup>

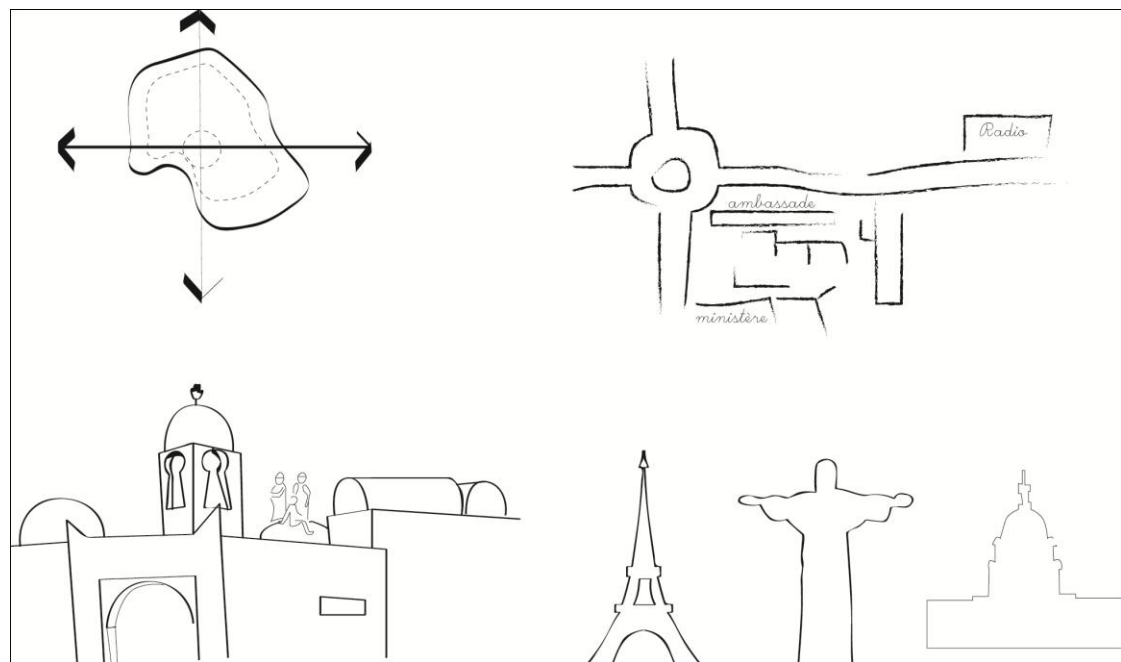
<sup>14</sup> Clair et Michel Duplay, op.cit. p.31

<sup>15</sup> Jérôme Monnet " les dimensions symboliques de la centralité", Cahier de géographie du Québec, volume 44, n°123, décembre 2000, p.399, disponible à l'adresse: [www.cgq.ulaval.ca/textes/vol\\_44/no\\_123/07-Monnet\\_Dimensions.pdf](http://www.cgq.ulaval.ca/textes/vol_44/no_123/07-Monnet_Dimensions.pdf), ☐ consulter le 15/02/2015 ☐ .

En effet, l'espace est un champ sémantique, un champ propre à la communication d'un sens. La dimension signifiante fait qu'un lieu ou un espace est non seulement une réalité matérielle mais aussi une réalité sémantique.

Quand un être humain identifie un espace particulier c'est à dire isole un segment ou une catégorie d'espace il en fait un lien auquel il attache toujours quelque chose de plus que ses caractéristiques objectives. Tous les lieux, ainsi que les espaces génériques signifient une multitude d'autres choses qu'eux-mêmes pour les sociétés humaines.

Un lieu tel que le centre permet de véhiculer la mémoire collective, mémoire qui s'incarne dans des éléments patrimoniaux particuliers: bâtiments ou espaces publics, tracé et noms de rues, etc ; cet espace central n'est par conséquent pas figé, mais s'est façonné au cours du temps. Enfin, le centre urbain peut être considéré comme le point de jonction entre sacré et profane, le lieu de transition entre divers niveaux de réalité (Racine, 1993).



On  
peut  
dire

qu'une centralité n'est pas que la concentration d'activités et d'individus elle est aussi une concentration des mémoires et des temporalités.

Fig 01 :

- Centre de gravité.
- Concentration des différentes administrations.
- Monuments historiques.
- La Casbah une concentration des mémoires et des temporalités.

### I.3. Le passage du centre à la centralité :

Le concept de centralité s'est imposé, mais a aussi progressivement évolué, sous l'action conjointe de l'évolution des systèmes décrits, des outils utilisés et de la variété des approches. Denise Pumain la définit à partir du travail du seul Christaller :

« La centralité est la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville. La règle du recours au service le plus proche organise des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à la plus ou moins grande rareté des services offerts [...]. »<sup>16</sup>

Pour de multiples auteurs, la centralité d'un lieu se définit par la théorie des lieux centraux de Christaller, ce qui peut apparaître curieux et limité tant les restrictions apportées par ce dernier sont nombreuses. Polèse et Shearmur parlent du « principe de la centralité » comme un principe géographique, confondant d'ailleurs allègrement géographie et géométrie, dans une considération de l'espace s'apparentant à celle des économistes (espace-plan, support d'activités).<sup>17</sup>

Le principe de centralité minimise les déplacements au nom de la rationalité économique des agents. La hiérarchie urbaine est construite selon ce principe classique, en reprenant le seul principe de marché de Christaller.

La centralité, c'est donc le marché. Quelles que soient les définitions, il est à noter que la centralité ne se substitue pas à la notion de centre-ville. Elle représente avant tout une dimension fonctionnelle globale, qui concerne l'ensemble urbain étudié.

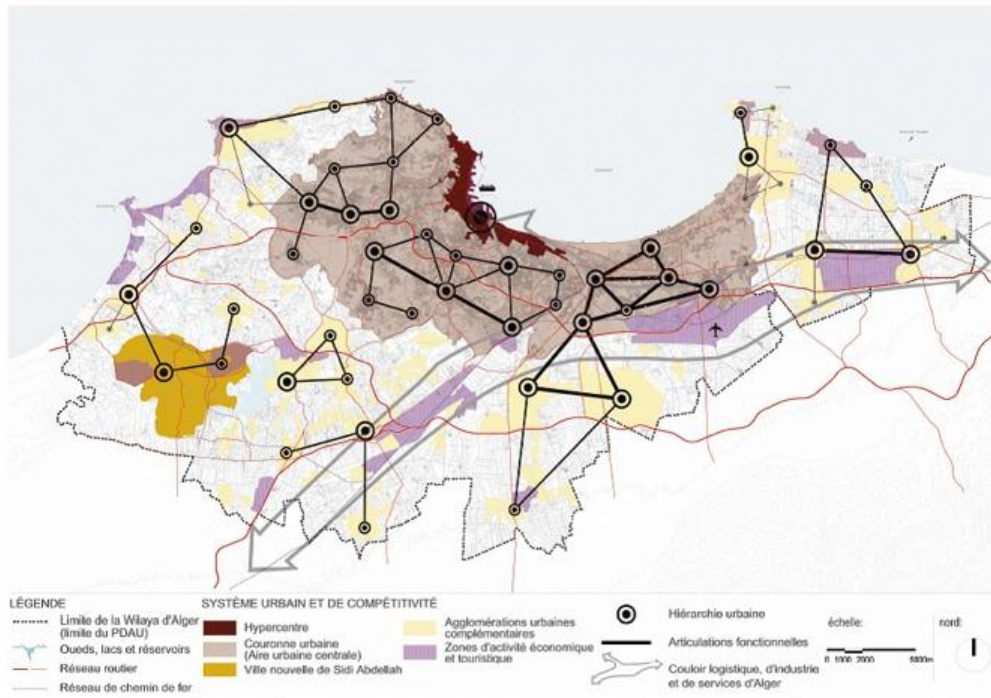
Le centre-ville et autres polarités intra-urbaines représentent les composantes de la centralité globale. Mais elles peuvent aussi devenir pour certains des centralités lorsque l'on étudie le fonctionnement interne des villes, d'où une certaine confusion des termes. Cette confusion est d'autant plus forte que dans bien des cas de figures, les fonctions qui définissent la centralité se concentrent dans des lieux très précis, le centre ville tout d'abord, mais aussi des centres situés en périphérie. L'essentiel des quartiers d'une agglomération correspondent en fait à une accumulation liée directement ou indirectement à ces fonctions. La centralité n'est-elle alors qu'une concentration fonctionnelle ? Un générateur de flux ? De ce point de vue, qui concorde avec l'économie, la centralité est

---

<sup>16</sup> Pumain et al. (2006), Dictionnaire la ville et l'urbain, Paris, Economica, citation pp.45-46

<sup>17</sup> Polèse M. et Shearmur R. (2005), Economie urbaine et régionale, introduction à la géographie économique, Paris, Economica. En page 45, le sens géographique de la centralité est défini comme un lieu au « centre géométrique d'un espace », ce qui est certes vrai dans la théorie économique spatiale, mais faux par rapport à l'essence même du fait géographique humain.

modélisable et réductible à des lois. Mais les choses sont sans doute légèrement plus complexes.



**Figure n 8: structure des centralités urbaines de la wilaya d'Alger. Source : PDAU 2009, WA, Mission I Diagnostic.**

En conclusion, L'ancien est une notion relative, qui désigne un espace par opposition à des quartiers plus récents, censés être plus adaptés aux conditions de la ville contemporaine. Le centre ancien désigne les espaces urbains correspondant à la période antérieure à la révolution industrielle. En urbanisme, le centre historique identifié plutôt l'espace monumental de la ville, caractérisé par son héritage historique et artistique remarquable.

L'emplacement stratégique et le caractère historique des centres villes font qu'ils sont toujours Susceptibles d'être remis en valeur par une revitalisation efficace.

#### I.4. Problématique des Centres anciens :

Cette réflexion d'Henri Lefebvre datant de plus de trente ans, est toujours d'actualité : « ...le phénomène urbain aujourd'hui étonne par son énormité, sa complexité déborde les moyens de la connaissance et les instruments de l'action pratique... »<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Cité par Nadia Kerdoud; Op. cit. p. 26.

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

On remarque aussi la dévalorisation symbolique des centres anciens. La question de leur survie et de leur revitalisation représente un enjeu important pour plusieurs agglomérations.

Cette dévalorisation a un impact sur leur développement ainsi que sur leur valeur foncière et sur les investissements que l'on retrouve dans ces secteurs.

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

- physiques : villes diffuses, déconnexions spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle...
- économiques : spécialisations fonctionnelles, zonage, consommation irréversible d'espace et de potentiel agricole...
- sociaux : ségrégations résidentielles, replis communautaires, formation durable de poches de pauvreté...
- environnementaux : pollutions et nuisances de différentes natures, destruction et mitage des milieux naturels souvent fragiles...
- et politiques : dispersion et foisonnement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine.

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

#### I.4.1.Caractéristiques des centres anciens :

Les spécificités propres aux centres quartiers anciens sont résumées par Françoise Choay de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont

chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité... »<sup>19</sup>

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

Les facteurs physiques, géographiques, ont souvent guidé leur implantation, sous différentes formes : sites stratégiques, parfois fortifiés ou villes d'échanges en bord de fleuve ou de mer. Chacun d'entre eux est unique, indissociable de sa situation et de son histoire spécifique, prestigieuse ou plus modeste.

La plupart des centres anciens sont caractérisés par une forte densité du bâti, aligné le long des rues et autour des places et monuments. Les terrains généralement de nature juridique privée, s'organisent selon un parcellaire irrégulier et serré, et gardent une grande permanence dans le temps.

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

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

#### I.4.2.Le centre colonial :

Un centre colonial est celui qui a été créé dans des conditions spécifiques en conséquence de la stratégie coloniale basée sur la dominance et l'occupation des territoires, et pour répondre aux besoins d'une population coloniale, La plupart de ces centres sont des anciens villages coloniaux de genèse. ces centres sont dans la majorité très typiques entourés de terres agricoles attribuées aux colons gratuitement ou à faible redevance pour encourager leur installation. Ils sont devenus aujourd'hui des centres pour des villes plus

---

<sup>19</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp. 9 -10.

ou moins importantes. « Son existence demeure limitée à certaines villes de pays ayant subi la colonisation à une période de leur histoire, telles que les villes des pays du Maghreb ou les villes de certains pays de L'Amérique latine »<sup>20</sup>

Ces centres prennent des caractéristiques qui peuvent les distinguer des autres types, et qui correspondent à la genèse de leur création sur des sites vierges, non loin du tissu originel, ces espaces sont les œuvres de la conquête coloniale, comme les décrit M. COTE, (1993).<sup>21</sup> De multiples villages de ce genre ont été créés en Algérie, particulièrement dans les régions à une importante exploitation agricole. « Les villages aux rues orthogonales, aux maisons basses, aux toits rouges, églises, kiosques à musique,.... le village est souvent dominé par le clocher qui forme un symbole culturel. Les premiers furent créés en 1832 » (COTE, 1993). La majorité de ces villages sont devenus les centres actuels pour beaucoup de villes. « 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle, constituent l'ossature du réseau actuel de centres agglomérés dans les campagnes, ..... , conçus au départ pour abriter les seuls colons, ils ont progressivement attiré les Algériens, ..... , un certain nombre sont aujourd'hui des villes ». A l'intérieur de ces villes, c'est l'ancien noyau correspondant à l'ancien périmètre du village colonial qui remplit le rôle de centre – ville.

Ces centres – villes sont ainsi l'une des empreintes de l'urbanisme colonial sur les tissus urbains de beaucoup de villes, ils sont faciles à distinguer par leur tracé et leur morphologie propres. Ils sont dans leur majorité, d'un tracé orthogonal (en damier) avec des parcelles assez uniformes. « Tout est placé sous le signe de l'uniforme et de l'alignement : construites selon les normes imposées en des emplacements imposés, les maisons se disposent, tirées au cordeau, le long de larges rues qui dessinent le plan d'un castrum romain ..... Au centre, la place, avec la triade caractéristique des villages français, école mairie, monument aux morts. »<sup>22</sup>

Ce sont ces quartiers qui constituaient autrefois, les lieux de vie de la population civile coloniale, devenus aujourd'hui, des centres – villes d'où ils prennent l'appellation de « centres – villes Coloniaux », qui forment dans des pays comme L'Algérie l'un des types apparents de centres particulièrement dans les petites et les moyennes villes.

<sup>20</sup> Pelletier, J. et Delfante, C. (1994). Villes et Urbanisme dans le Monde. Ed. Masson (2ème Edition), Paris.

<sup>21</sup> Côte, M. (1993). L'Algérie ou l'Espace Retourné. Ed. Média-Plus, Constantine

<sup>22</sup> Belakehal, A., Boussora K., Sriti L., et Saouli H. (2001), Le damier colonial de Biskra 39 ans après. Actes de la Journée d'Etudes sur l'Urbanisme. 02/06/2001, Laboratoire PUVIT, Université de Sétif, pp.159-167.

### I.4.3.La structure urbaine des créations coloniales en Algérie :

#### Structuration et axialité :

La trame du tracé est la plupart du temps orthogonale, sauf lorsque la pente est forte. La structure est ainsi déterminée par une série d'axes longitudinaux et transversaux, d'emprise importante carrossable et longés de larges trottoirs, ces axes structurants définissent des îlots dont le nombre, leur disposition et leurs jardins impliquent une faible densité du bâti. La forme urbaine des lotissements coloniaux se caractérise par un système de tracé identifiable dans la structure globale de la ville :

- Le système de tracé en damier caractérise la forme urbaine des premiers lotissements réalisés dans la ville
- Le système de tracé en boucle : caractéristique du lotissement résidentiel, récurrent aussi bien dans les premières et dernières formes urbaines (lotissement colonial).

En conclusion, les anciens centres-coloniaux ont été construits par le génie militaire, ils se caractérisent par la fonction et le rôle de centre ville, par leur structure, des tracés et de trame orthogonales, mais ces dernières années ces centres ont perdu leur dynamique et ils ont été marginalisés et délaissés ce qui a provoqué une grande dégradation au niveau du bâti.

## **II.L'INTERVENTION URBAINE EN CENTRES ANCIENS :**

Depuis plus de cinquante ans, on a vu apparaître dans divers pays des politiques urbaines axées sur le redéveloppement des quartiers. Ces politiques et ces interventions dans les quartiers ont connu plusieurs phases. Les années 1950-1960 ont été caractérisées par des politiques qui visaient principalement la démolition de l'habitat vétuste et la construction de nouveaux logements. C'est à cette époque qu'on voit apparaître les grands ensembles d'habitation à vocation sociale. Par la suite, on commence à mettre en place divers programmes de restauration et de réhabilitation de l'habitat. Au cours des années 1970, les interventions s'inscrivent dans un cadre territorial plus large axé sur la revitalisation des centres anciens. Avec les années 1980, les interventions urbaines deviennent plus structurées et intégrées.<sup>23</sup>

---

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



### **A. La politique de renouvellement urbain en Europe**

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays européens, il a intéressé rapidement d'autres pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines où, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé «renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine.

En France par exemple ; En cinquante ans d'histoire, le travail sur la transformation des quartiers anciens est en effet devenu un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation industrielle.

Après La loi Malraux, en 1962, et la « Politique de la Ville ». Officialisée en 1990, Enfin, adoptée en 2000, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour objectifs de renouveler la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. À l'échelle de l'agglomération, de garantir un meilleur respect de la mixité sociale et engager la revitalisation des quartiers qui en ont besoin, au service d'un développement durable et solidaire des territoires.

Ces préoccupations s'appuient sur le développement de valeurs culturelles nouvelles telles que la référence à l'histoire, l'émergence des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants. Une importance grandissante accordée au cadre de vie entraîne une demande de qualité plus forte, en même temps les difficultés sociales et urbaines remettent en cause les acquis urbains cumulés et revendiquent une approche nouvelle du cadre bâti dévalorisé et ce par le biais du « Renouvellement urbain ».<sup>24</sup>

### **B. La politique de renouvellement urbain en Algérie**

En matière de prise en charge des tissus urbains existants dégradés, dont les centres et quartiers anciens, l'essentiel reste à faire en Algérie, aussi bien en ce qui concerne les politiques à engager, à soutenir et à prioriser, ou les outils législatifs, réglementaires, techniques et financiers à mettre en place. Nombreuses sont les tentatives qui sont restés gelées au stade des études. Car, en plus des vides juridiques, elles se sont heurtées, à un certain nombre d'entraves qui se résument comme suit :

---

septembre 1981. P 62

<sup>24</sup> « *La réhabilitation des centres anciens en question* ». Atelier Régional Rencontres, Réhabilitation. PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR. Octobre 1997. P 04.

- L'absence de volonté politique locale donnant la priorité à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien.
- L'inexistence de créneaux financiers et administratifs pour la mise en place du financement des interventions sur les tissus urbains existants, ce qui a abouti souvent à une déviation, une surconsommation ou un gel de ce financement.
- Le manque d'encadrement à différents niveaux, à commencer par les services des communes.
- Les coûts prohibitifs des interventions sur les tissus urbains existants....etc

Compte tenu de ces contraintes, une situation de blocage persiste, ce qui a conduit à l'accélération de la dégradation et du dysfonctionnement des tissus anciens, suite à leur surpeuplement et aux retards dans la mise en chantier des opérations relatives aux interventions sur les tissus urbains existants envisagées. Devant cet état de fait, certains décideurs ont été amenés à passer par la destruction pure et simple de l'objet même de l'étude et à l'exclusion des populations occupant les anciens centres.<sup>25</sup>

Cette situation sur le plan social a entraîné des tensions engendrées par les départs massifs de population. Sur le plan économique, la perte d'un important parc de logements et sur le plan patrimonial, la disparition d'une inestimable partie de l'héritage architectural et urbain.<sup>26</sup>

### II.1.Le projet urbain :

"...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche"... "Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur les quelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après."<sup>27</sup>

“Le projet urbain ne doit jamais être une fin en lui-même ; il est toujours perfectible. Sa substance et sa qualité doivent pouvoir s'améliorer avec le temps, sinon il mourra”<sup>28</sup>.

Le projet urbain un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ces habitants aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande économique et sociale

<sup>25</sup> BENGHERABI Mohamed. «Maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Jijel ». In « *Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives* » colloque international du 01 au 03 décembre 1987, Oran.Algerie.p 35

<sup>26</sup> « Réhabilitation des centres anciens aux grands ensembles » in *Techniques et Architecture*. N°348,1983. p85.

<sup>27</sup> DEVILLERS Christian, *Le projet urbain*, édition. Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994, pages 12-13.

<sup>28</sup> Charles Delfante.

## II.2. Renouveau urbain :

L'objectif est de transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain.

Cette dernière permet de :

- reconquérir des terrains laissés en friche
- restructurer des quartiers d'habitat social
- rétablir l'équilibre de la ville .

La rénovation urbaine, concept qui a succédé au renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain propose plusieurs modes d'interventions ou solutions aux problèmes de la ville en générale et des centres villes en particulier à savoir :

### a-Rénovation urbaine :

C'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier, elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain, et elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes.

### b-Aménagement urbain :

Action de transformer, de modifier pour rendre plus pratique et plus agréable. L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différente a la fonction urbaine existante, ou en introduisant des fonctions nouvelles.

### c-Réaménagement urbain :

Créer des conditions d'une vie nouvelle pour les quartiers menacés d'abandon total, il implique un certain changement de la configuration physique, pas obligatoirement une modification systématique de la trame et des volumes de bâtiments.

### d-Réorganisation urbaine :

C'est l'action dont le contenu est lié aux soucis de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

### e-Restructuration urbaine :

Il s'agit d'une opération plus large que la précédente dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers (VRD) et l'implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'ilots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment par des transferts d'activités et réaffectations des bâtiments.

### f-Réhabilitation urbaine :

Elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

Ce type d'opération peut conduire à une redistribution interne des locaux, le souci majeur étant l'amélioration des conditions d'habitat par extension, une telle opération concerne aussi l'environnement immédiat des espaces, ...etc.

#### h-Restauration urbaine :

Redonner au bâtiment son caractère un bon moyen d'éviter les désordres de tout genre : employer les matériaux d'origine selon les techniques d'époque. La restauration demande un savoir-faire de spécialiste.

#### i- Densification urbaine :

La densification urbaine est un concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain.

Lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles où les gens partagent un immeuble en plusieurs appartements) on effectue une densification urbaine.

### II.3.La revitalisation urbaine :

Le concept de revitalisation urbaine est très complexe, puisqu'il intègre des processus économiques, politiques et socioculturels. Une définition simple pourrait ressembler à celle-ci : transition entre un état d'abandon et de dévitalisation d'un quartier ou centre vers un état de dynamique et de désirabilité.<sup>29</sup>

La revitalisation urbaine sera donc utilisée dans des centres ou des quartiers en perte de vitesse ou parfois aussi sur des sites en reconversion pour lesquels les autorités communales ont une stratégie de redéveloppement.

L'objectif prioritaire d'une revitalisation urbaine peut être:

Economique: objectif principale car quel que soit la □ stratégie adoptée, l'objectif est toujours d'attirer l'investissement, créer des emplois, la richesse, renouveler la base économique pour assurer une vitalité pérenne (durable) dans ces espaces. « Car Il est plus

---

<sup>29</sup> Nicole Isabelle. « La revitalisation du quartier Saint Roche, analyse statistique et cartographique ».Mémoire de maîtrise en sciences géographiques. Université Laval, 2001. p 51.

facile de moderniser les infrastructures que de fixer les hommes... pour cela, il aurait fallu recréer de l'emploi. »<sup>30</sup>

Social: augmenter l'offre de logements sociaux, développer les équipements de proximité, améliorer le cadre de vie des habitants est aussi un objectif prioritaire. La revitalisation urbaine vise souvent le bien être des habitants de la ville (qualité de logement, offre d'emploi, sécurité, qualité de l'espace urbain).

Culturel: soit valoriser un patrimoine bâti (noyau □ historique) afin de renforcer le tourisme urbain.

### II.3.1. Développement du tourisme urbain :

« Souvent ignoré<sup>31</sup> , voire méprisé par les urbanistes, le tourisme est le porteur de nouvelles façons de penser la ville, qu'il s'agisse de séduire, de favoriser les mixités sociales ou d'ouvrir la ville sur sa métropole. Et si par ce qu'il sait créer du lien dans la ville, le tourisme était l'avenir de l'urbanisme ? »<sup>32</sup>.

Le tourisme urbain, ou le tourisme en ville est facteur de développement économique et social.

Ses effets positifs économiques, socio-culturels, environnementaux sont nombreux. Le tourisme urbain est facteur de création d'emplois, d'élévation du niveau de vie, d'augmentation des investissements, d'accroissement des dépenses, d'augmentation de la fierté locale et de l'esprit Communautaire<sup>33</sup> ...etc. Ce sont les ingrédients de base d'une revitalisation urbaine pérenne.<sup>34</sup>

le Tourisme Durable définit comme « Formes de tourisme qui répondent aux besoins actuels des touristes, de l'industrie touristique et de la communauté d'accueil, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins (...) Cela signifie que c'est un tourisme qui est économiquement faisable, mais qui ne détruit pas les

<sup>30</sup> Boris Grésillon, « La culture comme alternative au déclin : mythe ou réalité ? Le cas des villes allemandes rétrécissantes », Géo carrefour [En ligne], Vol. 86/2 | 2011. p 153. mis en ligne le 05 mars 2012, URL : <http://geocarrefour.revues.org/8305> . Consulté le 24.12.2012

<sup>31</sup> « Auparavant, les pays occidentaux percevaient leur économie comme fondée sur l'industrie et sur un rayonnement en matière de commerce et d'administration, le tourisme n'était globalement pas considéré comme important malgré que toute les villes possédaient des activités touristiques. C'est avec la récession du début des années 1980 contraignit beaucoup de grandes villes à revoir leur politique de planification économique pour désordre le chômage engendré par la fermeture d'activités. Beaucoup de villes avaient besoin d'une régénération physique et économique. Parmi les activités envisagées, à cet effet le tourisme sembla recéler de nombreux avantages. » Source : Christopher M LAW « tourisme et revitalisation urbaine dans un environnement concurrentiel », in Cazes, Georges, Françoise Potier « Le tourisme et la ville : expériences européennes ». L'Harmattan. Paris, 1998. P 129

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> K. Sharma, tourism and régional développement. Cité par Isma Abdelatif « la capacité de charge touristique face aux dynamiques de développement durable local, essai d'application sur la ZET de Zeralda ». Mémoire de magister. EPAU, avril 2013. P 17.

<sup>34</sup> Cazes Georges, F. Potier, « Le tourisme urbain ». PUF. Coll. Que sais-je ?, n°3191. Paris, 1996. p 98

ressources dont dépendent son futur, notamment l'environnement physique, les liens et équilibres sociaux de la communauté d'accueil.»<sup>35</sup>

### II.3.2.La revitalisation par la reconquête des espaces publics :

Un pilier et constituant de tout projet urbain, l'espace public devait trouver dans le projet de revitalisation urbaine. Les espaces publics jouent un rôle essentiel dans les politiques de revitalisation notamment avec l'émergence de l'économie de loisirs et la prédominance de la consommation dans tous les aspects de la vie urbaine et le développement du tourisme urbain, dans ce sens le sociologue Isaac Joseph synthétise très bien la problématique de l'espace public urbain et son importance touristique lorsqu'il le définit à la fois comme un « espace abstrait qui se construit et s'élabore dans le parler-ensemble de deux ou plusieurs locuteurs (la conversation) et l'espace physique et sensible de deux étrangers (la rue) »<sup>36</sup>

En ce sens, Barcelone est une ville exemplaire, pionnière et maintes fois imitée. L'aménagement des espaces publics occupe une place majeure dans le projet urbain barcelonais. Dès le début des années 1980, la « reconstruction de la ville sur la ville » fait la part belle à la requalification et à la mise en réseau des espaces publics centraux.

La revalorisation des espaces publics y est conçue à la fois comme un facteur d'amélioration du cadre de vie pour les populations résidentes, mais également comme un moyen d'expression d'une identité barcelonaise composite. Le dessin des espaces publics donne à voir à l'habitant et au visiteur l'image d'une ville active, et en mouvement.

A Bilbao les aménagements des espaces publics concernent aussi bien les hauts lieux du tourisme et de la centralité culturelle (Abandoibarra), que le centre ancien de la ville et des quartiers périphériques.

### II.3.3.La revitalisation par l'architecture :

Au-delà de la reconquête des espaces publics, certaines villes décident de parier plutôt sur

---

<sup>35</sup> John Swarbrooke « Sustainable Tourism Management ». Cité Isma ABDELLATIF, op.cit., p18

<sup>36</sup> JOSEPH, « La ville sans qualités ».Cité par CLARIMONT S, VLES V. « Espaces publics touristiques urbains et développement durable : principes d'aménagement, usages et tensions : Une analyse à partir du cas de Barcelone (Espagne),Urbia /in Cahiers du développement urbain durable, n° 10. juin 2010. Université de Lausanne / Observatoire universitaire de la ville et du développement durable. p 04

L'architecture contemporaine, à travers la mise en place des bâtiments emblématiques ; véritables symboles architecturaux, des bâtiments de référence qui sont considérés comme des produits d'appel qui peuvent aider à revitaliser la ville et son territoire.

On constate que de nombreuses villes européennes se sont servies de projets phares pour influencer de manière très visible et très significative la réputation d'un quartier, d'une ville ou d'un centre et, partant, son attractivité économique. Ces projets phares peuvent être les points de départ décisifs d'une revitalisation globale d'un quartier, ou d'un centre en difficulté.<sup>37</sup>

L'utilisation de l'architecture pour la promotion de l'image de marque de la ville est parfois

appelée « hard-branding »<sup>38</sup> ou image de marque « en dur »<sup>39</sup>

Il faut noter la création de nouveaux équipements à grande valeur architecturale comme moteur de la revitalisation. Ces nouveaux équipements concernent les infrastructures liées au tourisme culturel (le musée de Guggenheim à Bilbao, ainsi que les ambitieux projets des musées de Marseille, avec son Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM)...etc ou au tourisme d'affaire tels que les centres de congrès, les parcs à thème.

#### II.3.4.Stratégie de résidentialisation :

##### **A. Le logement comme facteur de revitalisation urbaine**

L'habitat en ville présente de nombreux avantages. Une population urbaine importante permet de générer une activité continue (nuit et jour) dans les centres urbains. En effet l'attractivité du centre ancien est en grande partie liée à la situation locale du marché du logement et la qualité de l'habitat. Pour cela de nombreuses villes ont initié des politiques de « résidentialisation afin de renforcer la vitalité et la viabilité de leur centre urbain<sup>40</sup>

##### **B. L'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité en centre-ville/ ancien.**

L'importance du cadre de vie pour la population, mais aussi de manière plus générale pour L'image d'une ville, est un enjeu admis par tous.

L'un des problèmes majeurs des centres anciens dans le monde c'est le départ massif des habitants vers la périphérie urbaine à la recherche de conditions de vie de meilleure qualité.

<sup>37</sup> « Economie et emploi dans les zones urbaines en difficulté ; 4ème partie : Régénération urbaine : des perspectives de renouveau économique », les éditions de la DIV, p 66

<sup>38</sup> Evans, G. « Cultural Planning: An Urban Renaissance », cité par Eiji Torisu, op.cit., P30.

<sup>39</sup> Ibid

<sup>40</sup> R. BROMLEY et al. « City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability », Cité par Dermine Thomas,op.cit.,p 42».

La qualité de vie doit donc être un enjeu au coeur de toute politique de revitalisation urbaine.

Nombreuses sont les villes qui ont associé la qualité de vie au projet de renouvellement urbain en général et de revitalisation urbaine en particulier. Car l'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité donne l'envie de revenir et de s'installer à nouveau dans ces centres anciens. « La qualité de vie en milieu urbain serait ainsi conditionnée à la fois par des facteurs objectifs, comme les aspects physico-morphologiques et socio-économiques, mais aussi par des dimensions subjectives qui tiennent des valeurs, des perceptions et des aspirations de chacun. »<sup>41</sup>

**C. Le commerce comme facteur de revitalisation urbaine :** le logement n'est pas l'unique clé d'entrée des opérations de revitalisation, le commerce aussi à sa place. Selon Jean-Jacques Pignard « on ne peut pas dissocier la question du commerce de celle de la revitalisation des centres villes »<sup>42</sup>

Donc, si l'évolution du commerce depuis un siècle s'effectue contre la ville<sup>43</sup> ou plus précisément en dehors. Aujourd'hui, nombreuses sont les villes, dont les décideurs considèrent qu'avec l'ouverture d'un centre commercial le plus grand du monde, bien sûr...ils redynamisent leur centre, rénovent son urbanisme, et régénèrent le tissu économique local en déclin, tout en offrant un espace public de qualité.<sup>44</sup>

En conclusion, Aujourd'hui, dans un contexte riche en défis (mondialisation, développement soutenable, attractivité, compétitivité urbaine...etc), le regain d'intérêt pour ces espaces (les centres anciens) est de plus en plus en accroissement et cela grâce aux acteurs responsables qui ont pris conscience de l'importance de ces espaces mis en valeur dans le développement des villes. A cet effet, beaucoup de ville se penchent vers la revitalisation de ces espaces, en faisant appel à des projets urbains d'attractivité, dans la mesure où les stratégies de revitalisation émanent de celles de l'attractivité.

---

<sup>41</sup> Gilles Sénécal, Jean-Pierre Collin, Pierre J. Hamel et Sophie Huot, « Aspects et mesure de la qualité de vie : évolution et renouvellement des tableaux de bord métropolitains », Revue Interventions économiques [En ligne], 37 | 2008, mis en ligne le 01 février 2008, consulté le 28 avril 2013. URL : <http://interventionseconomiques.revues.org/474>

<sup>42</sup> Jean-Jacques Pignard, et al. « Le commerce et la revitalisation du centre-ville Comment conjuguer accessibilité, attractivité et qualité ? Comment conforter le commerce et l'artisanat de centre-ville ? Comment maintenir et développer la proximité. » Actes des 3es Assises des Villes Moyennes et Intercommunalités - Chambéry - 26 et 27 septembre 2007. P20.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Nicolas LEBRUN, «Centralités urbaines et concentration de commerces». Thèse de doctorat. Institut de géographie de Reims. France ,2003. P 129.



### III. ANALYSE D'EXEMPLES :

#### III.1. La réconciliation du quartier de l'océan-RABAT avec son littoral :

##### Présentation du quartier de l'océan :

- Située au nord-ouest du rabat capital administratif du Maroc, en bordure de l'océan atlantique, l'un des quartiers les plus anciens de la ville rabat.
- Le quartier recèle d'un faubourg ancien, il se caractérise par un tissu urbain hétéroclite manquant de cohérence et un habitat dégradé.
- Ainsi ce quartier se caractérise par une forte activité commerciale, il abrite un commerce varié et constitue certes l'un des pôles les plus dynamiques de la ville.



Figure n9 :Contexte géographique du quartier d'ocean.source :agence urbaine de RA BAT

##### Problématique du site :

- Rabat cherche encore l'image de sa modernité , ainsi elle doit affirmer sa place et son rang par ces nouveaux projets, tout en conservant son originalité et en renforçant son identité .
- Aujourd'hui après le développement des autres quartiers de rabat , le quartier d'ocean a perdu sa valeur , il a été délaissé et transformé en un quartier populaire.
- Le Quartier de l'océan c'est une zone côtière délaissée et mal aménagée qui ne reflète ni l image d'une ville côtière ni la capitale d'un royaume.

