

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



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

**Intitulé du mémoire**  
**Le renouvellement urbain : RENOVATION URBAINE DURABLE DU**  
**NOYAU CENTRAL DE LARBAA / Projet : Aménagement d'un ilot**  
**d'immeubles multifonctionnels**

Etudiants: LARBI MOHAMED  
HACINI CHEMSEDDINE

Encadreur:

Mr. KACI  
Co-Encadreur:  
Mr. KARA  
Mme. BENTERKI

2014-2015

## **REMERCIEMENTS**

D'abord on remercie ALLAH, de nous avoir donné la foi le courage et la patience pour continuer notre parcours On tient aussi à exprimer notre reconnaissance à Mr Kaci et à l'équipe pédagogique de l'atelier pour leur excellent travail en toute circonstance. On n'aurait pas pu faire ce document sans eux on les remercie

Ainsi qu'à nos Enseignants de L'institut "Architecture" de Blida, à tous les membres de jury qui vont nous honorer par leur présence

On remercie également nos familles amis et nos collègues pour leurs encouragements

Et enfin, un grand merci à tous ceux et celles qui nous ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail

# SOMMAIRE

## ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

### CHAPITRE I : INTRODUCTIF

1. Thématique .....	1
2. Présentation du cas d'étude .....	2
3. Problématique spécifique.....	4
4. Objectifs.....	5
5. Approche méthodologique.....	6
6. Conclusion.....	6

### CHAPITRE II : ETAT DE L'ART

1. Introduction.....	7
2. L'association du projet urbain au développement durable pour donner un nouveau souffle à nos villes.....	8
3. Développement durable et urbanité : un concept fédérateurs.....	9
4. Vers un renouvellement urbain durable .....	12
5. La rénovation urbaine comme alternative à l'étalement urbain .....	15
6. Analyse d'exemple : la rénovation urbaine du centre-ville de Roubaix.....	17
7. Conclusion.....	23

### CHAPITRE III : CAS D'ETUDE

#### A : GENESE ET EVOLUTION

1. Présentation de la ville.....	24
2. Relief.....	26
3. Confrontation avec le site des différentes situations historiques.....	27
4. Synthèse :.....	30
- Structure du relief.....	31
- Orientation et mécanismes de croissance.....	32
- Matrice historique (quartiers, dédoublement, substitution etc.).....	32

#### B: LECTURE MORPHOLOGIQUE

1. Analyse urbaine de l'aire d'étude.....	33
2. Eléments morphologiques de composition urbaine du noyau central .....	35
- Les limites.....	35
- Les portes.....	36
- Les parcours.....	38

- Les places, jardins, plantations .....	40
- Les équipements (traditionnels et modernes, centralité, ...).	42
- Logique de découpage des îlots (définition, forme, dimensions).....	43

### **C : LECTURE TYPOLOGIQUE DU CADRE BATI**

1. Structure parcellaire (définition, localisation dans l'îlot, propriétés géométriques dimensionnelles, propriétés associatives et distributives.).....	45
2. Analyse typologique du cadre bâti :.....	47
3. Typologie des maisons .....	48
4. Façades et façades urbaines.....	49
5. Synthèse.....	50
6. Hypothèses d'interventions.....	51
7. Le plan de structure urbaine.....	52
8. Les persistances.....	53
9. Intentions d'interventions.....	53
10. Le schéma de structure urbaine.....	55

### **D : OPTION D'AMENAGEMENT.**

1. Démarche d'intervention.....	57
2. Plan d'aménagement.....	60
3. La réglementation du noyau rénové .....	61
4. Plan de composition.....	62
5. Le projet architectural.....	63

### **CHAPITRE IV CONCLUSION.....75**

### **ANNEXES**

### **BIBLIOGRAPHIE**

### **INDEXE DES TABLEAUX FIGURES ET PHOTOS**

.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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)

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

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

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

M. Zerarka  
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

## I - CHAPITRE I INTRODUCTIF

### 1- Thématique: Projet urbain et renouvellement urbain durable :

De nos jours tout le monde parle de projet urbain et développement durable comme perspective d'avenir avec de grands enjeux pour la ville, la société, l'économie et l'environnement.

Pour réaliser ce développement urbain durable du territoire, l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental. En réalité, « l'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, ainsi que de la cohérence des territoires »<sup>1</sup>. Faute de quoi la croissance économique sera contre-productive et la ville n'atteindra pas ses objectifs de cohésion sociale et de qualité de vie indispensable à son attractivité.

**Alors comment le projet urbain en s'associant avec le développement durable peuvent-ils redonner un nouveau souffle à nos villes ?**

La ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels. Deux visions s'affrontent, l'une selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge appelée à se disperser dans le territoire sans limites. L'autre selon laquelle, il importerait au contraire de rassembler, de **reconquérir et densifier les territoires** qui ont été déjà gaspillés, et de cesser de bâtir "la ville hors de la ville".

**Mais comment rester dans une vision de bâtir la ville hors de la ville alors que nos villes sont étalés et les centres urbains désorganisés ?**

Dans le cadre de notre étude nous avons pris position pour l'option de bâtir la ville sur la ville avec la restructuration, la densification et l'embellissement des centres urbains, **mais avec quel moyen peut on bâtir la ville sur la ville ?**

L'étude s'inscrit dans la requalification des villes et la création d'une harmonie et un équilibre de développement future en introduisant l'aspect **projet urbain et du renouvellement urbain**.

La reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage des ressources bâties et foncières sont les problématiques majeurs du **renouvellement urbain durable**, qui vise à stopper l'étalement urbain et la consommation excessives du foncier, il vise aussi à traiter les problèmes sociaux, économiques, environnementaux, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développements. Il intervient sur trois axes :

- la requalification des espaces collectifs et publics
- la redistribution optimale des équipements publics et commerciaux
- la reconstitution d'un nouveau quartier suite à des actions de démolition

---

1- MAMROT L'urbanisme durable Enjeux, pratiques et outils d'intervention : coll 2012 p 6

1.1 Le renouvellement urbain inclus différents types d'opérations :

- La restauration urbaine : définie comme suit par le Petit Larousse : *opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles à conserver*. Par extension, on parle également de restauration pour tout ce qui concerne le patrimoine bâti, pas seulement les immeubles.
- La réhabilitation urbaine : Cette forme d'action implique d'importants changements susceptibles de remettre à niveau la construction ainsi que de l'adapter aux standards actuels (aussi bien dans le domaine du logement que dans celui de l'espace public).
- La rénovation urbaine : La rénovation peut inclure la destruction partielle ou complète des ouvrages existants et leur remplacement par des constructions neuves, tout en essayant de respecter le contexte spatial ou culturel auquel elles font référence.<sup>2</sup>

**Alors parmi les différents opérations du renouvellement urbain, laquelle est la plus approprié à notre cas d'étude pour stopper son l'étalement le tout dans une optique durable ?**

2- Présentation succincte du cas d'étude

2.1 Choix du site d'étude : la ville de LARBAA :

Dans un souci de réaliser un renouvellement urbain durable et de reconstruire la ville sur la ville, notre choix s'est porté sur une **ville étalée** avec une **structure urbaine incohérente** et en **manque d'homogénéité** qui est la ville de **LARBAA**

La ville de Larbaa est un chef-lieu de daïra appartenant à la wilaya de Blida. Elle se situe au Nord algérien, à 29 km à l'est de Blida et à 20 km au sud d'Alger, au carrefour de deux axes routiers: RN 29 et RN 08.

La commune de Larbaa à une superficie totale de 85.25 km<sup>2</sup>.

Implantée sur la plaine de la Metidja, avec un **potentiel agricole** considérable, elle est limitée au nord et à l'est par des terres agricole, au sud par les piedmonts et à l'ouest par un oued.

2.2 Problématiques que le site permet d'aborder :

La ville de LARBAA connaît les même symptômes de la crise que vivent les villes algériennes, avec **un étalement urbain** sans aucune logique, qui s'explique par le fait qu'au lendemain de l'indépendance LARBAA à connue une **croissance démesurée**, mal contrôlée et sans approche planifiée, avec des programmes d'habitats d'urgence pour subvenir aux demandes de logements.

Cette situation a conduit la ville a un étalement éparpillée en zones aux dépends des terres agricoles avec une rupture et un manque total de liaison entre le centre-ville et les extensions, **une fragmentation des entités qui la comportent**, un développement non contrôlé de la ville dans tous les sens et en bornes sous forme d'archipel et une **structure urbaine sans grande cohérence**.

---

2- Sylvaine Le Garrec, *La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? Une application locale : la copropriété des bosquets à Montfermeil (p93)*, Université Paris XII Val de Marne

### 2.3 Intérêt du choix du site :

La problématique abordée précédemment a motivé notre choix pour la ville de LARBAA et aussi parce que c'est une ville en cours de développement, et pour sa situation stratégique à l'intersection de deux routes nationales importantes, Larbaa est aussi considérée comme une ville à vocation agricole, avec beaucoup de richesses naturelles.

- A travers la problématique citée précédemment, nous constatons qu'il est nécessaire de stopper l'étalement urbain de la ville de LARBAA et de lui redonner une structure urbaine cohérente, à travers l'outil qui semble le plus adéquat qui est le **renouvellement urbain durable**.

Dans notre étude nous allons essayer de répondre à certaines questions :

- ✓ **Comment à travers le développement durable peut-on réorganiser la ville et stopper sa croissance démesurée ?**
- ✓ **Comment restructurer la ville pour lier l'ancien avec le nouveau, et la rendre plus harmonieuse et cohérente.**
- ✓ **Comment faire du quartier une structure hiérarchisée et cohérente apte à se forger une identité urbaine et architecturale ?**

Le tout dans une optique de renouvellement urbain.

### 2.4 Choix du site d'intervention : Le noyau central :

A travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », l'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes sociaux.

Pour limiter l'étalement urbain de la ville à travers la reconstruction de la ville sur la ville, notre choix du site d'intervention s'est porté sur le cœur du problème, là où tout à commencer, c'est-à-dire **le noyau central** de la ville de LARBAA, parce que nous considérons que pour régler les problèmes de la ville, il faut tout d'abord structurer et réguler le noyau central avant de s'attaquer à la périphérie.

Le découpage parcellaire de la ville de Larbaa s'est fait par les colons (génie militaire) suivant une logique de parcelles urbaines (noyau colonial), des parcelles semi-urbaines « HAOUCH » (extensions colonial), et des parcelles agricoles (on servies aux extensions postcoloniale).

Avec le temps et les extensions, le processus d'urbanisation des parcelles semi-urbaines et parcelles de périphéries immédiates a pris beaucoup de temps et n'as pas abouti à une urbanisation total, du aux **statuts juridique** de ces parcelles qui sont des **propriétés privés** (Haouch).

Alors on remarque que Larbaa a pris un statut de ville mais n'as pas le caractère de ville qu'elle devrait avoir, avec des ilots aux dimensions trop importantes, clôturés privatisés, appartenant à une même famille, sous forme de fermes avec des constructions précaires et illicites qui ne respectent aucune règle d'urbanisme, ou des structures légères pour des activités agricoles ou d'élevages en plein centre-ville avec de grandes friches urbaine et agricole à l'intérieur , un cadre bâti dégradé, une bidonvilisation urbaine, des cœurs d'ilots vide, et un manque d'activités urbaines, et un foncier gâché.

La ville coloniale s'est retrouvée avec **un noyau central de forme irrégulière** ce qui a conduit à d'autres problèmes :

- Une structure parcellaire non identifiable, avec un noyau central inachevé et une structure urbaine maquant de cohérence.
- Un système viaire incomplet en manque de fluidité, sans aucunes activités, bordés de murs de clôtures et le manque d'équipements de proximités, ont conduit à une forte concentration au centre avec des problèmes de circulations, ce qui engendre une pollution sonore et atmosphérique.
- Un noyau central avec un bâti à forte dégradation et sans aucune valeur patrimoniale, avec un gabarit de R+2 au maximum, où les niveaux supérieurs sont inoccupés ou juste squattés illégalement à cause de leur dégradation.
- La forte présence de friches urbaines et le gabarit trop bas ont engendrée une faible densité, ce qui a conduit à un foncier urbain sous-exploité
- Manque d'espaces vert, avec des espaces publics délaissés, insalubres et occupés par des activités commerciales illicites, agricoles ou d'élevages, ce qui a conduit a une pollution de l'espace public.

3. Problématique spécifique :

**« La rénovation durable du noyau central contre l'étalement urbain »**

Arrivés à ce stade, **on se demande comment arrêter ou du moins contrôler l'étalement tentaculaire de la ville et la dégradation de son cadre de vie ?**

La mobilité accrue a fait considérablement reculer les frontières des villes et de nouveaux rapports se sont installés entre société, espace et temps. Tout cela c'est bien évidemment répercuté sur les modes de penser et de faire la ville, d'ailleurs, à ce stade, il serait plus indiqué de parler de **périurbanisation**, et de **rurbanisation** !

Après cet amer constat, nous avons conclu que la solution la plus adéquate qui entre dans le cadre du renouvellement urbain, est **la rénovation urbaine durable du noyau central**.

Alors des interrogations nous viennent à l'esprit : **Qu'en est-il de l'alternative de la ville rénovée? Est-ce que la problématique de reconstruire la ville sur elle-même serait de bonne mise à Larbaa ?**

**Comment stopper l'étalement urbain par la Rénovation durable du noyau central ?**

**Comment va se faire cette opération de rénovation urbaine et quelle sont ses enjeux ?**

**Recourir à une rénovation urbaine douce** en proposant une nouvelle structure urbaine qui prend en compte l'existant et proposé une nouvelle entité d'ilots et organisation urbaine cohérente

Donc la rénovation urbaine va viser le renouvellement du cadre bâti en soulignant et en complétant la structure viaire pour permettre la construction de logements neufs et la création de tissus urbains adaptés et l'amélioration générale du cadre bâti.

4. Objectifs :

- Les interventions de démolition, reconstruction, réhabilitation, la restructuration du viaire en respectant la structuration urbaine existante et l'intégrer à la nouvelle trame proposé ; crée des équipements nécessaires aux habitants du quartier, des espaces publics adaptés réorganiser des espaces d'activités et la reconstruction de logements.
- Permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d'habitation et les autres activités; et assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité; dans le cadre du bien-être et du développement durable.
- Amélioré la qualité urbaine et rentabilisé la ville en augmentant la densité et en exploitant au maximum le foncier.
- Prendre en compte la dimension historique en suivant la logique colonial du découpage agraire et du système viaire et en gardant les constructions a valeur patrimoniale , s'inscrire dans la continuité et connaître avec précision le territoire et ses transformations, parce avec notre rénovation on veut pas faire table rase du passé, on rénove mais on garde la mémoire collective et le caché de la ville.
- Etablir des lois et des règlements spécifiques à la ville rénovée.
- Faire une approche en termes de sciences sociales, de politique, de juridiction et d'environnement.
- Susciter l'intérêt d'investisseurs et de promoteurs, et créer les conditions-cadres au développement du projet. Cette approche valorise le potentiel de la rénovation

- Alors les questions qui se posent, sont :

**Comment aboutir à une structure cohérente pour rénover le noyau central et le lier a la structure de la ville ?**

**Comment faire du noyau un lieu où il fait bon vivre, un espace qui est le reflet du développement urbain ?**

**La rénovation du noyau central peut-elle revitaliser la ville et stopper son étalement ?**

**Comment mener à bien une opération de rénovation urbaine dans une optique de renouvellement urbain ?**

**Comment gérer les problèmes liée à la rénovation urbaine (juridiques, sociaux, financiers, environnementaux, de propriétés) ?**

L'intérêt et la pertinence de ces questions sont primordiaux car les réponses nous ouvriront de nouvelles perspectives et nous donneront des opportunités pour l'aménagement et la restructuration de la ville tout en entrent dans le cadre du développement durable, puisque la ville s'étale de plus en plus et ne respecte pas l'environnement alors la canalisation de cet étalement est vital.

5. Approche méthodologique :

Nous aborderons la ville mais plus précisément le projet de la rénovation du noyau central en trois parties :

**Partie1** Recherche de documentation et interviews visite sur site reportage photo relevé urbain

**Partie 2** Définir le cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique il sera question dans un premier chapitre d'identifier la thématique de recherche ainsi que la présentation du cas d'étude puis dans un second chapitre développer le sens des concepts relatifs au thème de recherche ainsi qu'aux différentes dimensions et autres critères

**Partie3** Analyse du cas d'étude à savoir la ville de Larbaa approche historico-morphologique qui consiste: a genèse et évolution b lecture morphologique c lecture typologique du cadre bâti afin d'établir un schéma d'aménagement a l'échelle communal puis un schéma de structure urbaine pour aboutir à un plan d'aménagement et de composition urbaine duquel va se détaché le projet architectural

- **Phase prise de connaissance avec la ville**
- **Phase opérationnelle de la maitrise du projet**

6. Conclusion:

La ville de Larbaa présente de grands potentialités, mais sa structure urbaine n'est pas bien ordonné, et présente plusieurs problèmes, pour remédier à ces problèmes des actions de restructurations, réhabilitations, requalifications et rénovations s'imposent, tout cela s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain pour revitaliser la ville et lui donner un nouvel élan, sans oublier d'en faire un projet d'avenir, qui s'inscrit dans la continuité et la durabilité.

## II. CHAPITRE II ETAT DE L'ART

### 1. Introduction

Au lendemain de l'indépendance, la priorité était de combler la crise de logement par une offre quantitative en logement avec des extensions non réfléchies et démesurées qui ont provoqué de grands bouleversements à tous les niveaux. Cette démarche n'a toujours pas abouti et les retombées n'ont fait qu'étaler les villes sur leurs périphéries.

La ville qui est censé être un ensemble cohérent et bien structuré, mais avec le temps, les besoins d'espaces pour l'habitat et le développement économique se sont exprimés essentiellement par une consommation de foncier non encore urbanisé, cette consommation de foncier « neuf » s'est exercé essentiellement sur les terres agricoles. Elle s'est faite à un rythme qui n'est pas durable et a constitué un véritable gaspillage, ce qui a conduit à des villes étalées sans aucunes logiques avec un noyau central délaissé et non structuré.

#### 1.1. Contre l'étalement urbain...

Le phénomène de **l'étalement urbain** est complexe, et c'est dur de trouver ses causes de ses effets. On peut le définir comme l'avancement de la ville sur les zones agricoles et forestières, la transformation des zones « naturelles » en zones construites.

Ce phénomène est caractérisé par le développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes : la péri-urbanisation. Plus on s'éloigne du centre, plus la densité du bâti est faible. En effet, ces nouvelles zones urbaines (pour la plupart rurales auparavant) sont caractérisées par une urbanisation pavillonnaire, ce qui bien évidemment, compte tenu de la multiplication des maisons individuelles et des jardins privatifs, occupe une surface au sol bien plus importante que celle utilisée par des appartements en immeuble ou des maisons de ville.<sup>1</sup>

#### 1.2. La reconstruction de « la ville sur la ville »

C'est l'une des alternatives la plus efficace qui peut contribuer à stopper l'étalement urbain, cette revalorisation de tissus délaissés au cœur des villes et des agglomérations n'est cependant de loin pas un processus spontané. « Elle implique l'émergence d'une dynamique de projet, permettant de dépasser les obstacles inhérents à ce type d'opérations et de fédérer les motivations publiques et privées nécessaires à leur concrétisation. »<sup>2</sup>

Dans notre étude nous allons cibler notre intervention sur le tissu du noyau central (centre-ville), dans une logique que la structuration du noyau central de la ville est le premier pas pour régler la crise que vives les villes actuellement.

---

1-ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain », Ed juin 1999, p : 1 –15.

2-Emmanuel REY Densité et qualité de l'habitat : la problématique des friches urbaines Journée d'étude - Ed VLP - ASPAN / Lausanne / 10 septembre 2003 - p 1/5

### 1.3. Qu'est-ce qu'un noyau central (centre-ville)?

Intuitivement, la notion de centre se définit par rapport à l'agglomération urbaine dans son ensemble, en tant qu'espace où se concentrent les activités urbaines. Elle se construit donc en opposition à la notion de périphérie, qui désigne plutôt un espace peu dense et monofonctionnel, généralement dépendant des fonctions du centre.<sup>3</sup>

Cette conception, cristallisée dans les débats sur la distinction entre la ville et la banlieue, se heurte cependant à l'évolution récente des espaces urbains, qui tendent à former des structures nettement plus complexes. « La place du centre urbain dans la planification urbaine, rappelait Manuel Castells, est le meilleur indice permettant de caractériser l'idéologie, la théorie et la pratique qui la gouvernent ». <sup>4</sup>

C'est à travers la construction de la ville sur la ville et de l'application d'une nouvelle procédure de Projet Urbain, en se référant au développement durable, offre un éventail d'atouts avec une nouvelle formulation du renouvellement urbain, par lequel on peut espérer contrer l'étalement urbain qui secoue nos villes.

## 2. L'association du projet urbain au développement durable pour donner un nouveau souffle à nos villes :

La volonté de retrouver et de recréer la ville du 3<sup>ème</sup> millénaire a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles pratiques, de nouvelles modalités et processus urbains. Ainsi, pour leur élaboration, réalisation et mise en œuvre, ces opérations, s'appuyaient essentiellement sur un processus **social** et **formel** de la planification qui s'écarte de la pensée progressiste et de sa logique fonctionnelle. Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains". Ce dernier était le fruit de l'évolution de la pensée urbaine, qui essayait désormais d'intégrer une nouvelle notion, celle du **développement durable**.<sup>5</sup>

### 2.1 Le « Projet Urbain », comme nouvelle alternative d'intervention urbaine ?

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux : repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est plus l'unique ou la seule solution possible. Il s'agira au contraire d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain.

#### - La notion de projet urbain : un concept d'actualité

Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : « il consiste à définir et à mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable ». <sup>6</sup>

---

3-Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal, 2009 p10

4-Castells Manuel la question urbaine paris François Maspero 1969, p. 83

5- Antonio da Cunha Enjeux du développement urbain durable: Ed PPUR presses polytechniques, 2005 p 161

6- Jean-Philippe Dind, LA GESTION DE PROJETS URBAINS -Ed Lausanne, janvier 2011 -p60

« Le projet urbain ne relève pas d'une profession mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche »<sup>7</sup>

P. InIgalina souligne que la réflexion sur le projet urbain est en cours; « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».<sup>8</sup> Avec de nouvelles procédures visant à réorganiser et revitaliser l'espace urbain, des opérations tel que : la restructuration, réhabilitation, rénovation.

2.2 Les enjeux et les dimensions du projet urbain :

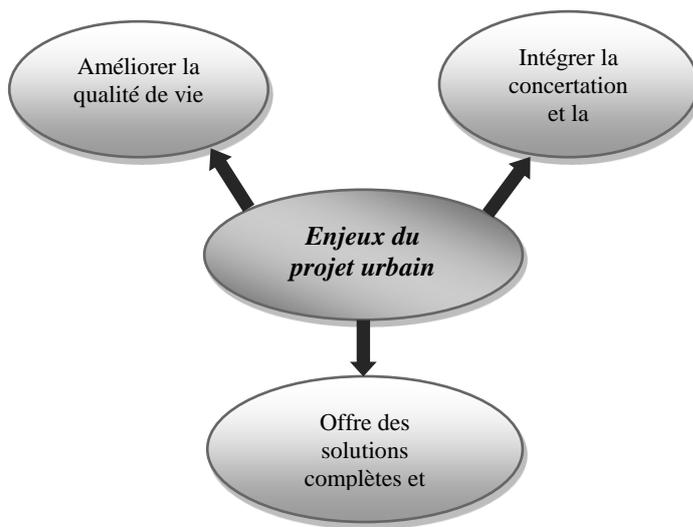


Figure 2.1 : Schéma représentatif des enjeux du PU  
(Source : Auteur)

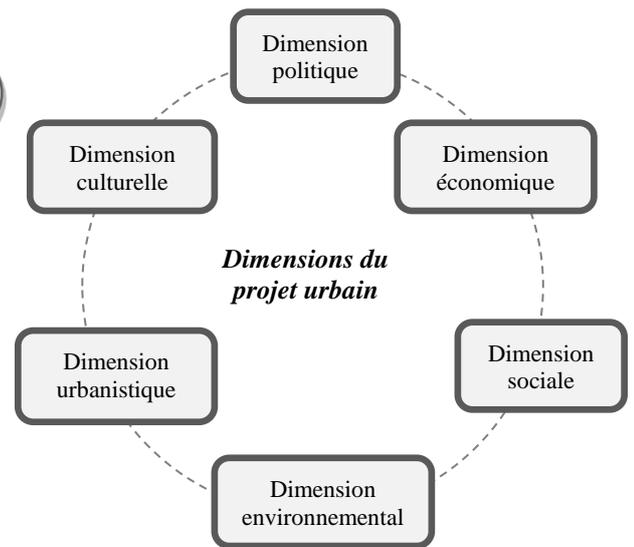


Figure 2.2 : Schéma les dimensions du PU  
(Source : Auteur)

3. Développement durable et urbanité : un concept fédérateurs

L'intérêt grandissant que portent les professionnels à la question urbaine de la **ville renouvelée** émane d'une prise de conscience des nombreux dangers liés aux extensions périphériques incontrôlées. L'environnement, la qualité de vie et **l'avenir des générations futures** sont autant de sujets qui se trouvent au cœur des préoccupations contemporaines. Ces dernières recouvrent des notions très diverses mais qui tournent toutes autour de problèmes similaires et bien sûr la recherche de solutions originales et globales. Il s'agit essentiellement de: la question environnementale, l'écologie urbaine et **le développement durable**. Au sein de cette nouvelle conjoncture, il serait évidemment plus indiqué d'opter pour la reconstruction de la ville sur elle-même, de la régénération urbaine ou encore ce que l'on appelle le recyclage des terrains urbains, plutôt que de poursuivre une logique d'étalement, surtout si celle-ci prend des dimensions disproportionnées.<sup>9</sup>

7 - Zahia Maghnous-Dris Le projet urbain : du dessein au dessin – Ed HAL Id 2009- p2

8-Christian Devillers, le Projet Urbain, Ed OP, cit, - P : 83.

9- comité de direction Développement durable de l'environnement construit Ed Vdf Hochschulverlag AG, 2012- p148

3.1. Qu'est-ce que le développement durable?

Communément admise du DUD, est celle issue du rapport de la « Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement », en 1987, dite commission de Brundtland, qui le définit comme suit : « ...un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. ». Le développement durable se définit donc comme étant une approche globale mondiale, mais qui cherche son application à des échelles réduites – locales –, il a pour principal slogan: « **penser globalement et agir localement** ».10 Sa difficulté comme son importance réside dans le fait qu'il doit articuler simultanément différentes dimensions (elles sont quatre: l'environnement, l'équité sociale, l'efficacité économique et la bonne gouvernance), tout en assurant une cohérence entre ces deux échelles. L'ensemble des actions préconisées devra être projeté dans une vision prospective (arriver à un enchaînement entre le court, le moyen et le long terme).

3.2. Pourquoi aménager durablement ?

« **L'aménagement est fait pour durer et doit donc être durable** ». 11

Guidée essentiellement par des principes d'actions renouvelées, le Développement Urbain Durable essaye d'apporter réponses aux nombreux défis, (économiques, sociaux et urbanistiques), auxquels devront répondre les villes d'aujourd'hui. En les encourageant à se doter d'un nouveau projet de société qui essaye de faire face au mode de développement contemporain. Ces derniers se caractérisent par leurs insouciances des impératifs de durabilités, guidés essentiellement par des impératifs économiques.

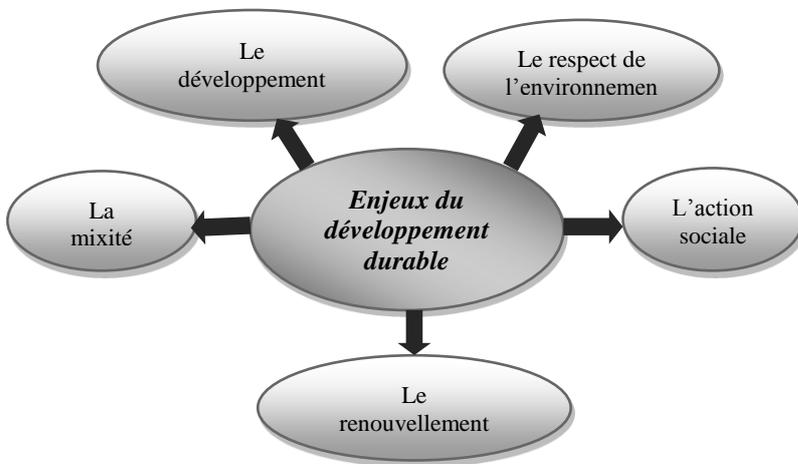


Figure 2.3 : Enjeux du développement durable. (Source auteur)

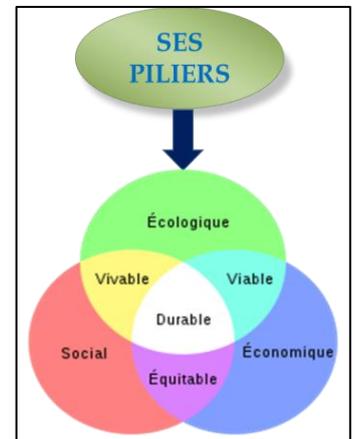


Figure 2.4 : pilier du développement durable. (Source Google images)

3.3. La place du développement durable dans les aménagements urbains en Algérie :

Le but général de la stratégie du DD en Algérie est de répondre aux aspirations et attentes légitimes de la population algérienne en termes de relèvement du niveau de vie, d'emploi stable et de sécurité économique, en réunissant toutes les conditions à la mise en place d'un processus d'investissement et de création durable de richesses et d'emplois.12

10- Fédération Québécoise Penser globalement, agir localement : la mise en œuvre du développement durable -p120

11-Article haute Savoie Comment mettre en œuvre un aménagement durable ?

12- Adrian Atkinson Stratégies Pour Un Développement Durable Local: Renouvellement Urbain Et Processus de Transformations Informelles Ed: Univer lagtuberlin, 2008 : p85

3.4. Les nouvelles tendances d'aménagements du développement durable :

-La ville durable :

La ville durable est une ville ou une unité urbaine respectant les principes du développement durable et de l'urbanisme écologique, qui cherche à prendre en compte conjointement les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme pour et avec les habitants par exemple au travers d'une architecture HQE.<sup>13</sup>

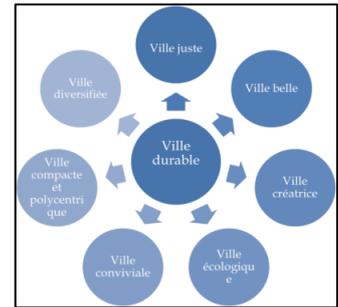


Figure 2.5 : schéma ville durable (Source : Google images)

-L'éco quartier :

Un éco quartier concilierait les différents enjeux environnementaux dans le but de réduire l'impact du bâti sur la nature : énergies renouvelables, gestion des déplacements, gestion des eaux, gestion des déchets, favoriser la biodiversité, gestion des matériaux de construction.<sup>14</sup>



Figure 2.6 : Exemple éco quartier (Source : livre développement durable)

-La mobilité douce :

On parle aujourd'hui d'**Ecomobilité** pour favoriser l'utilisation des transports publics urbains respectueux de l'environnement.

L'éco mobilité est définie comme « la possibilité de se déplacer en silence, sans polluer l'atmosphère, et de façon économe et durable ».<sup>15</sup>



Figure 2.7 : piste cyclable (Source : Google images)

- L'îlot ouvert :

les tendances actuelles d'aménagement durable vers des îlots de plus en plus ouverts, on observe que cette façon d'aménager en «îlot ouvert » favorise davantage les effets de transparence et de perméabilité des îlots, en donnant une valeur à cet espace, ainsi qu'une articulation avec l'espace environnant.<sup>16</sup>



Figure 2.8 : exemple îlot ouvert (Source : Google images)

-La végétalisation des bâtiments :

La végétalisation des bâtiments permet de composer avec la nature en ville. Aujourd'hui, les plantes sur les toits et les murs sont de plus en plus intégrées dès la phase de conception de la construction.