- La marginalisation de l'espace côtier n'a pas été prise en considération dans le schéma de développement de la ville.

### Présentation du projet urbain :

Le projet concerne deux parties: partie quartier et partie littorale.

- A. **Au niveau du quartier:** seule une vocation forte et juste, accompagnée de mesures urbaines ciblées et efficaces, permettent de gérer tout dysfonctionnement et cela en s'appuyant sur une vision prospective, ambitieuse et cohérente. Le projet a pour but de créer une percée visuelle au cœur du quartier pour joindre la richesse splendide de la mer.
- B. **Du côté littoral:** La corniche est le lieu d'animation par excellence.

Le projet d'aménagement en cours d'approbation vise à restructurer cette côte par le renforcement des installations touristiques et résidentielles de luxe et la valorisation du front de mer.

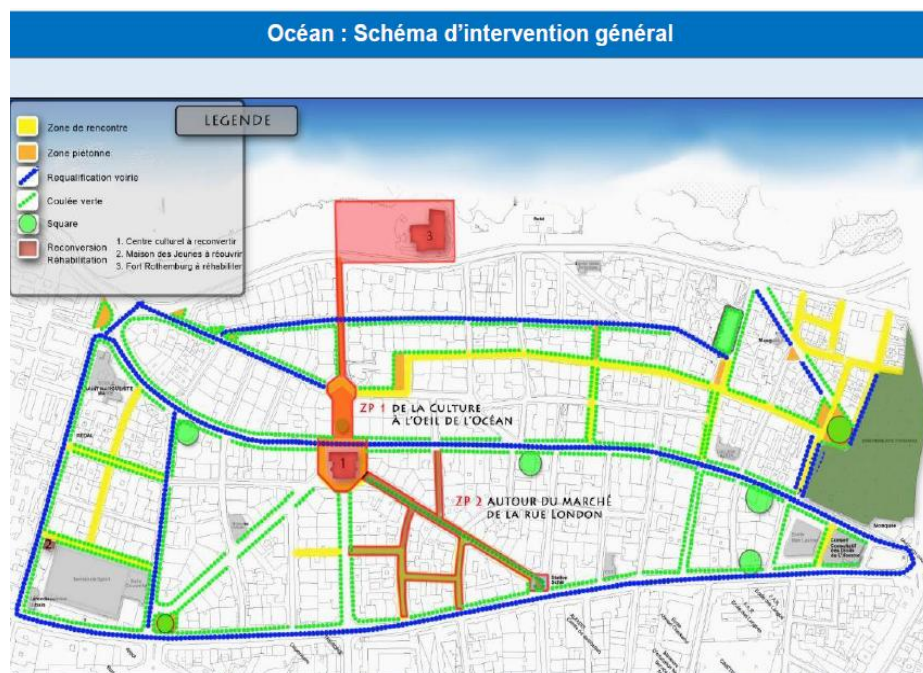


Figure n 10 : schéma d'intervention générale

Source :agence urbaine RABAT.

### Les objectifs du projet

- L'objectif majeur est d'ouvrir qualitativement le quartier sur sa façade côtière par :
  - Privilégiant les démarches de recompositions des espaces publics.
  - Organisation des activités.
  - Confortant les connexions urbaines douce et vert.
  - Réaménagement des espaces-places servant actuellement des parkings
- Revalorisation du front de mer:
  - La mise en valeur des espaces urbains

- La recherche et le développement d'un aménagement urbain répondant aux besoins des habitants.

### **Les actions d'interventions :**

- Réaménagement du centre culturel Ben Barka:
- Place d'Italie rendue piétonne : Le Carré des bouquinistes
- Rue de Rome : Arcades+ Commerces
- Aménagement l'esplanade côte (face de la rue de Rome) :
- Normes de réhabilitation de la Cathédrale(19<sup>ème</sup> Siècle) à établir par le Ministère de la Culture.
- Valorisation de front de mer : C'est pour prévoir une multitude d'espace d'attraction , de plaisance et de loisir pour la population locale plus particulièrement les jeunes du quartier. Une esplanade, Un circuit jogging, Des kiosques, Une aire de jeux pour enfants, Une grande roue,des espaces verts, des fortes mesures de sécurités.
- L'implantation des petites entreprises et des centralités locales sur les grandes voies.



**Figure n 11: Aménagement de la zone 1 du projet.  
Source :agence urbaine RABAT.**

### **III.2. Le réaménagement de l'esplanade du vieux port saint :**

#### **Présentation du vieux port de saint tropez :**

- Le vieux port de Saint Tropez situé sur la côte sud du golfe de Saint-Tropez, le port de plaisance se compose de deux bassins (10 ha) séparés par le quai de l'Épi. Très encombré en été.

- Cette zone correspond aux bassins de l'ancien et du nouveau port, aux quais (y compris les terrasses) de l'ancien port et à la création d'un bassin technique et des activités qui lui sont liées.
- Saint-Tropez est doté, à l'entrée ouest, d'un vaste espace de plus de dix hectares appelé l'« Esplanade du Nouveau port » où se sont implantées de multiples activités (parkings publics, transporteurs maritimes, loueurs de bateaux, société nautique, chantiers navals, restaurant...



Figure n 12: image représente l'esplanade du port de saint tropez  
 Source : <http://www.jean-michel-couve.fr/site/a-propos-de-saint-tropez/>

### **Problématique du site :**

- Suite aux différentes visites effectuées par des célébrités mondiales à la ville et après l'installation d'un réseau technique souterrain pour le vieux port, il découle le besoin d'aménager l'esplanade avec un grand parking souterrain et créer un troisième bassin pour le port pour permettre l'hivernage et la maintenance des grands yachts.  
 Saint-Tropez attend son classement comme station balnéaire, qui lui permettra de se doter de nouveaux équipements comme un casino. « Ce territoire doit rester protégé, mais il faut trouver des outils de développement économique ».

### **Présentation du projet urbain :**

- Le projet d'aménagement de l'esplanade du port s'inscrit dans une volonté de requalification de l'entrée de la ville et d'une amélioration des conditions d'accueil des navettes maritimes et des conditions de travail des chantiers navals. Pour cela, il est envisagé :

- la création d'un bassin technique (d'environ deux hectares), à l'Ouest du Nouveau Port regroupant toutes les activités professionnelles liées au nautisme et à la plaisance (Gare maritime, station de ravitaillement, aire d'accueil des chaloupes de croisière, aire de carénage et hangars), la réhabilitation du parking du port et la création d'un parking sous-terrain d'environ 300 places, la requalification de l'entrée de la ville.



**Figure n 13 : plan d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez**  
 Source : <http://www.jean-michel-couve.fr/site/a-propos-de-saint-tropez/>

### Les objectifs :

- Les objectifs de cette vaste opération s'inscrivent dans une volonté de requalification urbaine de l'entrée de ville et d'une amélioration des conditions environnementales et de sécurité, liées à la cohabitation des activités maritimes et touristiques et au trafic maritime actuel dans le vieux port. L'objectif est aussi d'offrir de meilleures conditions de travail aux professionnels des chantiers, dans le respect des normes « port propre ».
- Les équipements portuaires seront ainsi pris en charge par la nouvelle activité grande plaisance et l'implantation d'entreprises, les parkings financés par concession, la réhabilitation du bâti et par des participations privées.

### Les grandes actions de l'opération :

- Implantation de multiples activités (parkings publics, transporteurs maritimes, loueurs de bateaux, société nautique, chantiers navals, restaurants...)
- l'aménagement de l'Esplanade du port et la création d'un troisième bassin portuaire.
- L'élargissement des anciens espaces du port .
- L'espace « Forum » à l'est de l'Esplanade et au droit du Vieux Port est laissé libre de toute construction.

- implantation d'une structure légère pour les salons, expositions et festivités alternativement ouvertes ou fermées selon les circonstances sur la dalle de parking souterrain.
- la dalle du parking souterrain P2 (600 places) était prévue pour la réalisation d'un espace paysager .
- La réalisation du 3<sup>e</sup> bassin intégré à sa limite Sud entre la société nautique et l'hélistation (un plan d'eau nouveau), repris sur la partie terrestre de l'actuel littoral.
- Le plan d'eau de l'actuel nouveau port peut accueillir, dans sa présente configuration et en hivernage, les bateaux de grande plaisance (25-50 m). Les unités de moyenne plaisance installées sur le plan d'eau du troisième bassin.
- la création d'une nouvelle unité d'entretien, de maintenance et de réparations de ces bâtiments à l'eau permettant la création de nombreux emplois annualisés dans la filière nautique.



Figure n 14: plan d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez  
 Source : <http://www.jean-michel-couve.fr/site/a-propos-de-saint-tropez/>



Plan daménagement de lesplanade du Port de Saint-Tropez.mp4

### III.3.La revitalisation du Centre Bourg de nay en France :

#### Le contexte :

Le Maître de l'ouvrage, propose une convention de revitalisation du centre-bourg de Nay avec des actions de développement urbain qui s'intègrent à la politique de développement territorial portée par la communauté de communes du Pays de Nay.

Le projet de revitalisation s'attachera à créer une dynamique pour relancer l'attractivité de Nay d'un point de vue démographique et social: accueillir une population plus diversifiée avec plus de jeunes et plus d'actifs, offrir des logements mieux adaptés aux besoins des habitants en taille, en confort de vie, en coût de consommation énergétique.

### **Problématique :**

- Nay dispose d'un patrimoine riche mais aussi d'une organisation urbaine complexe : étroitesse du parcellaire, imbrication des bâtiments et présence d'importantes friches industrielles et artisanales au cœur de la ville liées à son passé industriel.

-La place de la République, aujourd'hui largement dévolue à l'automobile (stationnement et circulation) sera reconfigurée dans une triple logique de mise en visibilité des commerces, de valorisation patrimoniale et d'appropriation par les habitants. La ville de Nay manque d'hébergement.

### **Les objectifs :**

- Requalifier les espaces publics du cœur bastide.
- Requalification de l'offre commerciale et artisanale.
- Valoriser le patrimoine bastide.
- Développer le tourisme intercommunal.



**Figure n 15: vue sur une place public qui a été revitaliser a la commune de nay.**

source :[www.nay.comunauté.com](http://www.nay.comunauté.com)

### Plan d'aménagement :



Figure n 16: proposition d'un plan d'aménagement pour revitaliser le centre bough a nay.source : [www.nay.comunauté.com](http://www.nay.comunauté.com)

### E. Synthèse

L'ancien centre-ville de la ville de ain benian souffre de problème de marginalisation et faible fréquentation au lieux malgré c'est le centre-ville de la ville , et notre objectif c'est de revivre et redynamiser ce centre , et l'exemple de saint tropez nous donne des idée d'aménagement de l'esplanade côtière , et celui-ci peut nous aider a réaménager la bande côtière du centre-ville pour qu'il soit plus attractive, ainsi que l'exemple de rebat et boug traitent la problématique d'un ancien centre-ville marginalisé et le projet c'était de réaménager les espaces publics et revalorisation des activités fonctionnelles du quartier et lui rendre plus attractive.



## A.PHASE D'ANALYSE :

### I.PRESENTATION DE LA VILLE DE AIN BENIAN :

#### I.1.Situation géographique :

**L'échelle du territoire :** Alger, capitale du pays, limitée par: la mer méditerranée au nord, la wilaya de Blida au sud, la wilaya de Tipaza à l'ouest la wilaya de boumerdès à l'est. Sur le plan administratif, Ain-bénian avec ses 1326.5 hectares partage des frontières avec Hammamet et béni messous à l'est, et chérera au sud et à l'ouest.

**L'échelle régionale :** Ain benian est située sur la bande côtière algérienne, à 15km à l'ouest d'Alger, et à 54km au nord ouest de tipaza.le contexte régional de la ville de Ain benian se trouve riche par rapport aux autres villes avoisinantes en raison de l'ouverture vers la mer au nord et à l'ouest, elle constitue un point de relais entre la zone Ouest et la zone est de la cote algéroise à travers la route national n11.



**Figure n 17:carte représente la situation géographique a l'échelle mondiale.source :google map.2018**

### I.2.L'accessibilité :

**Le réseau routier**, il atteint une longueur totale de 57.85 km, il est composé de route nationale rn 11: 5km, qui conduit vers zéralda au sud-ouest, et à alger centre à l'est.

### I.3.fiche de renseignements de la ville :

- Climat :

Le climat de la ville se caractérise par la douceur et la régularité, grâce à son exposition à l'ouest au pied de la Bouzaréah face aux vents attiédissant, de l'occident qui soufflent l'hiver, et abrité de ceux du sud si étouffants pendant l'été. Les variations journalières de température sont bien particulièrement faibles et d'une étonnante régularité ; cependant deux inconvénients climatiques sont à enregistrer : la violence et la fréquence des vents de mer surtout au printemps et la possibilité de chutes de grêle.

- Superficie totale : Elle est de 13,26 km<sup>2</sup>.
- Population : 68 354 hab.(2008) soit une densité de 5 155 hab/km
- Séisme :

Une faille située à 80 Km traversant le Sahel fait de Ain Benian une région sismique de la zone deux. En 1996 la ville a été frappée par un séisme d'une magnitude de 5,7 dont l'épicentre a été localisé à quelques kilomètres au large des côtes.

- Les vents :

la côte de Ain Benian est balayée par les vents du Nord-Ouest, mais c'est surtout le versant Sud-ouest qui est le plus vulnérable à cause du cordon dunaire s'étalant d'El Djamilia, jusqu'à l'exutoire de l'oued Béni–Messous.

## **II.LES ORIENTATIONS DES INSTRUMENTS D'URBANISME :**

### II.1.Objectifs programmatiques généraux du pos :<sup>1</sup>

- Revitalisation du tissu urbain et rural de la Wilaya d'Alger, au niveau économique, social, environnemental et patrimonial ;
- Valorisation des espaces urbains et ruraux structurants de la Wilaya d'Alger, notamment de la commune d'Ain Benian ;

---

<sup>1</sup> PDAU D'Alger fiche des POS 2016.

- Sauvegarde du patrimoine construit existant et des éléments / ensembles et tissus urbaines remarquables ;
- Réhabilitation de la relation historique de la ville avec la mer ;
- Rénovation des bâtiments et modernisation des infrastructures ;
- Intégration du développement et de la consolidation soutenable de l'occupation urbaine avec le développement et la valorisation de l'activité agricole, forestière et agro-alimentaire ;
- Restauration des équilibres écologiques moyennant la sauvegarde et la valorisation du patrimoine culturel et environnemental ;
- Développement et affirmation de la vocation culturelle et touristique de la Wilaya d'Alger.

## II.2.Les orientations du PDAU :<sup>2</sup>

- De rendre la ville comme un pôle de développement urbain et de qualification
- De rendre la ville une zone urbaine à réhabiliter et à revitaliser.
- Les orientations du PDAU ont déterminé un développement urbain strictement limité en préservant l'intégrité de la zone agricole ainsi que:
- Aménagement avec le maintien et la revalorisation de l'activité touristique
- Définition de la zone de protection
- Création d'un pôle touristique à proximité du Port de pêche
- Création d'axes piétons à proximité de la plage
- Programmation d'activités liées à la pêche et aux loisirs
- Développement urbain orienté sur les terrains agricoles de moindre qualité de classe 3 et 4.
- Maintien des terrains enclavés de première classe en tant que réserve pour l'aménagement du long terme
- Protection et mise en valeur des qualités paysagères et des valeurs naturelles (aménagement paysager des berges d'Oued Béni Messous.

---

<sup>2</sup> PDAU D'ALGER , rapport d'orientation et rapport de présentation 2016.

### III.LECTURE DIACHRONIQUE :

#### III.1.la croissance urbaine de la ville :



Figure n18 : carte représente la période 1830-1853 de la ville ain benian .Source :auteur.

#### 1830-1853 : création du village

\*La découverte d'une source d'eau a encouragé les colons a créer un village de pêcheurs Ce premier village contenant 20 maisons fut un échec et deviendra par la suite un village agricole. \*des instructions formelles pour faire explorer le Sahel, d'Alger à Sidi Fredj pour faire construire deux villages de pêcheurs et d'ouvrir une route littorale. Le 19 avril 1845, l'arrêté de création du village de Ain Benian est signé par le Maréchal BUGEAU, En 1852 le village comptait 53 familles françaises, 19 espagnoles et une seule algérienne.



Figure n19: carte représente la période 1853-1869 de la ville ain benian .Source : auteur.

### 1853-1869 : changement de vocation

- \* Construction de l'église saint Roch 1855 qui a permis la construction de plusieurs maisons autour de celle-ci, formant le centre du village: la place de la république, Mairie ...
- \* la transformation d'un village pêcheurs vers un village agriculteur a engendré un découpage agraire et par la suite la création des chemins d'exploitations. la plantation de la forêt Bainem (1852).
- \* Le tracé de plusieurs rues (en 1866): la rue Marceau (la plus ancienne), et plusieurs voies (rue d'alsace et rue de la ferrière

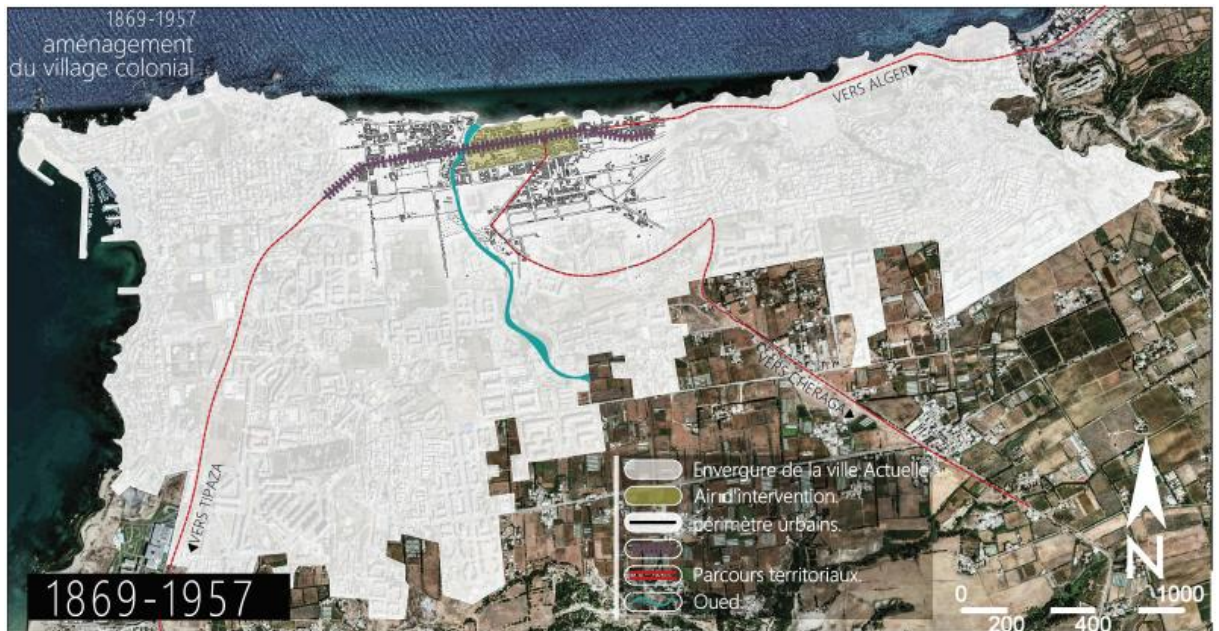


Figure n20: carte représente la période 1869-1957 de la ville ain benian .Source : auteur.

### I/le développement urbain:

- \* le 28 novembre 1874 la création de la commune indépendante de AIN BENIAN.
- \*le franchissement de l'oued et l'étalement de la ville en longueur vers l'ouest, suivant la ligne du tramway.
- \* la fondation de l'école saint joseph 1884, la petite chapelle autour de la place de la république, le marché quotidien en bas de la place, La gare et la poste, l'école des filles, l'école des garçons, il y avait aussi l'école maternelle au bas de la rue « Marceau ».
- \*le déplacement du cimetière vers la porte Est de la ville.
- \*distribution de plusieurs fermes sur le plateau et sur la cote, la construction des habitations sur les concessions. La liaison des fermes avec le parcours AIN-BENAIN/CHERAGA.

### II /formation de l'espace périphérique:

- \*la disparition (par remblaiement) de l'Oued qui a permis l'élargissement du parcours de liaison territoriale (ALGER - CHERCHELL).
- \*l'ouverture d'une voie d'évitement « Boulevard Parmentier », au sud de la ville et parallèlement au boulevard « Raymond Poincaré », à cause d'une hausse Démographique et d'un développement des moyens de transport.
- \*une grande occupation de la Madrague : les jolies plages étaient surplombées de villas, de cabanons et de restaurants et la ville s'est construite une agréable ambiance balnéaire.



Figure n 21: carte représente la période après l'Indépendance de la ville ain benian .Source : auteur.

### Période après l'Indépendance :

#### I/réaménagement et réappropriation du village colonial :

\*un exode rural massif; triplement de la population qui passe de 6700 habitants en 1954 à 17340 en 1966

\* une faible croissance d'urbanisation et des transformations fonctionnelles; l'église Saint Joseph qui fût reconvertie en mosquée : « **Bachir Ibrahim** ». La place Marguerite, fût transformée en stade de hand ball, ainsi que la construction d'une annexe de l'**A.P.C** et d'un bâtiment de l'état civil.

\*Plus tard, comme toutes les villes algériennes, Aïn Benian a connu une politique volontariste, marquée par la création d'un village socialiste à Bellevue, dans le but de fixer la population d'agriculteurs sur place au service de l'agriculture, en leur offrant les équipements d'accompagnement au village (marché, mosquée..). le déplacement du passage de la route nationale -qui passait autrefois par le centre ville- au sud.

\*D'autres édifices furent construits, comme le C.E.M au centre ville, ou l'institut sportif à Bellevue, ou encore l'atelier de réparation de bateaux de pêche du côté Ouest du centre colonial, le port lui, demeure toujours à l'Est.

\*Et c'est dans cette période qu'Aïn Benian a été orienté vers le tourisme selon le POG qui l'a classé comme zone à haute potentialité balnéaire.

## **II/Formation de l'espace résidentiel de masse et la Densification de l'espace résidentiel**

\*le lancement d'un programme d'urbanisation : tel que l'opération des 42 logements à l'Est, la voie à l'auto construction à Bellevue, à Djenane El Louz, à la cité du 11 Décembre et le long de la route nationale.

\* Elle a connu également une promotion de lotissements à un rythme accéléré, sans schéma directeur préalablement conçu. Aussi, une densification opérée entre le centre ville et La Madrague, entre le centre ville et la cité du 11 Décembre.

### **Synthèse :**

Dans le cas d'ain banian, on distingue quatre modes de croissance urbaine différents :

**Une croissance homogène et unitaire :** générée par le fait urbain(place de la république)et les éléments de conformation naturelle(la mer méditerranée ,oued chebat et la ligne de redressement),elle a été ordonnée par les parcours historiques de formation territoriale :le parcours antique romain , le boulevard colonelle si M'hemed, le boulevard si lounes et la rue de Ain benian, ainsi que les faits urbains majeurs : la mosquée Bachir ibrahimi,la gare et le marché, cette partie de la ville coïncide avec le centre-ville existant de Ain benian.

**Une croissance urbaine linéaire :** une croissance périphérique en forme L ordonnée par les parcours historique de formation territoriale partiellement altérée ( Alger-Cherchell) et la mer méditerranée.

**Une croissance polaire :** la cité belle vue, la cité du 11 décembre, et la cité évolutive, générée par les parcours de développement récents et de consolidation de la trame agraire.

**Une croissance fragmentaire :** sur la périphérie de la ville et sur les terrains agraires.

### **III.2.Lecture des permanences :**

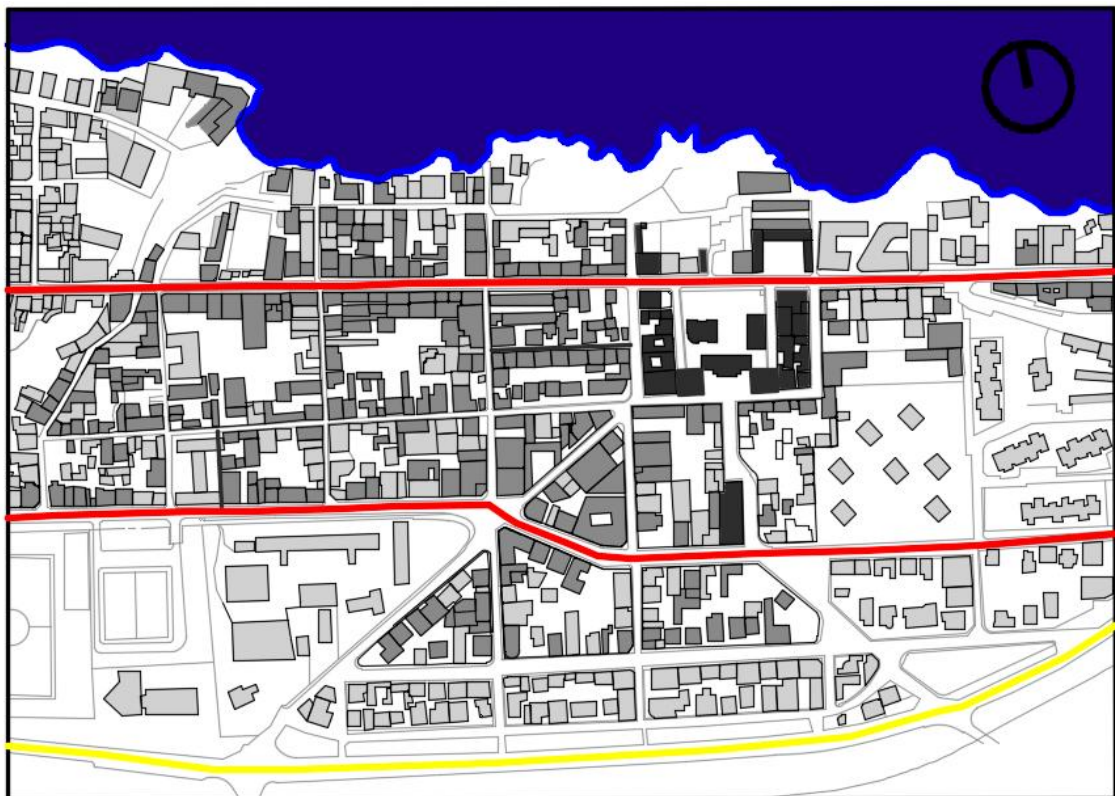
#### **Permanences urbaines :**

- Le parcours historique romain (vers **cheraga**).
- Le parcours littoral.
- Les parcours de consolidation (ex: **chemin d'exploitation**).
- Les traits de cote.










**Permanences architecturales** : elles sont représentées par :

- Les monuments et les édifices (mosquée, marche, stade, l'apc, poste de police).
- Parcellaires urbains a haut degré de permanence (parcellaire colonial).
- Espace urbain majeur existant (la place).
- Tracées urbains permanent pré -déterminer a haut degré de permanence (lotissements + villa coloniales)



**LEGENDE:**

	BATI A FORT DEGRE DE PERMANENCE		PARCOURS A HAUTE DEGRE DE PERMANENCE PARCOUR HISTORIQUE.
	BATI A MOYEN DEGRE DE PERMANENCE		PARCOURS A FAIBLE DEGRE DE PERMANENCE D'UNE VALEUR INFRASTRUCTURELLE.
	BATI A FAIBLE DEGRE DE PERMANENCE		ELEMENT NATURELLE D'UNE VALEUR PAYSAGERE
			RUE A HAUTE DEGRE DE PERMANENCE

**PLAN DE STRUCTURE DES PERMANENCES ECHELLE: 1/5000**

Figure n22: plan de structure de permanence. Source : auteur.

## IV. ETAS DE FAIT :

### IV.1. Analyse du cadre bâti:

- L'ancien centre souffre d'une grande dégradation au niveau du bâti.

Rapport bâti/ non bâti :

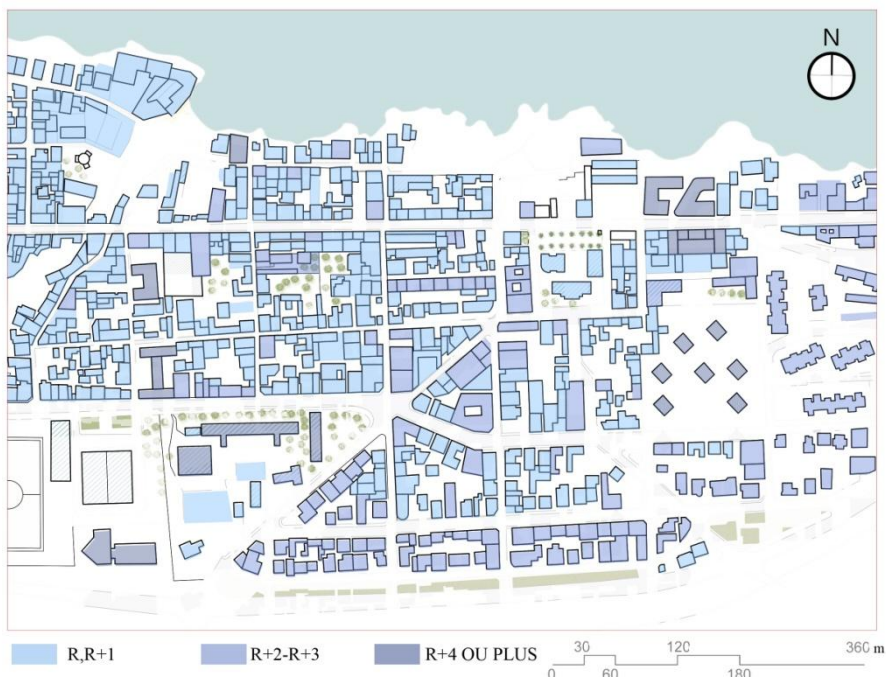
- Bonne hiérarchisation des voies.

- Bonne occupation du sol :

- Harmonie visuelle avec un gabarit de r/r+1 dont le rdc est affecté aux commerces, avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.



**Figure n23 : plan de dégradation du bâti. Source : auteur**



**Figure n 24: plan de gabarit du bâti .Source : auteur.**

#### IV.2.équipements :

- Tous les équipements (à proximité du centre) donnent sur une voie principale, et le centre lui-même se trouve limiter horizontalement par deux voies principales, et verticalement par deux voies secondaires.
- Alignement des bâtis le long des voies
- L'alignement des maisons constitue les parois de la rue.
- Les équipements sont sur les voies principales.
- La concentration des équipements se trouve au nord de la ville suivant l'axe de structuration de récente formation et la route nationale n° 11.
- La distribution et la localisation des équipements urbain se fait suivant l'importance du lieu et le niveau de la population, tel qu'on trouve les équipements de détente et les équipements éducatifs dans les quartiers résidentiels ...
- Les équipements existant sont : une apc/une mosquée/un Cem/une salle omni sport/un usine de nouara/commissariat.

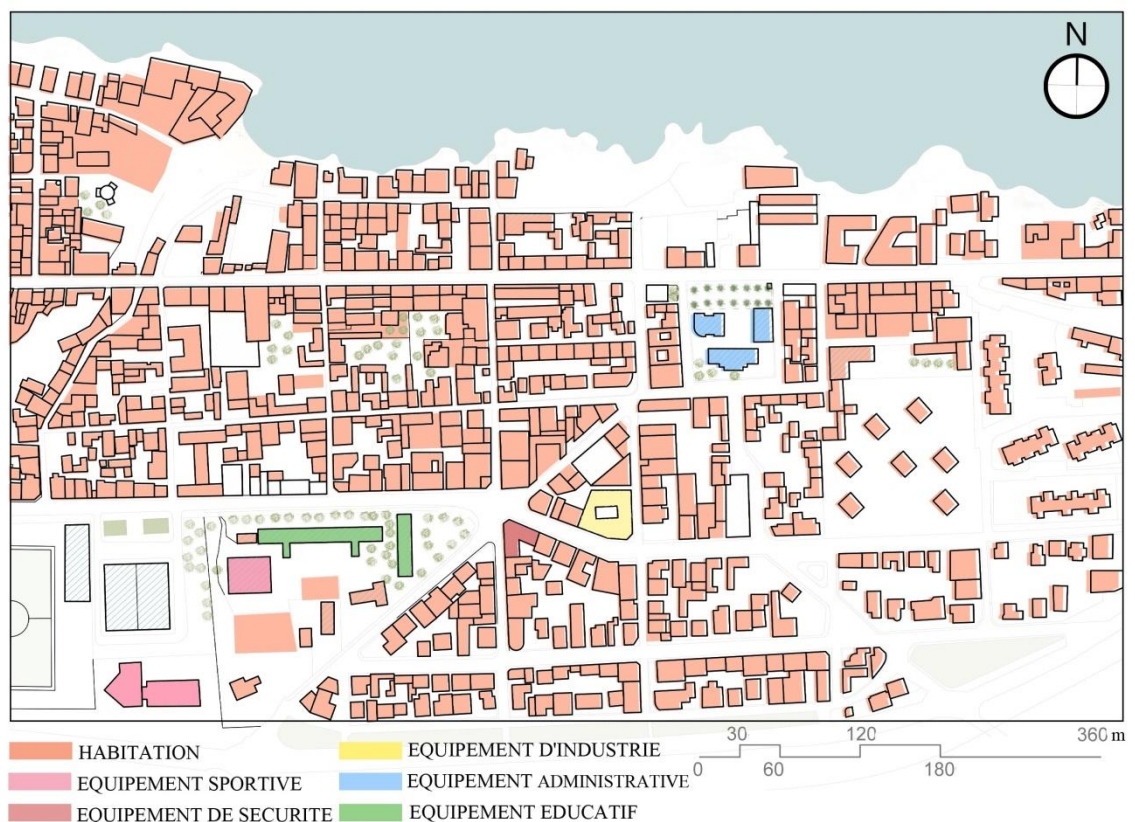


Figure n25: plan de structure fonctionnelle. Source : auteur.

## V. LECTURE DES ELEMENTS DE LA FORME URBAINE :

« Dans la ville les éléments qui bougent en particulier les habitants et leurs activités ont autant d'importance que les éléments matériels statiques. Nous ne faisons qu'observer ce spectacle, mais nous y participons, nous sommes sur la scène avec les autres acteurs presque tous les interviennent et se conjuguent pour composer l'image. » Kevin Lynch .

### 1. les voies et les nœuds :



Figure n26 : schéma représente les voies et les nœuds du centre ancien de ain benian,source :auteur

### Les voies :

Dans notre cas d'étude les voies sont ordonné par une **hiérarchisation visuelle** on remarque que les voies principales (les boulevards) sont très larges et continue, se situe en périphérie du site, et se sont les voies qui ont une forte fréquentation grâce a la présence des activités commerciale et des équipements administratifs et public importants et des espaces public, avec la particularité des façades des immeubles qui sont aligné a la rue.

On remarque aussi des voies secondaires qui se situe en centre du site, des voies étroites de liaisons et qui relient entre les voies principales qui facilitent l'orientation et

le changement de direction. Ainsi qui sert a la distribution des habitations individuelle et privé et qui rend le lieu plus intime et qui diminue la fréquentation du lieu.