Figure 2.9 : bâtiment végétale (Source : Google images)

13- Corinne Gendron Présentation du plan d'actions ville durable : ADEME-DR p50

14-Ghislain Geron De l'éco quartier à la ville durable Editions Mardaga, 2011 p22

15- Antonio da Cunha Enjeux du DUD Ed : PPUR presses polytechniques, 2005 p436

16- Christian de Portzamparc rêver la ville Moniteur, 2007 p33

#### 4. Vers un renouvellement urbain durable :

Le thème de la reconstruction des villes sur elles-mêmes, à travers le développement durable et avec la revitalisation des noyaux centraux des villes est aujourd'hui au cœur des débats urbains. Bon nombre d'urbanistes voient en cela une solution préconisée pour parvenir à lutter contre l'étalement urbain et ré humaniser la ville.

Le renouvellement urbain constitue l'un des enjeux majeur du développement durable, le **Développement durable et le Renouvellement urbain** sont des réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes. Ce sont deux concepts très liés, ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales. Ce rapprochement conceptuel nous amène à développer le concept de **renouvellement urbain durable**.

##### 4.1 Définition et acceptions associées au renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est un concept apparu dans les années quatre-vingt-dix en Europe, qui vient poursuivre les réflexions déjà engagées sur la ville, dans la continuité de ' faire la ville sur la ville ' et de la démarche de développement durable. « *C'est un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale, il réclame des choix politiques de la part des pouvoirs publics concernés ainsi que la mise en place d'actions spécifiques* ».17

Les opérations varient de la restructuration d'un espace public, à la réhabilitation des quartiers en difficulté ou à une opération d'envergure.

Si certains chercheurs interprètent les préoccupations du renouvellement urbain comme suit :

- « *la question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien* »
- « *la question de la ville qui continue de s'étendre, fabriquant de nouveaux territoires* ».18

Ainsi, l'on peut distinguer deux formes de développement : urbanisme de renouvellement et urbanisme d'extension.

- « *L'urbanisme d'extension (processus de conversion des terres agricoles en terres urbaines aptes à la construction) et l'urbanisme de renouvellement où la vision et la problématique sont radicalement opposées* »19

Toutefois, le renouvellement urbain apparaît également au même titre que le développement durable ou la mixité sociale, comme une notion « *fourre tout* »20. Avec des mots communs et familiers et une forte puissance évocatrice, elle permet de dire beaucoup sans détails ou justification et chacun peut l'apprécier selon sa propre définition.

---

17-Heïdi Rivoiron Renouvellement urbain et mixité fonctionnelle aux friches militaires Ed : Humanités and SS. 2014 p7

18- CLAUDE BARTOLONE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN : PHILIPPE VIGNAUD architecte 1999 p62

19- Emmanuel Brochard Comment questionner l'étalement urbain FNCAUE décembre 2010 p42

20- LE GARREC.S, Le renouvellement urbain, genèse d'une notion fourre-tout, Université de Paris XII, coll :« recherches » n°160, Février 2006, p.39

#### 4.2 Le renouvellement urbain, une action spontanée de l'évolution urbaine ?

En termes d'action sur la ville, le renouvellement urbain n'est pas nouveau, la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène naturel qui s'opère depuis toujours dans la constitution du phénomène urbain. **On a toujours démolit pour mieux reconstruire**, 21 à titre d'exemple, les villes chinoises font table rase et sont reconstruites en totalité. Le renouvellement est l'un des deux modes de production de la ville, le second étant l'étalement urbain. Jusqu'au XIXe siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit.

#### 4.3 Le renouvellement urbain comme remise en cause des pratiques de l'urbanisme moderne :

Le renouvellement urbain ne visait pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais **la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion**, ainsi il se présente comme une démarche issue de la pratique de l'urbanisme

- Le renouvellement urbain a pour objectifs la revalorisation de territoires urbains dégradés ou fragiles en portant sur l'adaptation et la transformation du tissu urbain, les questions relatives à l'amélioration de la gestion urbaine, indispensable pour la réussite durable du renouvellement des territoires de la ville.

*« Le renouvellement urbain est le mouvement même de la ville, mais c'est dans les endroits où il est plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne... ».*22

#### 4.4 Champs d'intervention du renouvellement urbain :

Comme souligné précédemment, le renouvellement urbain a pour vocation d'améliorer la qualité de vie en ville, mais aussi d'homogénéiser ses composantes afin de retrouver une cohésion spatiale et sociale. De par la diversité des villes et de leurs composantes, mais aussi de par la nature géographique et l'histoire diversifiée de ses lieux, les opérations de renouvellement urbain interviennent sur des sites et des situations souvent variés et complexes, néanmoins, il est possible de dégager les grandes catégories qui font l'objet d'opérations de renouvellement urbain :

- Des quartiers résidentiels anciens dégradés, connaissant des processus de déqualification et/ou d'écartés des processus de valorisation
- Des quartiers (et souvent des morceaux de villes) anciens et mixtes surtout du XIXe siècle associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui périssent et/ou se délocalisent, quartiers dont la valorisation est particulièrement difficile.
- Des quartiers récents constitués de grands ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi des copropriétés, très marqués par l'urbanisme des tours et des barres affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation et concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux.

---

21- Stijn Vandevordt article livios be construire pour l'avenir 17/02/2014 Expression empruntée à Sylvaine Le Garrec 22-PIRON.O, Renouvellement urbain, approche systémique. Actes du colloque national du GRIDAUH, 2001, p.213.

22- Direction Départementale de l'Équipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier préambule : Cadrage général de la notion Atelier professionnel Mai 2005 p15

#### 4.5 Les objectifs du renouvellement urbain :

En écho à l'expression "refaire la ville sur la ville", le renouvellement urbain évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Le renouvellement urbain désigne aussi le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les opérations. Parmi les grands objectifs fixés par le renouvellement urbain

Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la réhabilitation des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants.<sup>15</sup>

#### 4.6 Actions du renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain regroupe un éventail d'actions multiples, mais leurs objectifs restent les mêmes, s'intéressant à quatre volets principaux:

- **La modernisation du Parc bâti :**

Des actions d'intervention sur l'immobilier préexistant qui sont parfois radicales.

- **L'intégration à la ville :**

Elle commence par un travail sur la trame urbaine, c'est évident pour les grandes parcelles.

- **Le renouvellement des fonctions urbaines :**

Un enrichissement des fonctions urbaines locales, comme sur une place concernée.

- **La banalisation de la gestion urbaine :**

Toute démarche de projet doit déboucher sur des réalisations gérables, de fait la volonté de banalisation de la gestion urbaine

#### 4.7 Les opérations classiques du renouvellement morphologique, une somme de termes avec le préfixe « re » :

- **La réhabilitation,**

M. Saïdouni définit la réhabilitation « cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social ».

- **La restauration,**

M. Saïdouni, « ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde »

- **La restructuration,**

Zucchelli A. résume cette notion comme « l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes ».<sup>24</sup>

- **La rénovation,**

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait. Le verbe rénover étant défini par *le fait de donner une nouvelle forme, une nouvelle existence* (d'après le Petit Larousse

---

23- SAIDOUNI MOUAOUIA Eléments d'introduction à l'urbanisme 1999 p152

24- Alberto,Zucchelli Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine Ed : Office des publications universitaires, 1983 p66

Le renouvellement urbain durable est devenu un enjeu majeur pour contrer l'étalement urbain à travers la revitalisation des centres ville, dans une optique de reconstruire la ville sur la ville. La rénovation urbaine est une des opérations du renouvellement urbain, d'une part la **rénovation urbaine** (démolition - reconstruction) de certains tissus, et la création d'un nouveau maillage. Ce type d'opération est de plus en plus fréquent pour revaloriser les centres ville.

5. La rénovation urbaine comme alternative à l'étalement urbain :

D'origine latine « Renovatio » désigne l'action de remettre à neuf quelque chose. Améliorer en donnant une forme nouvelle, moderne, remettre à neuf. Ces aires sont particulièrement riches en témoignages historiques et artistiques.

La rénovation urbaine est une notion politique qui se rapporte à l'ANRU. Cette dernière vise à reconstruire la ville sur la ville par le financement d'actions de rénovation et de réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.<sup>18</sup>

Selon M.Saidouni:<sup>25</sup> « Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention s'applique à des secteurs ou à des îlots dont les caractères facilitent et ou justifient une intervention forte et ou les contraintes entravant l'intervention sont peu importantes. »<sup>8</sup>

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement la définit comme une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur

**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. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes et la construction sur le même site d'immeubles normaux de même nature .**<sup>26</sup>

Quant au droit de l'urbanisme Français, il l'a défini comme une opération ayant pour objet de restituer aux anciens centres urbains dégradés par le manque d'entretien ou les constructions

5.1 Démarche :

Les constructions présentant un intérêt ou qui sont des témoins du passé seront conservés et classés patrimoine urbain, le tracé qui est considéré comme la mémoire de la ville est conservé, souligné et complété, et l'espace public est valorisé

- La 1ère étape: est caractérisée par les opérations à grande échelle qui modifient profondément les conditions du développement urbain,
- 2ème étape: l'accent est mis sur la conservation du patrimoine bâti existant
- 3ème étape: la dernière étape privilégie, les intentions, les actions d'aménagement

---

25- SAIDOUNI MOUAOUIA Eléments d'introduction à l'urbanisme 1999 p200

26-Sylvaine Le Garrec, La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? Une application locale : la copropriété des bosquets à Montfermeil (93), Université Paris XII Val de Marne p 120

### 5.2 Les enjeux de la rénovation urbaine :

L'enjeu des opérations de rénovation urbaine est celui de transformer en profondeur des quartiers tant par des interventions spatiales que par la diversification de l'habitat.

L'investissement de ces opérations permet la réalisation d'un projet urbain global, à savoir

- Les interventions de démolition, de reconstruction, de réhabilitation, de résidentialisation
- Les aménagements nécessaires et la restructuration viaire ou consécutive aux démolitions
- Les équipements nécessaires aux habitants du quartier
- La réorganisation des espaces liés aux activités économiques et commerciales

### 5.3 Les tendances de la rénovation urbaine :

#### - **Rénovation douce :**

La rénovation douce est aussi un terme générique désignant toute opération d'adaptation du bâti aux normes contemporaines, elle se fait partiellement et a une longue durée.

#### - **La sécurité ; une démarche à intégrer dans les projets de rénovation urbaine :**

Lorsqu'on parle de qualité urbaine, on évoque le plus souvent un endroit où il fait bon vivre et tranquille. De ce fait, l'intégration d'une étude de sécurité au projet se veut nécessaire <sup>27</sup>

#### - **Centre-ville :**

Deux enjeux majeurs fondent les actions de rénovation urbaine en centre-ville :

- Premier enjeu : remettre à niveau l'habitat des centres ville. Il reste de nombreux centres ville au parc immobilier dégradé, il faut passer d'urgence à une nouvelle phase de l'approche des quartiers anciens.
- Deuxième enjeu : lutter contre la ghettoïsation dans les centres villes comme dans la périphérie: tout parc dégradé en mauvais état, et/ou avec une mauvaise qualité résidentielle et un environnement déqualifié, est un facteur de ghettoïsation, de marginalisation sociale.

### 5.4 La rénovation urbaine en Algérie

la rénovation urbaine constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes une partie importante de leur parc logement présente de grands risques pour la population en, raison de son état de fragilisation, une situation qui a amené les Pouvoirs Publics à établir un diagnostic et envisager des actions de rénovation (Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière, Assemblée Populaire Communale, population).

---

<sup>27</sup>-Magali Volkwein, sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain, Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p07

## 6 Analyse d'exemple : la rénovation urbaine du centre-ville de Roubaix :

### 6.1 Présentation de la ville de Roubaix :

Située au Nord de la France et bâtie à l'aube du développement de l'industrie textile, Roubaix a été profondément marquée par la crise économique dans les années 70 – 80. Le centre-ville a subi de plein fouet le contre-coup de cette crise : fermeture des commerces, paupérisation, perte d'attractivité publique. Dans les années 90, la Ville a souhaité entreprendre la redynamisation de son centre-ville et a engagé une politique d'aménagement forte et de reconquête volontariste.



Photo1 : photo aérienne du développement de la ville de Roubaix. (Source : livre Roubaix)

Ce programme de rénovation urbaine a l'ambition de permettre à Roubaix de passer de la ville industrielle à la ville renouvelée, il entend donner un **nouvel élan au développement durable**, et redonner une **image attractive** à la ville, de relancer les **marchés immobiliers**, de **restructurer le centre-ville** et d'améliorer **la vie de quartiers**. 28



Photo2 : état d' dégradation du centre-ville Roubaix. (Source : Google images)

Il s'agit de s'engager dans **un développement urbain durable**, avec la promotion de **l'excellence environnementale**, promouvoir une nouvelle **économie** du territoire au service des habitants, **démolir** des logements insalubre ou qui ne correspondent pas aux attentes des habitants, **reconstruire et réhabiliter**, sont des enjeux fort qui doivent être accompagnés par un aménagement urbain producteur de **qualité de la ville** (voirie, services publics, espaces verts, etc.....) et facteur de développement durable.

Contexte. 29



Photo3 : la typologie bâtie. (Source : Google images)

28- « La renaissance d'une ville en crise », in Projets urbains en France, 2002 Patrimoine industriel, Editions du Patrimoine Scala

29- David (Michel), Duriez (Bruno), Lefebvre (Rémi), Voix (Georges), Roubaix : 50 ans de transformations urbaines et de mutations sociales, Presses Universitaires du Septentrion, 2006, 296 p.

## 6.2 Les actions entreprises :

Une intervention générale de démolition/reconstruction accompagnée de la réhabilitation des logements préservés.



Programme de construction de logement, et l'aménagement d'îlots multifonctionnel



L'amélioration durable des conditions d'habitat et de qualité résidentielle, le désenclavement du quartier, la promotion des mobilités sociales.



La requalification des espaces publics et les actions d'amélioration du cadre de vie



L'amélioration des transports en commun et le développement de parcs de stationnement<sup>30</sup>

---

30- Dossier au titre du programme ANRU, projet de rénovation urbaine de Roubaix, Novembre 2007

La redynamisation économique, la reconquête commerciale et le renforcement de l'offre culturelle



Le renforcement de l'équité sociale, de l'éducation et des formations supérieures



Le développement de l'attractivité résidentielle et le développement d'une vie de quartier

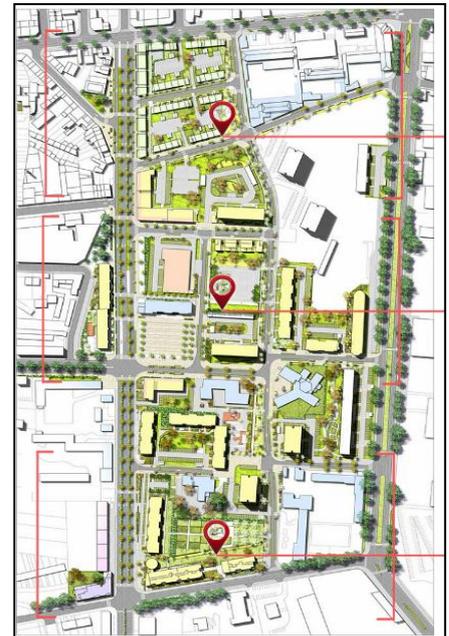


Le retour des projets privés avec la promotion de la mixité



6.3 Exemple de rénovation d'un quartier située au sud de Roubaix :

Le premier dossier de Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur la période 2003/2011 concernait les quartiers des Hauts Champs et Longchamp. Il est aujourd'hui terminé et a permis sur Roubaix la démolition et la reconstruction de 98 logements, des interventions sur les équipements publics et les espaces publics du quartier pour un coût total pour la ville de 22,8 millions d'euros



Etat de fait :

Les logements sont vétustes et inadaptés aux besoins actuels.

La configuration du quartier bloque le développement de nouvelles activités économiques.

Le quartier est dévalorisé, quoique situé en entrée de ville et bien desservi par les transports en commun.

Les actions entreprises :

- Désenclaver et dé densifier le quartier, promouvoir les mobilités sociales et professionnelles par la requalification des espaces publics, la création d'un parc urbain.
- Améliorer et recycler durablement le bâti, résorber l'habitat insalubre et créer des logements neufs et diversifiés
- Amélioration du cadre de vie : Requalification des voiries existantes, création d'un jardin public
- Renforcer et valorisés l'offre en équipements publics.
- Les logements sont vétustes et inadaptés aux besoins actuels.