Cette hiérarchisation est marqué aussi par l'orientation des voies principales en parallèle et des voies secondaire en perpendiculaire et qui donne un site bien ordonné et une logique d'implantation tout cela donne **une clarté visuelle et une impression de mouvement.**

### Les nœuds

Dans notre cas d'étude, on a deux grand nœuds important seulement, un qui est l'intersection de cinq voies (un boulevard important, avec un axe centrale qui relier les deux boulevards structurant avec une rue secondaire et le chemin du front de mer). Avec la présence des agences commerciales et la gare routière, commissariat de police et un CEM. Et un nœud qui fait la direction de la sortie vers la route nationale, avec la présence d'un équipement culturelle et un jardin public. Les nœuds sert a la facilité de décision de circulation ainsi de repérer et signaler les quartiers voisinant.

### 2. les limites et les quartiers :

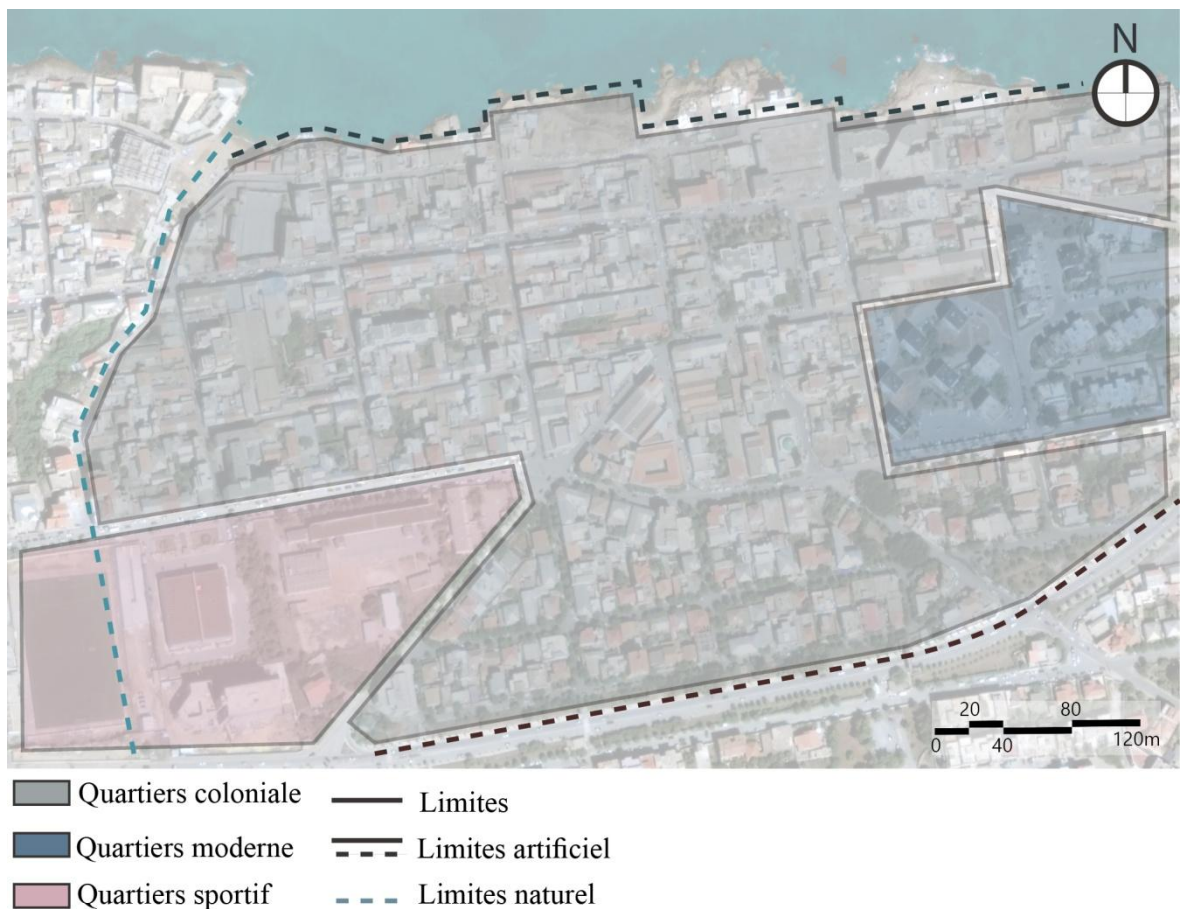


Figure n27: schéma représente les quartiers et les limites du centre ancien. Source :auteur.

### **Les limites**

Dans notre cas d'étude, notre site se limite par les limites visibles continue sur tt la périphérie du site, est qui sont la bande côtière au nord et la route nationale en sud, ce qui donne des références directionnelles au site, du coté ouest le site se limite par la fin du boulevard maritime et l'intersection de ce dernier avec la route nationale, avec les présences des cimetières et l'absence des habitations, du coté est le site se limite par l'anciens oued qui est une rue latérale , et la plage du casino.

Ces limites donnent une intimité et particularité au site, la forme continue des limites augmente la visibilité et l'accessibilité au site.

### **Les quartiers**

Dans notre cas d'étude le site se décompose en deux secteurs : le centre anciens qui domine des anciens habitations coloniales et des locaux commerciales, et le secteur des nouvelles constructions avec des équipements industrielles et commerciales .Cette différence donne une qualité au site par la présence de différents caractères.

### **3. Les points de repère**

La *singularité* d'un point de repère est donnée par une *forme claire*, un *contraste avec l'arrière plan* (le point de repère est propre dans une ville sale, neuf dans une ville ancienne etc.), une *localisation* qui ressort (à cause de la grande taille, du contraste local).

\*Dans notre cas d'étude on a plusieurs point de repères le plus important c'est l'équipement administratif « la mairie » et un équipement culturelle « une mosquée » avec une place publique anciennes, et un élément naturelle important « la bande côtière et la mer ».

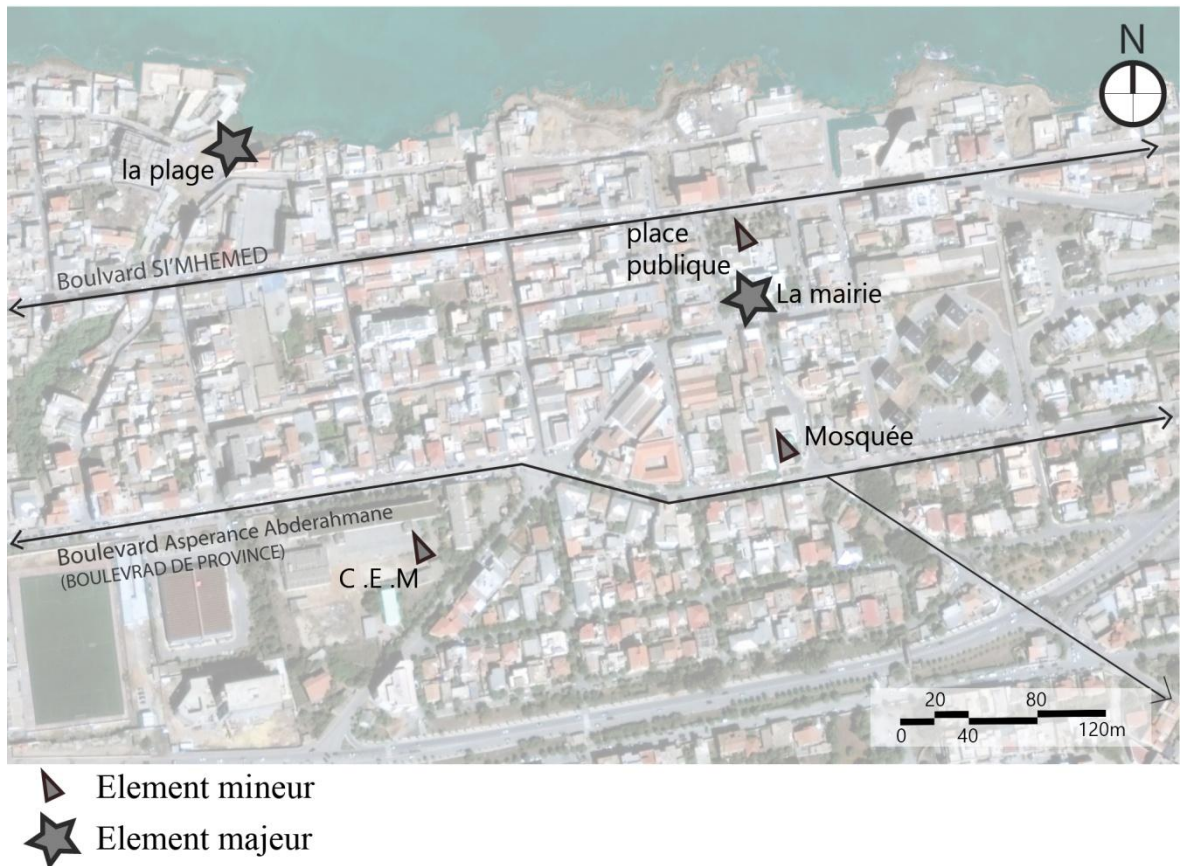


Figure n28: schéma représente les points de repères du centre ancien d'Ain benian. source : auteur.

### 5.Relations avec les éléments comme synthèse :

Tous ces éléments : les voies, les nœuds, les limites, les quartiers et les points de repères, sont des éléments non seulement qui structure la ville et qui représente la forme de la ville mais aussi il présente l'image visuelle de la ville.

La facilité d'identifier ces éléments en schéma cohérent, rendre la qualité de l'image de l'environnement u site plus lisible, cela permet de s'orienter facilement et assure la sécurité émotive des habitants. .

Ces éléments présents la structure et l'identité du site, et donne une signification pratique du site, ce qui compose une image collective et forte.

A travers l'analyse des éléments structurant de la forme de notre site on attire quelques caractéristiques de la forme du site.

la **singularité** du site, la **simplicité** de la forme, la **continuité** d'une limite, la **dominance** d'un équipement administratif important, la **clarté des liaisons**, qui sont

stratégiques, la **différenciation directionnelle** le **champ visuel**, les **dénominations** et significations, caractéristiques non physiques qui peuvent renforcer l'identité.

Mais on a le problème de marginalisation d'un grand éléments d'identification et de repères et une limite important qui y est la bande côtière et le chemin de front de mer comme un élément principales important.



	voies	noeuds	limites	quartiers	pt repères
Element mineur	---	○	- - -	■	▲
Element majeur	—	●	- · -	■	★

**Figure n29: Schéma qui représente la forme et l'image visuelle du l'ancien centre-ville de Ain benian, source : auteur.**



## VI.ANALYSE SEQUENTIELLE:

### Voies principales :

#### **BOULEVARD DE PROVINCE (ESPERANCE ABDERRAHMANE) :**

\*Voie avec un très fort caractère grâce à sa structure (en pente) et sa grande largeur.\*présence des villas de styles variant avec un alignement à la rue, cela donne une importance a cet endroit.\*végétation produit une ambiance verte agréable rend l'espace satisfaisant \*Flux mécanique et piéton important, trop de circulation.\*la présence de la mosquée ainsi qu'un jardin public, cela donne la l'endroit une grande importance et un fort caractère paysager avec un large champ de vision, et une sensation de moins confiance avec la variation des activités, pannant tout nos occupations, on ressent la vitesse du mouvement.

\*type de façades : Type récent : ce type d'habitat regroupe les constructions récentes réalisées soit dans le cadre des différentes opérations de Rénovation ponctuelles de constructions vétustes, soit des constructions réalisées sur des parcelles libres (non occupées).Elles se caractérisent par un aspect architectural monotone, ce type a crée une rupture avec le style colonial.



**Figure n 30: vue du côté nord de boulevard de provaince.source : photo prise a partie de lieu, 17/02/2018.**



**Figure n 31: façade type ressenté a gyot-ville .source : photo prise a partie de lieu, 17/02/2018.**

## **BOULEVARD SI M'HEMED :**

\*une voie droite avec un très fort caractère, plus au moins large, limité par des anciennes habitations coloniales sur des 2 coté ceci nous donne une perspective très attirante et très intéressante.\*espace sociale qui nous permet de s'adapter facilement a cet espace.  
 \* trop de bruit inspire moins confiance, la variation des activités, on ressent la vitesse du mouvement.\* et une sensation de moins confiance, le bruit et l'agressivité des mouvements rendre l'espace moins attrayant.\* manque de végétation rend l'endroit désagréable.\*flux mécanique important, puisque c'est la voie qui mène vers Alger.\*type de façades : Type Harat : c'est une forme d'habitat avec une organisation des logements autour d'une cour collective à ciel ouvert, généralement avec deux niveaux, l'étage est occupé par plusieurs ménages. Les façades sur les rues sont simples, on signale quelques décorations sur les limites des fenêtres. Ce type d'habitation se trouve toujours en communication avec la rue, car le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale.



**Figure n32 : vue sur le boulevard sidi m'hamed, Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**



**Figure n33 : image de type d'habitat Harat a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**

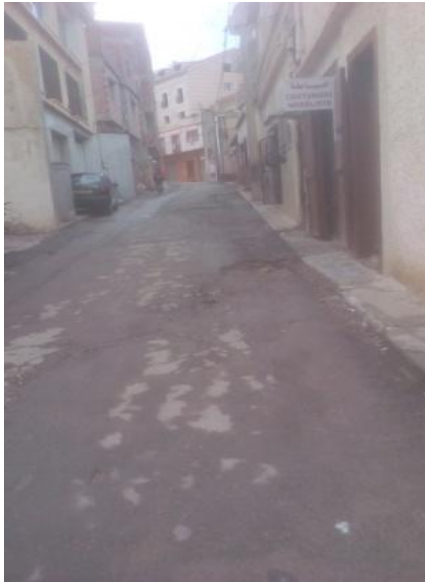
### Voies secondaires :

**RUE HADJ ABDELAZZIZ/RUE GAMBETTA/RUE ALYAM HACEN/RUE CARNOT/RUE ALWACH ABDELKADER/RUE TETANIA ABDELHALIM/RUE HOCHÉ/RUE BORDEAU/RUE MARCEAU :**

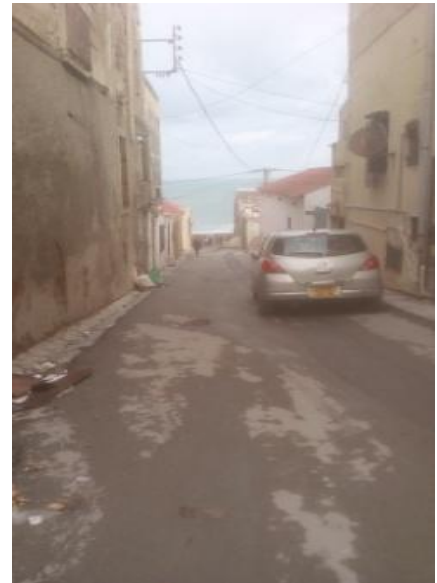
\*voie étroite rend lieu intimiste, champ de vision limité par les habitations qui pose un problème de luminosité créant un atmosphère oppressante, un manque de végétation qui donne un paysage non agréable et qui nous donne l'impression d'être gêner et stresser, et l'absence du bruit donnant l'impression d'être intrus et émigrés dans cet espace public .

### **RUE ORLAFFA / RUE COURBET :**

\*voie en profil et en pente, champ de vision limité par les habitations d'une grande hauteur et le front de mer.\*voie étroite, rend l'endroit intimiste et nous donne une sensation d'être stressé.



**Figure n 34: vue sur une rue secondaire à gyot-ville. Source : photo prise à partir du lieu, 17/02/2018**



**Figure n 35: vue sur la rue courbet à gyot-ville. Source : photo prise à partir du lieu, 17/02/2018**

### **RUE NACER BOUGHALEM (RUE D'ALSACE) : CHEMIN DE FRONT DE MER**

\*espace intime et résidentielle, limité par des anciennes habitations Faibles degrés d'entretien des façades et un manque d'activité et faible fréquentation tout ceci nous donne une sensation d'être gêné et mal sécurisé.

\* manque de végétation et mobiliers urbain, paysage non admirable

\*type de façades : Habitat précaire : concentré essentiellement à l'est et au sud, ils sont constitués par des constructions illicites à rez-de-chaussée réalisées avec du parpaing et de la tôle .paradoxalement, ils occupent des sites très intéressants à travers la très belle vue ver la mer que leur offre la topographie du site.



**Figure n 36 :vue sur le chemin de front de mer .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**



**Figure n 37 : image de type d'habitat précaire a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**

### **RUE VICTOR HUGO :**

\*Une voie avec une structure droite et une petite largeur qui sert a la distribution aux différentes habitations.\*Manque de chemin piéton et Champs de vision limité par des anciennes habitations.\*Absence de végétation ce qui lui donne une image désagréable. \*L'absence des activités rend lieu plus en moins important.\*type de façades : Type individuel colonial : ce type d'habitations occupe de grandes parcelles communicantes avec la rue d'ou il y a facilitée d'accès. Les constructions se présentent en un logement au rez-de-chaussée ou au 1er étage. Il est caractérisé par une organisation des espaces extravertie, l'ornementation des façades, toiture en pente et en tuile et la présence d'une cour à l'arrière façade, des jardins latéraux ou bien patio. Ce type de maison avec un patio.



**Figure n 38: photo boulevard victor.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018**



**Figure n 39 : image de type d'habitat Harat a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018**

## RUE DE LA MOSQUEE :

Voie très large,\*Rue mal structuré.\*manque de végétation,\*absence des activités commerciales, \*Ancienne rue qui était un axe de perspective qui passe par la mairie et un marché public et la mer est devenue une ruelle qui sert a la distribution des habitations.



Figure n 40: image donne sur la rue de la mosquée a gyot-ville.source :photo prise de lieu , 17/02/2018.

Espaces publics :

## PLACE DE LA REPUBLIQUE :

Une grande place publique, avec un très fort caractère, bien structuré, bien aménagé avec la présence de l'escalier urbain rend l'endroit plus intéressant et harmonieux.\*la présence de la végétation avec une variété des arbres donne un paysage très agréable, et attirant. \*Simplicité des formes donne une sensation d'équilibre, stabilité et bien-être.\*La transformation de la place public en jardin public a travers le temps ce qui pousse de perdre l'aspect historique et l'identité de la place public.



**Figure n41 : image au milieu de la place de la république .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**



**Figure n42 : image en haut ver la place de la republique.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**

### **PLACE MARGUERITE :**

\*place public non structuré, non identifiable, avec un faible caractère. \*Grande surface avec manque de végétation et des mobiliers urbain, rend l'espace désagréable et non fonctionnaire et désert. Nous donne une sensation d'être non sécurité et stressé.\*manque de l'aspect historique et esthétique. Manque de créativité. \*faible fréquentation au lieu.



**Figure n43 : image de la place marguerite .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018**

### **LA BANDE COTIERE :**

\*endroit abandonné et non sécurisé et pollué non aménagé,\*Grandeur d'espace avec l'absence des activités nous donne une sensation de l'ennui.\* lieu l'égerment plus intime, manque d'ambiance, peu de bruit tous ca nous donnent l'impression d'être plus au centre ville. \*Lieu qui pose un problème de luminosité. \*Paysage peu admirable, peu ravissant a cause d'une mal organisation cela rend l'espace plus répulsif qu'attractif.\*manque des

aires de stationnements. \*faible fréquentation au lieu malgré la présence d'un grand élément naturelle important.



**Figure n 44: image de la bande côtière a gyot-ville.**Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



**Figure n45 : vue coté nord sur la bande côtière a gyot-ville.**Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

## **VII .LECTURE DU FONCIER ET OPERATION DE RECUPERATION :**

Après l'étude du site on a retenir une fiche technique foncière, ou on a étudié tout les éléments de la ville, et on a retenir des problèmes aux niveaux du tissu urbain du centre, donc on a récupère ces éléments pour traiter ces problèmes par des interventions urbaines.

**\*Plan de récupération avec la fiche technique foncière :** la fiche technique foncière on la trouve dans les annexes !!



**LEGENDE :**  Ilots récupéré.  Voie récupéré.  Façades récupéré.

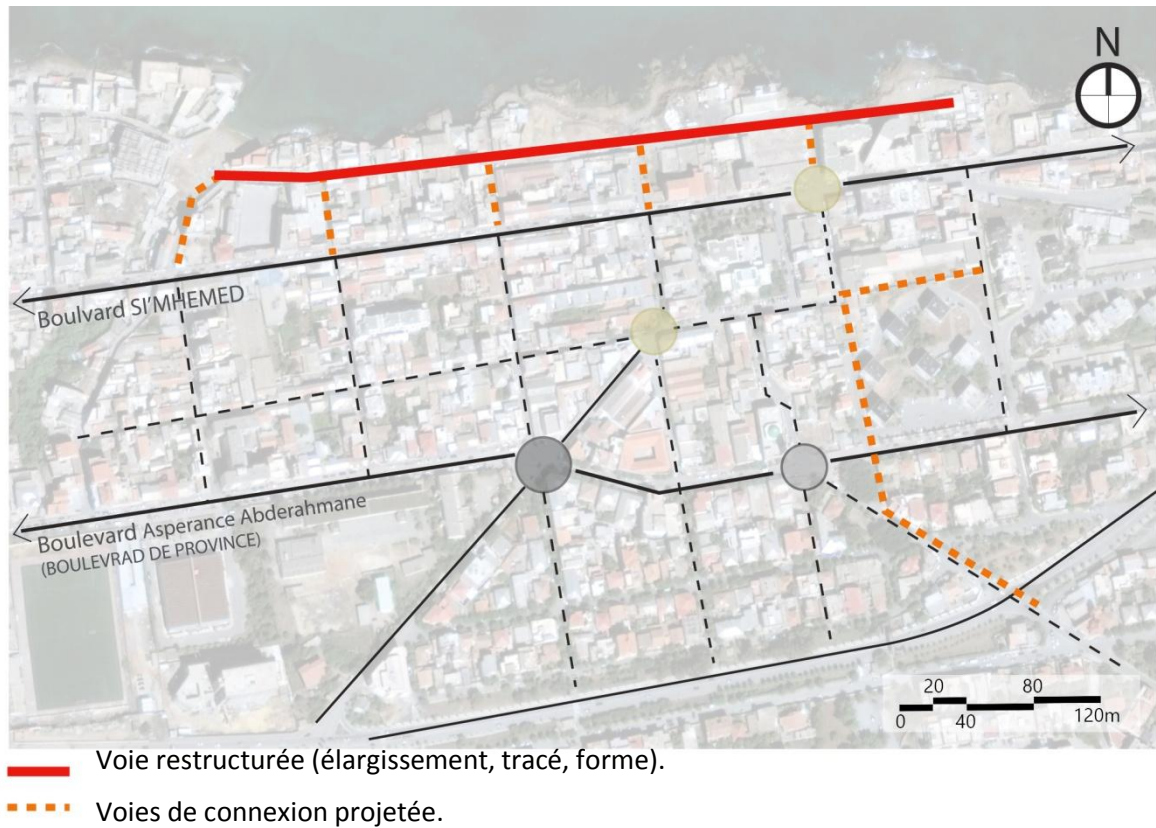
**Figure n 46: schéma représente opération de récupération du foncier, source : auteur.**



## **B. PHASE D'INTERVENTION URBAINE :**

Après la récupération du foncier, notre intervention est basé sur deux actions principales : **la restructuration** et **l'aménagement urbain** appliqué en plusieurs niveaux :

1. *intervention au niveau de **la trame viaire** : pour améliorer la mobilité/renforcer la trame du tissu /valoriser les espaces urbain publico-collectifs.*
  - Consolidation des voies importantes et des axes structurant et les placer parmi les éléments qui il faut les respecter dans ce schéma de structure : les deux boulevards structurant de la ville, la route nationale et les rues qui présente la trame de tissu urbain du site.et suivre la logique de structuration selon ces axes structurants.
  - Consolidation d'un axe important de liaison qui relie entre la route nationale et les deux boulevards structurants et la mer et qui fait l'entrée sud de site.
  - Consolidation et réaménagement des nœuds important.
  - Création et projection d'un axe de liaison important qui est en asymétrie avec l'axe de liaison existant.
  - Consolidation et projection et renforcement des rues projeté qui font une perspective vers la mer et qui relier le centre avec la mer. Donc création des connexions pour connecter le site avec la mer.
  - Restructuration et prolongement du chemin de front de mer et profiter du paysage naturelle qui est la mer en création d'un front de mer.



**Figure n 47 : Schéma représente la phase de projection et création des voies de connexion, source : auteur.**

2. *intervenir au niveau de la trame foncière : découpage des ilots.*

- Restructuration et réaménagement de certain ilots et les mettre en valeur par la projection de différents projets.
- Restructuration des ilots pour l'intégration des espaces publics.
- restructuration et réaménagement des friches vides : récupération des friches urbaines et des ilots face a la mer occupé par l habitat précaire, et injection des différents équipements et espaces public et verts pour régler le problème de maque d'espace public et des équipements et poursuivre le concept de centralité.

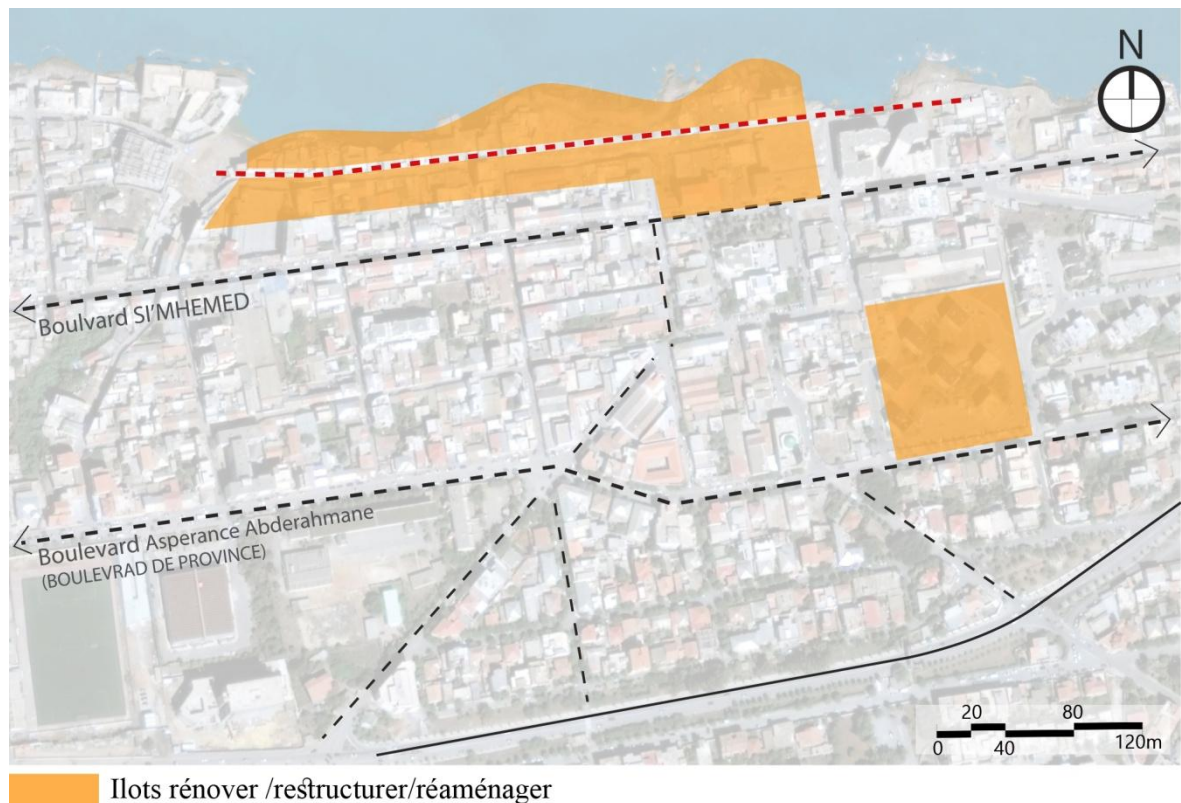


Figure n48 : Schéma représentant l'intervention au niveau des ilots, source : auteur.

### 3. Intervention au niveau des *espaces publics* :

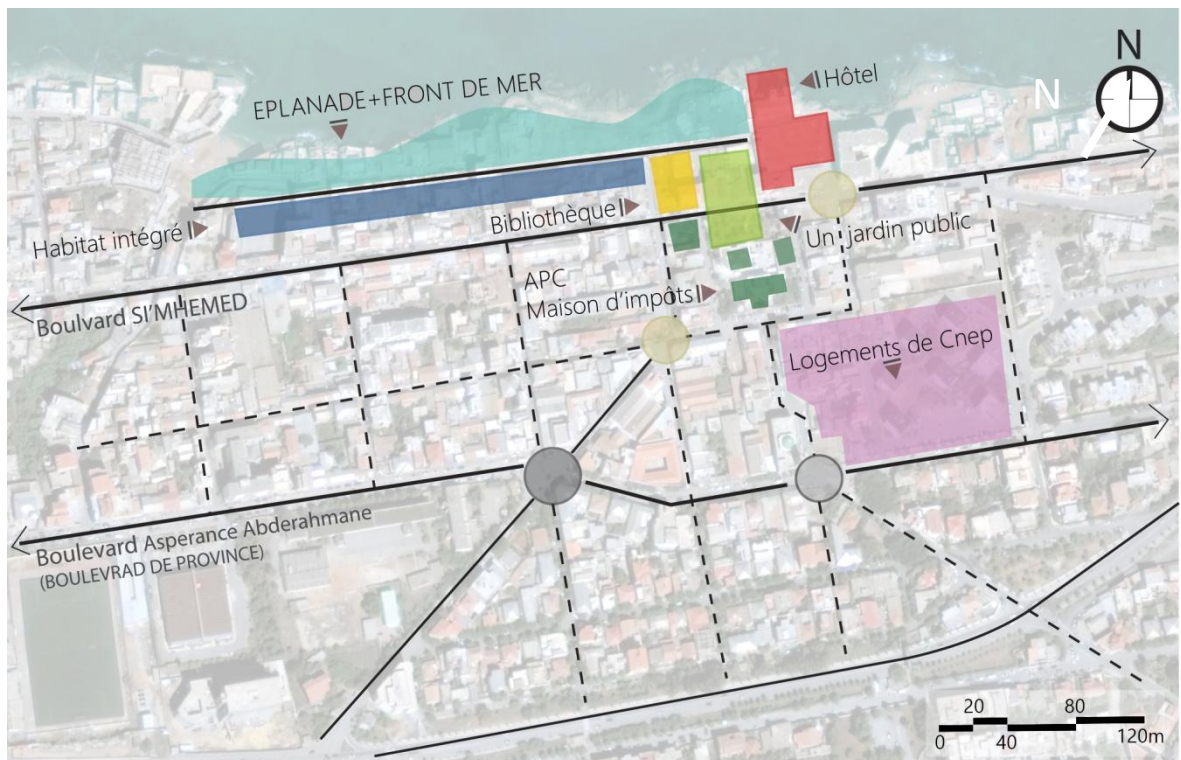
- espaces publics : création d'une station comme un pôle de convergence un grand espace vert qui donne une perspective vers la mer et qui fait la relation entre la ville et l'esplanade.
- Revalorisation de l'actuel stade du quartier. (ancienne place public « marguerite »)

### 4. Intervention au niveau de *paysage urbain* : **interventions sur la bande côtière** :

- *mettre en valeur les potentialités du site et création d'un élément d'attraction attractive par la relation ville-mer/mettre en valeur les espaces naturelles et vert pour créer un paysage urbain agréable.*
- un front de mer avec une grande esplanade face à la mer : création d'une plate-forme au long de la bande côtière et réaménagement d'un joli front de mer avec une grande esplanade face à la mer avec une forme cohérente avec la forme de la bande côtière avec un quai qui fait un espace pour les pêcheurs, ainsi l'intégration des espaces d'attente et de loisir et des services de consommation (restaurants, cafeterias, magasins) avec des aires de stationnement, tout cela nous permet de créer un lieu d'attraction et touristique ce qui donne une revitalisation à notre ancien centre.

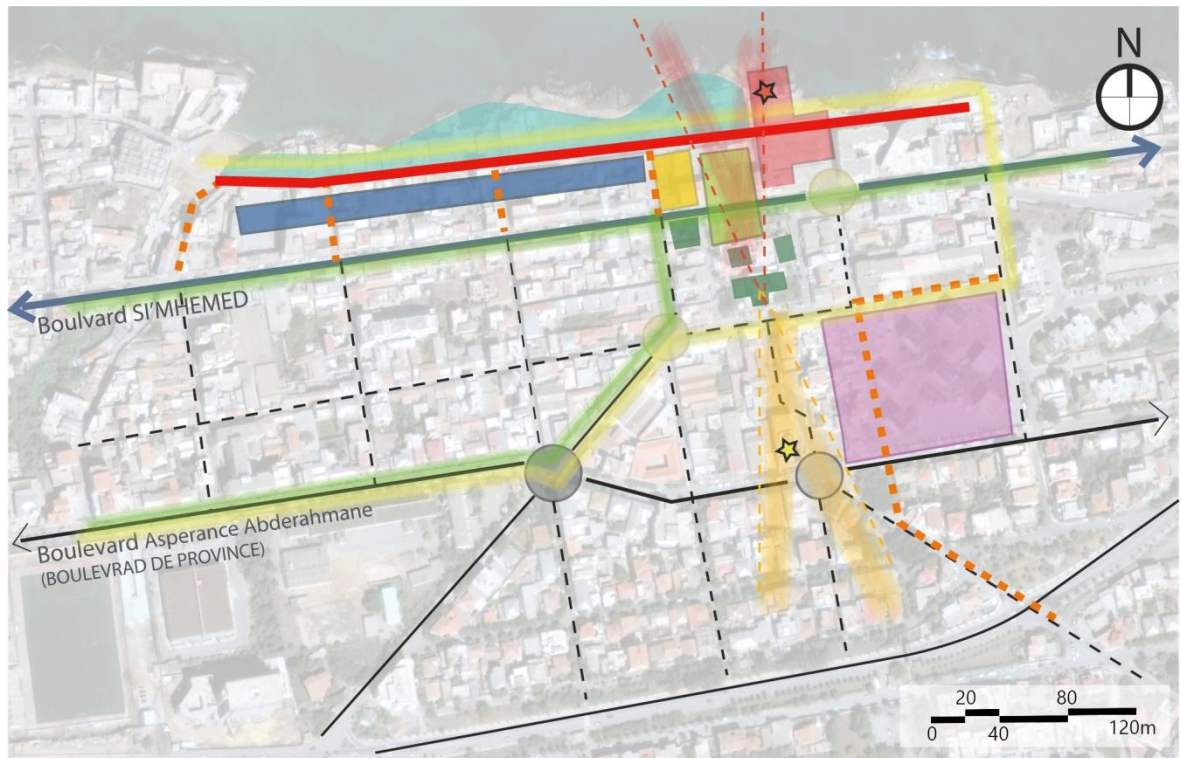
5. *intervention au niveau du cadre bâti et du système fonctionnelle : mettre une mixité sociale et fonctionnelle/donner une forte vocation au site.*

- l'aspect fonctionnel : intégration de différents équipements culturelle et commerciale et touristique (hôtel urbain, habitat haut standing avec commerce et différents service de loisir, bibliothèque) pour rendre le centre plus attractif.
- l'aspect cadre de vie : intégration de nouveaux immeubles de la cité cnep en créant de beaux immeubles avec des espaces verts collectif et des aires de stationnements. Avec intégration d'une mixité fonctionnelle et sociale.
- l'aspect architectural : réhabilitation de certain équipements administrative (APC, maison d'impôts) et préserver la précieuse architecture coloniale.



**Figure49:** Schéma représente les différentes intentions pour l'aménagement du centre,source :auteur.

7. Schéma d'intervention :



- ..... Crée une symétrie par rapport à la mairie pour intégrer une perspective vers la mer
- Intégrer une Trame verte au niveau des deux boulevards.
- Réhabilitation des équipements administratifs.
- Restructuration d'un chemin de front de mer.
- ..... Projection des voies de connexion.
- Réaménagement de l'esplanade.
- Réaménager la cité de cnep
- Intégrer la mobilité douce.
- Habitat intégré
- Bibliothèque
- Jardin public.
- Hôtel

Figure n50 : schéma d'intervention, source :auteur

## LISTE DES FIGURES

<b>Figure 1:</b> carte représente la situation géographique et la délimitation de la ville de ain benian.source : image satilitte de google earth.2018.....	4
<b>Figure 2:</b> carte représente la délimitation de l'ancien centre-ville de la ville de ain benian . Source : image satilitte de google earth.2018. ....	5
<b>Figure 3:</b> carte représente les différents entités de la ville de Ain benian . Source : image satilitte de google earth.2018. ....	6
<b>Figure 4:</b> schéma qui représente la problématique spécifique de notre air d'intervention. Source : auteur. ....	7
<b>Figure 5:</b> schéma représente le cheminement méthodologique de projet de fin d'étude. Source : auteur. ....	10
<b>Figure 6</b> Plan en damier, Carthage dans période romaine .Source : auteur.....	11
<b>Figure 7 :</b> La ville arabo-musulmane, La Casbah d'Alger.Source : auteur.....	11
- <b>Figure 8 :-</b> Centre de gravité. - Concentration des différentes administrations. ....	17
<b>Figure 9:</b> structure des centralités urbaines de la wilaya d'Alger.Source : PDAU 2009, WA, Mission I Diagnostic. ....	19
<b>Figure 10</b> Contexte géographique du quartier d'ocean.source :agence urbaine de RA BAT .....	32
<b>Figure 11 :</b> schema d'intervention generale .....	33
<b>Figure 12 :</b> Amenagement de la zone 1 du projet. ....	34
<b>Figure 13 :</b> image represente l'esplanade su port de saint tropez .....	35
<b>Figure 14 :</b> plan d'aménagement de l'esplanade su port de saint tropez .....	36
<b>Figure 15 :</b> plan d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez .....	37
<b>Figure 16 :</b> vue sur une place public qui a été revitaliser a la commune de nay. source :www.nay communauté.com .....	38
<b>Figure 17:</b> proposition d'un plan d'aménagement pour revitaliser le centre bough a nay.source : www.nay communauté.com.....	39
<b>Figure 18:</b> carte représente la situation géographique a l'échelle mondiale.source :google map.2018 .....	37
<b>Figure 19:</b> carte représente la période 1830-1853 de la ville ain benian .Source :auteur. .	40
<b>Figure 20:</b> carte représente la période 1853-1869 de la ville ain benian .Source : auteur..	40
<b>Figure 21:</b> carte représente la période 1869-1957de la ville ain benian .Source : auteur...	41
<b>Figure 22:</b> carte représente la période après l'Indépendance de la ville ain benian .Source : auteur. ....	42
<b>Figure 23:</b> plan de structure de permanence. Source : auteur. ....	44
<b>Figure 24:</b> plan de dégradation du bâti. Source : auteur.....	45
<b>Figure 25:</b> plan de gabarit du bâti .Source : auteur. ....	45
<b>Figure 26:</b> plan de structure fonctionnelle. Source : auteur. ....	46
<b>Figure 27:</b> schéma représente les voies et les nœuds du centre ancien de ain benian,source :auteur .....	47
<b>Figure 28:</b> schéma représente les quartiers et les limites du centre ancien. Source :auteur. ....	48
<b>Figure 29:</b> schéma représente les points de repères du centre ancien d'Ain benian.source : auteur. ....	49
<b>Figure 30:</b> Schéma qui représente la forme et l'image visuelle du l'ancien centre-ville de Ain benian, source : auteur. ....	51
<b>Figure 31:</b> façade type ressent a gyot-ville .source : photo prise a partie de lieu, 17/02/2018. ....	52
<b>Figure 32:</b> Schéma qui représente la forme et l'image visuelle du l'ancien centre-ville de Ain benian, source : auteur. ....	52

<b>Figure 33</b> : image de type d’habitat Harat a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	53
<b>Figure 34</b> : vue sur le boulevard sidi m’hamed, Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	53
<b>Figure 35</b> : vue sur la rue courbet a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018 .....	53
<b>Figure 36</b> : vue sur une rue secondaire a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018 .....	53
<b>Figure 37</b> :vue sur le chemin de front de mer .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	54
<b>Figure 38</b> : image de type d’habitat précaire a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	54
<b>Figure 39</b> : image de type d’habitat Harat a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018 .....	55
<b>Figure 40</b> : photo boulevard victor.Source : photo prise a partir du lieu,17/02/2018 .....	55
<b>Figure 41</b> :image donne sur la rue de la mosquée a gyot-ville.source :photo prise de lieu , 17/02/2018 .....	55
<b>Figure 42</b> : image en haut ver la place de la republique.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	56
<b>Figure 43</b> : image au milieu de la place de .....	56
<b>Figure 44</b> : image de la place marguerite .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	56
<b>Figure 45</b> :vue coté nord sur la bande côtière a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	57
<b>Figure 46</b> : image de la bande côtière a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018 .....	57
<b>Figure 47</b> : schéma représente opération de récupération du foncier, source : auteur. ....	58
<b>Figure 48</b> :Schéma représente la phase de projection et création des voies de connexion, source : auteur. ....	59
<b>Figure 49</b> :Schéma représentant l’intervention au niveau des ilots,source :auteur. ....	60
<b>Figure 50</b> : : Schéma représente les différentes intentions pour l’aménagement du centre,source :auteur.....	61
<b>Figure 51</b> : schéma d’intervention, source : auteur .....	62

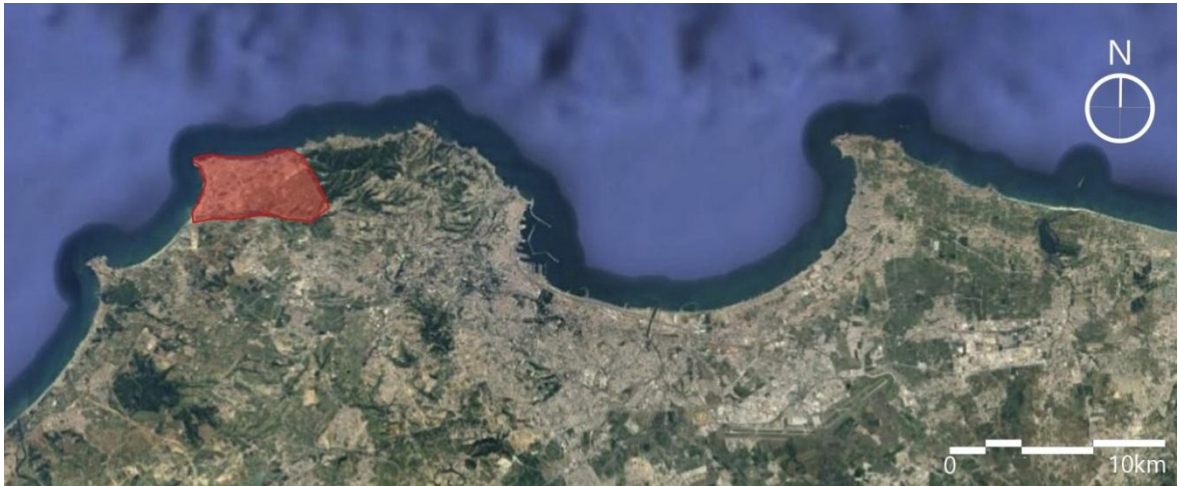
## **1. L'AIR DE REFERENCE :**

La ville de Aïn-Bénian est située sur la bande côtière algérienne, à 15 Km à l'Ouest de la capitale Alger. Elle est délimitée au Nord par la mer Méditerranée, à l'Est par les hauteurs de Bouzéréah et au Sud par oued Beni Messous. Lors du découpage administratif de 1984, Aïn-Bénian est devenue l'une des communes de la Wilaya de Tipaza, malgré les 65 km qui la sépare du chef lieu de Tipaza. Après la création du Gouvernorat du Grand Alger, Aïn-Bénian rejoint sa place avec les communes de la capitale et elle constitue avec celles de Chéraga, Dely Ibrahim, Hammamet, Ouled Fayet la Circonscription Administrative de Chéraga.

Elle constitue le point de relais entre la zone centre et la zone ouest de la côte algéroise. Sa situation géographique en bord de mer conjuguée à un large plateau qui la surplombe, sa côte en forme de « L » d'une longueur de 10 Km formée par une altération de criques de



falaises et un ensemble de petites plages, sa proximité de la forêt de Bainem, lui procurent des atouts indéniables pour le développement des activités de tourisme et de loisirs et la place incontestablement dans le palmarès des villes côtières, jouissant d'un potentiel touristique très appréciable. Cette ville dont la renommée n'est plus à démontrer profite d'un climat d'une incomparable douceur, avec un port de plaisance et des restaurants gastronomiques très prisés, tout le long de l'année et surtout pendant la saison estivale où des pics de fréquentation sont enregistrés.



**Figure 1:** carte représente la situation géographique et la délimitation de la ville de ain benian.source : image satellite de google earth.2018.

## 2. L'ECHELLE D'INTERVENTION :

L'ancien centre-ville de Ain Benian est délimité :

- Par la mer méditerranée au nord.
- La route nationale N11 au Sud.
- Le pos intitulé zone touristique d'El Djamila à l'Est.
- Le pos intitulé clos grotte à l'Ouest.

Il s'agit du noyau initial de la ville se caractérisé par un tissu colonial et une trame en damier, ce centre est en état de dégradation des voies et du bâti qui se présente généralement en R+I. Par le temps, le centre ville a connu un développement linéaire, le long du boulevard territorial sidi M'hemed qui lui confer une vocation résidentielle et commerciale.



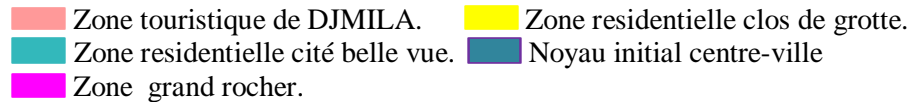
Figure 2: carte représente la délimitation de l'ancien centre-ville de la ville de ain benian . Source : image satellite de google earth.2018.

### 3. PROBLEMATIQUE GENERALE :

la ville de Ain benian, était connue par son coté maritime et touristique, et elle est devenue une ville côtière et touristique par sa zone d'EL DJMILA et la présence du port, ainsi que Depuis quelques années la ville a connu une forte densité résidentielle, et une vague des nouvelles constructions et des nouvelles cités résidentielles au niveau de plusieurs entités : cité belle vue, clos de grotte et grand rocher.

Donc par rapport au chemin de développement urbain et économique de la ville, cette dernière c'est divisé en 5 entités :





**Figure 3:** carte représente les différents entités de la ville de Ain benian . Source : image satellite de google earth.2018.

A travers cette division on remarque un déséquilibres des entités, ou le noyau initiale n étais pas pris en charge par les autorités communales et on n'a pas remarqué un grand développement économique et touristique a ce niveau, malgré que ce centre a une valeur urbaine et historique et exprime l'identité de la ville, depuis des années ce centre étais le centre-ville le plus dynamique et attractif de la ville mais maintenant deviens un centre marginalisé et délaissé.

**Comment rééquilibrer les différentes entités de la ville d'Ain benian ?**

#### **4. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

L'ancien centre-ville de la ville de Ain benian est l'un des plus anciens quartiers de la ville, il constitue une grande valeur architecturale, historique, touristique, économique et paysagère mais se trouve marginalisé par la politique d'extension de la ville. Ce centre se trouve dans un état d'agonie et généralement menacé par les changements rapides qui influencent le mode de vie de leurs habitants ce qu'il fait il ne repond plus aux besoin de ses habitants et a cause de ces changements le centre souffre d'une grande dégradation au niveau de voirie et du cadre bâtis.

## Comment revivre et redynamiser l'ancien centre-ville et le rendre plus attractive ?

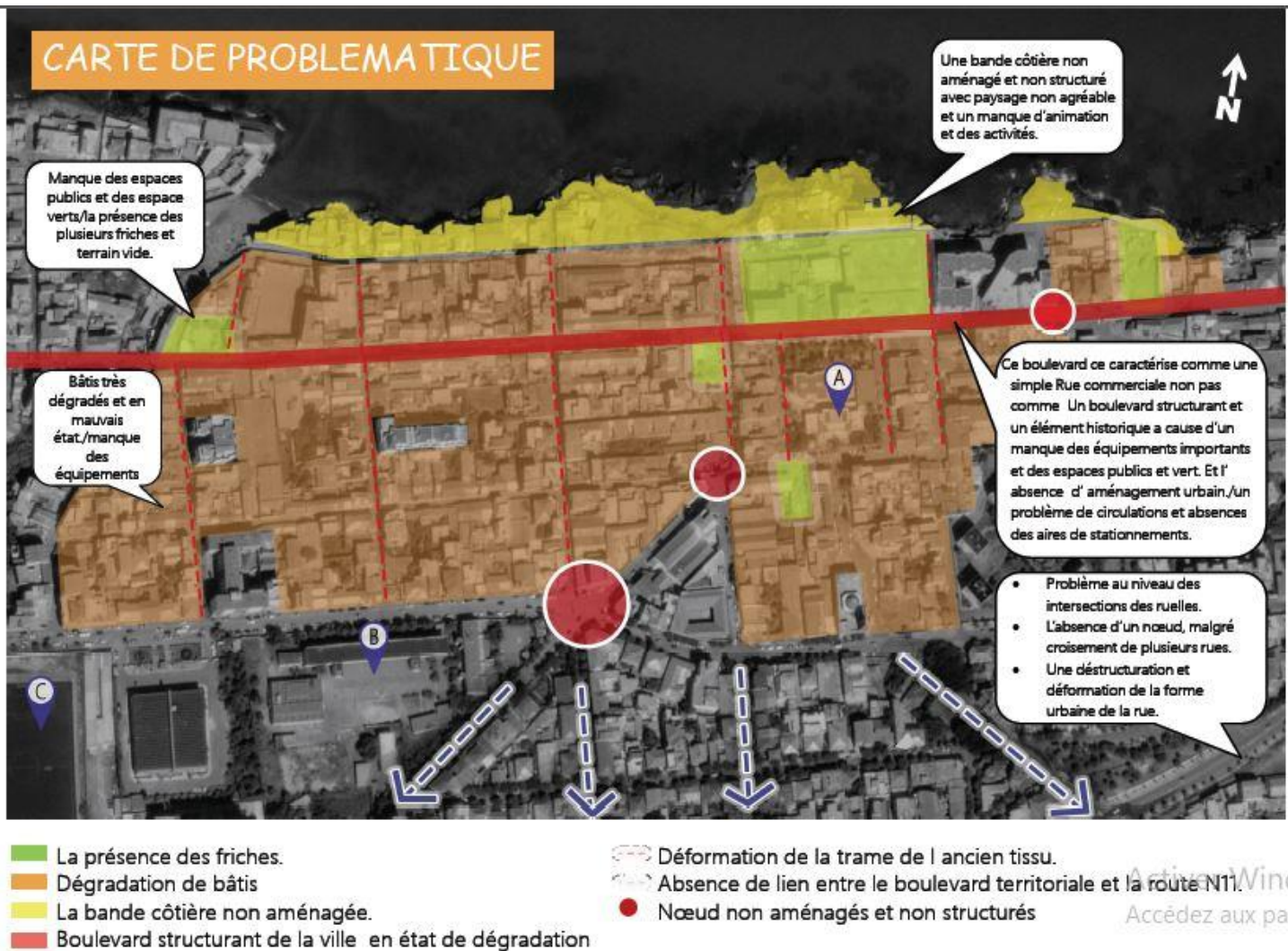


Figure 4: schéma qui représente la problématique spécifique de notre air d'intervention. Source : auteur.

### 5. HYPOTHESE :

Pour répondre à la problématique spécifique que nous avons développée et qui traite principalement le phénomène d'abandonnement au niveau centre d'Ain Benian, nous arrivons formuler des hypothèses permettant de développer les axes de recherche retenus dans cette étude.

«La non-attractivité vécue par le centre d'Ain Benian est le résultat d'un état d'abandonnement et de négligence de la part des instruments d'urbanisme ainsi que les habitants de la ville.

Face à cet enjeu, seule revitalisation de centre ville et l'ouverture sur son front de mer peut faire face à ce problème et rendre à Ain Benian son image, ceci peut se réaliser à travers des opérations urbaine prenant en charge le noyau central et la bande côtière, et qui rentre dans le cadre de la fameuse démarche du projet urbain ».

## **6. OBJECTIFS :**

Les objectifs principaux que nous tenons à atteindre à travers notre travail et d'Après le choix de notre site d'intervention dans la ville d'Ain Banian nos objectifs seront comme suite :

- Il s'agit de la revivification du centre urbain qui présente un organe vital de la ville et qui rassemble plusieurs fonctions essentielles de la ville dans la même zone.
- Amélioration l'attractivité commercial et administrative, la création de logements pour enrichir et valoriser plus en plus le centre-ville
- Une structure lisible avec un projet phare et des voies sont identifiables.
- Un stratège pour développement touristique et mis en valeur du commerce et des vitrines.
- Préserver le caractère de l'urbain de la ville et revaloriser ses atouts naturels.
- adapter le centre colonial avec les exigences d'actualités pour assurer un développement urbain durable et renforce la mobilité piétonnière.

## **7. DEMARCHE METHODOLOGIQUE :**

Pour mener à bien cette démarche nous avons suivie la méthodologie suivante :

### 7.1. Récolte de documentation :

Après avoir fait le choix de travailler sur la ville d'Ain benian, nous avons entamé la procédure de récolte de tout ce qui se rapporte au cas d'étude, à savoir :

- ❖ carte d'état major.
- ❖ Instrument d'urbanisme (PDAU et POS) document graphique et écrit.
- ❖ Thèses de fin d'étude, extraite au niveau de la bibliothèque du l'institut, et d'autres de celle de l'école nationale d'architecture et d'urbanisme EPAU.
- ❖ Recherche sur Internet pour récolter le maximum d'informations et de photos relatives au cas d'étude.
- ❖ Les lectures urbaines et thématiques.

### 7.2. Les lectures urbaines et thématiques

Pour arriver à proposer un aménagement approprié et adéquat à la ville, nous avons procédé tout d'abord par une étude approfondi des documentations récoltés intimement lié à notre champs d'action qui nous a été d'une grande utilité, nous citons:  
Lecture territoriale et diachronique et synchronique ainsi de lecture des éléments de la forme urbaine du site d'intervention.

Et une analyse thématique :

Dont on a fait des recherches d'exemples, afin d'établir une comparaison rapproché des cas susceptibles d'être adopté au site d'étude et qui se rapportent à la même thématique à savoir :

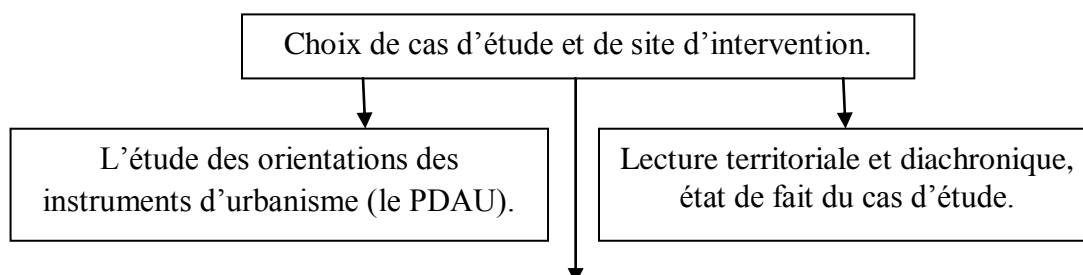
- \*l'aménagement de l'esplanade de saint tropez.
- \*la reconcilialisation de rebat avec son littorale.
- \*la revitalisation de centres bough.

### 7.3. Sotie sur site

Pour mieux comprendre notre cas d'étude, une visite des lieux s'est avérée primordiale, pour cela nous avons effectué plusieurs déplacements sur terrain où nous avons découvert l'ancien centre (noyau initiale), le front de mer, la ville coloniale.

### 7.4. Les difficultés rencontrées :

- Le manque des documents au niveau des bibliothèques (la bibliothèque centrale de l'université et la bibliothèque de la faculté des sciences de l'ingénieur).
- La mal réception des étudiants par quelques Directions.
- Un PDAU non actualisé, c'est le plus grand problème rencontré ; le PDAU est loin de la réalité.
- La non sensibilisation des citoyens sur la portée du projet (la prise des photos nous a été interdite).



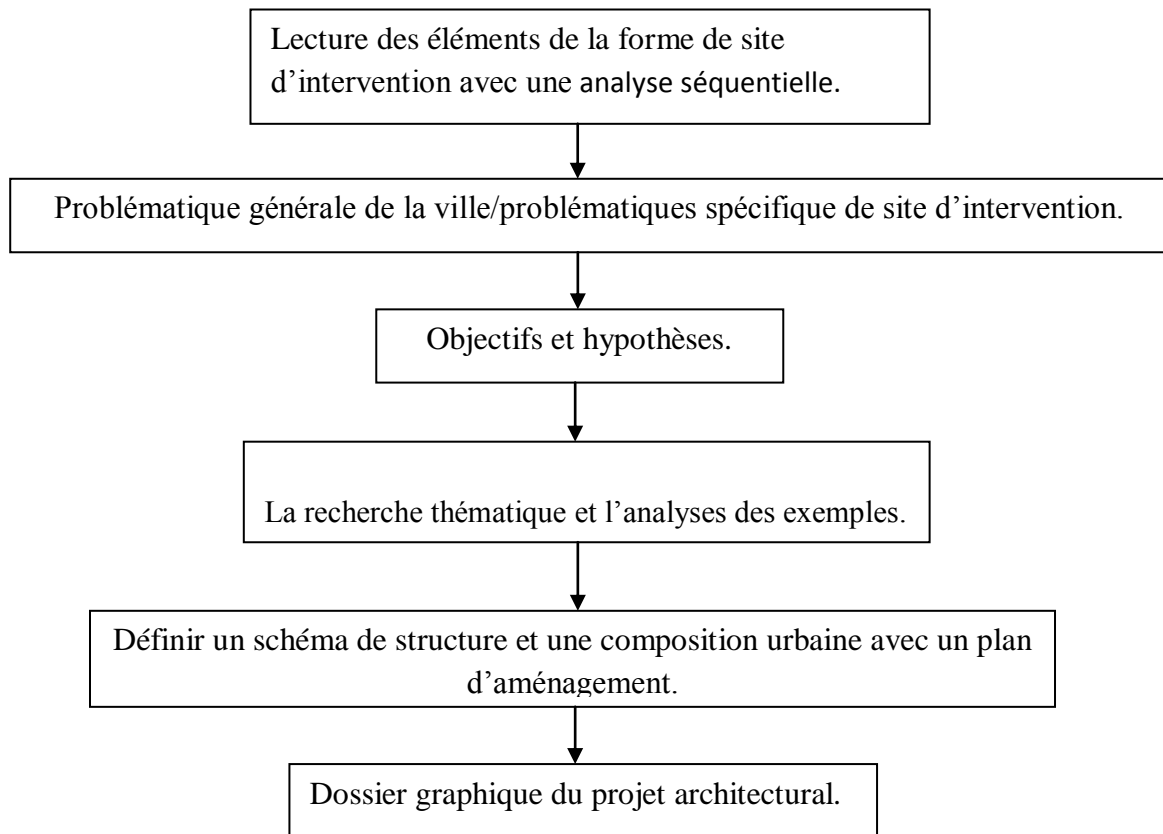


Figure 5: schéma représente le cheminement méthodologique de projet de fin d'étude. Source : auteur.

## 8. PRESENTATION SUCCINCTE DU CONTENU DE CHAQUE CHAPITRE :

### Le chapitre 01 :

Il s'agira d'analyser la ville de Ain Benian et de tirer une problématique générale ayant trait à la ville, puis une problématique spécifique à la zone d'intervention.

### Le chapitre 02 :

Sur la base d'exemples à travers le monde et qui traitent de la même thématique, faire une analyse nous permettant d'en tirer des notions et des principes à appliquer sur notre cas d'étude.

### Le chapitre 03 :

Il s'agira de l'analyse **du cas d'étude**, en faisant ressortir clairement l'application de la méthode citée en introduction, et présentation du projet.

Le chapitre compose de deux parties : Une partie graphique et Une partie écrite portant sur l'analyse et des notions appliquées sur le cas d'étude.

## I.LA VILLE ENTRE CENTRE ET CENTRALITE :

La ville qui fait objet des débats contemporains ; la centralité, concept d'actualité qui s'est substitué à celui de centre.

« La ville demeure une création historique particulière, elle n'a pas toujours existé mais est apparue à un certain moment de l'évolution de la société, et peut disparaître ou être radicalement transformée à un autre moment. Elle n'est pas le fait d'une nécessité naturelle, mais celui d'une nécessité historique ».

« La ville est non seulement un objet perçu et peut-être apprécié par des millions de gens, de classe et de caractère très différents, mais elle est également le produit de nombreux constructeurs qui sont constamment entrain d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres. Tandis qu'elle peut rester stable dans ses grandes lignes pendant un certain temps ». On parle ici sur la ville comment dimension historique et structurelle mais aussi la ville une unité urbaine, dans laquelle se concentrent des multiples fonctions, la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture..., en sorte que ces fonctions sont organisé autour d'un centre.

Aussi la ville elle a un rôle comme foyers de polarisation, c'est-à-dire de centres d'animation et pénétration par rapport a différents phénomènes d'un espace périphérique plus moins vaste.<sup>1</sup>



Figure 7 :La ville arabo-musulmane, La Casbah d'Alger.Source : auteur.

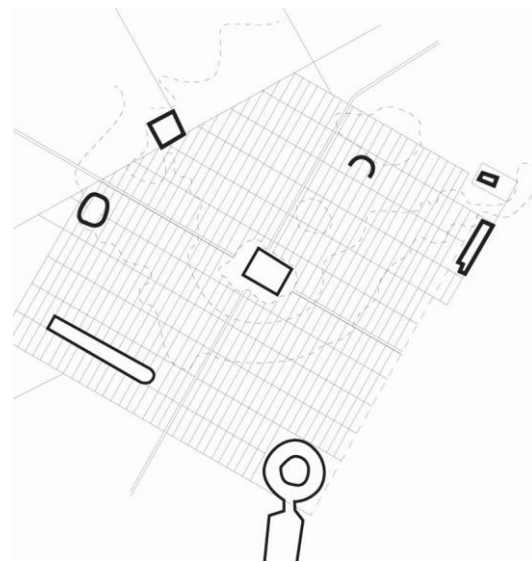


Figure 6Plan en damier, Carthage dans période romaine .Source : auteur

<sup>1</sup> *Les villes et la «fonction centre»*. Beaujeu-GarnierJacquelines.I., Annales de géographie, 1969. p.430.



**Figure 6 :**

**Figure 7:.**

La question de l'appropriation. En effet, comment peut-on le caractériser et quelles sont les raisons qui lui donnent un statut atypique (centre ou centralité) dans un contexte urbain. Figure 6 et Figure 7 : Des cartes montrent situation des équipements dans chaque période.

### I.1.Le centre :

#### I.1.1.définition :

« Le centre est un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable, organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée, distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée. »<sup>2</sup>

Pour Philippe Pannerai dans son ouvrage intitulé l'analyse urbaine : « Le tout est marqué par la présence d'un bâti ou l'ancienneté, la variété ou la diversité coexistant par une évidence des espaces publics et une générosité de leurs traitement, par la forte concentration d'équipements publics et d'institutions, par la présence importante des activités commerciales, par la complexité des fonctions... »<sup>3</sup>

Pour l'économie urbaine, la qualité du centre ville dépend des types d'activités qui y sont localisées et de leurs aires d'influence.

Tandis que pour les économistes le centre ville est le lieu où se trouvent les plus grands secteurs économiques : le commerce, l'industrie, les administrations et les activités tertiaires tels que le transport.

Les sociologues voient le centre ville comme un lieu de concentration de plusieurs éléments de structure sociale au même moment et au même lieu. Il est le lieu le plus peuplé, toutes les couches sociales y résident, il est le lieu d'échange, de contact, d'identification, de lutte des classes et support collectif à l'inverse de sa périphérie.

Pour les sociologues, il est important d'identifier les effets sociaux qu'engendre la dynamique du centre et les nouvelles notions qu'elles ont produit entre autres la centralité.

---

<sup>2</sup> Alberto Zucchelli « introduction à l'urbanisme opérationnel ».

<sup>3</sup> Philippe Pannerai, l'analyse urbaine, Parenthèses éditions, Paris, 1999.

### I.1.2. Centre-ville, centre ancien ou centre historique ?

#### □□ **Le centre-ville**

Un centre-ville ne se détermine pas uniquement par une pure position géométrique, le centre-ville n'est pas toujours au centre géométrique de la ville, c'est un espace à forte capacité

Organisationnelle. On pourrait même rajouter que le centre-ville est un espace-vitrine, c'est-à-dire un espace de visibilité, donc de construction symbolique, comme l'affirme Claude Chaline « le centre-ville est un espace considérable, en étendue et en fonctionnalité, qui contient non seulement la quasi-totalité des éléments composants la centralité urbaine. Mais aussi d'importants quartiers à dominance résidentielle ainsi que des équipements infrastructurels ». Le centre d'une ville est « un organe indispensable, à la fois coeur et cerveau »<sup>4</sup>. Ils constituent le coeur de la ville, le lieu de convergence des pratiques sociales. Ainsi, Roger Brunet, dans son dictionnaire de la géographie, précise dans sa définition : « c'est la partie vive et que l'on montre de la cité ».<sup>5</sup>

#### □□ **Les centres anciens/ Centre historique**

Centralité et ancienneté ou les centres anciens ; premier noyau de l'établissement urbain. Le centre ancien est une notion qui identifie avant tout l'espace par son ancienneté par rapport aux autres quartiers de la ville donc « Il ne s'agit plus seulement d'un morceau de composition urbaine, mais d'une oeuvre d'art accomplie par le travail des siècles »<sup>6</sup>

Cette lecture met en exergue le fait culturel des centres anciens comme valeur éternelle Selon P.L.Cervellati, R.Scannavini, C DE Angelis « La ville ancienne fait partie des valeurs éternelles ayant acquis un caractère proche du sacré »<sup>7</sup>

Pour Françoise Choay, les spécificités propres aux centres anciens sont résumées de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont

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

<sup>5</sup> Revue Urbanisme. N°120-121.Paris, 1970. p8.

<sup>6</sup> C. Sitte « *l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques* ».Edition du seuil. Paris ,1996. P 10.

<sup>7</sup> P.L .Cervellati, R. Scannavini, C de Angelis « *la nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine* ». Editions du seuil, paris, 1989. P 10

chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité... »<sup>8</sup>

### □ □ **Les centres historiques**

Les fondements de conception du centre historique trouvent leur origine dans l'élargissement du concept du patrimoine aux sites et aux ensembles par la charte de Venise en 1964. Ou la notion d'historicité commençait à s'appliquer à la ville globalement ; « Toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques »<sup>9</sup>

« Lieu de naissance de la cité »<sup>10</sup>. Il représente donc la partie la plus ancienne. C'est le noyau Originel qui, parfois n'occupe plus la partie vraiment la plus centrale. Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Héritier d'une vieille organisation et riche patrimoine historique. Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le centre historique constitue le noyau d'une ville ancienne à caractère évolutif.

## I.2. La centralité :

### I.2.1. définition :

Selon Denise Pumain<sup>11</sup>, Définir la centralité est un peu difficile dans le temps présent, car après l'invention de la voiture qui a permis le déplacement facile et à tout moment, le centre urbain connu (lieu où se concentre tous les équipements : commerce, administration et édifices religieux) est disparu à cause de la séparation de ces lieux qui sont le cœur de la ville; tant que la centralité est la capacité d'un lieu à exercer un pouvoir attracteur sur la population et les activités c'est-à-dire elle est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence.

Pour l'espagnol Manuel Castells il définit la centralité est « la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, des pratiques

<sup>8</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni, « *L'urbanisme face aux villes anciennes* ». Editions du Seuil. Mai, 1998. P 9 -10.

<sup>9</sup> « *charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques, (charte de Washington 1987)* », adoptée par l'assemblée générale de l'ICOMOS, à Washington DC octobre 1987. disponible sur [http://www.international.icomos.org/chartes/towns\\_fhtm](http://www.international.icomos.org/chartes/towns_fhtm),

<sup>10</sup> J. Beaujeu-Garnier. « *Comparaison des centres villes aux Etats-Unis et en Europe* » in « *Annales de géographie* », n°448 novembre 1972 .p.6

<sup>11</sup> les interactions spatiales flux et changement dans l'espace géographique, ed : Armand Colin, 2001

sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de structure de la ville.»<sup>12</sup>

« La centralité : fortifier ce qui déjà existe pour un projet de reconquête et ménager les vides, les services, pour accueillir le moment venu- les opportunités d'un poids suffisant pour donner naissance à un centre. »<sup>13</sup>

### I.2.2.Les aspects de la centralité :

La centralité à des aspects divers, ces caractéristiques sont repérables dans de multiples couches, économiques, aussi politique et administratif, culturel, symbolique..., Elles marquer tous leur importance sur la ville.

- **Aspect topologique.**
- **Aspect fonctionnel.**
- **Aspect morphologique.**
- **Aspect symbolique.**

#### **A/Aspect topologique :**

C'est le centre géographique, le centre de gravité de l'agglomération, peut être en tous points de celle-ci, ou nœud de convergence des voies et flux principales.

#### **B/Aspect fonctionnel :**

La centralité fonctionnelle se manifeste dans des lieux à différentes fonctions. Elle se présente sous plusieurs formes:

**La centralité politique** correspond à la concentration des différentes administrations et la localisation des principaux centres de décisions, de main-d'œuvre et d'autorité gouvernementales, ces administrations sont en général étroitement concentrées autour d'une place centrale où se situent toujours les sièges de décision et gestion.

**La centralité économique** se mesure en fonction de la concentration des sièges d'entreprises, des sociétés, les CBD (les central business districts définis par Murphy et Vance dès 1954) des centres spécialisés dans la direction des affaires qui manifeste la centralité économique.

**La centralité commerciale**, le processus de dispersion de fonctions centrales du centre vers la périphérie des agglomérations urbaines est manifeste beaucoup plus par la centralité commerciale.

---

<sup>12</sup> Dictionnaire la Toupie.

<sup>13</sup> RAHIM Kamel- le renouveau de la planification urbaine et la notion du projet urbain entre architecture et urbanisme- thèse de doctorat Aménagement de l'espace, urbanisme- Université de Val-de-Marne, Paris 12, 14 décembre 2004

L'ancien schéma d'organisation des villes impose la localisation des activités commerciales ordinaires et spécialisés à proximité des habitations au niveau du centre-ville, l'organisation des commerces se fait le long des rues.

**La centralité d'accessibilité**, l'évolution de la centralité commerciale et économique ont beaucoup à voir avec celle de la centralité d'accessibilité.

Toujours profitant des avantages de la périphérie, avec une meilleure localisation sur les voies rapides (autoroutes, périphériques, rocade, etc.) Depuis longtemps les terminaux de transport routier, ferroviaire et aérien ont été implantés dans cette position d'interface.