- La configuration du quartier bloque le développement de nouvelles activités économiques.
- Le quartier est dévalorisé, quoique situé en entrée de ville et bien desservi par les transports en commun.
- Promouvoir la qualité environnementale et la mixité
- Un habitat agréable et attractif
- Des aménagements paysagers de qualité
- Un nouveau maillage de rues, pour désenclaver le quartier et le relier à son environnement 31



- Configuration des îlots :
- Les îlots se caractérisent par :
- Cœur d'îlot vert
- La mixité fonctionnelle (habitat, bureaux)
- Commerces aux RDC
- Des aménagements paysagers et des parcours piétons à l'intérieur des îlots

« Une utilisation des principes et des concepts de développement durable »



La politique de renouvellement urbain mise en œuvre à Roubaix a déjà permis le retour de l'investissement privé ; de nombreux programmes privés de logements témoignent d'une réelle dynamique qui gagne l'ensemble de la ville. Le Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) débutant en 2011 poursuit la transformation durable de la ville. La réhabilitation et la construction des nombreux équipements publics complètent une offre qualitative de services aux habitants (écoles, collèges, crèches, centres de loisirs...) et contribuent au rayonnement de la ville (vélodrome couvert, conservatoire, extension du musée).<sup>32</sup>

---

31- « Le Canal de Roubaix par Christian Devillers », Projet Urbain Le renouvellement urbain dans l'agglomération lilloise, CRAPS, 2003

32- « Un plan de références pour les espaces publics de Roubaix », La Farde, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 1997

## 7 Conclusion :

La problématique de l'étalement urbain de nos villes est devenu un sujet d'actualité qui nécessite impérativement d'être traité, puisque dans la période post indépendance nos villes ont connu un développement accéléré ce qui a conduit à des villes en manque de cohérence urbaine avec des centres villes délaissés et des périphéries étalées au dépend des terres agricoles, L'extension de nos périphéries étant arrivée à sa limite foncière, il est devenu indispensable de « retourner à la ville ». A partir de ce moment, le développement urbain doit s'accommoder d'une logique de « développement durable », à travers le concept du projet urbain qui a une capacité de liaison et d'articulation car constitue un pont entre l'urbanisme et l'architecture, Le développement durable se dresse comme une démarche qui traite simultanément et avec la même force ces aspects écologiques, sociaux et économiques dans le cadre d'une réelle politique de la ville,

Dans cette perspective une tendance se trouve actuellement au cœur des problèmes urbains contemporains à l'échelle mondiale : celle du retour à la ville, qui préconise la revalorisation des noyaux centraux et centres ville dans une optique de reconstruire la ville sur elle-même, pour cela, le renouvellement urbain se présente comme étant la solution adéquate pour améliorer la qualité de vie des villes, reconquérir leurs espaces anciens, établir une certaine équité sociale et revaloriser les espaces publics pour renforcer les liens de citoyenneté, d'attachement et d'appartenance à un tout homogène et complémentaire. Pour réaliser ce renouvellement urbain durable des centres villes, on peut s'appuyer sur une de ces opérations qui est la rénovation urbaine, consiste à apporter d'importantes modifications à la ville pour la rénover et y améliorer la qualité de vie des habitants. Cette rénovation peut nécessiter la réhabilitation, la construction et la démolition de logements, mais également d'équipements collectifs, de routes

La rénovation urbaine a fait l'objet de nombreuses réflexions ainsi que des essais de mise en œuvre qui montrent une certaine capacité à provoquer un mouvement d'adaptation aux objectifs, moyens et méthodes. Il faudrait parvenir maintenant à des transformations d'attitude, des anticipations, une véritable maîtrise des projets, en somme : faire valoir une nouvelle culture urbaine.

Cette ébauche de compréhension de ces notions et des concepts qui font l'objet de notre étude n'est pas suffisante pour tenter de cerner l'approche dans sa globalité, les chapitres suivants qui sont analytique et opérationnelle nous permettrons une plus profonde assimilation des stratégies de rénovation urbaine des noyaux centraux comme réponse à l'étalement urbain.<sup>33</sup>

---

33- Sigrid Reiter -Université de Liège LEMACHargée de cours La rénovation urbaine : une solution pour le développement durable des urbanisations p23-27

**CHAPITRE III CAS D’ETUDE**

**A : GENESE ET EVOLUTION :**

Introduction

Dans le cadre de cette étude, nous essaierons de proposer une grille de lecture dont la finalité est de permettre d'appréhender l'ordre, l'intelligence du site, sa structure et son influence sur la formation et le développement de la ville.

Le choix s’est porté sur la ville de Larbaa. Ce choix a été motivé par:

- Sa situation dans la plaine de la Mitidja, qui est considérée comme la région la plus riche de l'Algérie.
- Sa localisation dans la partie orientale de la wilaya de Blida qui se trouve dans un état de dégradation avancé tant sur le plan architectural qu’urbanistique.

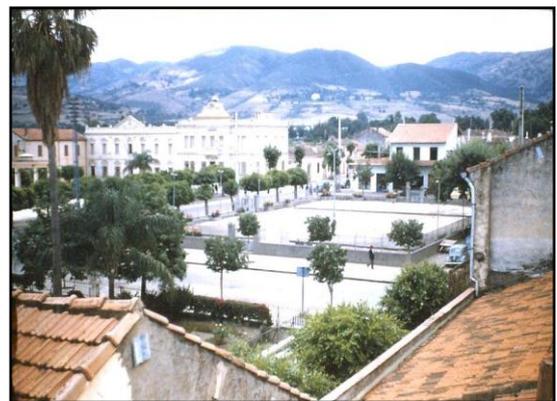


Photo1 : La place des martyrs - 2013  
(Source : thèse)

1. Présentation de la ville :

1.1 Situation géographique :

La ville de Larbaa est une des communes de la wilaya de Blida, connue par ses terres fertiles, c'est une ville coloniale avec beaucoup de richesses naturelles vu qu'elle chevauche sur la plaine de la Mitidja orientale et l'Atlas Blidéen.

La commune de Larbaa chef-lieu de daïra parmi les sept que compte la Wilaya de Blida se situe à 38 km de distance de cette dernière ainsi qu'à 30 km de la Wilaya d'Alger. Au carrefour de deux axes routiers: RN 29 et RN 08.

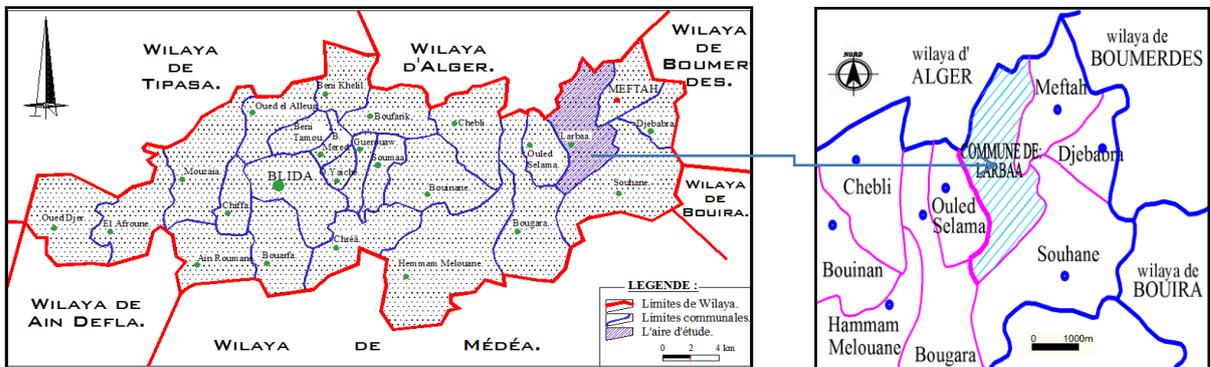


Figure 3.1 : carte des limites communales de Larbaa et sa localisation. (Source : PDAU de Larbaa2007)

1.2 Situation territoriale :

Larbaa se situe à l'Est de la plaine de la Mitidja, longeant le piedmont de l'Atlas Blidéen.

Elle est limitée par :

- Au nord par Sidi Moussa et El Harach.
- A l'est par la commune de Meftah
- A l'ouest par la commune de Bougara et OuledSelama
- Au sud par la commune de Tablât

La commune de Larbaa est implantée sur une plaine et à une superficie total de 85.25 km<sup>2</sup>



Figure 3.2 : plan de situation de la ville de Larbaa. (Source : thèse)

1.3 Structure territoriale:

« Le territoire est une étendue de pays qui ressortie à une juridiction quelconque, le territoire d'un état est l'espace terrestre maritime et aérien sur lequel les organes de gouvernement peuvent exercer leur pouvoir » <sup>1</sup>

La ville de Larbaa est un établissement **urbain** de type **fond de vallée**. Le parcours dans le territoire peut s'assumer comme une première structuration. La règle générale est le fait qu'une aire se traversant par un parcours accueillera plus tard une production, donc un établissement, formation et transformation du territoire.

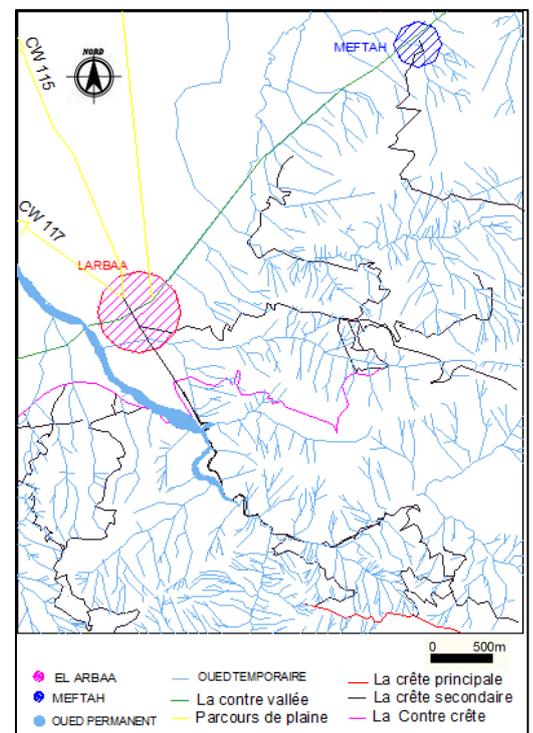


Figure 3.3 : formation du territoire de la ville de Larbaa. (Source : Auteur)

<sup>1</sup> L'encyclopédie ENCARTA 2004 .

## 2. Relief :

Le territoire communal de Larbaa est composé de deux types de reliefs :

Au nord, la plaine avec un potentiel agricole considérable, elle présente une source de vie pour une grande partie de la population et a favorisé l’implantation de la ville. Au sud, le piedmont avec la aussi une grande activité agricole et à l’extrême sud et au sud-est les montagnes de Souhane et de Zerouala: elles sont couverts par une forêt et des broussailles moins denses.

### 2.1 L’hydrographie :

Le réseau hydrographique de Larbaa est constitué principalement par Oued El Djemaa, qui se situe à l’ouest de la ville et qui a contribué à la l’implantation de la ville et a ensuite fait office de barrière pour son développement.

On note aussi la présence d’un oued temporaire qui traverse la ville.

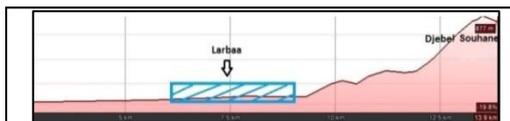


Figure 3.4 : Profil BB'. (Source : auteur)



Figure 3.5: Profil AA'. (Source : auteur)

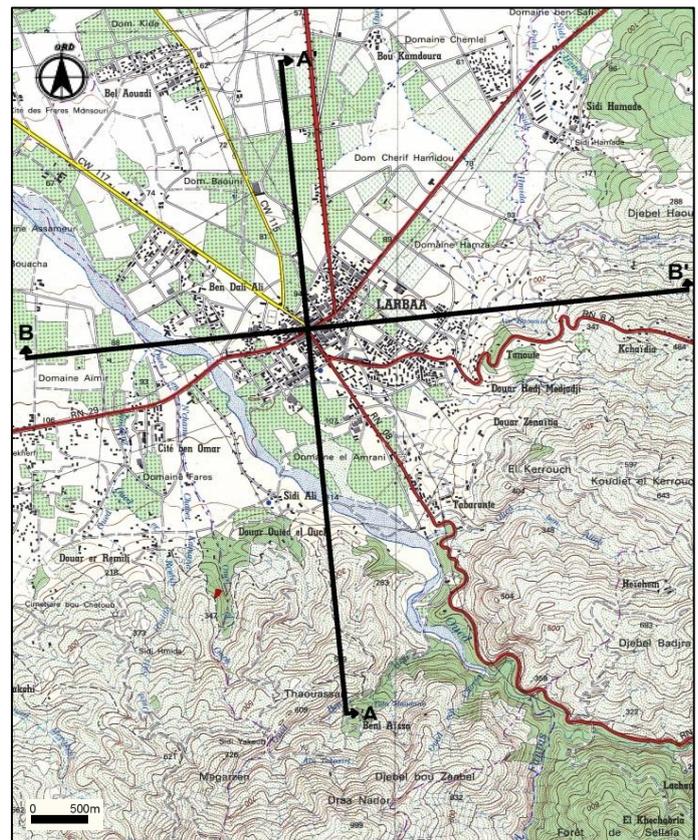


Figure 3.6 : carte du relief de la ville de Larbaa (Source : Carte d’état majeur)

3. Confrontation avec le site des différentes situations historiques:

3.1 Evolution historique de la ville :

**"Chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et sociales. La nature des problèmes varie donc d'une ville à d'autre, comme d'un quartier à un autre ... car une ville, c'est de l'histoire cristallisée en formes urbaines"**  
**JEAN-PAUL LACAZE <sup>2</sup>**

La ville de Larbaa a connu trois époques, une époque précoloniale, une époque d'occupation Française et après une époque contemporaine. <sup>3</sup>

• Époque Précoloniale :

Se caractérise par l'installation à l'intersection des deux parcours structurant le territoire, puis la création grand marché arabe puis turc installait juste sur la rive droite de Oued Djemaa, il se tenait tous les mercredis, d'où le nom de la ville "souk el arbaa".



Photo 2 : Le marché indigène de Larbaa. (Source: Google images)



Figure 3.7 : carte de l'évolution de la ville époque précoloniale. (Source : auteur)

<sup>2</sup>- **JEAN-PAUL LACAZE** - les méthodes de l'urbanisme – édition n° : 6 –page 120

<sup>3</sup>-**LE COLONEL C.TRUMLET** : Récit selon la légende de l'histoire de Larbaa ADOLPHE JOURDAN, LIBRAIRE-ÉDITEUR-page 50

- Époque Coloniale:
- Phase 01 :

Avec l’arrivé des français en Algérie, ils décident d’établir des colonies agricoles tout le long de la plaine de Mitidja, pour cela ils établissent un plan de cadastre avec des parcelles d’habitation au milieu à l’intersection des deux parcours territoriaux, à la limite sud-est du marché, et des parcelles agricoles tout autour. La fortes présence des oueds permanant ou temporaire ont donnés partiellement les limites et la forme de ce pl.

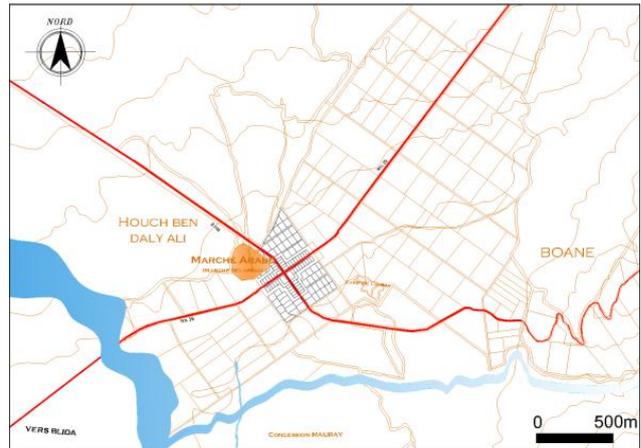


Figure 3.8 : carte de l’évolution de la ville époque coloniale phase 1. (Source : auteur)

- Phase 02 :

La création d'un centre de peuplement en 1845, l'emplacement de ce centre est à la limite sud du marché au croisement des deux route nationales, ce centre a une formes de croix entouré d’un rempart, avec quatre portes.au centre de la ville à l’intersection des deux axes principaux, on retrouve le jardin public et une grande place qui est la place de la mairie délimitée par les façades d’habitations des équipements représentatifs de la ville « l’église et la banque... L’alignement d’habitation avec commerces intégrés marque une façade uniforme le long des axes, RDC ou R+1 On note que le marché arabe reste en activité à cette époque mais il est en dehors du rempart.