### **C/Aspect morphologique :**

*"Telle figure urbaine correspond à la sensibilité d'une époque, attire les habitants et l'animation, par exemple à Paris: le palais-royale à la fin du XVIIIe siècle, ou les boulevards et belles perspectives à la fin du XIXe siècle" <sup>14</sup>*

La centralité d'un espace donné, est caractérisée par le croisement de deux mesures principales:

D'une part, l'observation des pratiques spatiales tout en identifiant les lieux les plus fréquentés, d'autre part, l'analyse des représentations de l'espace en caractérisant les lieux les plus présents dans le corpus des images et les discours socialement mobilisés.

Rappelons qu'il y a des lieux très fréquentés par un grand nombre de citoyens, mais leur représentation est mineure.

La centralité de ces espaces est beaucoup plus perçue en termes de pratiques qu'en termes de représentations, telles que les gares, cités administratives et zones d'activité.

D'autres lieux sont considérés comme 'centraux' dans les corpus de représentations, mais sont très peu fréquentés, c'est le cas des monuments historiques, les esplanades.

L'usage n'implique pas forcément représentation. Certains points de repère bénéficient de cette qualité précisément parce qu'ils sont mobilisés de façon routinière dans la perception et la représentation de la ville.

La centralité est donc une qualité attribuée à un espace, attaché à un lieu, on peut parler de centralité, dans la mesure où les lieux sont hiérarchisés les uns par rapport aux autres en fonction de leur importance symbolique.

### **D/ Aspect symbolique :**

Jérôme Monet dans les dimensions symboliques de la centralité propose de définir La centralité comme étant *"une qualité attribuée à un espace"*<sup>15</sup>

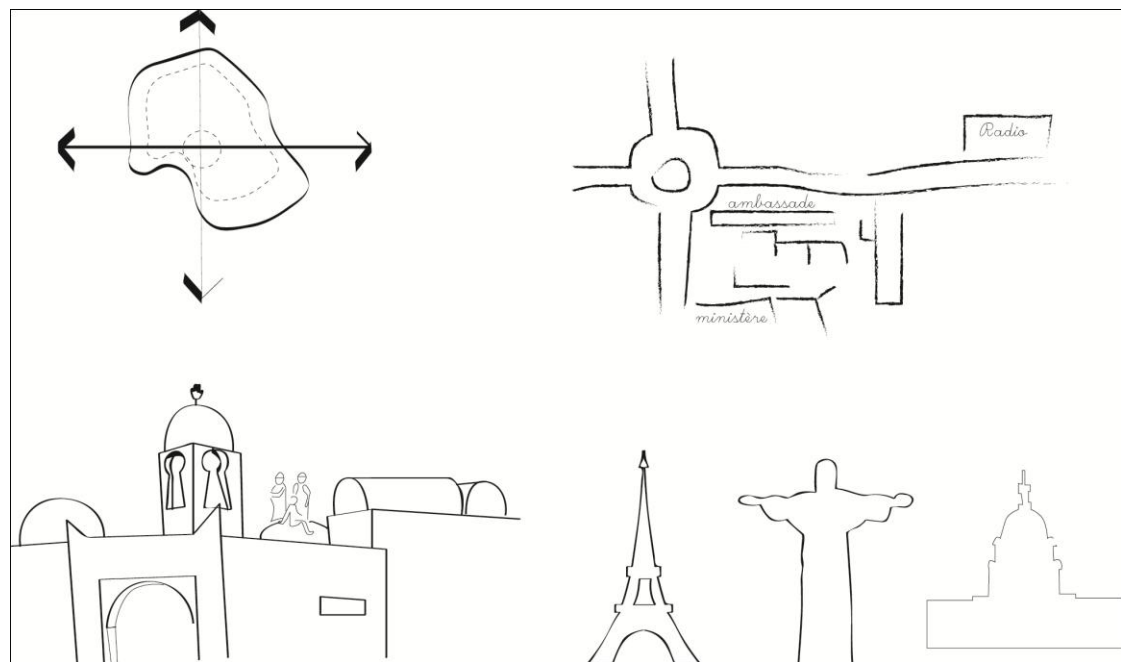
---

<sup>14</sup> Clair et Michel Duplay, op.cit. p.31

En effet, l'espace est un champ sémantique, un champ propre à la communication d'un sens. La dimension signifiante fait qu'un lieu ou un espace est non seulement une réalité matérielle mais aussi une réalité sémantique.

Quand un être humain identifie un espace particulier c'est à dire isole un segment ou une catégorie d'espace il en fait un lien auquel il attache toujours quelque chose de plus que ses caractéristiques objectives. Tous les lieux, ainsi que les espaces génériques signifient une multitude d'autres choses qu'eux-mêmes pour les sociétés humaines.

Un lieu tel que le centre permet de véhiculer la mémoire collective, mémoire qui s'incarne dans des éléments patrimoniaux particuliers: bâtiments ou espaces publics, tracé et noms de rues, etc ; cet espace central n'est par conséquent pas figé, mais s'est façonné au cours du temps. Enfin, le centre urbain peut être considéré comme le point de jonction entre sacré et profane, le lieu de transition entre divers niveaux de réalité (Racine, 1993).



On  
peut  
dir

- Figure 8 :- Centre de gravité. - Concentration des différentes administrations.

qu'une centralité n'est pas que la concentration d'activités et d'individus elle est aussi une concentration des mémoires et des temporalités.

<sup>15</sup> Jérôme Monnet " les dimensions symboliques de la centralité", Cahier de géographie du Québec, volume 44, n°123, décembre 2000, p.399, disponible à l'adresse: [www.cgq.ulaval.ca/textes/vol\\_44/no\\_123/07-Monnet\\_Dimensions.pdf](http://www.cgq.ulaval.ca/textes/vol_44/no_123/07-Monnet_Dimensions.pdf), ☐ consulter le 15/02/2015☐ .

### I.3. Le passage du centre à la centralité :

Le concept de centralité s'est imposé, mais a aussi progressivement évolué, sous l'action conjointe de l'évolution des systèmes décrits, des outils utilisés et de la variété des approches. Denise Pumain la définit à partir du travail du seul Christaller :

« La centralité est la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville. La règle du recours au service le plus proche organise des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à la plus ou moins grande rareté des services offerts [...]. »<sup>16</sup>

Pour de multiples auteurs, la centralité d'un lieu se définit par la théorie des lieux centraux de Christaller, ce qui peut apparaître curieux et limité tant les restrictions apportées par ce dernier sont nombreuses. Polèse et Shearmur parlent du « principe de la centralité » comme un principe géographique, confondant d'ailleurs allègrement géographie et géométrie, dans une considération de l'espace s'apparentant à celle des économistes (espace-plan, support d'activités).<sup>17</sup>

Le principe de centralité minimise les déplacements au nom de la rationalité économique des agents. La hiérarchie urbaine est construite selon ce principe classique, en reprenant le seul principe de marché de Christaller.

La centralité, c'est donc le marché. Quelles que soient les définitions, il est à noter que la centralité ne se substitue pas à la notion de centre-ville. Elle représente avant tout une dimension fonctionnelle globale, qui concerne l'ensemble urbain étudié.

Le centre-ville et autres polarités intra-urbaines représentent les composantes de la centralité globale. Mais elles peuvent aussi devenir pour certains des centralités lorsque l'on étudie le fonctionnement interne des villes, d'où une certaine confusion des termes. Cette confusion est d'autant plus forte que dans bien des cas de figures, les fonctions qui définissent la centralité se concentrent dans des lieux très précis, le centre ville tout d'abord, mais aussi des centres situés en périphérie. L'essentiel des quartiers d'une agglomération correspondent en fait à une accumulation liée directement ou indirectement à ces fonctions. La centralité n'est-elle alors qu'une concentration fonctionnelle ? Un

---

<sup>16</sup> Pumain et al. (2006), Dictionnaire la ville et l'urbain, Paris, Economica, citation pp.45-46

<sup>17</sup> Polèse M. et Shearmur R. (2005), Economie urbaine et régionale, introduction à la géographie économique, Paris, Economica. En page 45, le sens géographique de la centralité est défini comme un lieu au « centre géométrique d'un espace », ce qui est certes vrai dans la théorie économique spatiale, mais faux par rapport à l'essence même du fait géographique humain.

générateur de flux ? De ce point de vue, qui concorde avec l'économie, la centralité est modélisable et réductible à des lois. Mais les choses sont sans doute légèrement plus complexes.

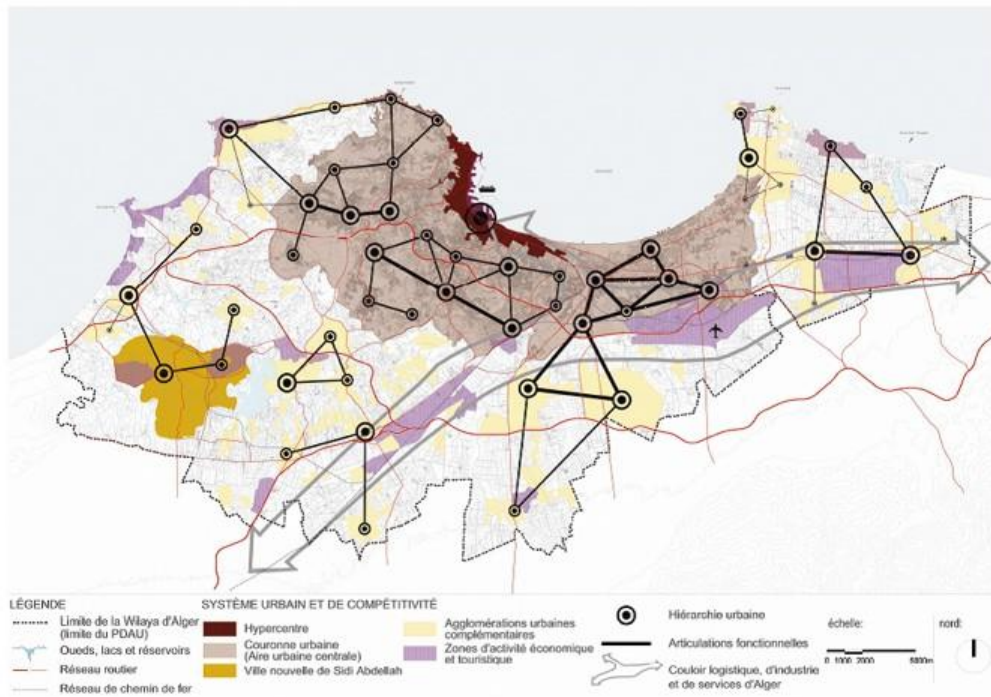


Figure 9: structure des centralités urbaines de la wilaya d'Alger. Source : PDAU 2009, WA, Mission I Diagnostic.

En conclusion, L'ancien est une notion relative, qui désigne un espace par opposition à des quartiers plus récents, censés être plus adaptés aux conditions de la ville contemporaine. Le centre ancien désigne les espaces urbains correspondant à la période antérieure à la révolution industrielle. En urbanisme, le centre historique identifié plutôt l'espace monumental de la ville, caractérisé par son héritage historique et artistique remarquable. L'emplacement stratégique et le caractère historique des centres villes font qu'ils sont toujours Susceptibles d'être remis en valeur par une revitalisation efficace.

#### I.4. Problématique des Centres anciens :

Cette réflexion d'Henri Lefebvre datant de plus de trente ans, est toujours d'actualité : « ...le phénomène urbain aujourd'hui étonne par son énormité, sa complexité déborde les moyens de la connaissance et les instruments de l'action pratique... »<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Cité par Nadia Kerdoud; Op. cit. p. 26.



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

On remarque aussi la dévalorisation symbolique des centres anciens. La question de leur survie et de leur revitalisation représente un enjeu important pour plusieurs agglomérations.

Cette dévalorisation a un impact sur leur développement ainsi que sur leur valeur foncière et sur les investissements que l'on retrouve dans ces secteurs.

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

- physiques : villes diffuses, déconnexions spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle...
- économiques : spécialisations fonctionnelles, zonage, consommation irréversible d'espace et de potentiel agricole...
- sociaux : ségrégations résidentielles, replis communautaires, formation durable de poches de pauvreté...
- environnementaux : pollutions et nuisances de différentes natures, destruction et mitage des milieux naturels souvent fragiles...
- et politiques : dispersion et foisonnement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine.

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

#### I.4.1. Caractéristiques des centres anciens :

Les spécificités propres aux centres quartiers anciens sont résumées par Françoise Choay de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont

chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité... »<sup>19</sup>

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

Les facteurs physiques, géographiques, ont souvent guidé leur implantation, sous différentes formes : sites stratégiques, parfois fortifiés ou villes d'échanges en bord de fleuve ou de mer. Chacun d'entre eux est unique, indissociable de sa situation et de son histoire spécifique, prestigieuse ou plus modeste.

La plupart des centres anciens sont caractérisés par une forte densité du bâti, aligné le long des rues et autour des places et monuments. Les terrains généralement de nature juridique privée, s'organisent selon un parcellaire irrégulier et serré, et gardent une grande permanence dans le temps.

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

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

#### I.4.2.Le centre colonial :

Un centre colonial est celui qui a été créé dans des conditions spécifiques en conséquence de la stratégie coloniale basée sur la dominance et l'occupation des territoires, et pour répondre aux besoins d'une population coloniale, La plupart de ces centres sont des anciens villages coloniaux de genèse. ces centres sont dans la majorité très typiques entourés de terres agricoles attribuées aux colons gratuitement ou à faible redevance pour encourager leur installation. Ils sont devenus aujourd'hui des centres pour des villes plus

---

<sup>19</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp. 9 -10.

ou moins importantes. « Son existence demeure limitée à certaines villes de pays ayant subi la colonisation à une période de leur histoire, telles que les villes des pays du Maghreb ou les villes de certains pays de L'Amérique latine »<sup>20</sup>

Ces centres prennent des caractéristiques qui peuvent les distinguer des autres types, et qui correspondent à la genèse de leur création sur des sites vierges, non loin du tissu originel, ces espaces sont les œuvres de la conquête coloniale, comme les décrit M. COTE, (1993).<sup>21</sup> De multiples villages de ce genre ont été créés en Algérie, particulièrement dans les régions à une importante exploitation agricole. « Les villages aux rues orthogonales, aux maisons basses, aux toits rouges, églises, kiosques à musique,.... le village est souvent dominé par le clocher qui forme un symbole culturel. Les premiers furent créés en 1832 » (COTE, 1993). La majorité de ces villages sont devenus les centres actuels pour beaucoup de villes. « 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle, constituent l'ossature du réseau actuel de centres agglomérés dans les campagnes,....., conçus au départ pour abriter les seuls colons, ils ont progressivement attiré les Algériens,....., un certain nombre sont aujourd'hui des villes ». A l'intérieur de ces villes, c'est l'ancien noyau correspondant à l'ancien périmètre du village colonial qui remplit le rôle de centre – ville.

Ces centres – villes sont ainsi l'une des empreintes de l'urbanisme colonial sur les tissus urbains de beaucoup de villes, ils sont faciles à distinguer par leur tracé et leur morphologie propres. Ils sont dans leur majorité, d'un tracé orthogonal (en damier) avec des parcelles assez uniformes. « Tout est placé sous le signe de l'uniforme et de l'alignement : construites selon les normes imposées en des emplacements imposés, les maisons se disposent, tirées au cordeau, le long de larges rues qui dessinent le plan d'un castrum romain..... Au centre, la place, avec la triade caractéristique des villages français, école mairie, monument aux morts. »<sup>22</sup>

Ce sont ces quartiers qui constituaient autrefois, les lieux de vie de la population civile coloniale, devenus aujourd'hui, des centres – villes d'où ils prennent l'appellation de « centres – villes Coloniaux », qui forment dans des pays comme L'Algérie l'un des types apparents de centres particulièrement dans les petites et les moyennes villes.

<sup>20</sup> Pelletier, J. et Delfante, C. (1994). Villes et Urbanisme dans le Monde. Ed. Masson (2ème Edition), Paris.

<sup>21</sup> Côte, M. (1993). L'Algérie ou l'Espace Retourné. Ed. Média-Plus, Constantine

<sup>22</sup> Belakehal, A., Boussora K., Sriti L., et Saouli H. (2001), Le damier colonial de Biskra 39 ans après. Actes de la Journée d'Etudes sur l'Urbanisme. 02/06/2001, Laboratoire PUVIT, Université de Sétif, pp.159-167.

### I.4.3.La structure urbaine des créations coloniales en Algérie :

#### Structuration et axialité :

La trame du tracé est la plupart du temps orthogonale, sauf lorsque la pente est forte. La structure est ainsi déterminée par une série d'axes longitudinaux et transversaux, d'emprise importante carrossable et longés de larges trottoirs, ces axes structurants définissent des îlots dont le nombre, leur disposition et leurs jardins impliquent une faible densité du bâti. La forme urbaine des lotissements coloniaux se caractérise par un système de tracé identifiable dans la structure globale de la ville :

- Le système de tracé en damier caractérise la forme urbaine des premiers lotissements réalisés dans la ville
- Le système de tracé en boucle : caractéristique du lotissement résidentiel, récurrent aussi bien dans les premières et dernières formes urbaines (lotissement colonial).

En conclusion, les anciens centres-coloniaux ont été construits par le génie militaire, ils se caractérisent par la fonction et le rôle de centre ville, par leur structure, des tracés et de trame orthogonales, mais ces dernières années ces centres ont perdu leur dynamique et ils ont été marginalisés et délaissés ce qui a provoqué une grande dégradation au niveau du bâti.

## **II.L'INTERVENTION URBAINE EN CENTRES ANCIENS :**

Depuis plus de cinquante ans, on a vu apparaître dans divers pays des politiques urbaines axées sur le redéveloppement des quartiers. Ces politiques et ces interventions dans les quartiers ont connu plusieurs phases. Les années 1950-1960 ont été caractérisées par des politiques qui visaient principalement la démolition de l'habitat vétuste et la construction de nouveaux logements. C'est à cette époque qu'on voit apparaître les grands ensembles d'habitation à vocation sociale. Par la suite, on commence à mettre en place divers programmes de restauration et de réhabilitation de l'habitat. Au cours des années 1970, les interventions s'inscrivent dans un cadre territorial plus large axé sur la revitalisation des centres anciens. Avec les années 1980, les interventions urbaines deviennent plus structurées et intégrées.<sup>23</sup>

---

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

### **A. La politique de renouvellement urbain en Europe**

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays européens, il a intéressé rapidement d'autres pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines où, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé «renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine.

En France par exemple ; En cinquante ans d'histoire, le travail sur la transformation des quartiers anciens est en effet devenu un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation industrielle.

Après La loi Malraux, en 1962, et la « Politique de la Ville ». Officialisée en 1990, Enfin, adoptée en 2000, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour objectifs de renouveler la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. À l'échelle de l'agglomération, de garantir un meilleur respect de la mixité sociale et engager la revitalisation des quartiers qui en ont besoin, au service d'un développement durable et solidaire des territoires.

Ces préoccupations s'appuient sur le développement de valeurs culturelles nouvelles telles que la référence à l'histoire, l'émergence des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants. Une importance grandissante accordée au cadre de vie entraîne une demande de qualité plus forte, en même temps les difficultés sociales et urbaines remettent en cause les acquis urbains cumulés et revendiquent une approche nouvelle du cadre bâti dévalorisé et ce par le biais du « Renouvellement urbain ».<sup>24</sup>

### **B. La politique de renouvellement urbain en Algérie**

En matière de prise en charge des tissus urbains existants dégradés, dont les centres et quartiers anciens, l'essentiel reste à faire en Algérie, aussi bien en ce qui concerne les politiques à engager, à soutenir et à prioriser, ou les outils législatifs, réglementaires, techniques et financiers à mettre en place. Nombreuses sont les tentatives qui sont restés gelées au stade des études. Car, en plus des vides juridiques, elles se sont heurtées, à un certain nombre d'entraves qui se résument comme suit :

---

septembre 1981. P 62

<sup>24</sup> « *La réhabilitation des centres anciens en question* ». Atelier Régional Rencontres, Réhabilitation. PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR. Octobre 1997. P 04.

- L'absence de volonté politique locale donnant la priorité à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien.
- L'inexistence de créneaux financiers et administratifs pour la mise en place du financement des interventions sur les tissus urbains existants, ce qui a abouti souvent à une déviation, une surconsommation ou un gel de ce financement.
- Le manque d'encadrement à différents niveaux, à commencer par les services des communes.
- Les coûts prohibitifs des interventions sur les tissus urbains existants....etc

Compte tenu de ces contraintes, une situation de blocage persiste, ce qui a conduit à l'accélération de la dégradation et du dysfonctionnement des tissus anciens, suite à leur surpeuplement et aux retards dans la mise en chantier des opérations relatives aux interventions sur les tissus urbains existants envisagées. Devant cet état de fait, certains décideurs ont été amenés à passer par la destruction pure et simple de l'objet même de l'étude et à l'exclusion des populations occupant les anciens centres.<sup>25</sup>

Cette situation sur le plan social a entraîné des tensions engendrées par les départs massifs de population. Sur le plan économique, la perte d'un important parc de logements et sur le plan patrimonial, la disparition d'une inestimable partie de l'héritage architectural et urbain.<sup>26</sup>

### II.1.Le projet urbain :

"...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche"... "Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après."<sup>27</sup>

“Le projet urbain ne doit jamais être une fin en lui-même ; il est toujours perfectible. Sa substance et sa qualité doivent pouvoir s'améliorer avec le temps, sinon il mourra”<sup>28</sup>.

Le projet urbain un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ces habitants aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande économique et sociale

<sup>25</sup> BENGHERABI Mohamed. «Maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Jijel ». In « *Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives* » colloque international du 01 au 03 décembre 1987, Oran.Algerie.p 35

<sup>26</sup> « Réhabilitation des centres anciens aux grands ensembles » in *Techniques et Architecture*. N°348,1983. p85.

<sup>27</sup> DEVILLERS Christian, *Le projet urbain*, édition. Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994, pages 12-13.

<sup>28</sup> Charles Delfante.

## II.2.Renouvellement urbain :

L'objectif est de transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain.

Cette dernière permet de :

- reconquérir des terrains laissés en friche
- restructurer des quartiers d'habitat social
- rétablir l'équilibre de la ville .

La rénovation urbaine, concept qui a succédé au renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain propose plusieurs modes d'interventions ou solutions aux problèmes de la ville en générale et des centres villes en particulier à savoir :

### a-Rénovation urbaine :

C'est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier, elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain, et elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes.

### b-Aménagement urbain :

Action de transformer, de modifier pour rendre plus pratique et plus agréable. L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différente a la fonction urbaine existante, ou en introduisant des fonctions nouvelles.

### c-Réaménagement urbain :

Créer des conditions d'une vie nouvelle pour les quartiers menacés d'abandon total, il implique un certain changement de la configuration physique, pas obligatoirement une modification systématique de la trame et des volumes de bâtiments.

### d-Réorganisation urbaine :

C'est l'action dont le contenu est lié aux soucis de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

### e-Restructuration urbaine :

Il s'agit d'une opération plus large que la précédente dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers (VRD) et l'implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'ilots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment par des transferts d'activités et réaffectations des bâtiments.

### f-Réhabilitation urbaine :

Elle consiste à modifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles et nécessaires aux besoins de base des locataires ou utilisateurs, alimentation en eau potable, électricité, remise à neuf des sanitaires.

Ce type d'opération peut conduire à une redistribution interne des locaux, le souci majeur étant l'amélioration des conditions d'habitat par extension, une telle opération concerne aussi l'environnement immédiat des espaces, ...etc.

#### h-Restauration urbaine :

Redonner au bâtiment son caractère un bon moyen d'éviter les désordres de tout genre : employer les matériaux d'origine selon les techniques d'époque. La restauration demande un savoir-faire de spécialiste.

#### i- Densification urbaine :

La densification urbaine est un concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain.

Lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles où les gens partagent un immeuble en plusieurs appartements) on effectue une densification urbaine.

### II.3.La revitalisation urbaine :

Le concept de revitalisation urbaine est très complexe, puisqu'il intègre des processus économiques, politiques et socioculturels. Une définition simple pourrait ressembler à celle-ci : transition entre un état d'abandon et de dévitalisation d'un quartier ou centre vers un état de dynamique et de désirabilité.<sup>29</sup>

La revitalisation urbaine sera donc utilisée dans des centres ou des quartiers en perte de vitesse ou parfois aussi sur des sites en reconversion pour lesquels les autorités communales ont une stratégie de redéveloppement.

L'objectif prioritaire d'une revitalisation urbaine peut être:

Economique: objectif principale car quel que soit la □ stratégie adoptée, l'objectif est toujours d'attirer l'investissement, créer des emplois, la richesse, renouveler la base économique pour assurer une vitalité pérenne (durable) dans ces espaces. « Car Il est plus

<sup>29</sup> Nicole Isabelle. « La revitalisation du quartier Saint Roche, analyse statistique et cartographique ».Mémoire de maîtrise en sciences géographiques. Université Laval, 2001. p 51.



facile de moderniser les infrastructures que de fixer les hommes... pour cela, il aurait fallu recréer de l'emploi. »<sup>30</sup>

Social: augmenter l'offre de logements sociaux, développer les équipements de proximité, améliorer le cadre de vie des habitants est aussi un objectif prioritaire. La revitalisation urbaine vise souvent le bien être des habitants de la ville (qualité de logement, offre d'emploi, sécurité, qualité de l'espace urbain).

Culturel: soit valoriser un patrimoine bâti (noyau □ historique) afin de renforcer le tourisme urbain.

### II.3.1. Développement du tourisme urbain :

« Souvent ignoré<sup>31</sup> , voire méprisé par les urbanistes, le tourisme est le porteur de nouvelles façons de penser la ville, qu'il s'agisse de séduire, de favoriser les mixités sociales ou d'ouvrir la ville sur sa métropole. Et si par ce qu'il sait créer du lien dans la ville, le tourisme était l'avenir de l'urbanisme ? »<sup>32</sup>.

Le tourisme urbain, ou le tourisme en ville est facteur de développement économique et social.

Ses effets positifs économiques, socio-culturels, environnementaux sont nombreux. Le tourisme urbain est facteur de création d'emplois, d'élévation du niveau de vie, d'augmentation des investissements, d'accroissement des dépenses, d'augmentation de la fierté locale et de l'esprit Communautaire<sup>33</sup> ...etc. Ce sont les ingrédients de base d'une revitalisation urbaine pérenne.<sup>34</sup>

le Tourisme Durable définit comme « Formes de tourisme qui répondent aux besoins actuels des touristes, de l'industrie touristique et de la communauté d'accueil, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins (...) Cela signifie que c'est un tourisme qui est économiquement faisable, mais qui ne détruit pas les

<sup>30</sup> Boris Grésillon, « La culture comme alternative au déclin : mythe ou réalité ? Le cas des villes allemandes rétrécissantes », Géo carrefour [En ligne], Vol. 86/2 | 2011. p 153. mis en ligne le 05 mars 2012, URL : <http://geocarrefour.revues.org/8305> . Consulté le 24.12.2012

<sup>31</sup> « Auparavant, les pays occidentaux percevaient leur économie comme fondée sur l'industrie et sur un rayonnement en matière de commerce et d'administration, le tourisme n'était globalement pas considéré comme important malgré que toute les villes possédaient des activités touristiques. C'est avec la récession du début des années 1980 contraignit beaucoup de grandes villes à revoir leur politique de planification économique pour désordre le chômage engendré par la fermeture d'activités. Beaucoup de villes avaient besoin d'une régénération physique et économique. Parmi les activités envisagées, à cet effet le tourisme sembla recéler de nombreux avantages. » Source : Christopher M LAW « tourisme et revitalisation urbaine dans un environnement concurrentiel », in Cazes, Georges, Françoise Potier « Le tourisme et la ville : expériences européennes ». L'Harmattan. Paris, 1998. P 129

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> K. Sharma, tourisme and régional développement. Cité par Isma Abdelatif « la capacité de charge touristique face aux dynamiques de développement durable local, essai d'application sur la ZET de Zeralda ». Mémoire de magister. EPAU, avril 2013. P 17.

<sup>34</sup> Cazes Georges, F. Potier, « Le tourisme urbain ». PUF. Coll. Que sais-je ?, n°3191. Paris, 1996. p 98

ressources dont dépendent son futur, notamment l'environnement physique, les liens et équilibres sociaux de la communauté d'accueil.»<sup>35</sup>

### II.3.2.La revitalisation par la reconquête des espaces publics :

Un pilier et constituant de tout projet urbain, l'espace public devait trouver dans le projet de revitalisation urbaine. Les espaces publics jouent un rôle essentiel dans les politiques de revitalisation notamment avec l'émergence de l'économie de loisirs et la prédominance de la consommation dans tous les aspects de la vie urbaine et le développement du tourisme urbain, dans ce sens le sociologue Isaac Joseph synthétise très bien la problématique de l'espace public urbain et son importance touristique lorsqu'il le définit à la fois comme un « espace abstrait qui se construit et s'élabore dans le parler-ensemble de deux ou plusieurs locuteurs (la conversation) et l'espace physique et sensible de deux étrangers (la rue) »<sup>36</sup>

En ce sens, Barcelone est une ville exemplaire, pionnière et maintes fois imitée. L'aménagement des espaces publics occupe une place majeure dans le projet urbain barcelonais. Dès le début des années 1980, la « reconstruction de la ville sur la ville » fait la part belle à la requalification et à la mise en réseau des espaces publics centraux.

La revalorisation des espaces publics y est conçue à la fois comme un facteur d'amélioration du cadre de vie pour les populations résidentes, mais également comme un moyen d'expression d'une identité barcelonaise composite. Le dessin des espaces publics donne à voir à l'habitant et au visiteur l'image d'une ville active, et en mouvement.

A Bilbao les aménagements des espaces publics concernent aussi bien les hauts lieux du tourisme et de la centralité culturelle (Abandoibarra), que le centre ancien de la ville et des quartiers périphériques.

### II.3.3.La revitalisation par l'architecture :

Au-delà de la reconquête des espaces publics, certaines villes décident de parier plutôt sur

---

<sup>35</sup> John Swarbrooke « Sustainable Tourism Management ». Cité Isma ABDELLATIF, op.cit., p18

<sup>36</sup> JOSEPH, « La ville sans qualités ».Cité par CLARIMONT S, VLES V. « Espaces publics touristiques urbains et développement durable : principes d'aménagement, usages et tensions : Une analyse à partir du cas de Barcelone (Espagne),Urbia /in Cahiers du développement urbain durable, n° 10. juin 2010. Université de Lausanne / Observatoire universitaire de la ville et du développement durable. p 04

L'architecture contemporaine, à travers la mise en place des bâtiments emblématiques ; véritables symboles architecturaux, des bâtiments de référence qui sont considérés comme des produits d'appel qui peuvent aider à revitaliser la ville et son territoire.

On constate que de nombreuses villes européennes se sont servies de projets phares pour influencer de manière très visible et très significative la réputation d'un quartier, d'une ville ou d'un centre et, partant, son attractivité économique. Ces projets phares peuvent être les points de départ décisifs d'une revitalisation globale d'un quartier, ou d'un centre en difficulté.<sup>37</sup>

L'utilisation de l'architecture pour la promotion de l'image de marque de la ville est parfois

appelée « hard-branding »<sup>38</sup> ou image de marque « en dur »<sup>39</sup>

Il faut noter la création de nouveaux équipements à grande valeur architecturale comme moteur de la revitalisation. Ces nouveaux équipements concernent les infrastructures liées au tourisme culturel (le musée de Guggenheim à Bilbao, ainsi que les ambitieux projets des musées de Marseille, avec son Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM)...etc ou au tourisme d'affaire tels que les centres de congrès, les parcs à thème.

#### II.3.4.Stratégie de résidentialisation :

##### **A. Le logement comme facteur de revitalisation urbaine**

L'habitat en ville présente de nombreux avantages. Une population urbaine importante permet de générer une activité continue (nuit et jour) dans les centres urbains. En effet l'attractivité du centre ancien est en grande partie liée à la situation locale du marché du logement et la qualité de l'habitat. Pour cela de nombreuses villes ont initié des politiques de « résidentialisation afin de renforcer la vitalité et la viabilité de leur centre urbain<sup>40</sup>

##### **B. L'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité en centre-ville/ ancien.**

L'importance du cadre de vie pour la population, mais aussi de manière plus générale pour L'image d'une ville, est un enjeu admis par tous.

L'un des problèmes majeurs des centres anciens dans le monde c'est le départ massif des habitants vers la périphérie urbaine à la recherche de conditions de vie de meilleure qualité.

<sup>37</sup> « Economie et emploi dans les zones urbaines en difficulté ; 4ème partie : Régénération urbaine : des perspectives de renouveau économique », les éditions de la DIV, p 66

<sup>38</sup> Evans, G. « Cultural Planning: An Urban Renaissance », cité par Eiji Torisu, op.cit., P30.

<sup>39</sup> Ibid

<sup>40</sup> R. BROMLEY et al. « City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability », Cité par Dermine Thomas,op.cit.,p 42».

La qualité de vie doit donc être un enjeu au coeur de toute politique de revitalisation urbaine.

Nombreuses sont les villes qui ont associé la qualité de vie au projet de renouvellement urbain en général et de revitalisation urbaine en particulier. Car l'offre d'un cadre de vie de meilleure qualité donne l'envie de revenir et de s'installer à nouveau dans ces centres anciens. « La qualité de vie en milieu urbain serait ainsi conditionnée à la fois par des facteurs objectifs, comme les aspects physico-morphologiques et socio-économiques, mais aussi par des dimensions subjectives qui tiennent des valeurs, des perceptions et des aspirations de chacun. »<sup>41</sup>

**C. Le commerce comme facteur de revitalisation urbaine :** le logement n'est pas l'unique clé d'entrée des opérations de revitalisation, le commerce aussi à sa place. Selon Jean-Jacques Pignard « on ne peut pas dissocier la question du commerce de celle de la revitalisation des centres villes »<sup>42</sup>

Donc, si l'évolution du commerce depuis un siècle s'effectue contre la ville<sup>43</sup> ou plus précisément en dehors. Aujourd'hui, nombreuses sont les villes, dont les décideurs considèrent qu'avec l'ouverture d'un centre commercial le plus grand du monde, bien sûr...ils redynamisent leur centre, rénovent son urbanisme, et régénèrent le tissu économique local en déclin, tout en offrant un espace public de qualité.<sup>44</sup>

En conclusion, Aujourd'hui, dans un contexte riche en défis (mondialisation, développement soutenable, attractivité, compétitivité urbaine...etc), le regain d'intérêt pour ces espaces (les centres anciens) est de plus en plus en accroissement et cela grâce aux acteurs responsables qui ont pris conscience de l'importance de ces espaces mis en valeur dans le développement des villes. A cet effet, beaucoup de ville se penchent vers la revitalisation de ces espaces, en faisant appel à des projets urbains d'attractivité, dans la mesure où les stratégies de revitalisation émanent de celles de l'attractivité.

### **III. ANALYSE D'EXEMPLES :**

---

<sup>41</sup> Gilles Sénécal, Jean-Pierre Collin, Pierre J. Hamel et Sophie Huot, « Aspects et mesure de la qualité de vie : évolution et renouvellement des tableaux de bord métropolitains », Revue Interventions économiques [En ligne], 37 | 2008, mis en ligne le 01 février 2008, consulté le 28 avril 2013. URL : <http://interventionseconomiques.revues.org/474>

<sup>42</sup> Jean-Jacques Pignard, et al. « Le commerce et la revitalisation du centre-ville Comment conjuguer accessibilité, attractivité et qualité ? Comment conforter le commerce et l'artisanat de centre-ville ? Comment maintenir et développer la proximité. » Actes des 3es Assises des Villes Moyennes et Intercommunalités - Chambéry - 26 et 27 septembre 2007. P20.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Nicolas LEBRUN, «Centralités urbaines et concentration de commerces». Thèse de doctorat. Institut de géographie de Reims. France ,2003. P 129.

### III.1.La réconciliation du quartier de l'océan-RABAT avec son littoral :

#### Présentation du quartier de l'océan :

- Située au nord-ouest du rabat capital administratif du Maroc, en bordure de l'océan atlantique, l'un des quartiers les plus anciens de la ville rabat.
- Le quartier recèle d'un faubourg ancien, il se caractérise par un tissu urbain hétéroclite manquant de cohérence et un habitat dégradé.
- Ainsi ce quartier se caractérise par une forte activité commerciale, il abrite un commerce varié et constitue certes l'un des pôles les plus dynamiques de la ville.

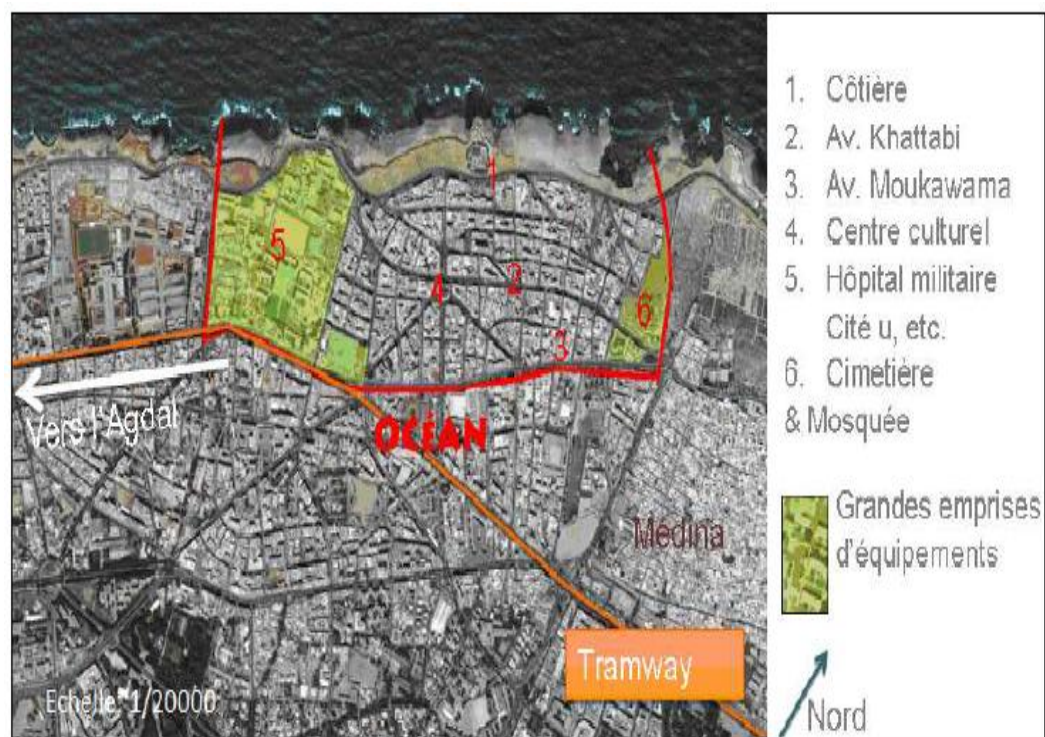


Figure 10 Contexte géographique du quartier d'océan. source : agence urbaine de RA BAT

#### Problématique du site :

- Rabat cherche encore l'image de sa modernité , ainsi elle doit affirmer sa place et son rang par ces nouveaux projets, tout en conservant son originalité et en renforçant son identité .
- Aujourd'hui après le développement des autres quartiers de rabat , le quartier d'océan a perdu sa valeur , il a été délaissé et transformé en un quartier populaire.
- Le Quartier de l'océan c'est une zone côtière délaissée et mal aménagée qui ne reflète ni l image d'une ville côtière ni la capitale d'un royaume.

- La marginalisation de l'espace côtier n'a pas été prise en considération dans le schéma de développement de la ville.

### Présentation du projet urbain :

Le projet concerne deux parties: partie quartier et partie littorale.

- A. **Au niveau du quartier:** seule une vocation forte et juste, accompagnée de mesures urbaines ciblées et efficaces, permettent de gérer tout dysfonctionnement et cela en s'appuyant sur une vision prospective, ambitieuse et cohérente. Le projet a pour but de créer une percée visuelle au cœur du quartier pour joindre la richesse splendide de la mer.
- B. **Du côté littoral:** La corniche est le lieu d'animation par excellence.

Le projet d'aménagement en cours d'approbation vise à restructurer cette côte par le renforcement des installations touristiques et résidentielles de luxe et la valorisation du front de mer.

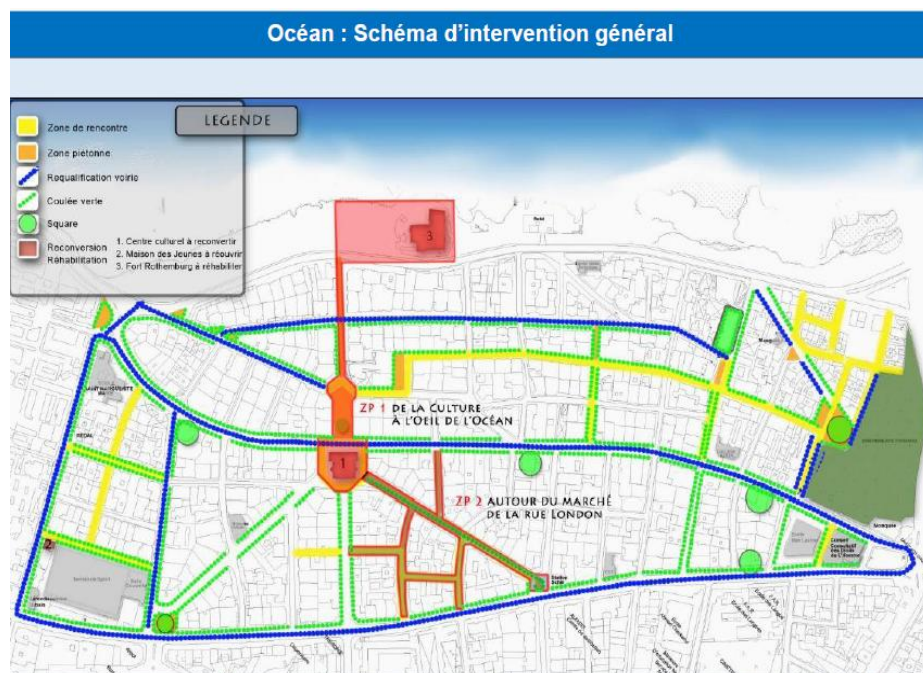


Figure 11 schéma d'intervention générale

### Les objectifs du projet :

- L'objectif majeur est d'ouvrir qualitativement le quartier sur sa façade côtière par :
  - Privilégiant les démarches de recompositions des espaces publics.
  - Organisation des activités.
  - Confortant les connexions urbaines douce et vert.
  - Réaménagement des espaces-places servant actuellement des parkings
- Revalorisation du front de mer:
  - La mise en valeur des espaces urbains

- La recherche et le développement d'un aménagement urbain répondant aux besoins des habitants.

### **Les actions d'interventions :**

- Réaménagement du centre culturel Ben Barka:
- Place d'Italie rendue piétonne : Le Carré des bouquinistes
- Rue de Rome : Arcades+ Commerces
- Aménagement l'esplanade côte (face de la rue de Rome) :
- Normes de réhabilitation de la Cathédrale(19<sup>ème</sup> Siècle) à établir par le Ministère de la Culture.
- Valorisation de front de mer : C'est pour prévoir une multitude d'espace d'attraction , de plaisance et de loisir pour la population locale plus particulièrement les jeunes du quartier. Une esplanade, Un circuit jogging, Des kiosques, Une aire de jeux pour enfants, Une grande roue,des espaces verts, des fortes mesures de sécurités.
- L'implantation des petites entreprises et des centralités locales sur les grandes voies.



Figure 12 Aménagement de la zone 1 du projet.

#### A. Exemple : La requalification de l'esplanade de saint tropez en France.

### III.2. Le réaménagement de l'esplanade du vieux port saint :

#### **Présentation du vieux port de saint tropez :**

- Le vieux port de Saint Tropez situé sur la côte sud du golfe de Saint-Tropez, le port de plaisance se compose de deux bassins (10 ha) séparés par le quai de l'Épi. Très encombré en été.

- Cette zone correspond aux bassins de l'ancien et du nouveau port, aux quais (y compris les terrasses) de l'ancien port et à la création d'un bassin technique et des activités qui lui sont liées.
- Saint-Tropez est doté, à l'entrée ouest, d'un vaste espace de plus de dix hectares appelé l'« Esplanade du Nouveau port » où se sont implantées de multiples activités (parkings publics, transporteurs maritimes, loueurs de bateaux, société nautique, chantiers navals, restaurant...)



Figure 13 image représente l'esplanade du port de saint tropez

### **Problématique du site :**

- Suite aux différentes visites effectuées par des célébrités mondiales à la ville et après l'installation d'un réseau technique souterrain pour le vieux port, il découle le besoin d'aménager l'esplanade avec un grand parking souterrain et créer un troisième bassin pour le port pour permettre l'hivernage et la maintenance des grands yachts.  
Saint-Tropez attend son classement comme station balnéaire, qui lui permettra de se doter de nouveaux équipements comme un casino. « Ce territoire doit rester protégé, mais il faut trouver des outils de développement économique ».

### **Présentation du projet urbain :**

- Le projet d'aménagement de l'esplanade du port s'inscrit dans une volonté de requalification de l'entrée de la ville et d'une amélioration des conditions d'accueil



des navettes maritimes et des conditions de travail des chantiers navals. Pour cela, il est envisagé :

- la création d'un bassin technique (d'environ deux hectares), à l'Ouest du Nouveau Port regroupant toutes les activités professionnelles liées au nautisme et à la plaisance (Gare maritime, station de ravitaillement, aire d'accueil des chaloupes de croisière, aire de carénage et hangars), la réhabilitation du parking du port et la création d'un parking sous-terrain d'environ 300 places, la requalification de l'entrée de la ville.



Figure 14 plan d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez

### Les objectifs :

- Les objectifs de cette vaste opération s'inscrivent dans une volonté de requalification urbaine de l'entrée de ville et d'une amélioration des conditions environnementales et de sécurité, liées à la cohabitation des activités maritimes et touristiques et au trafic maritime actuel dans le vieux port. L'objectif est aussi d'offrir de meilleures conditions de travail aux professionnels des chantiers, dans le respect des normes « port propre ».
- Les équipements portuaires seront ainsi pris en charge par la nouvelle activité grande plaisance et l'implantation d'entreprises, les parkings financés par concession, la réhabilitation du bâti et par des participations privées.

### Les grandes actions de l'opération :

- Implantation de multiples activités (parkings publics, transporteurs maritimes, loueurs de bateaux, société nautique, chantiers navals, restaurants...)
- l'aménagement de l'Esplanade du port et la création d'un troisième bassin portuaire.
- L'élargissement des anciens espaces du port .

- L'espace « Forum » à l'est de l'Esplanade et au droit du Vieux Port est laissé libre de toute construction.
- implantation d'une structure légère pour les salons, expositions et festivités alternativement ouvertes ou fermées selon les circonstances sur la dalle de parking souterrain.
- la dalle du parking souterrain P2 (600 places) était prévue pour la réalisation d'un espace paysager .
- La réalisation du 3<sup>e</sup> bassin intégré à sa limite Sud entre la société nautique et l'hélistation (un plan d'eau nouveau), repris sur la partie terrestre de l'actuel littoral.
- Le plan d'eau de l'actuel nouveau port peut accueillir, dans sa présente configuration et en hivernage, les bateaux de grande plaisance (25-50 m). Les unités de moyenne plaisance installées sur le plan d'eau du troisième bassin.
- la création d'une nouvelle unité d'entretien, de maintenance et de réparations de ces bâtiments à l'eau permettant la création de nombreux emplois annualisés dans la filière nautique.



Figure 15 plan d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez



Plan daménagement de lesplanade du Port de Saint-Tropez.mp4

### III.3.La revitalisation du Centre Bourg de nay en France :

### **Le contexte :**

Le Maître de l'ouvrage, propose une convention de revitalisation du centre-bourg de Nay avec des actions de développement urbain qui s'intègrent à la politique de développement territorial portée par la communauté de communes du Pays de Nay.

Le projet de revitalisation s'attachera à créer une dynamique pour relancer l'attractivité de Nay d'un point de vue démographique et social: accueillir une population plus diversifiée avec plus de jeunes et plus d'actifs, offrir des logements mieux adaptés aux besoins des habitants en taille, en confort de vie, en coût de consommation énergétique.

### **Problématique :**

- Nay dispose d'un patrimoine riche mais aussi d'une organisation urbaine complexe : étroitesse du parcellaire, imbrication des bâtiments et présence d'importantes friches industrielles et artisanales au cœur de la ville liées à son passé industriel.

-La place de la République, aujourd'hui largement dévolue à l'automobile (stationnement et circulation) sera reconfigurée dans une triple logique de mise en visibilité des commerces, de valorisation patrimoniale et d'appropriation par les habitants. La ville de Nay manque d'hébergement.

### **Les objectifs :**

- Requalifier les espaces publics du cœur bastide.
- Requalification de l'offre commerciale et artisanale.
- Valoriser le patrimoine bastide.
- Développer le tourisme intercommunal.



Figure 16 vue sur une place public qui a été revitaliser a la commune de nay.  
comunauté.com

source : [www.nay.comunauté.com](http://www.nay.comunauté.com)

### **Plan d'aménagement :**



Figure 17: proposition d'un plan d'aménagement pour revitaliser le centre bough a nay. source : [www.nay.comunauté.com](http://www.nay.comunauté.com)

## E. Synthèse

L'ancien centre-ville de la ville de ain benian souffre de problème de marginalisation et faible fréquentation au lieux malgré c'est le centre-ville de la ville , et notre objectif c'est de revivre et redynamiser ce centre , et l'exemple de saint tropez nous donne des idée d'aménagement de l'esplanade côtière , et celui-ci peut nous aider a réaménager la bande côtière du centre-ville pour qu'il soit plus attractive, ainsi que l'exemple de rebat et boug traitent la problématique d'un ancien centre-ville marginalisé et le projet c'était de réaménager les espaces publics et revalorisation des activités fonctionnelles du quartier et lui rendre plus attractive.

## **A.PHASE D'ANALYSE :**

### **I.PRESENTATION DE LA VILLE DE AIN BENIAN :**

#### I.1.Situation géographique :

**L'échelle du territoire :** Alger, capitale du pays, limitée par: la mer méditerranée au nord, la wilaya de Blida au sud, la wilaya de Tipaza à l'ouest la wilaya de boumerdès à l'est. Sur le plan administratif, Ain-bénian avec ses 1326.5 hectares partage des frontières avec Hammamet et béni messous à l'est, et chérera au sud et à l'ouest.

**L'échelle régionale :** Ain benian est située sur la bande côtière algérienne, à 15km à l'ouest d'Alger, et à 54km au nord ouest de tipaza.le contexte régional de la ville de Ain benian se trouve riche par rapport aux autres villes avoisinantes en raison de l'ouverture vers la mer au nord et à l'ouest, elle constitue un point de relais entre la zone Ouest et la zone est de la cote algéroise à travers la route national n11.



**Figure 18:carte représente la situation géographique a l'échelle mondiale.source :google map.2018**

#### I.2.L'accessibilité :

**Le réseau routier,** il atteint une longueur totale de 57.85 km, il est composé de route nationale rn 11: 5km, qui conduit vers zéralda au sud-ouest, et à alger centre à l'est.

#### I.3.fiche de renseignements de la ville :

- Climat :

Le climat de la ville se caractérise par la douceur et la régularité, grâce à son exposition à l'ouest au pied de la Bouzaréah face aux vents attiédissant, de l'occident qui soufflent l'hiver, et abrité de ceux du sud si étouffants pendant l'été. Les variations journalières de température sont bien particulièrement faibles et d'une étonnante régularité ; cependant deux inconvénients climatiques sont à enregistrer : la violence et la fréquence des vents de mer surtout au printemps et la possibilité de chutes de grêle.

- Superficie totale : Elle est de 13,26 km<sup>2</sup>.

- Population : 68 354 hab.(2008) soit une densité de 5 155 hab/km

- Séisme :

Une faille située à 80 Km traversant le Sahel fait de Ain Benian une région sismique de la zone deux. En 1996 la ville a été frappée par un séisme d'une magnitude de 5,7 dont l'épicentre a été localisé à quelques kilomètres au large des côtes.

- Les vents :

la côte de Ain Benian est balayée par les vents du Nord-Ouest, mais c'est surtout le versant Sud-ouest qui est le plus vulnérable à cause du cordon dunaire s'étalant d'El Djamila, jusqu'à l'exutoire de l'oued Béni-Messous.

## **II.LES ORIENTATIONS DES INSTRUMENTS D'URBANISME :**

### II.1.Objectifs programmatiques généraux du pos :<sup>45</sup>

- Revitalisation du tissu urbain et rural de la Wilaya d'Alger, au niveau économique, social, environnemental et patrimonial ;
- Valorisation des espaces urbains et ruraux structurants de la Wilaya d'Alger, notamment de la commune d'Ain Benian ;
- Sauvegarde du patrimoine construit existant et des éléments / ensembles et tissus urbaines remarquables ;
- Réhabilitation de la relation historique de la ville avec la mer ;
- Rénovation des bâtiments et modernisation des infrastructures ;
- Intégration du développement et de la consolidation soutenable de l'occupation urbaine avec le développement et la valorisation de l'activité agricole, forestière et agro-alimentaire ;

---

<sup>45</sup> PDAU D'Alger fiche des POS 2016.

- Restauration des équilibres écologiques moyennant la sauvegarde et la valorisation du patrimoine culturel et environnemental ;
- Développement et affirmation de la vocation culturelle et touristique de la Wilaya d'Alger.

## II.2.Les orientations du PDAU .<sup>46</sup>

- De rendre la ville comme un pôle de développement urbain et de qualification
- De rendre la ville une zone urbaine à réhabilité et a revitalisé.
- Les orientations du PDAU ont déterminé un développement urbain strictement limité en préservant l'intégrité de la zone agricole ainsi que:
  - Aménagement avec le maintien et la revalorisation de l'activité touristique
  - Définition de la zone de protection
  - Création d'un pôle touristique à proximité du Port de pêche
  - Création d'axes piétons à proximité de la plage
  - Programmation d'activités liées à la pêche et aux loisirs
  - Développement urbain orienté sur les terrains agricoles de moindre qualité de classe 3 et 4.
  - Maintien des terrains enclavés de première classe en tant que réserve pour l'aménagement du long terme
  - Protection et mise en valeur des qualités paysagères et des valeurs naturelles (aménagement paysager des berges d'Oued Béni Messous.

## **III.LECTURE DIACHRONIQUE :**

### III.1.la croissance urbaine de la ville :

---

<sup>46</sup> PDAU D'ALGER , rapport d'orientation et rapport de présentation 2016.



Figure 19: carte représente la période 1830-1853 de la ville ain benian .Source :auteur.

### 1830-1853 : création du village

\*La découverte d'une source d'eau a encouragé les colons à créer un village de pêcheurs. Ce premier village contenant 20 maisons fut un échec et deviendra par la suite un village agricole. \*des instructions formelles pour faire explorer le Sahel, d'Alger à Sidi Fredj pour faire construire deux villages de pêcheurs et d'ouvrir une route littorale. Le 19 avril 1845, l'arrêté de création du village de Ain Benian est signé par le Maréchal BUGEAU, En 1852 le village comptait 53 familles françaises, 19 espagnoles et une seule algérienne.

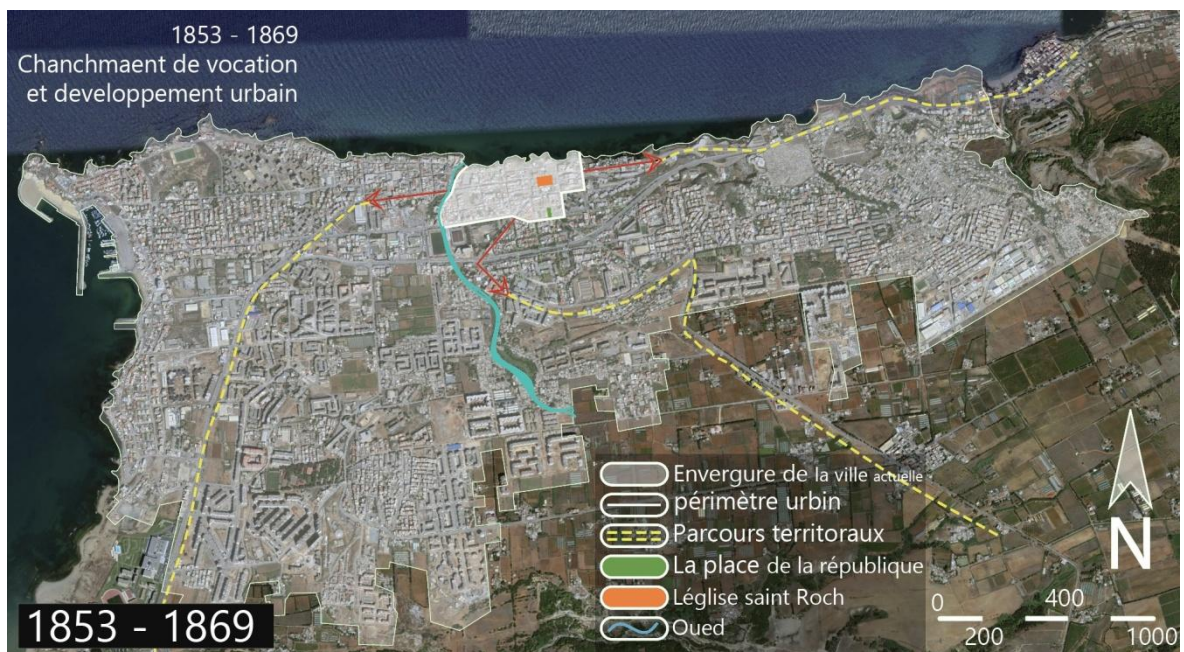


Figure 20: carte représente la période 1853-1869 de la ville ain benian .Source : auteur.

### 1853-1869 : changement de vocation



\* Construction de l'église saint Roch 1855 qui a permis la construction de plusieurs maisons autour de celle-ci, formant le centre du village: la place de la république, Mairie ...

\* la transformation d'un village pêcheurs vers un village agriculteur a engendré un découpage agraire et par la suite la création des chemins d'exploitations. la plantation de la forêt Bainem (1852).

\* Le tracé de plusieurs rues (en 1866): la rue Marceau (la plus ancienne), et plusieurs voies (rue d'alsace et rue de la ferrière

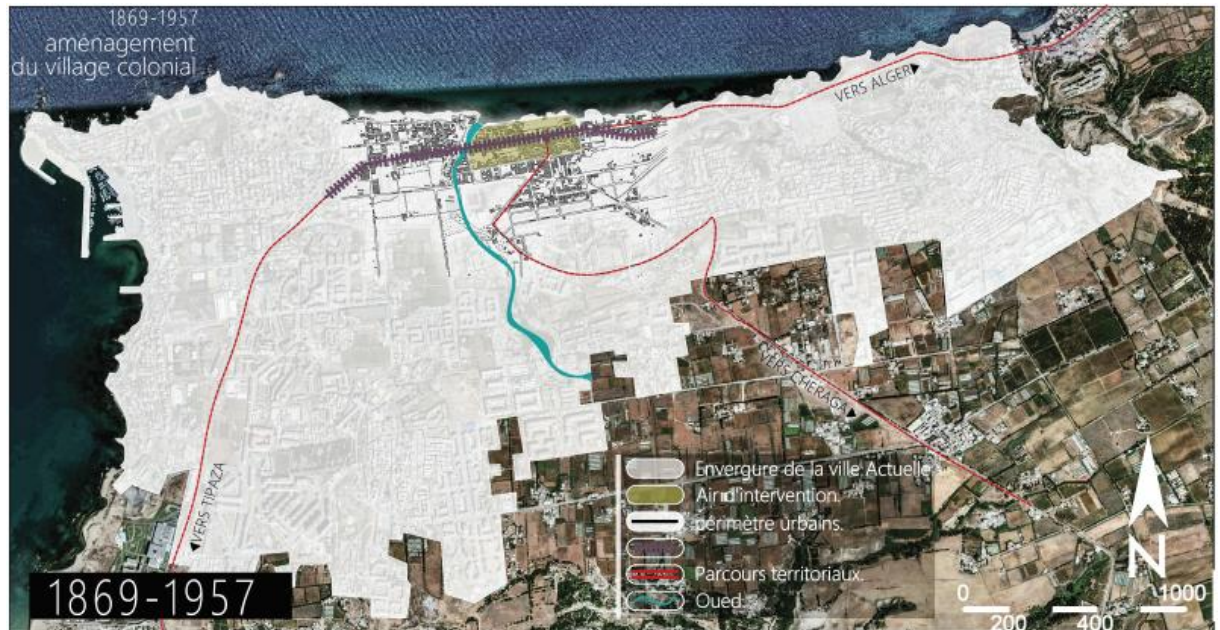


Figure 21: carte représente la période 1869-1957 de la ville ain benian .Source : auteur.

### I/le développement urbain:

\* le 28 novembre 1874 la création de la commune indépendante de AIN BENIAN.

\*le franchissement de l'oued et l'étalement de la ville en longueur vers l'ouest, suivant la ligne du tramway.

\* la fondation de l'école saint joseph 1884, la petite chapelle autour de la place de la république, le marché quotidien en bas de la place, La gare et la poste, l'école des filles, l'école des garçons, il y avait aussi l'école maternelle au bas de la rue « Marceau ».

\*le déplacement du cimetière vers la porte Est de la ville.

\*distribution de plusieurs fermes sur le plateau et sur la cote, la construction des habitations sur les concessions. La liaison des fermes avec le parcours AIN-BENAIN/CHERAGA.

### II /formation de l'espace périphérique:

\*la disparition (par remblaiement) de l'Oued qui a permis l'élargissement du parcours de liaison territoriale (ALGER - CHERCHELL).

\*l'ouverture d'une voie d'évitement « Boulevard Parmentier », au sud de la ville et parallèlement au boulevard « Raymond Poincaré », à cause d'une hausse Démographique et d'un développement des moyens de transport.

\*une grande occupation de la Madrague : les jolies plages étaient surplombées de villas, de cabanons et de restaurants et la ville s'est construite une agréable ambiance balnéaire.



Figure 22: carte représente la période après l'Indépendance de la ville ain benian .Source : auteur.

### Période après l'Indépendance :

#### I/réaménagement et réappropriation du village colonial :

\*un exode rural massif; triplement de la population qui passe de 6700 habitants en 1954 à 17340 en 1966

\* une faible croissance d'urbanisation et des transformations fonctionnelles; l'église Saint Joseph qui fût reconvertie en mosquée : « **Bachir Ibrahim** ». La place Marguerite, fût transformée en stade de hand ball, ainsi que la construction d'une annexe de l'**A.P.C** et d'un bâtiment de l'état civil.

\*Plus tard, comme toutes les villes algériennes, Ain Benian a connu une politique volontariste, marquée par la création d'un village socialiste à Bellevue, dans le but de fixer la population d'agriculteurs sur place au service de l'agriculture, en leur offrant les équipements d'accompagnement au village (marché, mosquée..). le déplacement du passage de la route nationale -qui passait autrefois par le centre ville- au sud.

\*D'autres édifices furent construits, comme le C.E.M au centre ville, ou l'institut sportif à Bellevue, ou encore l'atelier de réparation de bateaux de pêche du côté Ouest du centre colonial, le port lui, demeure toujours à l'Est.

\*Et c'est dans cette période qu'Ain Benian a été orienté vers le tourisme selon le POG qui l'a classé comme zone à haute potentialité balnéaire.

## **II/Formation de l'espace résidentiel de masse et la Densification de l'espace résidentiel**

\*le lancement d'un programme d'urbanisation : tel que l'opération des 42 logements à l'Est, la voie à l'auto construction à Bellevue, à Djenane El Louz, à la cité du 11 Décembre et le long de la route nationale.

\* Elle a connu également une promotion de lotissements à un rythme accéléré, sans schéma directeur préalablement conçu. Aussi, une densification opérée entre le centre ville et La Madrague, entre le centre ville et la cité du 11 Décembre.

### **Synthèse :**

Dans le cas d'ain banian, on distingue quatre modes de croissance urbaine différents :

**Une croissance homogène et unitaire :** générée par le fait urbain(place de la république)et les éléments de conformation naturelle(la mer méditerranée ,oued chebat et la ligne de redressement),elle a été ordonnée par les parcours historiques de formation territoriale :le parcours antique romain , le boulevard colonelle si M'hemed, le boulevard si lounes et la rue de Ain benian, ainsi que les faits urbains majeurs : la mosquée Bachir ibrahimi,la gare et le marché, cette partie de la ville coïncide avec le centre-ville existant de Ain benian.

**Une croissance urbaine linéaire :** une croissance périphérique en forme L ordonnée par les parcours historique de formation territoriale partiellement altérée ( Alger-Cherchell) et la mer méditerranée.

**Une croissance polaire :** la cité belle vue, la cité du 11 décembre, et la cité évolutive, générée par les parcours de développement récents et de consolidation de la trame agraire.

**Une croissance fragmentaire :** sur la périphérie de la ville et sur les terrains agraires.

### **III.2.Lecture des permanences :**

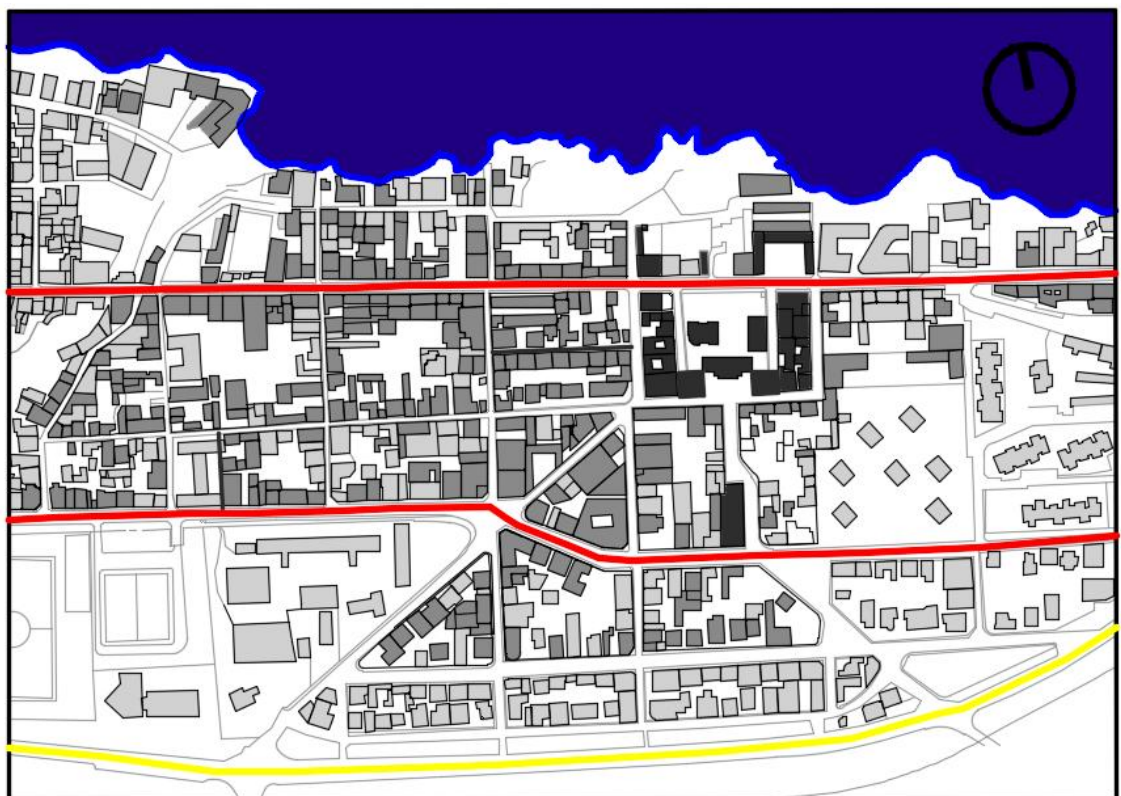
#### **Permanences urbaines :**

- Le parcours historique romain (vers **cheraga**).

- Le parcours littoral.
- Les parcours de consolidation (ex: **chemin d'exploitation**).
- Les traits de cote.

**Permanences architecturales** : elles sont représentées par :

- Les monuments et les édifices (mosquée, marche, stade, l'apc, poste de police).
- Parcellaires urbains a haut degré de permanence (parcellaire colonial).
- Espace urbain majeur existant (la place).
- Tracées urbains permanent pré -déterminer a haut degré de permanence (lotissements + villa coloniales)



<b>LEGENDE:</b>	BATI A FORT DEGRE DE PERMANENCE	PARCOURS A HAUTE DEGRE DE PERMANENCE PARCOUR HISTORIQUE.
	BATI A MOYEN DEGRE DE PERMANENCE	PARCOURS A FAIBLE DEGRE DE PERMANENCE D'UNE VALEUR INFRASTRUCTURELLE.
	BATI A FAIBLE DEGRE DE PERMANENCE	ELEMENT NATURELLE D'UNE VALEUR PAYSAGERE
	RUE A HAUTE DEGRE DE PERMANENCE	

**PLAN DE STRUCTURE DES PERMANENCES ECHELLE: 1/5000**

Figure 23: plan de structure de permanence. Source : auteur.

## IV. ETAS DE FAIT :

### IV.1. Analyse du cadre bâti:

- L'ancien centre souffre d'une grande dégradation au niveau du bâti.

### Rapport bâti/ non bâti :

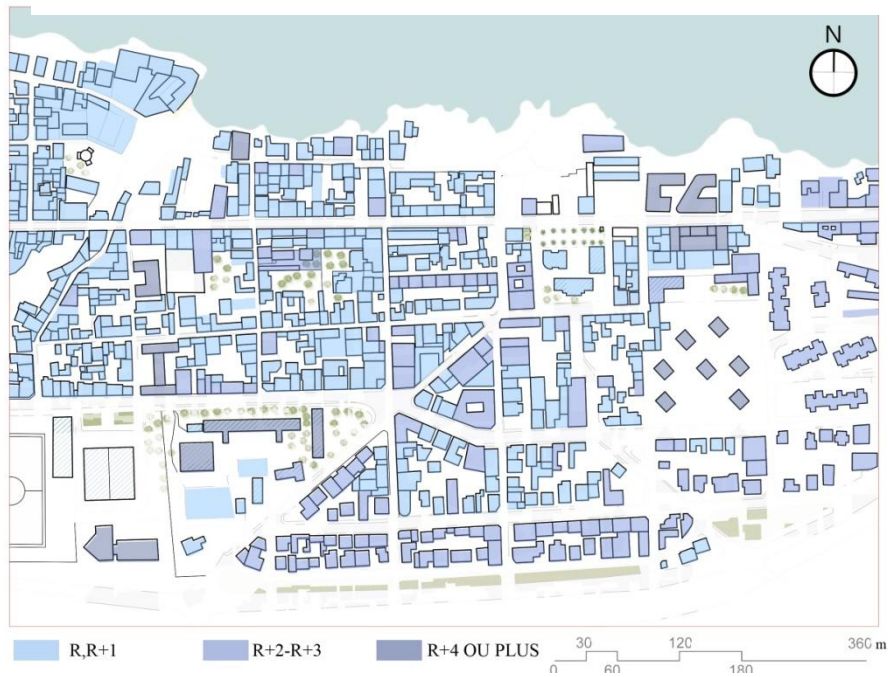
- Bonne hiérarchisation des voies.