Place de la république et la mairie Epoque coloniale. (Source: Google images)

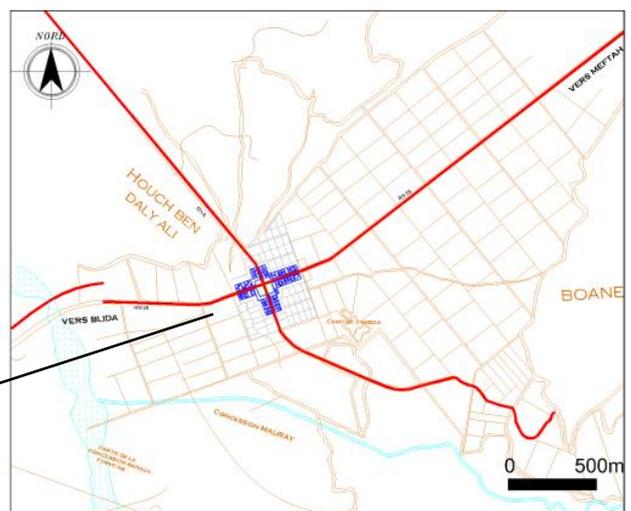
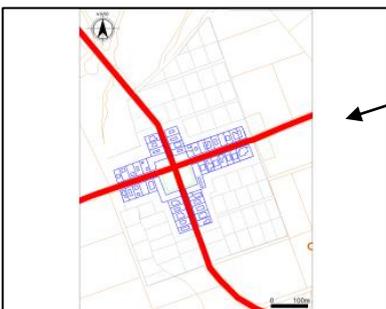


Figure 3.9 : carte de l’évolution de la ville époque Coloniale phase 2. (Source : auteur)

- Phase 03 :

Cette période se caractérise par la densification du noyau initial et l’extension au-delà du rempart, en suivant le plan cadastral initial, en s’agrandissant la forme de la ville a évoluée au-delà des anciens remparts qui sont devenues des grands boulevards structurants. Dans cette période il y a eu un transfert du marché, ou il y a eu l’implantation d’un nouveau marché européen à l’ouest de la ville, en dehors du rempart, le marché arabe a subi l’extension et a été enlevé.



La ville de Larbaa : place du départ du train (source : thèse)

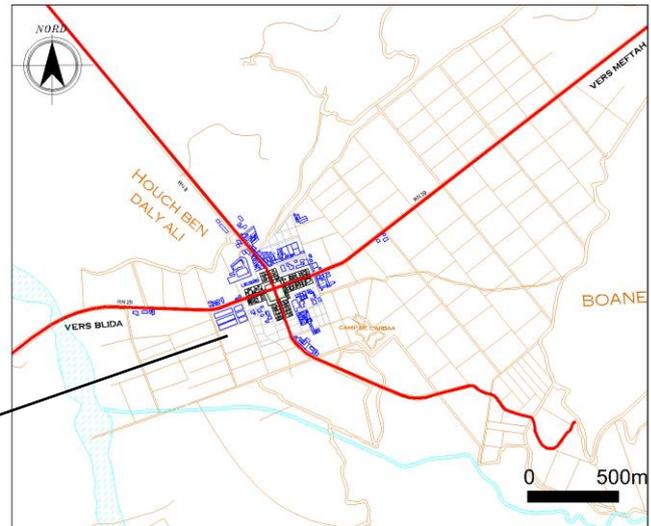


Figure 3.10 : carte de l’évolution de la ville époque Coloniale phase 3 (Source : auteur)

- Epoque post-coloniale :
- Phase 01

Etablissement d'un nouveau plan d'urbanisme directeur, et Cette période se caractérise par deux extensions la première vers le sud suivant l'axe RN08 et la deuxième vers l'Est suivant l'axe RN29, et la naissance de plusieurs quartiers qui sont venus tous se greffer autour du noyau original de façon anarchique, avec la consommation progressive des terres fertiles. , et une urbanisation horizontale.

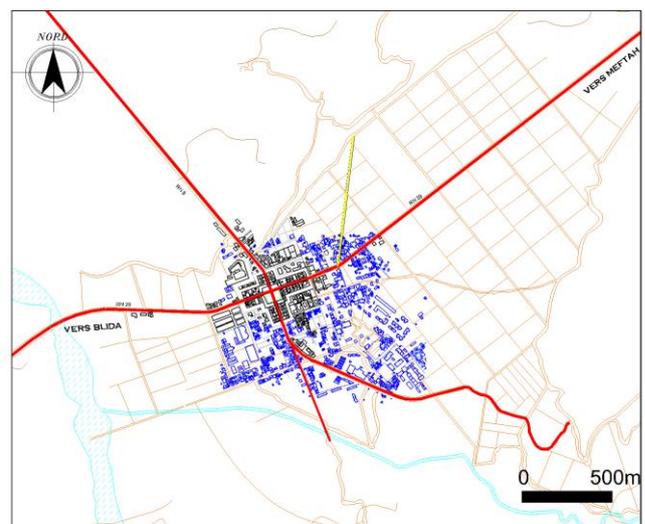


Figure 3.11 : carte de l’évolution de la ville époque post-coloniale phase 1. (Source : auteur)

• Phase 02 :

Une nouvelle méthode d'urbanisme est apparue après l'indépendance, c'est l'urbanisation anarchique et à un rythme rapide c'est une urbanisation incontrôlée avec une consommation rapide des terres agricoles.

Le centre-ville est délaissé, les extensions périphériques sont éparpillés, en zones, et en bornes s'étalent de plus en plus avec une rupture flagrante entre le centre-ville et la périphérie, la structure urbaine est devenue incohérente.

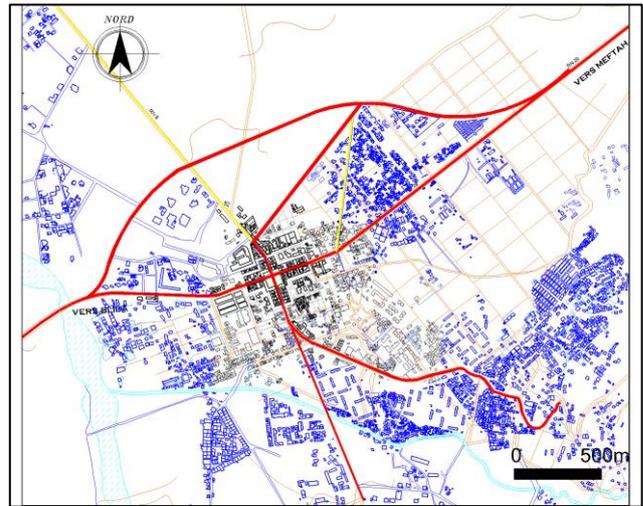


Figure 3.12 : carte de l'évolution de la ville époque post-colonial phase 2. (Source : auteur)

5 Synthèse :

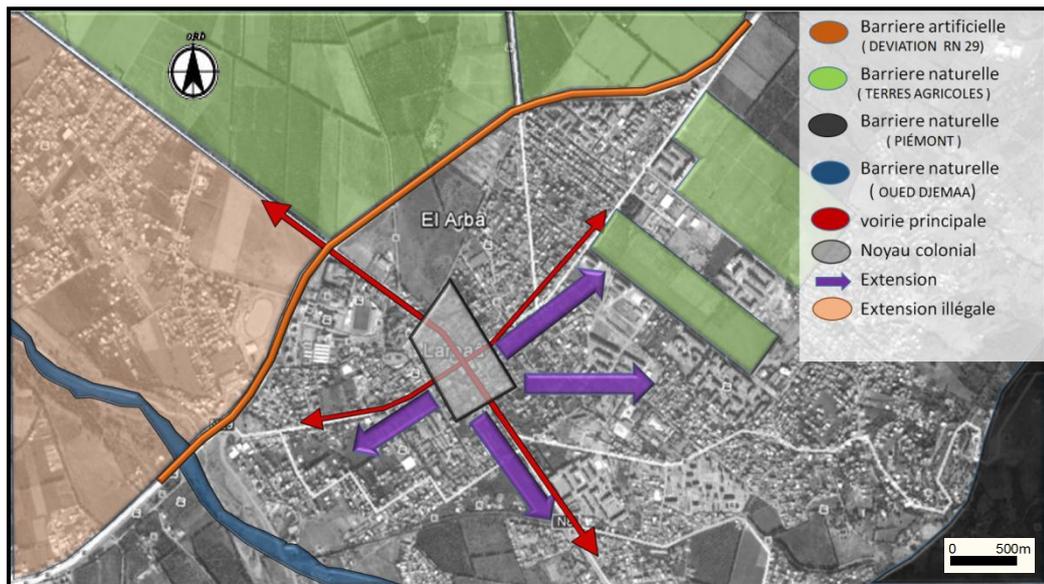


Figure 3.13 : CARTE DE LA SYNTHÈSE DE LA CROISSANCE (Source : auteur)

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



5.1 Structure du relief

Après l'étude de la géographie de la ville nous constatons que Larbaa se situe sur une plaine ce qui favorise l'implantation, elle a un riche réseau hydrographique, et une bonne accessibilité, et nous concluons que les montagnes cotées Sud et sud-est, l'Oued côté Ouest et les terrains agricoles côté Nord peuvent être un frein pour le développement urbanistique de la ville

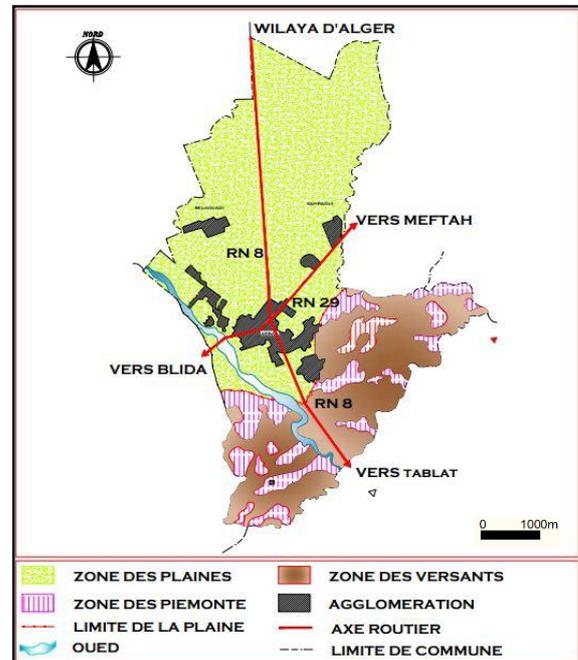
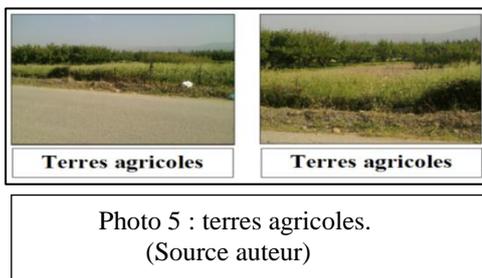


Figure 3.14 : carte de la structure du relief de larbaa  
(Source : auteur)

**La commune de Larbaa est traversée par plusieurs axes de communication :**

- La route nationale n° 29 (RN29), axe routier important régional: Blida et Alger.
- La route nationale n° 08 (RN08), aussi un axe routier important régional nord et le sud).
- Le chemin de wilaya n° 115 qui relie l'Arbaa à la commune de Baraki
- Le chemin de wilaya n° 117 relie l'Arbaa à la commune de Sidi Moussa

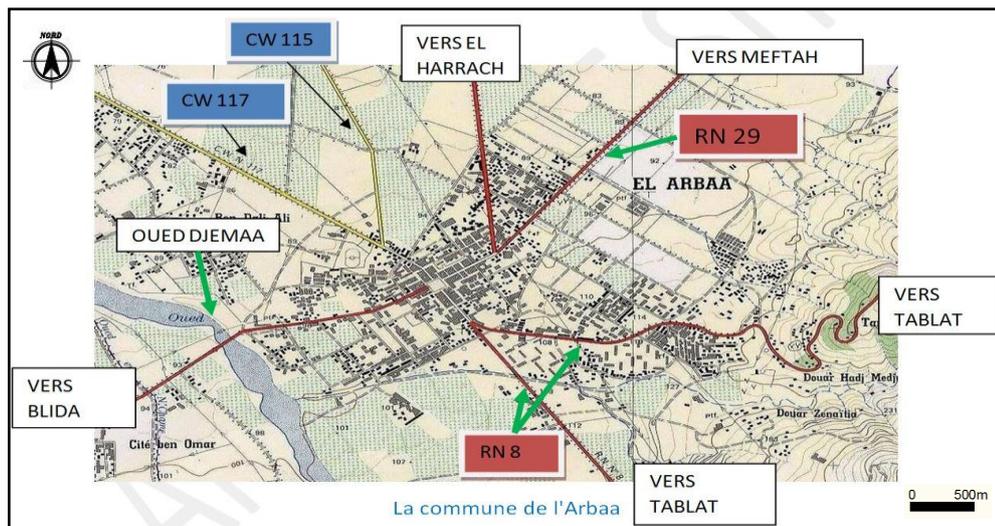


Figure 3.15 : carte d'infrastructure routière. (source: carte d'état-major de Larbaa)

5.2 Orientation et mécanismes de croissance :

L'évolution de la ville se fait toujours dans un certain rapport de distance centre / périphérie la ville ne pourrait pas se développer indéfiniment dans une direction unique. Aussi, il y'a des limites au bout desquelles la ville ramène son développement dans une autre direction maintenir l'équilibre à l'ancien centre.

La ville s'oriente actuellement vers le Nord-est suivant l'axe RN08, pour des raisons géographiques, puisqu'il y a trois barrières de croissance, la première au sud qui est le relief très accidenté, la seconde à l'Ouest qui est l'Oued El Djemaa et la troisième au Nord qui est les terres agricoles, mais ces derniers commencent à céder progressivement à la pression de l'urbanisation.

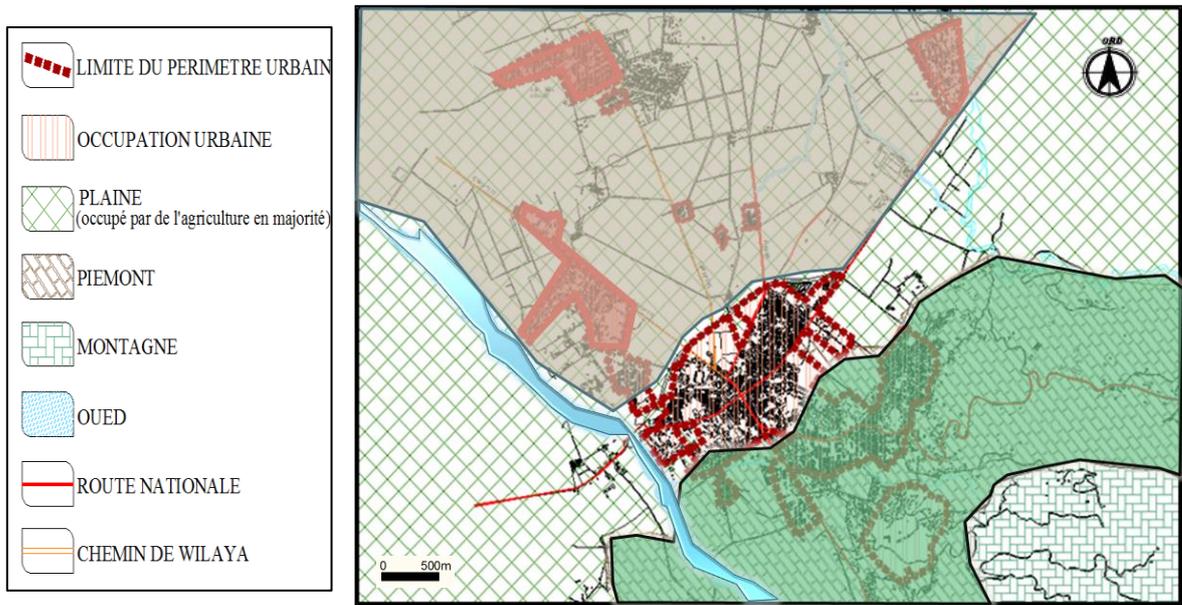


Figure 3.16 : cartes des limites de croissance de la ville de Larbaa. (source : auteur)

5.3. Matrice historique (quartiers, dédoublement, substitution etc.) :

La ville de Larbaa a connu deux périodes, la période coloniale dont la ville est constituée d'un centre d'activités publiques et des domaines agricoles aux alentours **croissance raisonnée**, et la période contemporaine marquée par la naissance de plusieurs quartiers qui sont venus tous se greffer autour du noyau ce qui a conduit à **l'étalement de la ville** et la perte de sa cohérence structurelle.