- Bonne occupation du sol :

- Harmonie visuelle avec un gabarit de r/r+1 dont le rdc est affecté aux commerces, avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.



**Figure 24: plan de dégradation du bâti. Source : auteur**



**Figure 25: plan de gabarit du bâti .Source : auteur.**

### IV.2.équipements :

- Tous les équipements (à proximité du centre) donnent sur une voie principale, et le centre lui-même se trouve limité horizontalement par deux voies principales, et verticalement par deux voies secondaires.
- Alignement des bâtis le long des voies
- L'alignement des maisons constitue les parois de la rue.
- Les équipements sont sur les voies principales.
- La concentration des équipements se trouve au nord de la ville suivant l'axe de structuration de récente formation et la route nationale n° 11.
- La distribution et la localisation des équipements urbains se fait suivant l'importance du lieu et le niveau de la population, tel qu'on trouve les équipements de détente et les équipements éducatifs dans les quartiers résidentiels ...
- Les équipements existants sont : une apc/une mosquée/un Cem/une salle omni sport/un usine de nouara/commissariat.

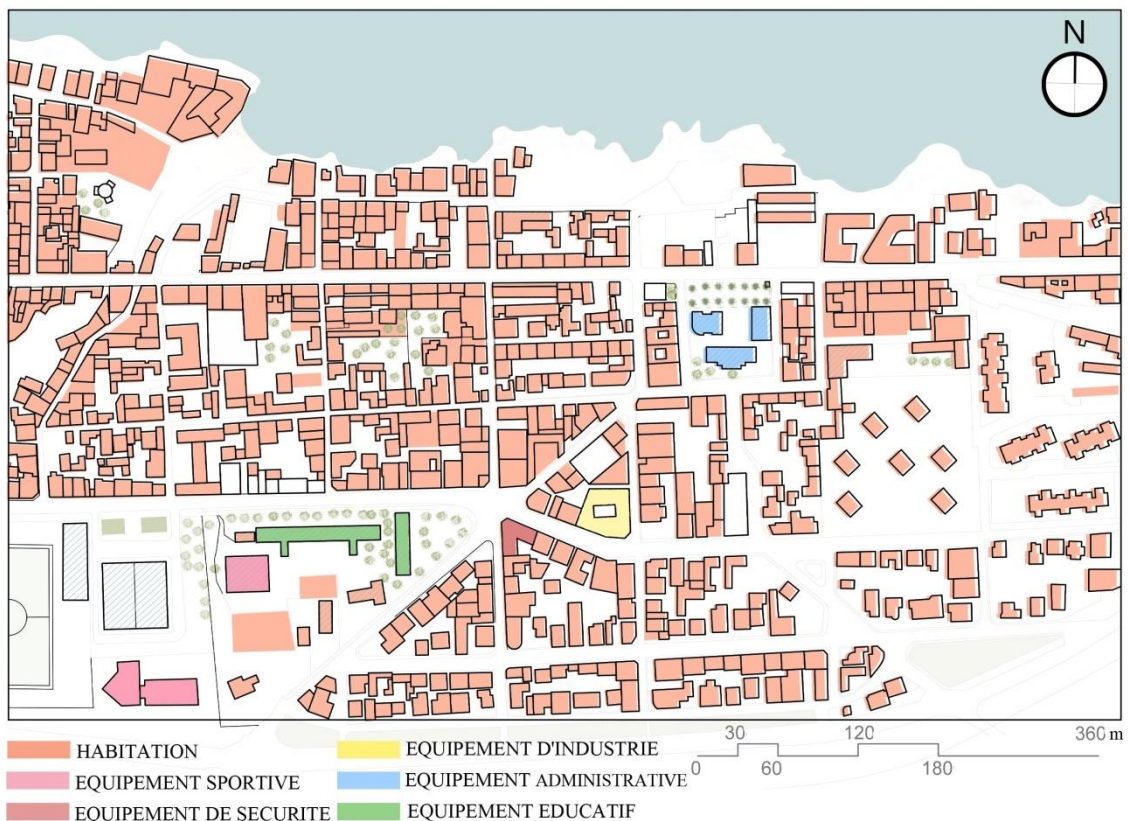


Figure 26: plan de structure fonctionnelle. Source : auteur.

## V. LECTURE DES ELEMENTS DE LA FORME URBAINE :

« Dans la ville les éléments qui bougent en particulier les habitants et leurs activités ont autant d'importance que les éléments matériels statiques. Nous ne faisons qu'observer ce

*spectacle, mais nous y participons, nous sommes sur la scène avec les autres acteurs presque tous les interviennent et se conjuguent pour composer l'image. » Kevin Lynch .*

### 1. les voies et les nœuds :



Figure 27: schéma représente les voies et les nœuds du centre ancien de ain benian,source :auteur

#### Les voies :

Dans notre cas d'étude les voies sont ordonné par une **hiérarchisation visuelle** on remarque que les voies principales (les boulevards) sont très larges et continue, se situe en périphérie du site, et se sont les voies qui ont une forte fréquentation grâce a la présence des activités commerciale et des équipements administratifs et public importants et des espaces public, avec la particularité des façades des immeubles qui sont aligné a la rue.

On remarque aussi des voies secondaires qui se situe en centre du site, des voies étroites de liaisons et qui relient entre les voies principales qui facilitent l'orientation et le changement de direction. Ainsi qui sert a la distribution des habitations individuelle et privé et qui rend le lieu plus intime et qui diminue la fréquentation du lieu.

Cette hiérarchisation est marqué aussi par l'orientation des voies principales en parallèle et des voies secondaire en perpendiculaire et qui donne un site bien ordonné et une logique d'implantation tout cela donne **une clarté visuelle et une impression de mouvement.**

## Les nœuds

Dans notre cas d'étude, on a deux grand nœuds important seulement, un qui est l'intersection de cinq voies (un boulevard important, avec un axe centrale qui relie les deux boulevards structurant avec une rue secondaire et le chemin du front de mer). Avec la présence des agences commerciales et la gare routière, commissariat de police et un CEM. Et un nœud qui fait la direction de la sortie vers la route nationale, avec la présence d'un équipement culturelle et un jardin public. Les nœuds sert a la facilité de décision de circulation ainsi de repérer et signaler les quartiers voisinant.

### 2. les limites et les quartiers :

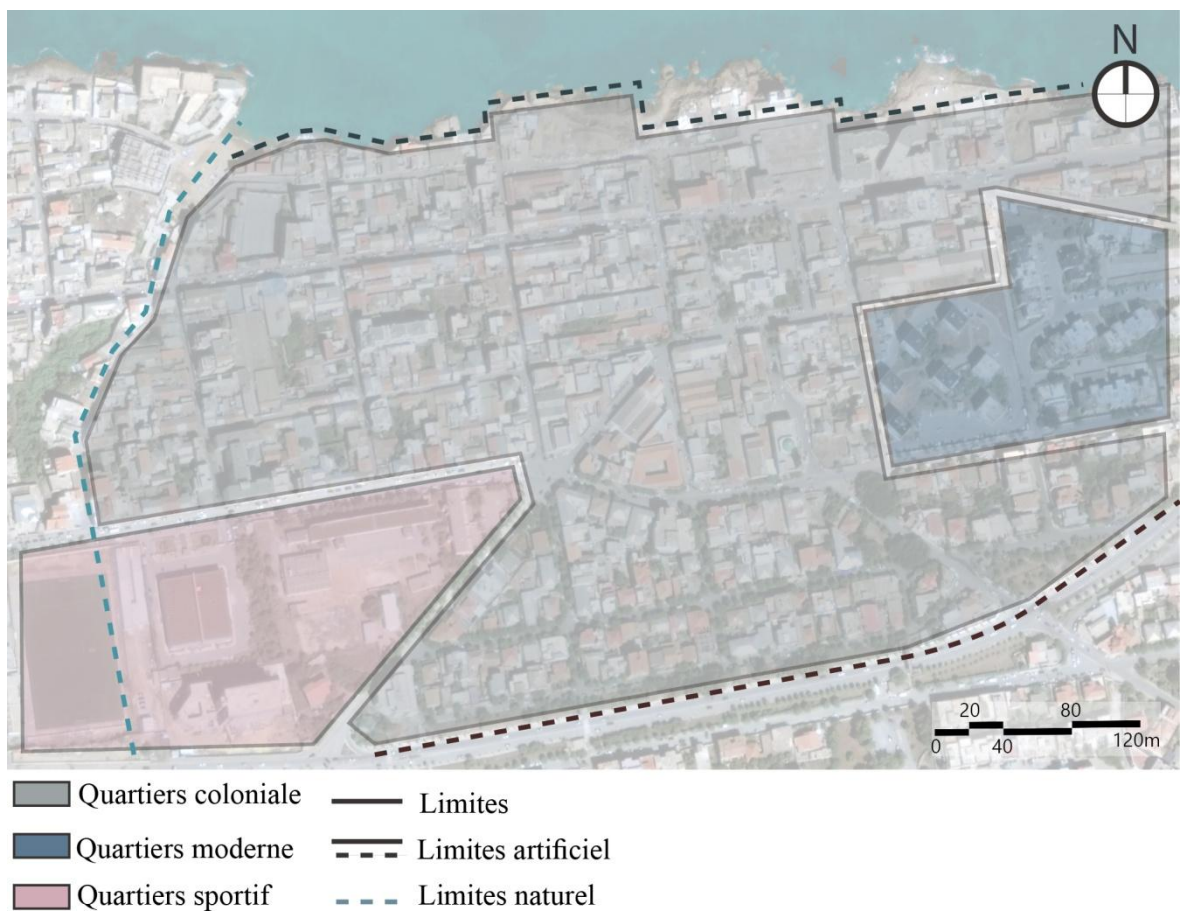


Figure 28: schéma représente les quartiers et les limites du centre ancien. Source :auteur.

## Les limites

Dans notre cas d'étude, notre site se limite par les limites visibles continue sur tt la périphérie du site, est qui sont la bande côtière au nord et la route nationale en sud, ce qui donne des références directionnelles au site, du coté ouest le site se limite par la fin du boulevard maritime et l'intersection de ce dernier avec la route nationale, avec les présences des cimetières et l'absence des habitations, du coté est le site se limite par l'anciens oued qui est une rue latérale , et la plage du casino.



Ces limites donnent une intimité et particularité au site, la forme continue des limites augmente la visibilité et l'accessibilité au site.

### Les quartiers

Dans notre cas d'étude le site se décompose en deux secteurs : le centre anciens qui domine des anciens habitations coloniales et des locaux commerciales, et le secteur des nouvelles constructions avec des équipements industrielles et commerciales .Cette différence donne une qualité au site par la présence de différents caractères.

### 3. Les points de repère

La *singularité* d'un point de repère est donnée par une *forme claire*, un *contraste avec l'arrière plan* (le point de repère est propre dans une ville sale, neuf dans une ville ancienne etc.), une *localisation* qui ressort (à cause de la grande taille, du contraste local).

\*Dans notre cas d'étude on a plusieurs point de repères le plus important c'est l'équipement administratif « la mairie » et un équipement culturelle « une mosquée » avec une place publique anciennes, et un élément naturelle important « la bande côtière et la mer ».

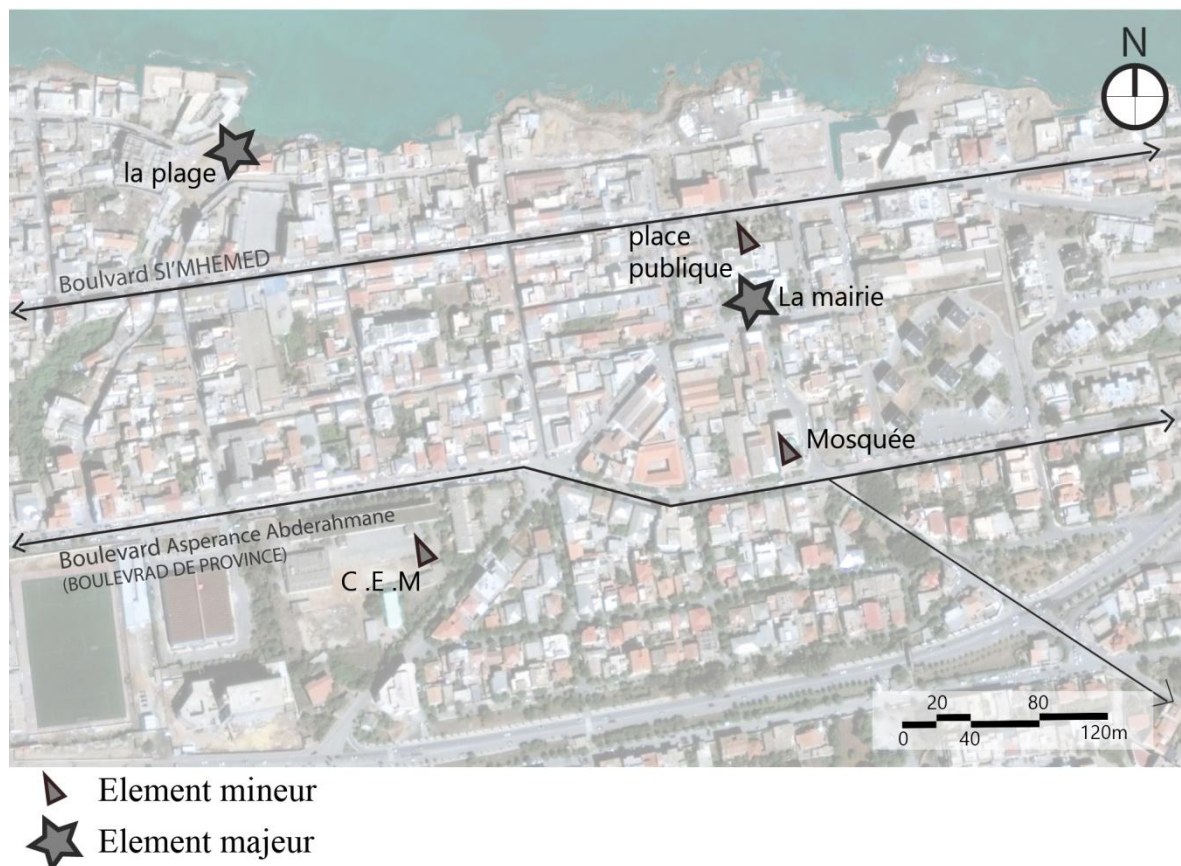


Figure 29: schéma représente les points de repères du centre ancien d'Ain benian.source : auteur.

### 5.Relations avec les éléments comme synthèse :

Tous ces éléments : les voies, les nœuds, les limites, les quartiers et les points de repères, sont des éléments non seulement qui structure la ville et qui représente la forme de la ville mais aussi il présente l'image visuelle de la ville.

La facilité d'identifier ces éléments en schéma cohérent, rendre la qualité de l'image de l'environnement u site plus lisible, cela permet de s'orienter facilement et assure la sécurité émotive des habitants. .

Ces éléments présents la structure et l'identité du site, et donne une signification pratique du site, ce qui compose une image collective et forte.

A travers l'analyse des éléments structurant de la forme de notre site on attire quelques caractéristiques de la forme du site.

la **singularité** du site, la **simplicité** de la forme, la **continuité** d'une limite, la **dominance** d'un équipement administratif important, la **clarté des liaisons**, qui sont stratégiques, la **différenciation directionnelle** le **champ visuel**, les **dénominations** et significations, caractéristiques non physiques qui peuvent renforcer l'identité.

Mais on a le problème de marginalisation d'un grand éléments d'identification et de repères et une limite important qui y est la bande côtière et le chemin de front de mer comme un élément principales important.



	voies	noeuds	limites	quartiers	pt repères
Element mineur	---	○	---	■	▲
Element majeur	—	●	---	■	★

**Figure 30:** Schéma qui représente la forme et l'image visuelle du l'ancien centre-ville de Ain benian, source : auteur.

## VI. ANALYSE SEQUENTIELLE:

### Voies principales :

#### **BOULEVARD DE PROVINCE (ESPERANCE ABDERRAHMANE) :**

\*Voie avec un très fort caractère grâce à sa structure (en pente) et sa grande largeur.\*présence des villas de styles variant avec un alignement à la rue, cela donne une importance à cet endroit.\*végétation produit une ambiance verte agréable rend l'espace satisfaisant \*Flux mécanique et piéton important, trop de circulation.\*la présence de la mosquée ainsi qu'un jardin public, cela donne à l'endroit une grande importance et un fort caractère paysager avec un large champ de vision, et une sensation de moins

confiance avec la variation des activités, pendant tout nos occupations, on ressent la vitesse du mouvement.

\*type de façades : Type récent : ce type d'habitat regroupe les constructions récentes réalisées soit dans le cadre des différentes opérations de Rénovation ponctuelles de constructions vétustes, soit des constructions réalisées sur des parcelles libres (non occupées). Elles se caractérisent par un aspect architectural monotone, ce type a créé une rupture avec le style colonial.



**Figure 32: Schéma qui représente la forme et l'image visuelle du l'ancien centre-ville de Ain benian, source : auteur.**



**Figure 31: façade type ressentie a gyot-ville .source : photo prise a partie de lieu, 17/02/2018.**

### **BOULEVARD SI M'HEMED :**

\*une voie droite avec un très fort caractère, plus au moins large, limité par des anciennes habitations coloniales sur des 2 coté ceci nous donne une perspective très attirante et très intéressante.\*espace sociale qui nous permet de s'adapter facilement a cet espace.  
 \* trop de bruit inspire moins confiance, la variation des activités, on ressent la vitesse du mouvement.\* et une sensation de moins confiance, le bruit et l'agressivité des mouvements rendre l'espace moins attrayant.\* manque de végétation rend l'endroit désagréable.\*flux mécanique important, puisque c'est la voie qui mène vers Alger.\*type de façades : Type Harat : c'est une forme d'habitat avec une organisation des logements autour d'une cour collective à ciel ouvert, généralement avec deux niveaux, l'étage est occupé par plusieurs ménages. Les façades sur les rues sont simples, on signale quelques décorations sur les limites des fenêtres. Ce type d'habitation se trouve toujours en communication avec la rue, car le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale.



Figure 34: vue sur le boulevard sidi m'hamed,  
Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



Figure 33 : image de type d'habitat Harat a  
gyot-ville. Source : photo prise a partir du lieu,  
17/02/2018

Voies secondaires :

**RUE HADJ ABDELAZZIZ/RUE GAMBETTA/RUE ALYAM HACEN/RUR  
CARNOT/RUE ALWACH ABDELKADER/RUE TETANIA ABDELHALIM/RUE  
HOCHÉ/RUE BORDEAU/RUE MARCEAU :**

\*voie étroite rend lieu intimiste, champ de vision limité par les habitation qui pose un problème de luminosité créant un atmosphère oppressante, un manque de végétation qui donne un paysage non agréable et qui nous donne l'impression d'être gêner et stresser, et l'absence du bruit donnant l'impression d'être intrus et émigrés dans cet espace public .

**RUE ORLAFFA / RUE COURBET :**

\*voie en profil et en pente, champ de vision limité par les habitations d'une grande hauteur et le front de mer.\*voie étroite, rend l'endroit intimiste et nous donne une sensation d'être stressé.



Figure 36: vue sur une rue secondaire a gyot-ville. Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



Figure 35: vue sur la rue courbet a gyot-ville. Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

### **RUE NACER BOUGHALEM (RUE D'ALSACE) : CHEMIN DE FRONT DE MER**

\*espace intime et résidentielle, limité par des anciennes habitations Faibles degrés d'entretien des façades et un manque d'activité et faible fréquentation tout ceci nous donne une sensation d'être gêné et mal sécurisé.

\* manque de végétation et mobiliers urbain, paysage non admirable

\*type de façades : Habitat précaire : concentré essentiellement à l'est et au sud, ils sont constitués par des constructions illicites à rez-de-chaussée réalisées avec du parpaing et de la tôle .paradoxalement, ils occupent des sites très intéressants à travers la très belle vue ver la mer que leur offre la topographie du site.



Figure 37:vue sur le chemin de front de mer .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



Figure 38: image de type d'habitat précaire a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

### **RUE VICTOR HUGO :**

\*Une voie avec une structure droite et une petite largeur qui sert a la distribution aux différentes habitations.\*Manque de chemin piéton et Champs de vision limité par des anciennes habitations.\*Absence de végétation ce qui lui donne une image désagréable.

\*L'absence des activités rend lieu plus en moins important.\*type de façades : Type individuel colonial : ce type d'habitations occupe de grandes parcelles communicantes avec la rue d'ou il y a facilitée d'accès. Les constructions se présentent en un logement au rez-de-chaussée ou au 1er étage. Il est caractérisé par une organisation des espaces extravertie, l'ornementation des façades, toiture en pente et en tuile et la présence d'une cour à l'arrière façade, des jardins latéraux ou bien patio. Ce type de maison avec un patio.



Figure 40 : photo boulevard victor. Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

**RUE DE LA MOSQUEE .**

Voie très large, \*Rue mal structuré.\* manque de végétation, \*absence des activités commerciales, \*Ancienne rue qui était un axe de perspective qui passe par la mairie et un marché public et la mer est devenue une ruelle qui sert a la distribution des habitations.



Figure 39 : image de type d'habitat Harat a gyot-ville. Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

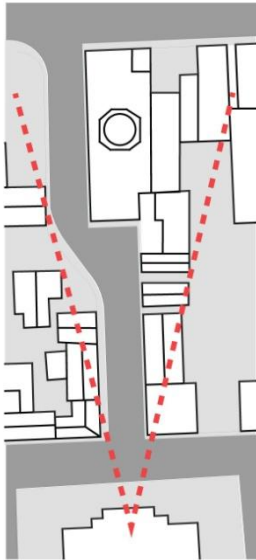
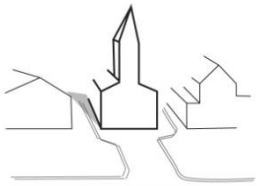


Figure 41 : image donne sur la rue de la mosquée a gyot-ville. source : photo prise de lieu , 17/02/2018

Espaces publics :

**PLACE DE LA REPUBLIQUE :**

Une grande place publique, avec un très fort caractère, bien structuré, bien aménagé avec la présence de l'escalier urbain rend l'endroit plus intéressant et harmonieux.\*la présence de la végétation avec une variété des arbres donne un paysage très agréable, et attirant.\*Simplicité des formes donne une sensation d'équilibre, stabilité et bien-être.\*La transformation de la place public en jardin public a travers le temps ce qui pousse de perdre l'aspect historique et l'identité de la place public.



Figure 43 : image au milieu de la place de la république .Source : photo prise a partir d



Figure 42 : image en haut ver la place de la republique.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

### **PLACE MARGUERITE :**

\*place public non structuré, non identifiable, avec un faible caractère. \*Grande surface avec manque de végétation et des mobiliers urbain, rend l'espace désagréable et non fonctionnaire et désert. Nous donne une sensation d'être non sécurité et stressé.\*manque de l'aspect historique et esthétique. Manque de créativité. \*faible fréquentation au lieu.



Figure 44 : image de la place marguerite .Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



### **LA BANDE COTIERE :**

\*endroit abandonné et non sécurisé et pollué non aménagé,\*Grandeur d'espace avec l'absence des activités nous donne une sensation de l'ennui.\* lieu l'égerment plus intime, manque d'ambiance, peu de bruit tous ca nous donnent l'impression d'être plus au centre ville. \*Lieu qui pose un problème de luminosité. \*Paysage peu admirable, peu ravissant a cause d'une mal organisation cela rend l'espace plus répulsif qu'attractif.\*manque des aires de stationnements. \*faible fréquentation au lieu malgré la présence d'un grand élément naturelle important.



Figure 46 : image de la bande côtière a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018



Figure 45 :vue coté nord sur la bande côtière a gyot-ville.Source : photo prise a partir du lieu, 17/02/2018

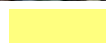
### **VII .LECTURE DU FONCIER ET OPERATION DE RECUPERATION :**

Après l'étude du site on a retenir une fiche technique foncière, ou on a étudié tout les éléments de la ville, et on a retenir des problèmes aux niveaux du tissu urbain du centre, donc on a récupère ces éléments pour traiter ces problèmes par des interventions urbaines.

**\*Plan de récupération avec la fiche technique foncière :** la fiche technique foncière on la trouve dans les annexes !!



**LEGENDE :**



Ilots récupéré.



Voie récupéré.



Facades récupéré.

Figure 47 : schéma représente opération de récupération du foncier, source : auteur.

**B. PHASE D'INTERVENTION URBAINE :**

Après la récupération du foncier, notre intervention est basé sur deux actions principales : **la restructuration** et **l'aménagement urbain** appliqué en plusieurs niveaux :

1. *intervention au niveau de la trame viaire : pour améliorer la mobilité/renforcer la trame du tissu /valoriser les espaces urbain publico-collectifs.*
- Consolidation des voies importantes et des axes structurant et les placer parmi les éléments qui il faut les respecter dans ce schéma de structure : les deux boulevards

structurant de la ville, la route nationale et les rues qui présente la trame de tissu urbain du site. et suivre la logique de structuration selon ces axes structurants.

- Consolidation d'un axe important de liaison qui relie entre la route nationale et les deux boulevards structurants et la mer et qui fait l'entrée sud de site.
- Consolidation et réaménagement des nœuds important.
- Création et projection d'un axe de liaison important qui est en asymétrie avec l'axe de liaison existant.
- Consolidation et projection et renforcement des rues projeté qui font une perspective vers la mer et qui relier le centre avec la mer. Donc création des connexions pour connecter le site avec la mer.
- Restructuration et prolongement du chemin de front de mer et profiter du paysage naturelle qui est la mer en création d'un front de mer.

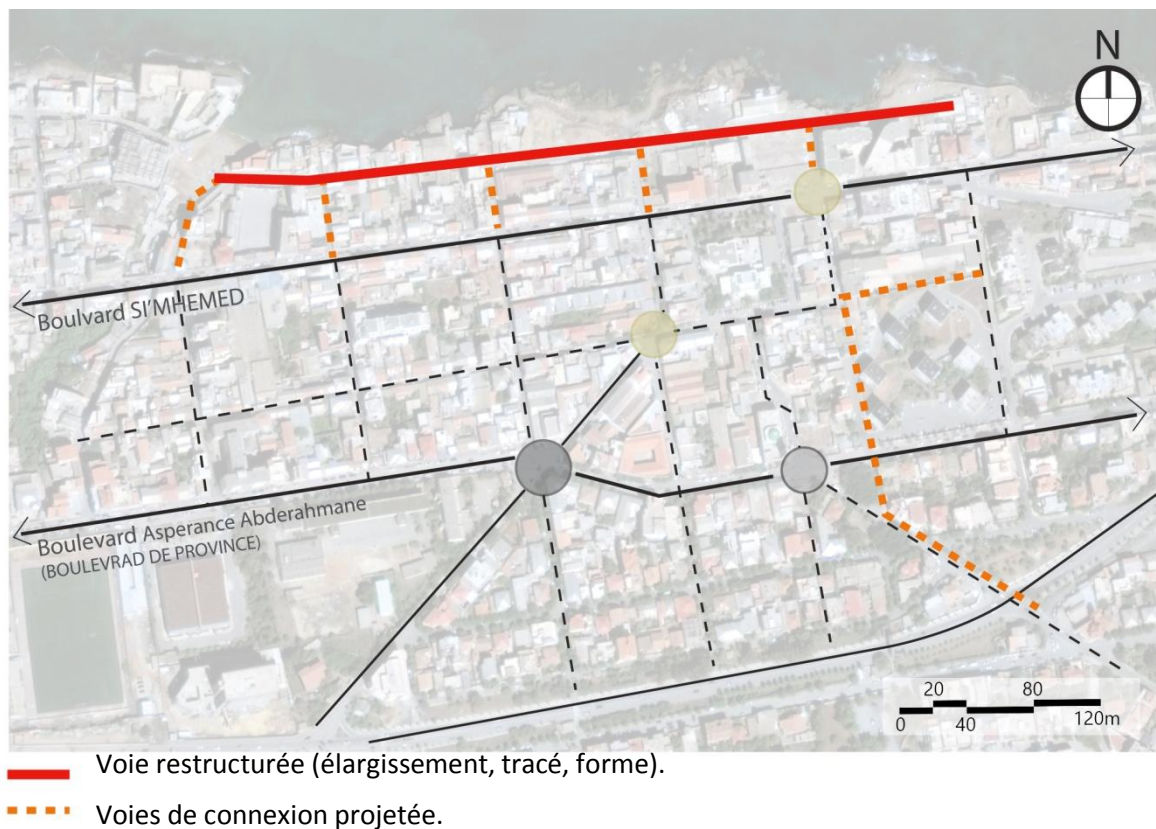


Figure 48 :Schéma représente la phase de projection et création des voies de connexion, source : auteur.

Figure n 46 :

## 2. intervenir au niveau de *la trame foncière* : découpage des ilots.

- Restructuration et réaménagement de certain ilots et les mettre en valeur par la projection de différents projets.
- Restructuration des ilots pour l'intégration des espaces publics.

- restructuration et réaménagement des friches vides : récupération des friches urbaines et des îlots face à la mer occupé par l'habitat précaire, et injection des différents équipements et espaces public et verts pour régler le problème de manque d'espace public et des équipements et poursuivre le concept de centralité.

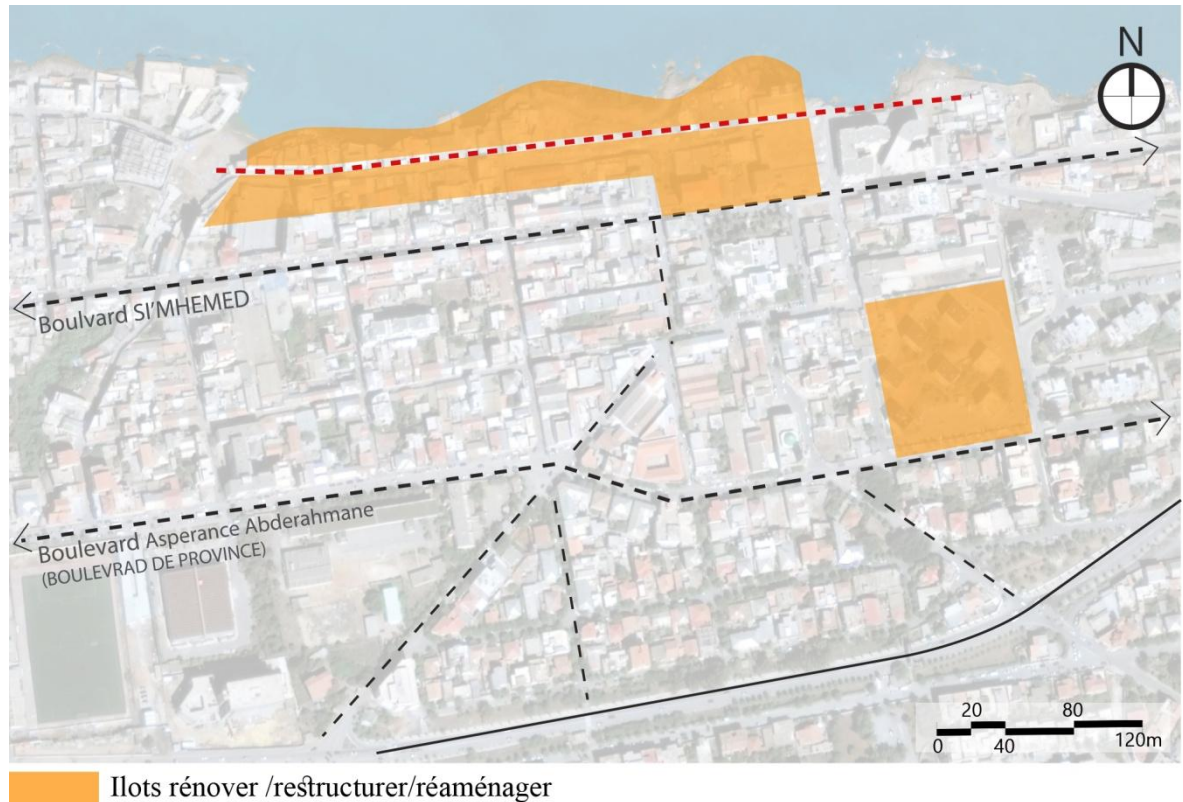


Figure 49 :Schéma représentant l'intervention au niveau des îlots,source :auteur.

**Figure n47 : Intervention au niveau des *espaces publics* :**

- espaces publics : création d'une station comme un pôle de convergence un grand espaces vert qui donne une perspective vers la mer et qui fait la relation entre la ville et l'esplanade.
- Revalorisation de l'actuel stade du quartier. (ancienne place public « marguerite »)

3. *Intervention au niveau de paysage urbain : interventions sur la bande côtière :*

- *mettre en valeur les potentialités du site et création d'un élément d'attraction attractive par la relation ville-mer/mettre en valeur les espaces naturelles et vert pour crée un paysage urbain agréable.*
- un front de mer avec une grande esplanade face à la mer : création une plat de forme au long de la bande côtière et réaménager un jolie front de mer avec une grande esplanade face à la mer avec une forme cohérente avec la forme de la bande côtière avec un quais qui fait un espaces pour les pecheures,ainsi l'intégration des espaces d'attentes et de loisir et des services de consommation (restaurants,

cafeteria, magasin) avec des aires de stationnements, tout cela nous permettre de crée un lieu d'attraction et touristique ce qui donne une revitalisation a notre ancien centre.

4. *intervention au niveau du cadre bâti et du système fonctionnelle : mettre une mixité sociale et fonctionnelle/donner une forte vocation au site.*

- l'aspect fonctionnel : intégration de différents équipements culturelle et commerciale et touristique (hôtel urbain, habitat haut standing avec commerce et différents service de loisir, bibliothèque) pour rendre le centre plus attractif.
- l'aspect cadre de vie : intégration de nouveaux immeubles de la cité cnep en créant de beaux immeubles avec des espaces verts collectif et des aires de stationnements. Avec intégration d'une mixité fonctionnelle et sociale.
- l'aspect architectural : réhabilitation de certain équipements administrative (APC, maison d'impôts) et préserver la précieuse architecture coloniale.