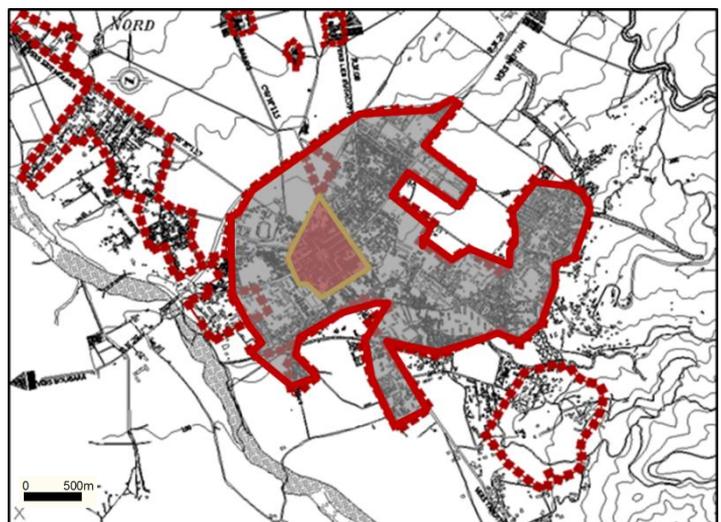


Figure 3.17 : carte synthèse de structure urbaine de la ville de Larbaa (source : auteur)

## CHAPITRE III / B: LECTURE MORPHOLOGIQUE

### 1. Analyse urbaine de l’aire d’étude :

#### 1.1 Structure formelle :

La ville, à une forme irrégulière due à son étalement incontrôlé, elle est structurée désormais comme un archipel (disposé en groupe) de zones isolées, les unes aux autres.

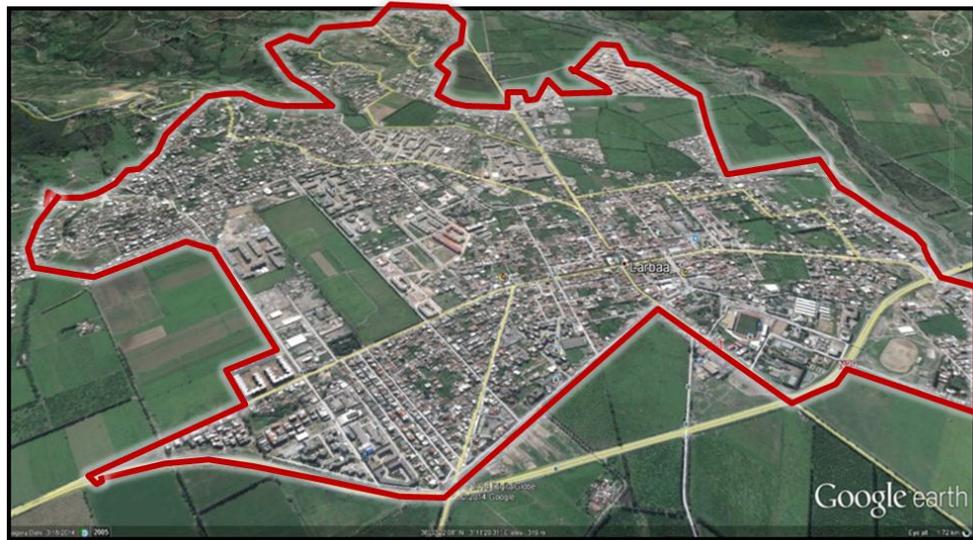


Figure 3.18 : photo aérienne de la ville de Larbaa (source : Google earth)

#### 1.2 Structure viaire :

Larbaa garde toujours ses deux axes structurant Sud-Nord (TABLAT-ALGER) et Est-Ouest (BLIDA-MEFTEH) à l’échelle territoriale

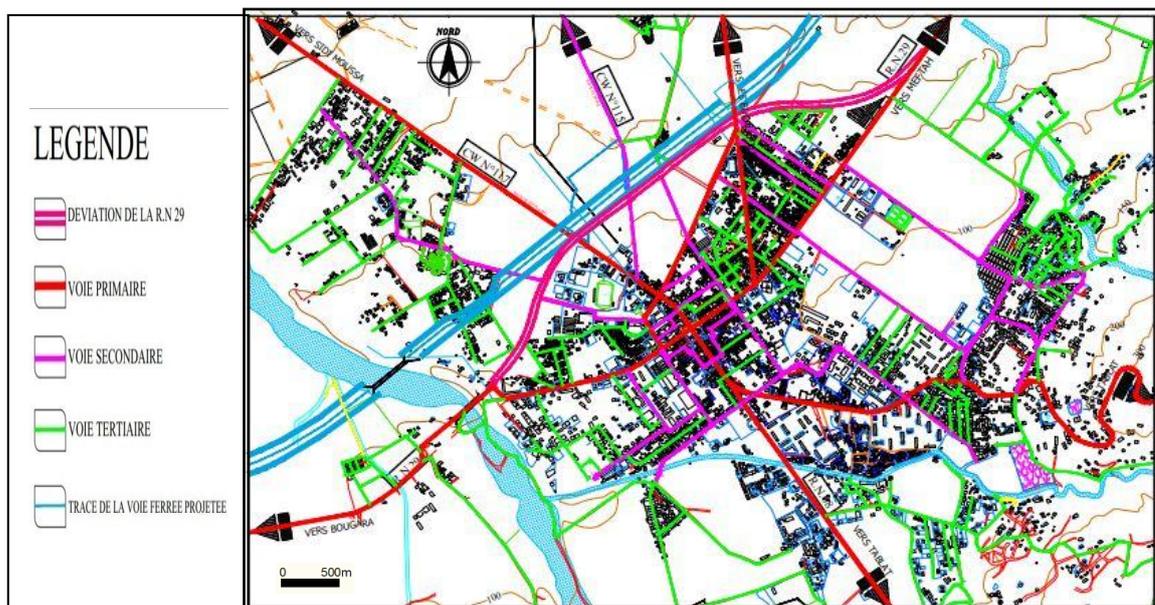


Figure 3.19 : Carte de la structure viaire de la ville de Larbaa (source : auteur)

1.3 Structure fonctionnelle:

On remarque que le nombre de commerce est élevé au noyau historique de la ville. Par contre le nombre est réduit à la périphérie de la ville, la fonction commerciale de Larbaa qui a été à l'origine de sa fonction (marché de Larbaa) c'est confirmé par la colonisation.

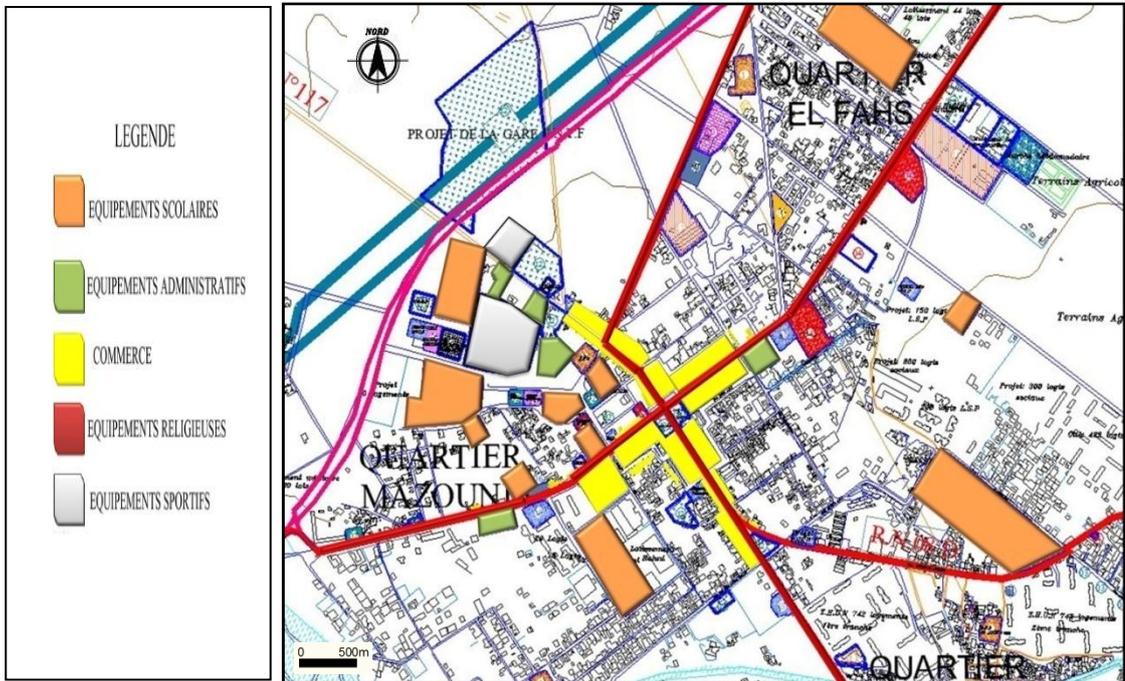


Figure 3.20 : Carte de la structure fonctionnelle de la ville de Larbaa (source : auteur)

1.4 Structure permanente :

Le jardin public et la placette de la mairie restent toujours des éléments permanents et aussi les deux axes structurants de la ville.

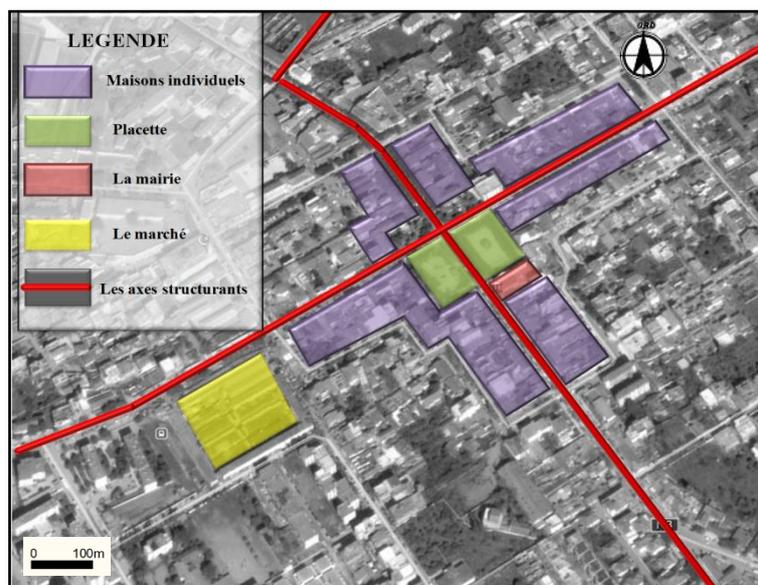


Figure 3.21: Carte de la structure permanent de la ville de Larbaa (Source : auteur)

2. Eléments morphologiques de composition urbaine du noyau central :

" Toute intervention urbaine se doit au préalable d'identifier et de reconnaître les structures existantes, avant d'opérer par substitution partielle ou totale, en cherchant ainsi à exploiter leurs potentiels. Il s'agit de prendre en considération les caractères spécifiques du lieu d'intervention. Ces caractères devenant alors les points d'appui nécessaires au nouveau projet, garantissant la continuité urbaine et la préservation des éléments historico-culturels propres à l'identité du lieu.

Ces caractères formants les éléments qui garantissent la continuité urbaine <sup>4</sup>

" On entend, par caractère de l'urbain, l'ensemble des attributs qui spécifient une ville, et qui la qualifient dans son rapport avec le site et l'histoire. Les caractères de l'urbain participent ainsi à la détermination de l'identité d'une ville..... Cette composition urbaine est constitués de cinq structures principales: Les limites les portes les parcours les places et les équipements. <sup>5</sup>

**" La condition nécessaire pour que le projet soit urbain, c'est qu'il se forme à partir des structures de permanence du lieu " -<sup>6</sup> -**

2.1 Les limites :

Les limites sont les éléments linéaires qui ne sont pas considérés comme des voies, ce sont les frontières, les bordures, coupure dans le tissu. Le périmètre du noyau central de Larbaa a une forme quadrangulaire, cette forme est matérialisée par des parcours de dédoublement (qui peuvent être considérée comme boulevard périphérique) et qui ont remplacés les remparts français.

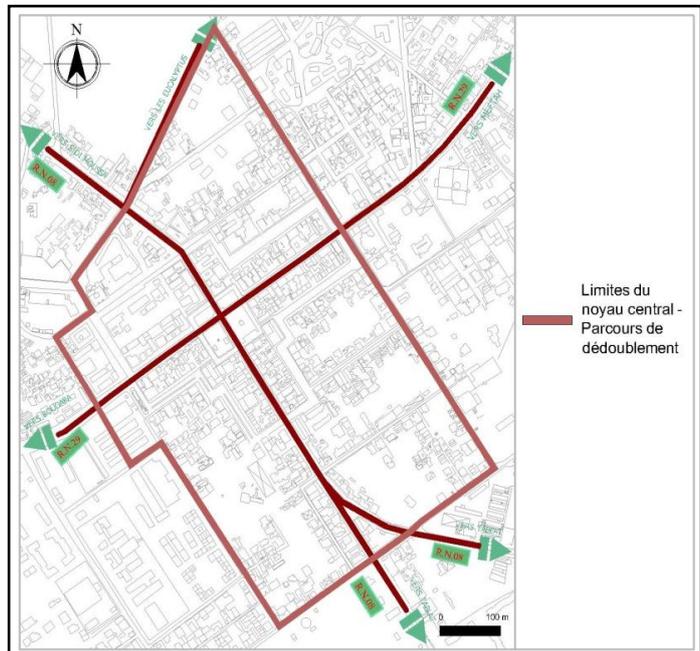


Figure 3.22 : La carte des limites. (Source : auteur)

<sup>4</sup> -A.LEVY/ V.SPIGAI ; Le plan et l'architecture de la ville. Ed :Venezia, 1989, PAGE 137

<sup>5</sup> / 10 / 11 - A. Levy / V.Spigai: le plan et l'Architecture de la ville, Ed :Venezia ; 1989 , p 142

<sup>6</sup> - V.Spigai, le plan et l'architecture de la ville, Ed : Cluva , Venise , 1989

2.2 Les portes :

Une porte de ville fait partie des fortifications d'une ville. C'était jusqu'à l'Époque moderne le seul moyen de franchir les remparts entourant la ville

Le centre-ville de Larbaa compte quatre portes sur les quatre cotées du noyau deux autres portes se sont ajoutés après l'extension du noyau vers le nord et le sud, il y a pas de traces des portes du rempart français, ces portes sont les entrées de la ville.

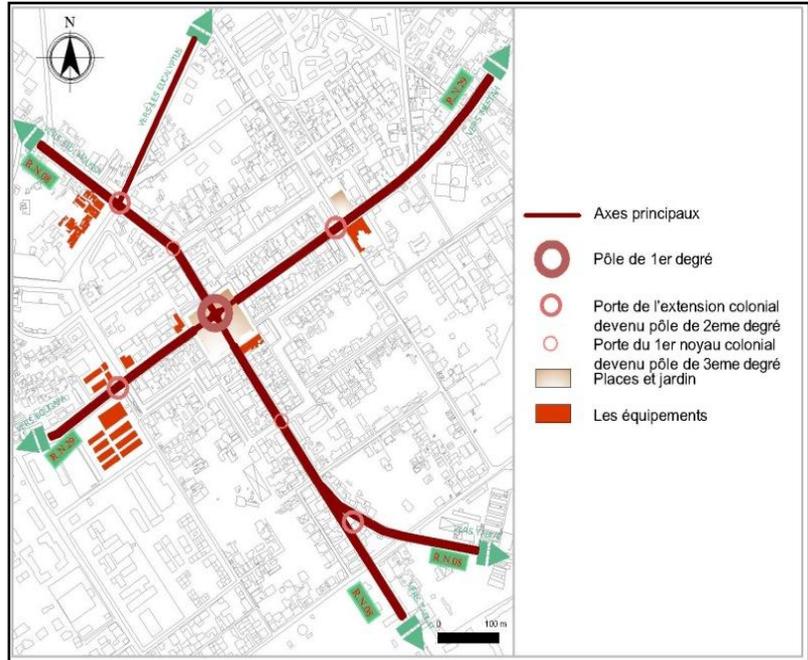


Figure 3.23 : La carte des portes. (Source : auteur)

- L'entrée de la ville (La porte) EST :

Prend en charge le flux de la RN29 venant de la commune de Meftah. Elle est caractérisée par espace de jeux pour enfants à l'échelle du quartier de forme rectangulaire, ainsi que par une petite cour plantée et un terre-plein planté.