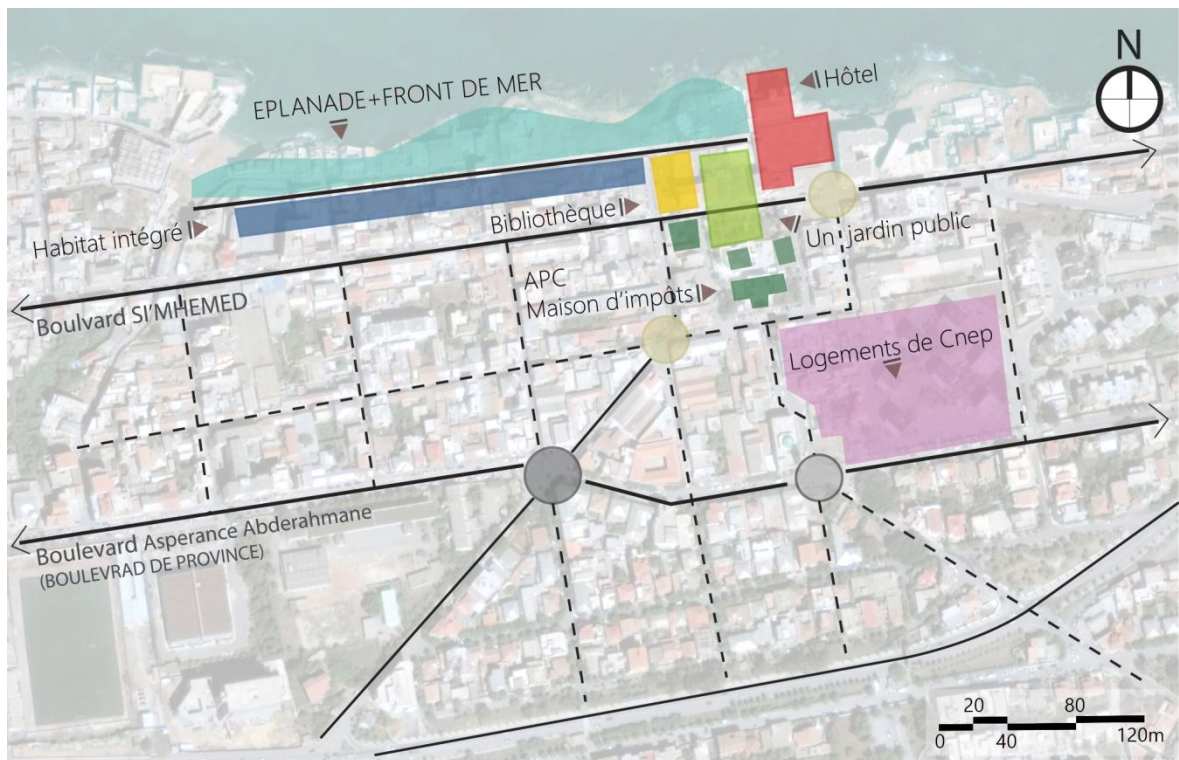


Figure 50 : : Schéma représente les différentes intentions pour l'aménagement du centre,source :auteur.

7. Schéma d'intervention :

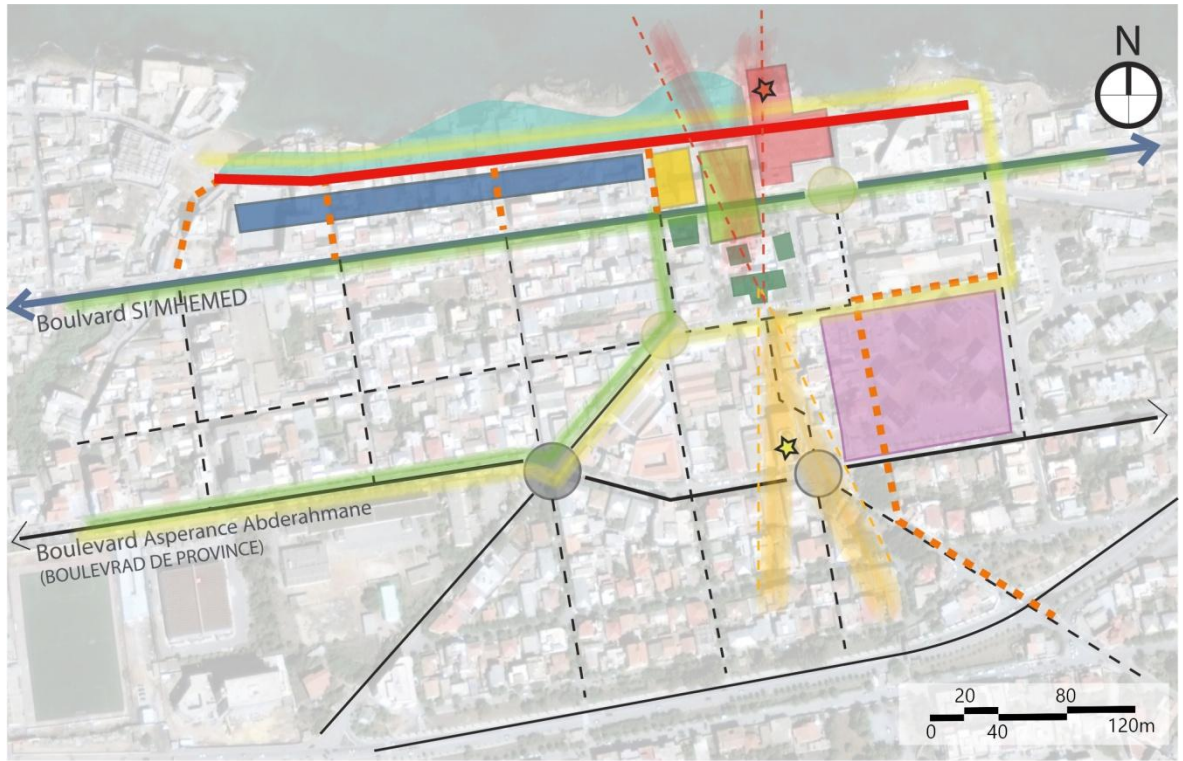


Figure 51 : schéma d'intervention, source : auteur



Figure n49 :

## REFERENCES

### A. Ouvrage :

1. Alberto Zucchelli « *introduction à l'urbanisme opérationnel* ».
2. Claude Chaline « *la régénération urbaine* ».PUF. Paris, 1999. p 146
3. Côte, M. (1993). *L'Algérie ou l'Espace Retourné*. Ed. Média-Plus, Constantine
4. C. Sitte « *l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques* » .Edition du seuil. Paris ,1996. P 10.
5. Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni, « *L'urbanisme face aux villes anciennes* ». Editions du Seuil. Mai, 1998. P 9 -10.
6. Kevin Lynch « *l'image de la cité* ».
7. Leonardo Benevolo « *l'histoire de la ville* ».
8. Pelletier, J. et Delfante, C. (1994). *Villes et Urbanisme dans le Monde*. Ed. Masson (2ème Edition), Paris.
9. Philippe Pannerai, *l'analyse urbaine*, parenthèses éditions, Paris, 1999.
- 10.P.L .Cervellati, R. Scannavini, C de Angelis « *la nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine* ». Editions du seuil, paris, 1989. P 10

### B. Revue et articles :

1. BENGHERABI Mohamed. «Maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Jijel ». In « *Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives* » colloque international du 01 au 03 décembre 1987, Oran.Algerie.p 35
2. « *La réhabilitation des centres anciens en question* ». Atelier Régional Rencontres, Réhabilitation. PROVENCE -ALPES -COTE D'AZUR. Octobre 1997. P 04.
3. Projet d'aménagement de l'esplanade du port de saint tropez , réunion publique le 04 avril 2017.
4. « *Réhabilitation des centres anciens aux grands ensembles* » in Techniques et Architecture. N°348,1983. p85.
5. Vie des villes.
6. Urbanisme N°209 : (Jardin de ville)/septembre 1985.

### C. Thèses et mémoires :

1. **ABDELATIF Isma.** « *la capacité de charge touristique face aux dynamiques dedéveloppement durable local, essai d'application sur la ZET de Zeralda* ».Mémoire de magister. EPAU, avril 2013. 119 pages.
2. **ALAMI,Samia**«*Rabat une ville retourner ver la mer, Réconciliation entre le quartier et son littorale*»,stage de découverte, polythèque département d'aménagement,2011,69 pages.
3. **ALEXANDRE, Herve. CUSIN, François. JUILLARD, Claire.** « *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises* ». Université de Paris, Juillet 2010. 52 pages. Disponible sur : <http://www.fondation.dauphine.fr/>
4. **BENGHERABI, Mohamed.** « Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives », in « *Réhabilitation et revitalisation urbaine* ». Colloque international du 19 au 21 octobre 2008. Oran. Algérie. P 35-46
5. **BERTONCELLO Brigitte.** « centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté une question de développement », in acte de la journée d'étude « *l'intervention en centre ancien, pour quel projet urbain et social ?* ».Centre de Ressources pour la Politique de la Ville PACA, novembre 2004. P 01-06.
6. **BETOUCHE-TIHAL yasmina,** «*intégration de la commune de ain benian dans le processus de développement touristique de la côte ouest algéroise*», mémoire de magister post-graduation «architecture & environnement » option : urbanisme &environnement, ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, 17 juin 2014,199 pages.



7. **BENKARA. O** , Mémoire de Magistère option préservation et mise en valeur des monument et sites historiques, Thème,: « pour une nouvelle méthodologie d'élaboration des études du POS dans le centre ville et/ou historique, Cas d'étude.
  
1. **BEN BOUDJEMA. M**, Mémoire de Magistère option Habitat, Thème, :  
« Développement de villes côtières face à l'avènement du tourisme de masse. Cas d'étude la ville de Zeralda », Université Saad Dahlab Blida, Année 2004 -2005.
  
8. **BOUHELOUF, Yasmine** « L'attractivité urbaine au service de la revitalisation du centre ancien de Jijel », Mémoire de magister. Urbanisme et ville durable, EPAU, 22 juin 2014. 194 pages.
  
2. **BOUMANSOUR DJAFFARI. R**, Mémoire de Magistère option Urbanisme,  
Thème : «Logique d'Urbanisation de la Plaine de la Mitidja de 1830-à nos jours »,  
Synthèse et perspectives, EPAU, Année 2003 -2004.
  
3. **CUISSET G.**, Mémoire de maîtrise, « L'activité touristique sur le littoral d'Alger à Tipaza » Université Paris VII 1970
  
4. **FRANCART R.**, Mémoire de Maîtrise Tourisme et développement. L'exemple de la commune de Staouéli. Université de Liège 1971
  
5. **HAMITOU- ZAIDI, I**, Mémoire de Magistère option Architecture et Environnement, Thème: « Elément de Lectures des densités Urbaines, Cas d'étude : La ville d'Alger » EPAU, Année 2004 -2005.

## Sommaire

Remerciements.....	
Description de la structure d'accueil.....	
Description du service d'accueil.....	
Description des présentations, travaux, missions effectués par le stagiaire lors de son séjour dans la structure d'accueil.....	
Présentations des résultats du stage, en rapport avec les objectifs tracés.....	
Synthèse.....	
Annexe.....	
<i>Les Plans</i> .....	
<i>Les Documents consultés</i> .....	
Fiche d'évaluation signée par l'organisme d'accueil.....	

## **REMERCIEMENTS**

Je remercie d'abord Monsieur le président de l'APC M.HADADI et Monsieur le Vice-président M.GHAROUZ Mohammed.

Je tiens à remercier Le chef service d'architecture et d'urbanisme Mme. BOUHALI Nadia

Et L'architecte DECHAICHA Hichem de m'avoir aider et m'offrir tout les informations et les documents dont j avais besoin pour préparer mon rapport de stage .

Ainsi que L'architecte BEN YAHIA Amine , Mme BENSBAA Khira , Mme KHELOUI Keltoum , l'urbaniste GUERBAS Yasin et tout les éléments du service .

## INTRODUCTION

### Description de la structure d'accueil :

#### **L'ADMINISTRATION DE LA COMMUNE**

##### **Organisation de l'administration de la commune**

- ❖ La commune dispose d'une administration placée sous l'autorité du président de l'assemblée populaire communale et animée par le secrétaire général de la commune.
- ❖ L'organisation de l'administration de la commune est définie conformément à la présente loi, et en fonction de l'importance de la collectivité et du volume des tâches qui lui incombent, notamment celles relatives à :
  - l'organigramme et au plan de gestion des effectifs ;
  - l'organisation et le fonctionnement du service de l'état civil, la protection et la conservation de tous les actes et registres y afférents ;
  - la tenue et la gestion du fichier des électeurs ;
  - le recensement par classe d'âge des citoyens nés dans la commune ou y résidant dans le cadre de la gestion du fichier du service national ;
  - l'action sociale ;
  - l'activité culturelle et sportive ;
  - la gestion budgétaire et financière ;
  - la tenue du sommier de consistance des biens communaux et du registre d'inventaire ;
  - la gestion du personnel communal ;
  - l'organisation et le fonctionnement des services techniques communaux ;
  - les archives communales ;
  - les affaires juridiques et contentieuses.
- Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.
- ❖ Le mode et les conditions de nomination du secrétaire général de la commune sont fixés par voie réglementaire.
- ❖ Les droits et obligations du secrétaire général de la commune sont fixés par loi réglementaire.
- ❖ Sous l'autorité du président de l'assemblée populaire communale, le secrétaire général de la commune :
  - assure la préparation des réunions de l'assemblée populaire communale ;
  - anime et coordonne le fonctionnement des services administratifs et techniques communaux ; assure l'exécution des décisions liées à la mise en œuvre des délibérations portant sur l'organigramme et le plan de gestion des effectifs prévus à l'article 126 du journal officiel ci-dessus ;
  - élabore le procès-verbal de passation de consignes prévu à l'article 68 ci-dessus.
  - Il reçoit délégation de signature du président de
  - L'assemblée populaire communale, à l'effet de signer
  - l'ensemble des documents relatifs à la gestion administrative et technique de la commune, à l'exclusion des arrêtés.
- ❖ Les personnels des services et établissements communaux non régis par le statut général de la fonction publique sont dotés d'un statut particulier.

- ❖ Les personnels des services et établissements communaux bénéficient d'actions de formation et de perfectionnement, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.
- ❖ Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.
- ❖ La commune peut recourir, par convention, aux services d'experts et de consultants pour l'accomplissement de missions ponctuelles, dans les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

### **Description du service d'accueil :**

Le service d'urbanisme contient deux principaux bureaux, le bureau des architectes (deux architectes) et l'autre bureau des urbanistes et des avocats, ce service se charge par les travaux et les documents qui concerne les actes d'urbanisme tel que :

- ❖ Le certificat d'urbanisme
- ❖ le permis de lotir
- ❖ le certificat de morcellement
- ❖ le permis de construire
- ❖ le certificat de conformité
- ❖ le permis de démolir

### **Description des présentations, travaux et mission :**

Pendant ce stage j'ai étudiée et analyser et faire un compte rendu sur deux documents sur la réglementation de PDAU D'ALGER tel que :

- ❖ **DOCUMENT 1 : Révision PDAU d'Alger /Encadrement des POS / Commune BENI MESSOUS 115/janvier 2012**
- ❖ **DOCUMENT 2 : PDAU d'Alger / Règlement et Plan d'aménagement 115/janvier2015**

Ce travail et cette formation ma aider de bien comprendre les lois et sur quel base le PDAU D'ALGER a états fait et réaliser.

## **Présentation des résultats du stage**

## **Présentation des résultats du stage**

### **DOCUMENT 1 : Révision PDAU d'Alger /Encadrement des POS / Commune BENI MESSOUS 115/janvier 2012**

#### **Note explicative :**

Le PDAU, instrument de planification spatiale et de la gestion urbaine, qui fixent les orientations fondamentales d'aménagement du territoire et les conditions d'occupation du sol, devra comprendre la délimitation des périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols.

Chaque pos est accompagné par une fiche qu'explicitent les termes de références pour son élaboration :

1. Identification
2. Caractérisation
3. Objectif programmatique général
4. Objectif programmatique spécifique
5. Dispositif d'exécution

Pour la définition de la proposition de la carte des pos, la méthodologie utilisée assure la cohérence de la délimitation spatiale, contemplant :

1. Objectifs stratégique du PDAU
2. Projet structurant
3. Catégorie et sous-catégorie de chaque secteur.
4. Servitudes administratif
5. Les limites administratives communales.

Ce document contient les cartes des pos des communes de BENI MESSOUS (POS 103, POS 104, POS 105, POS 106) la fiche de pos se compose de :

**Les caractéristiques :** (Surface, Unité territoriale, Hiérarchie Urbaine, Projets structurants)

**La Qualification de l'usage du sol :** (les Zones)

**Les objectifs programmatiques**

**Le Dispositif d'exécution.**

**Référence :** wilaya d'Alger / rection de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme de la prévention et de la résorption de l'habitat précaire de la wilaya d'Alger./PARQUEEXPO/ Avenida D.Joao II, lote 1.07.2.1

1998-014 Lisboa/Portugal/ tel +315218919898/fax +351218919003/ E-mail info@parqueexpo.pt/www.parqueexpo.pt

## **DOCUMENT 2 : PDAU d'Alger / Règlement et Plan d'aménagement I15/janvier2015**

### **Titre I Disposition générales**

#### *a)- objet et champ d'application territorial :*

- Le présent règlement constituée l'élément normatif de la révision du plan d'aménagement et d'urbanisme désigné comme le **PDAU**.
- Il constitue de 57 communes, le PDAU couvert par le plan d'aménagement de la Baie, avec une délimitation qui figure dans le plan d'aménagement.
- En cas de contradiction entre les dispositions réglementaire établies par 2 plans en question, c'est le plan d'aménagement de la Baie qui s'applique.

#### *b)-Objectifs stratégiques :*

1. Le positionnement
2. La socio-économique
3. L'occupation du territoire
4. L'environnement
5. La mobilité
6. Les risques
7. La gouvernance

#### *c)- Autres instrument d'urbanisme :*

- 1. LE PDAU établies par le schéma national d'aménagement du territoire.**
- 2. LE PDAU obéit aux options stratégiques nationales définies dans les schémas territoriaux et sectoriels**, notamment : (SRAT, SDAAM, SDENAP, SDE, SDRA, SDF, SDA SDP, SDDA, SDDAPA, SDRE SDSICTI, SDESRS, SDF, SDS, SDAT, SDBSGEC, SDZAH SDSGES, SDDSI, SDT, SDPL SDCA.)
- 3. LE PDAU considère par d'autres instruments de planification** notamment : (PNAE-DD, PROGDEM, PNAGDES, PNE, PAC, PNC, SDRD, PNDAR, PNDF, PNR PNLCD.)
- 4. LES PLANS D'OCCUPATION AU SOLS (POS).**

#### *d)-Composition du plan : PDAU*

1/Le rapport d'orientation

2/Le règlement, accompagné des annexes qui en font partie

3/Le plan d'aménagement 1/25000 :

- Qualification de l'usage du sol
- Structure écologique
- Transport et accessibilité
- Patrimoine et culturels
- Projets structurants

4/Plan de contraintes :

- Servitudes
- Risques naturels et technologiques

5/ PDAU accompagné des éléments suivantes :

- Diagnostic prospectif
- Atlas D'Alger
- Plan de l'état de fait
- Plan d'équipement
- Vision stratégique
- Stratégie de schéma de développement économique
- Stratégie de schéma du déplacement urbain
- Stratégie de schéma aménagement de l'habitat
- Stratégie de schéma équipement collectif
- Stratégie de schéma aménagement des espaces naturel, agricole, patrimoniaux, remarquables
- Schéma d'aménagement de l'assainissement, réseaux et rivières.
- Aménagement des espaces public / charte des espaces public.
- Schéma d'aménagement de l'emplacement réserve patrimoine construit.
- Plan de prévention contre les risques naturels et technologiques.

## **Titre II Contraintes**

### **Chapitre 1 : Servitude administratif**

Ressources naturel, culturel, infrastructure de base, infrastructure de transport, planification.

### **Chapitre 2 : Protection des sites et de l'environnement**

Les conditions de protection des zones spécifique du territoire, sont assurées moyennant l'application des règles d'utilisation du sol établies selon les catégories de secteurs et selon les sous-catégories de secteurs définies dans le PDAU.

### **Chapitre 3 : Risques naturels et technologiques**

#### **1) Risque naturels :**

- Sismique
- Mouvement du terrain et de chutes de Blocs pierre
- Inondations
- Surexploitation des ressources hydriques souterraines

#### **2) Risque technologique :**



Les lieux de culte, les stades sportifs, les édifices publics comme les hôpitaux et les lieux d'enseignements, parkings, réseaux des pipelines de gaz naturel, ou du pétrole...Etc.

### **Titre III Aménagement et utilisation du sol**

#### **Chapitre 1 : Structuration du territoire**

##### *1) Classement et qualification des sols :*

- **Classement des sols** : secteur urbanisé, secteur a urbanisé, secteur d'urbanisation future, secteur non urbanisable.
- **Qualification des sols** : zones
- **Ajustement aux limites des catégories et des sous-catégories de secteur** : par le changement de l'échelle cartographique, par des limites cadastrales, par les limites physiques identifiables.

##### *2) Structure écologique :*

- **Structuration écologique fondamentale** : a pour objectif d'assurer la protection du littoral, la durabilité du cycle, la prévention des risques.
- **Structuration écologique intégrée** : pour objectif d'assurer la relation entre les systèmes naturels et culturels et le milieu urbain.

##### *3) Réserve agricole fondamentale :*

- La protection du sol
- La préservation d'une ressource nationale d'importance élevée pour les générations futures
- La contribution pour le développement et la compétitivité de l'espace rural
- La contribution pour la préservation des ressources naturelles et pour un meilleur aménagement du territoire
- La contribution pour une structure écologique cohérente
- L'adoption de mesures de précaution de gestion

##### *4) Agri parc urbain :*

Il assure les fonctions suivantes :

- L'utilisation active des propriétés agricoles et forestières
- La préservation des ressources naturelles
- La gestion des propriétés agro-forestières
- La conservation du paysage culturel
- La structuration des zones urbanisées ou a urbanisées
- Le coup d'envoi de l'amélioration du cadre de vie des agglomérations urbaines
- L'intégration de projet caractère écologique

##### *5) Système urbain :*

Constitue de la totalité des agglomérations urbaines organisées suivant une structure territoriale établie par un système hiérarchisé de centralités.

## **Chapitre 2 : Dispositions urbanistique communes**

- Démolitions des bâtiments
- Préexistences
- Intégrations urbanistiques et paysagères

## **Chapitre 3 : Secteur d'urbanisation**

### *1) Disposition générale :*

### *2) Secteur urbanisée :*

- Zone historique
- Zone urbaine centrale
- Zone urbaine multifonctionnelle
- Zone urbaine précaire à reconvertir
- Noyaux résidentiels épars
- Zone d'activités économiques
- Zone d'industrie en tractive
- Zone d'occupation touristique
- Zone verte
- Zone à usage spécial

### *3) Secteur à urbanisé et urbanisation future :*

- Zone urbaine centrale
- Zone urbaine multifonctionnelle
- Zone d'activité économique
- Zone d'occupation touristique
- Zone verte
- Zone à usage spécial

## **Chapitre 4 : Secteur non urbanisé**

- Zone naturel
- Zone agricole
- Zone agro-forestière

## **Chapitre 5 : Couloire de réserve**

Indiqué sur le plan d'aménagement, défini le réseau routier structurant, existant et prévu, composé des axes principaux et des lignes de chemin de fer, assurant la concrétisation des voies avec des règles précis (9 règles).

## **Chapitre 6 : Bande de densification urbaine**

La bande de densification urbaine s'applique :

- Aux bords des voies de transport en site propre.
- Aux bords des voies traversant les centralités urbaines périphériques
- Aux bords des voies du réseau routier structurant

Son objectif est de répondre à la forte demande d'urbanisation au sein même du secteur d'urbanisation existant, et de contribuer à freiner l'étalement urbain sur les terres agricoles à préserver. Avec des règles de constructibilité (4 règles).

## **Titre IV Transports et Accessibilité**

### **Chapitre 1 : Réseau de transport en commun**

Visé à répondre aux besoins de mobilité et d'accessibilité, en assurant un développement durable de l'agglomération algéroise, en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des ses habitants et au respect de son environnement, par le traitement de :

- L'Hierarchie du réseau
- Les grands générateurs de déplacements
- Les pôles d'échange

### **Chapitre 2 : Réseau routier**

Le réseau routier défini sur le plan d'aménagement \_ accessibilité et transport est **hiérarchisé** selon les fonctions et les **caractéristiques** des voies.

**Le réseau routier local** est composé des voies de distribution et d'accès local qui assurent l'accès aux quartiers et au bâti et qui doit assurer des conditions privilégiées pour la circulation piétonne.

### **Chapitre 3 : Réseau de mobilité douce**

Son objectif est la promotion de la mobilité douce, surtout la marche à pied et le vélo, ce pourquoi il doit garantir l'accès au principal aux générateurs de déplacement, notamment les pôles d'échange, les équipements public et les zones commerciales et de services et des zones résidentiels. Il définit :

- Les principes d'aménagement des réseaux de mobilité douce
- Les zones de limitation de la circulation automobile
- La valorisation piétonne des zones historiques

### **Chapitre 4 : Stationnement**

L'offre de stationnement public et privé est un des principaux instruments pour promouvoir une mobilité plus soutenable et plus efficiente.

Ce chapitre définit :

- Les principales règles du zonage
- Les paramètres de stationnement
- Lotissement
- Déficit de stationnement
- Les Critères de dimensionnement de stationnement pour véhicules lourds
- Les principales règles du Parkings de stationnement

## **Titre V Espace Public**

*Champ d'application et objectifs* : L'espace public se constitue comme un élément structurant de la forme urbaine de la ville et comme un bien collectif fondamental pour la valorisation de l'identité historique et patrimoniale de la wilaya d'Alger.

Toute intervention dans l'espace public doit avoir comme objectifs la promotion de l'identité locale et la préservation de l'image urbaine.

### **Chapitre 1 : Espaces extérieures**

Identification : L'espace extérieure intègre des espaces libres et leurs éléments, assurant les fonctions d'utilisation collective à caractère formel ou informel. Et il doit contrôler ces éléments :

- Accès et mobilité
- Structure principale fixe
- Structure principale mobile
- Déchets solides urbains

### **Chapitre 2 : sous-sol**

Identification : c'est une dimension essentielle de la structuration de l'espace extérieure. Et on doit tenir compte :

Les réseaux et autres éléments souterrain.

### **Chapitre 3 : Bâti**

Identification : le bâti intégré l'ensemble des façades et les éléments qui constitue la partie visible de la masse bâti et qui détermine l'image de la ville en tant que paysage urbain.

La dimension du bâti se divise en 3 éléments principaux :

- **Les toitures**
- **Les façades**
- **Les devantures commerciales**

## **Tire VI Patrimoine Culturel**

### **Chapitre 1 : Disposition générale**

Le patrimoine culturel de la wilaya d'Alger est constitué de la totalité des espaces des ensembles, des édifices ou d'éléments ponctuels d'une valeur historique ou archéologique importante.

Les interventions sur les biens de la structure patrimoniale de la wilaya doivent privilégier leur conservation et leur valorisation à long terme de façon à assurer leur identité et à éviter leur destruction, leur dénaturalisation ou leur détérioration.

## **Chapitre 2 : Disposition spécifique**

### *Patrimoine culturel protégé au titre de la loi*

- Patrimoine classé
- Secteur sauvegardé de la casbah d'Alger
- Inventaire supplémentaire

### *Patrimoine culturel remarquable non protégé au titre de la loi*

- Zones de concentration patrimoniale potentielle
- Zones archéologique de valeur patrimoniale ou scientifique potentielle
- Espaces publics à valeur patrimoniale

### *Système de vues*

La préservation de l'image d'ensemble de la ville est assurée au moyen d'un système des vues, signalé sur le plan d'aménagement- patrimoine culturel.

L'objectif du système des vues est la sauvegarde et la valorisation des relations visuelles qui, à cause de la morphologie de la ville, s'établissent entre les espaces publics et les éléments caractéristiques du paysage urbain.

## **Titre VII Programmation et exécution**

### **Chapitre 1 : Exécution programmée**

#### *Programmation stratégique du PDAU :*

La Programmation stratégique du PDAU doit faire l'objet d'évaluation régulière qui juge un degré de concrétisation des projets structurants.

#### *Exécution Programmée :*

Elle doit s'appuyer sur l'utilisation articulée d'instrument de gestion du territoire qui établit de manière détaillée les formes d'occupation et transformation du sol .Ces instruments pouvant revêtir les formes suivantes :

- **Plan de structure**
- **Plan d'occupation des sols**
- **Opération de lotissement**
- **Projet d'intervention urbaine**

### **Chapitre 2 : Cession de terrain pour le domaine Public**

Les cession de terrain pour le domaine public et les paramètres établis par ce règlement visent à réduire le caractère arbitral et à baliser le caractère discrétionnaire de sauvegarde et

d'existence d'espace minimaux pour l'implantation d'infrastructures et d'équipements indispensables au quotidien de la vie urbaine .

### **Chapitre 3 : Programmation des Equipement**

Eu égard a leur fonction pour le développement sociale de la population et pour l'aménagement du territoire de la wilaya, il s'agit de distinguer les typologies fonctionnelles d'équipements collectifs et sociaux existants dans ces territoires comme suit :

- **Les équipements scolaires, d'enseignement supérieur et de formation professionnelle**
- **Les équipements d'action sociale**
- **Les équipements de santé**
- **Les équipements sportifs**
- **Les équipements culturels**
- **Les équipements de ville polycentrique**
- **Les équipements de ville proximité**

Cette programmation vise à promouvoir le développement d'un réseau d'équipements collectifs qui développe le bien-être et la qualification des cadre d vies, et assure une bonne équité d'accès aux services prestés, afin d'approfondir la cohésion sociale. Ainsi que elle fait étude de :

- **Des critères généraux de location et d'insertion urbanistique des équipements collectifs**
- **Des critères spécifiques de location et d'insertion urbanistique des équipements collectifs**
- **Des critères de programmation et de dimensionnement des équipements collectifs**

### **Chapitre 4 : Programme d'habitat**

Le programme d'habitat établit la politique du logement pour les prochaines décennies dans la wilaya d'Alger, à partir de l'identification des dynamiques du logement et des besoins qui en driveront pour l'horizon temporel du PDAU.

Le programme d'habitat pour la wilaya d'Alger poursuit les objectifs suivants :

- Augmenter l'offre de logements à des couts accessibles, en insistant sur le rôle fondamental de l'état.
- Renforcer l'intervention du marché privé, mais également du marché social dans la production de logement.
- Articuler la politique du logement de la politique de la ville et qualifier l'offre
- Considérer la gestion du parc résidentiel existant
- Considérer l'habitat comme un secteur stratégique pour l'emploi, la formation et l'occupation de la main-d'œuvre
- Calcifier les compétences et les articulations des différentes intervenant et augmenter la capacité de la gestion régionale.

## Titre VIII Dispositions finales

### Actes Valables :

le présent plan ne révoque pas les droits conférés par certificat d'urbanisme, permis de morcellement, permis de lotir, permis de construire, certificat de conformité et par permis de démolir, concédés par les entités administratives compétentes avant leur entrée en vigueur respective.

### Structure consultative :

- ❖ Elle est organisée en 5 groupes de travail thématique, avec pour mission :
  - D'assurer la construction d'un processus transversal de la participation
  - De garantir la construction d'un compromis de réflexion technique et d'action, qui engage les divers acteur-clé de l'aménagement et du développement du territoire.
  - Dynamiser un processus d'apprentissage et de coopération qui promeuve une gouvernance intégrée, adaptive et efficaces du territoire et du système de planification et de gestion urbanistique.
- ❖ Les groupes de travail thématiques : les piliers
  - ouverture de la ville au monde- internationalisation
  - Développement économique /compétitivité/emploi
  - Cohésion territoriale/ Cohésion social/habitat
  - Environnement/protection et valorisation
  - Risques et protection civil.
- ❖ Il revient aux gr de travail thématique :

**Accompagner et dynamiser** la mise en place du plan en **Evaluant** périodiquement les progrès réalisés dans la poursuite des objectifs stratégiques spécifiques appréciant les rapports d'évaluation et d'accompagnement a la fin de chaque étape stratégique de mise en place du PDAU, et proposant de nouvelles mesures.

### Contrôle :

Le plan doit être faire l'objet d'un processus de contrôle et d'évaluation, qui permette d'évaluer la concrétisation des objectifs proposés et des effets respectifs s'appuyant sur :

- La collète d'information relative à l'intervention des différentes entités de la wilaya d'Alger
- La collecte et la mis à jour de l'information relative à la dynamique économique, démographique et urbanistique.
- L'appréciation de toutes actions, publiques ou privées avec un impact important sur le plan.
- Le bilan de l'application des projets structurants prévus dans le plan
- La proposition des mesures nécessaires a exécuté, tout comme d'éventuelles révisions ou changement.

Le contrôle doit donner lieu à un rapport e progrès à présenter à la fin de chaque quinquennat.

### Révision et validité :

Le PDAU doit être révisé au bout de vingt (20) ans à compter

Er de la date d'entrée en vigueur respective.

## LE PDAU

### UN INSTRUMENT POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'association de l'aménagement du territoire, de la requalification des centres urbains, du développement de la compétitivité et de la cohésion sociale confère une épaisseur territoriale à opérations d'agglomération d'activités, d'entreprises et de compétences. En l'occurrence, il s'agit d'un puissant instrument de développement et de création de richesse.

Le PDAU dans ses dimensions stratégiques, réglementaires et opérationnelles est l'instrument idéal pour arranger et intégrer ces initiatives avec une double fonction d'organisation et de requalification du territoire et simultanément d'induction de processus de développement social et économique.

Le PDAU part d'une approche systémique du territoire à forte composante opérationnelle. Il rompt avec la planification fonctionnaliste. Son modèle de programmation et d'exécution s'appuie sur un ensemble de projet structurant qui vont créer une nouvelle manière de percevoir et d'organiser le territoire de la wilaya d'Alger. Il intervient de manière précise dans les zones et dans les domaines stratégiques importants. Afin de corriger des dysfonctions et introduire de nouvelles qualifications et des facteurs de compétitivité.

Ces intervenants qui s'étendent sur 20 ans vont rassembler tous les agents impliqués autour de ce nouveau modèle territorial de construction d'un territoire plus durable. Favorable à la production de richesse et de bien-être.

Grace à l'effet démonstratif et reproductible des projets structurants, le territoire subit l'influence d'une intervention continue.

Le PDAU innove par sa vision stratégique de l'avenir d'Alger, par son paragrammatisme opérationnel à travers ces projets structurants et prioritaires par lesquels il innove aussi par l'obligation de contrôle et de suivi annuel. De cette façon le PDAU s'impose comme l'instrument de gestion dans le temps autant que dans l'espace.

Ainsi, entre les mains des acteurs locaux et à tous les niveaux de responsabilité, le PDAU d'Alger est un instrument de changement et de développement de la wilaya d'Alger.

**Référence :** wilaya d'Alger / rection de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme de la prévention et de la résorption de l'habitat précaire de la wilaya d'Alger./PARQUEEXPO/ Avenida D.Joao II, lote 1.07.2.1



1998-014 Lisboa/Portugal/ tel +315218919898/fax +351218919003/ E-mail  
info@parqueexpo.pt/www.parqueexpo.pt

## ANNEXES

### Documents consultés :

- ❖ DOCUMENT 1 : Révision PDAU d'Alger /Encadrement des POS / Commune BENI MESSOUS 115/janvier 2012
- ❖ DOCUMENT 2 : PDAU d'Alger / Règlement et Plan d'aménagement 115/janvier2015

### Plans rencontrés : Plan des Projets Structurant :

- Plan De Développement économique /compétitivité/emploi
- Plan de Couverture de la ville au monde/ internationalisation
- Plan de Cohésion territoriale/ social/habitat
- Plan d'Environnement/protection et valorisation
- Plan Des Système de transport et mobilité
- Plan Des Système urbain et compétitivité
- Plan Des Système environnementales