Photo 6 : Aire de jeux du quartier.  
(Source : auteur)

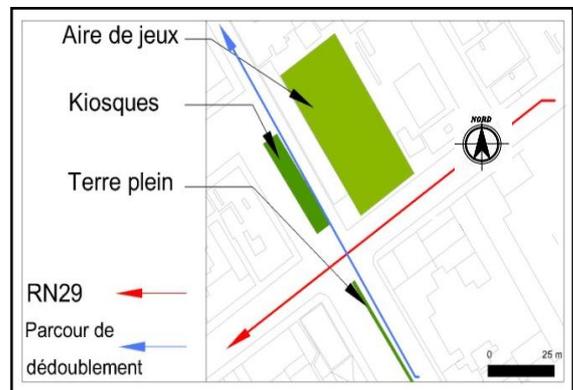


Figure 3.24 : Schéma représentatif du plan de l'entrée est de la ville. (Source : auteur)

- L’entrée de la ville (La porte) OUEST :

Prend en charge le flux de la RN29 venant de la commune de BOUGARA. Elle est caractérisée par un marché de forme rectangulaire, ainsi qu’un espace longitudinal affecté au marché.



Photo 7 : marché de la ville.  
(Source auteur)

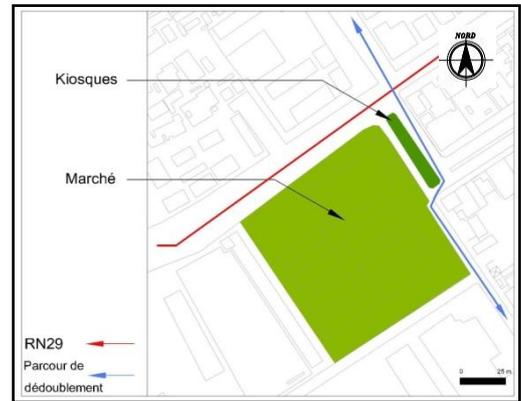


Figure 3.25 : Schéma représentatif porte ouest.  
(Source : auteur)

- L’entrée de la ville (La porte) SUD

Prend en charge le flux de la RN08 venant de la commune de TABLAT. Elle est caractérisée par un espace de forme triangulaire qui régule la circulation et qui est le point de convergence de plusieurs parcours, cet espace abrite des dépôts.



Photo 8 : des dépôts  
(Source : auteur)



Figure 3.26 : Schéma représentatif porte sud  
(Source : auteur)

- L’entrée de la ville (La porte) NORD :

Prend en charge le flux de la RN08 venant de la ville d’Alger. Cette entrée n’est pas caractérisée par une forme ou espace particuliers, on retrouve juste l’intersection de quatre chemins.



Photo 9 : des espaces délaissés  
(Source : auteur)

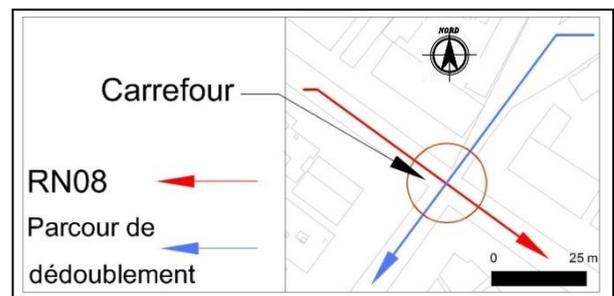


Figure 3.27 : Schéma représentatif porte nord  
(Source : auteur)

-On note que les entrées du noyau ne sont pas bien marquées avec des espaces publics ou des équipements.

2.3 Les parcours :

On a quatre catégories de parcours :

- Les parcours territoriaux : les deux axes principaux, ce sont deux parcours territoriaux, la ville s’est formée à leur intersection et s’est étendue en les suivant. Ces deux parcours sont des routes nationales, le parcours transversal RN08 et le parcours longitudinal RN28 qui est considéré comme le parcours matrice.

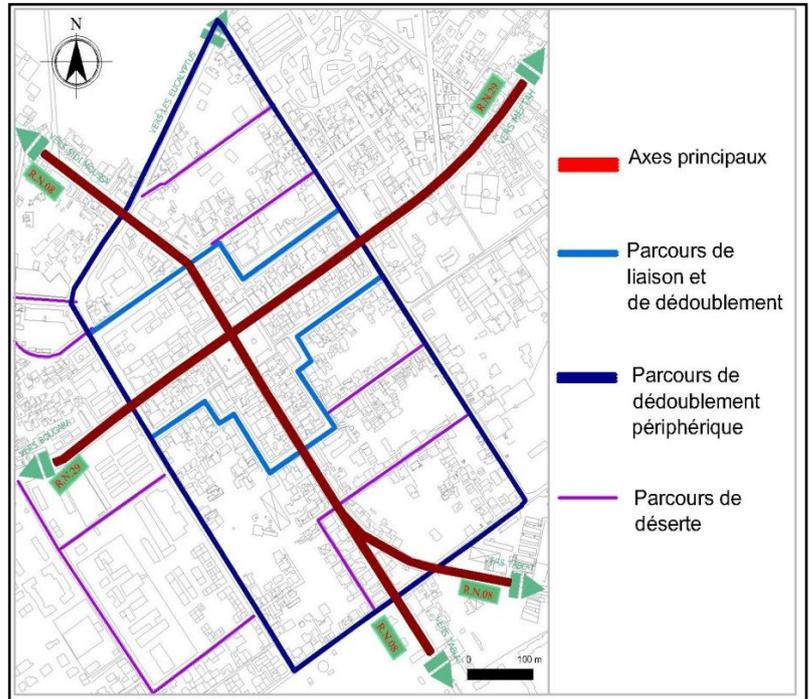


Figure 3.28 : Carte des parcours (Source : auteur)

- Le parcours de liaison : premier parcours de dédoublement qui a été établi par les français à la place du premier rempart autour duquel la ville française s’est dédoublée lors de son extension.

-Le parcours de dédoublement périphérique : le deuxième rempart français a servi à la ville de se dédoubler lors de l’extension post coloniale, un boulevard périphérique a vu le jour à la place de ce rempart.

-Les parcours de désertes : parcours à l’échelle de quartier qui divisent les ilots et qui permettent l’accès aux immeubles.

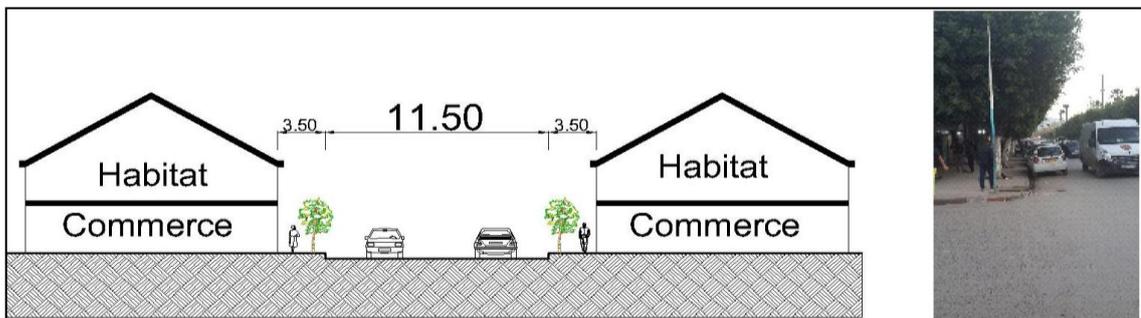


Figure 3.29 : Profil sur la RN29. (Source : auteur)

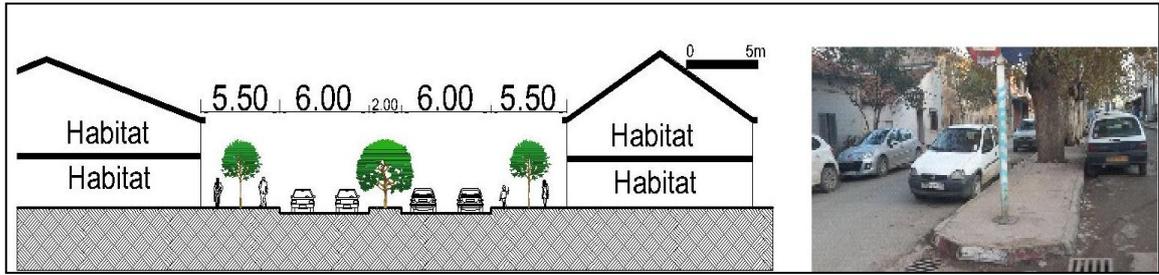


Figure 3.30 : Profil sur le parcours de liaison. (Source : auteur)

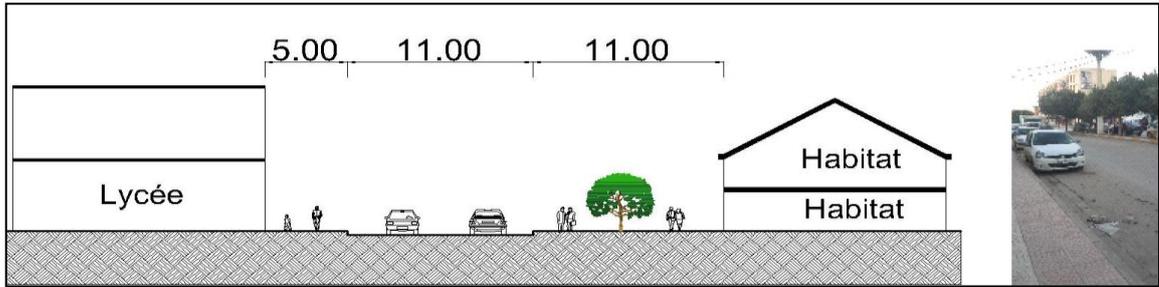


Figure 3.31 : Profil sur le parcours de dédoublements. (Source : auteur)

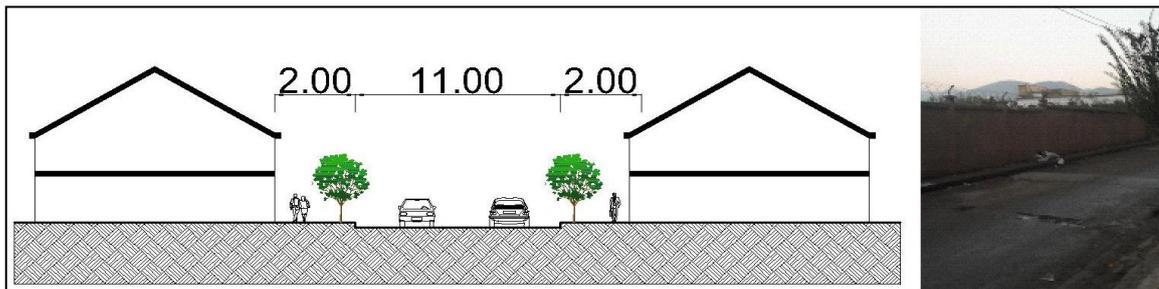


Figure 3.32 : Profil sur le parcours de désertes. (Source : auteur)

- On note que le système viaire est incomplet et en manque de fluidité, avec des voies et des parcours sans aucunes activités, bordés de murs de clôtures et le manque d'équipements de proximités, ont conduit à une forte concentration au centre avec des problèmes de circulations, ce qui engendre une pollution sonore et atmosphérique.

-Les parcours piétons de la ville :

D'après notre étude sur le site, on remarque que les points de départs des flux piétons sont le marché et la place publique, aussi on note que le parcours piétons sont sous forme de trottoir et qu'il n'y a pas de passage urbain ou de parcours piétons proprement dis dans le noyau central.

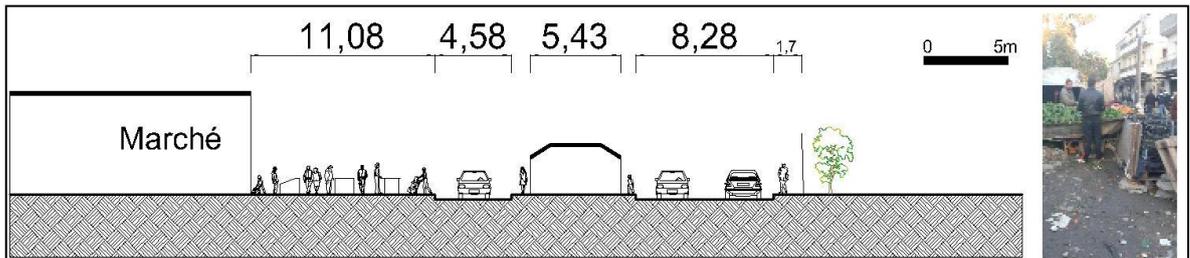


Figure 3.33 : Profil sur le parcours de dédoublements. (Source : auteur)

2.4 Les places, jardins, plantations :

La place est le lieu public découvert constitué par un espace vide et par les façades qui l’entourent. Selon les sociétés et les cultures, la place a été le lieu de rassemblement de la population autour d’équipements religieux, administratifs, du pouvoir et de commerce. C’est aussi un lieu de convergence et de distribution des flux dans la ville

-Le noyau central de Larbaa manque d’espace public et d’espaces vert, avec des espaces publics délaissés, insalubres.  
Lors de la période coloniale, les parcours principaux ont été plantés de séries d’Arbres avec des terres plein dans certains parcours.

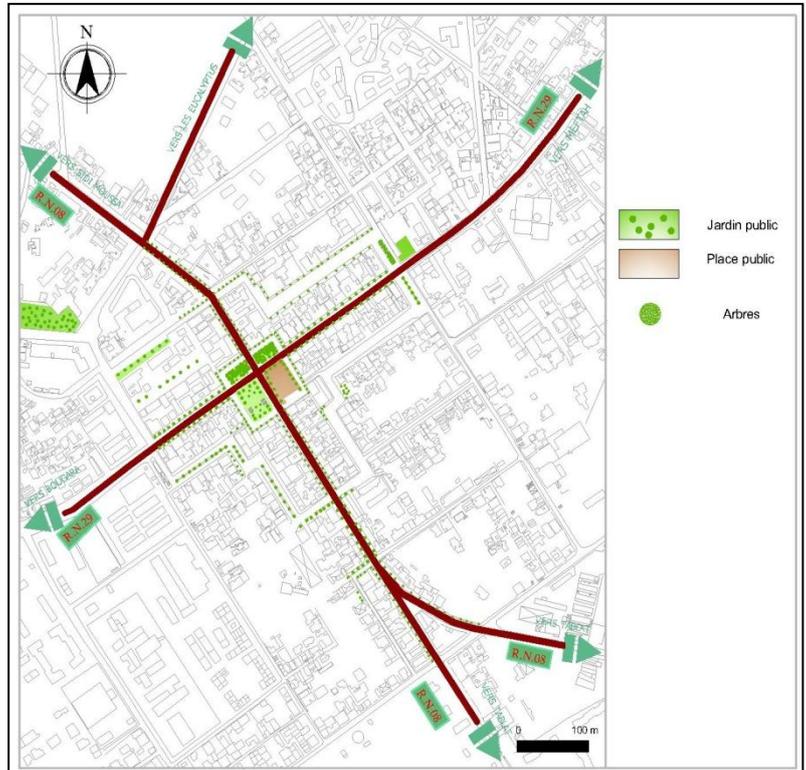


Figure 3.34 : carte des places. (Source : auteur)

- Le noyau central comporte :

La place de martyres :

Connu sous le nom de place de la mairie elle est située à l’intersection des deux axes elle et à était aménagée par les colons français, elle est bordée d’arbres avec un kiosque en son centre.



Photo 10 : La place des martyres à l’époque coloniale.

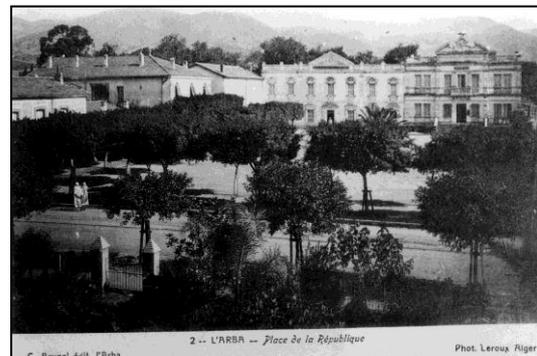


Photo 11 : La place des martyres à l’époque coloniale. (Source : thèse)

Le jardin central :

Située à côté de la place des martyres, c’était la place de la gare en période coloniale et a été transformé en jardin après l’indépendance, actuellement il est clôturé et délaissé malgré son emplacement stratégique.



Photo12 : Le jardin central actuellement. (Source : auteur)



Photo 13 : la place du train à l’époque coloniale. (Source : thèse)

Le nouveau jardin public :

Située au Nord-Ouest du noyau, il est tout récent, ouvert au public et munie d’une clôture.



Photo 14: Le nouveau jardin. (Source : auteur)



Photo 15 : la clôture du jardin. (Source : auteur)

L’aire de jeux :

Située à l’entrée EST du noyau elle matérialise la porte EST.



Photo 16: L’aire de jeux cotés EST. (Source : auteur)



Photo 17: aire de jeux (Source: auteur)

2.5 Les équipements :

C’est l’ensemble des activités urbaines dominantes caractérisant l’organisation et le fonctionnement du système urbain. Elle constitue l’outil de quantification et de programmation urbaine. En outre, elle devra assurer essentiellement un caractère poly fonctionnel de qualification de l’espace urbaine collectif.

On remarque que les équipements majeurs sont situés le long des axes principaux, et qu’il y a un déséquilibre dans la répartition des équipements, puisque la majorité des équipements sont concentrés au NORD-OUEST et avec un manque total d’équipements dans les autres parties du noyau. On a une absence d’équipements culturels au niveau du noyau central.

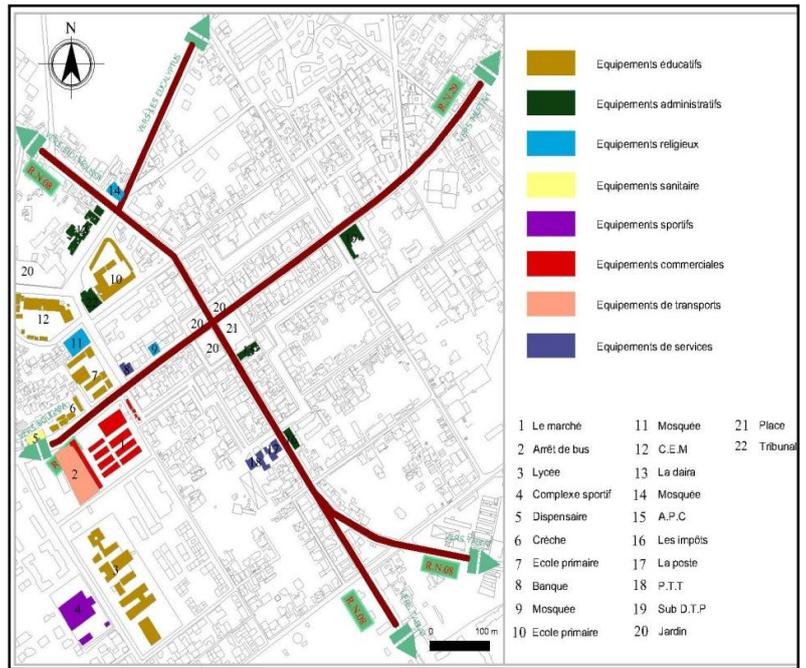


Figure 3.35 : carte des équipements. (Source : auteur)



Photo 18: Complexe sportifs



Photo 19: Ecole primaire



Photo 20: La mosquée



Photo 21: La mairie. (Sources : auteur)



Photo 22: La banque. (Source : auteur)

2.6 Logique de découpage des îlots (définition, forme, dimensions)

- Définition de l’îlot :

**Définition officielle d’après le dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement de Françoise Choay:7**

« C’est la plus petite unité de l’espace urbain, entièrement délimité par des voies. Dans les villes de formation ancienne et continu, la forme et la dimension des îlots qui les constituent sont très variables. Mais dans les villes à plan régulier, des îlots délimitées dans la grille uniforme du réseau des voies, se succèdent de façon régulière et présente de formes le plus souvent rectangulaires».

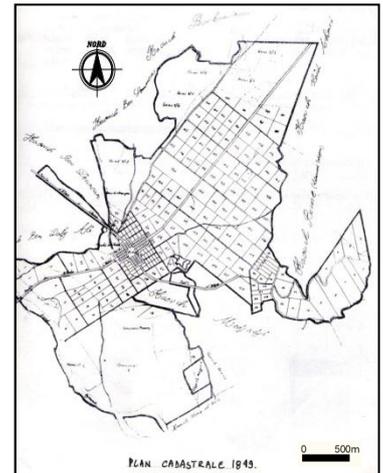


Figure 3.36 : cadastre

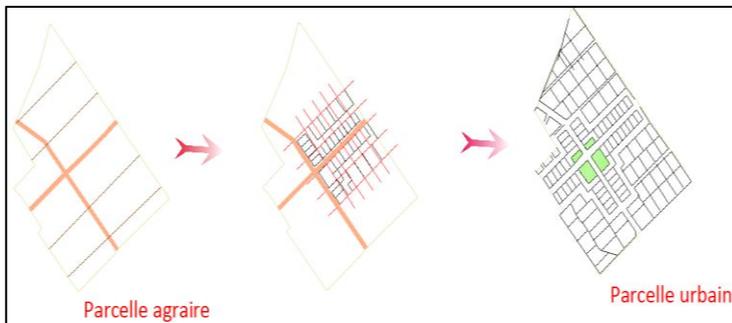


Figure 3.37 : schema du découpages des îlots. (Source :auteur)

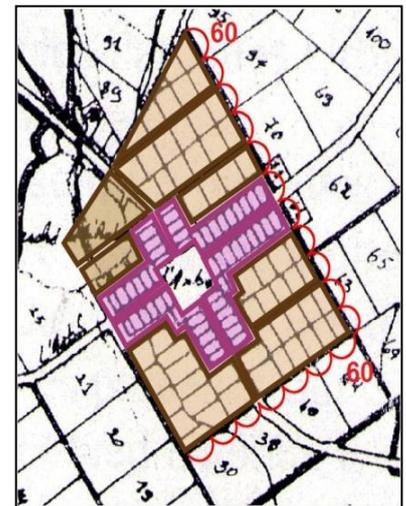


Figure 3.38 : plan de l’organisation des îlots au noyau centrale.(Source : auteur)

- Le découpage des îlots de la ville de LARBAA :

Le découpage des îlots de la ville de Larbaa effectuées par les colons français, résulte du fait que la ville s’est implantée le long des deux parcours territoriaux en premier temps, puis l’extension s’est faite autour de ce premier noyau suivant une maille avec un module de 60\*60 et par rapport aux contraintes du site (oued)

7-Françoise Choay: dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement-Ed Presses universitaires de France, 2015- p150

- Types et formes d'ilots

Ce découpage a engendrée deux types d'ilot, des ilots de typologie « en ligne » au niveau du premier noyau, et des ilots de typologie « en grappe quadrangulaire » au niveau de la première extension.

Îlot en ligne :

Au niveau du premier noyau, le long des deux parcours territoriaux, cette typologie d'ilot ce defini comme suit : « *C'est un ensemble de parcelle est organisé tout au long d'une route* »

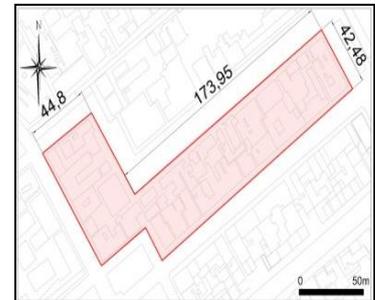


Figure 3.39 : forme ilot en ligne. (Source : auteur)

Îlot en grappe quadrangulaire : Au niveau de la première extension coloniale, cette typologie d'ilot ce definie comme suit : « *Les parcelles sont juxtaposé le long de la route qui se termine par un impasse* »

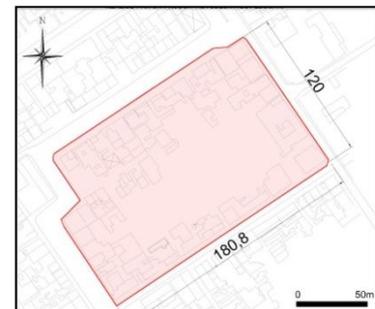


Figure 3.40 : forme ilot quadrangulaire. (Source : auteur)

-On remarque que les ilots quadrangulaire du noyau sont de dimensions trop importantes, clôturés privatisés, appartenant à une même famille, des constructions précaires qui ne respectent aucune règle d'urbanisme, avec un cœur d'ilot vide.

## CHAPITRE III / C : LECTURE TYPOLOGIQUE DU CADRE BATI

### Lecture typologique :

La lecture typologique est utilisée comme instrument de connaissance et de classification des phénomènes bâtis. Elle permet de connaître les éléments qui dans un processus de changement apparaissent constants dans le temps.

Nous avons mis en étude un nombre de parcelles dans le but de recueillir le maximum de renseignements sur les différentes configurations possibles dans un lieu donné et vérifier l'éventail des transformations autorisées par le type en rapport avec son contexte.

### 1. Structure parcellaire (définition, localisation dans l'îlot, propriétés géométriques dimensionnelles, propriétés associatives et distributives.)

#### 1.1 Définition de la parcelle :

C'est un ensemble de parcelles ou division du sol entre celle-ci et l'espace public. la parcelle l'unité introduisant l'initiative privée dans la ville.

Les militaires français ont été précis dans leur découpage parcellaire.

Ils adaptaient la méthode de maillage qui s'appuie sur deux points:

- Le percement
- Le dédoublement

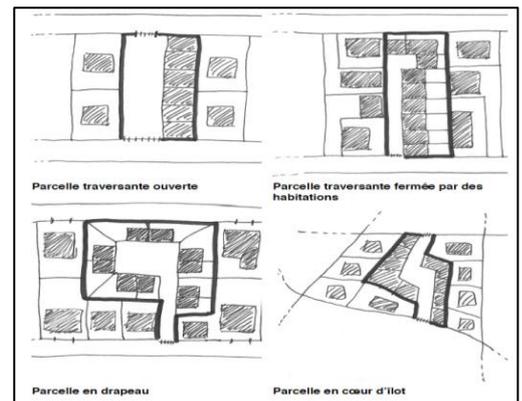


Figure 3.41 : Modèles récurrents d'inscription dans un parcellaire existant 8

#### 1.2 Type et dimensionnement des parcelles:

1<sup>er</sup> Type: Ce sont les parcelles planifiées, qui font: " 100×200 m "

Il y a dédoublement de ses **parcelles agraires** qui suit le dédoublement de la voie d'implantation qui égale à " 400 m

2<sup>eme</sup> Type: Ce type de parcelle se situe au périmètre proche du noyau centrale de la ville, leur dimension sont de: " 40×60m " et " 20×40m " et qui sont les **parcelles urbaines**

3<sup>eme</sup> Type: Ce sont les parcelles irrégulières, assembles sous trois type:

- Les parcelles limitées par les voies génératrices.
- Les parcelles limitées par les cours d'eau et canaux d'irrigation.

Les parcelles qui ont perdues leurs traçages, à cause des inondations d'Oued **Djema**.

---

8-Céline Loudier-Malgouyre Les ensembles d'habitat individuel fermés en Ile-de-France. Des morphologies surprenantes, à l'encontre des images supposées- Article Journal of Urban Research-p18

1.3 Evolution d’une parcelle :

- Localisation dans l’ilot :

La parcelle a étudié se situe dans le premier noyau colonial, au bord d’un parcours territoriale, c’est une parcelle de rive.

Cette parcelle est rectangulaire, de dimensions 20X40 m.

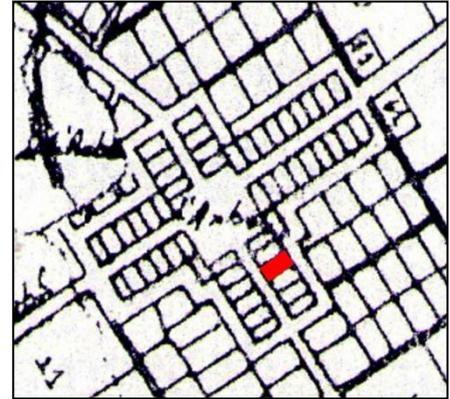
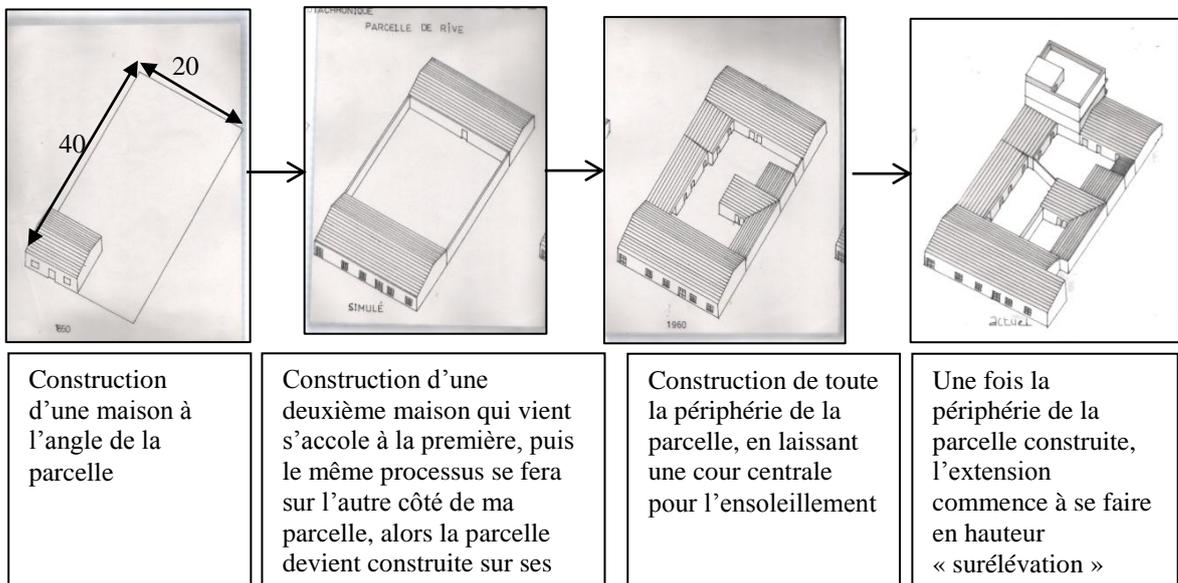


Figure 3.42 : forme et localisation de la parcelle dans l’ilot. (Source : cadastre)

- Logique d’évolution :



- Système distributif et associatif :

La parcelle contient quatre maisons, deux de chaque côté, avec un système de double front. Les accès se font du côté de chaque voie, avec un accès et un escalier pour deux maisons. Ainsi qu’une cour Avec le temps et les modifications, cette structure parcellaire s’est altérée.

Au niveau des ilots quadrangulaire parcellaire est non identifiable, ce qui est dû au non achèvement du processus d’urbanisation des parcelles agraires.

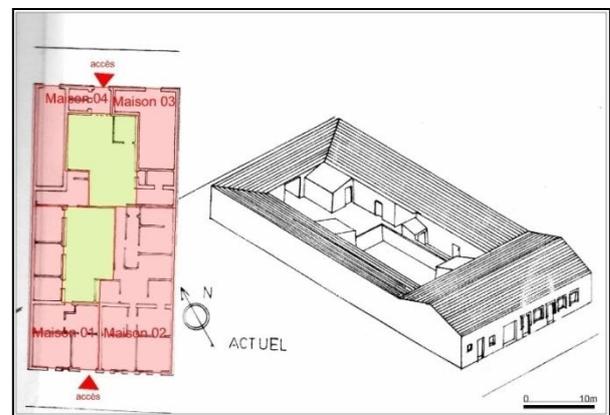


Figure 3.43 : système de distribution de la parcelle (Source : thèse)

2. Analyse typologique du cadre bâti :

Vu que le noyau de la ville n’a jamais été renouvelé, la densité de l’habitat individuel domine, il y a peu d’habitats collectifs ou d’équipements, ce qui pose problème en termes de densité de logements qui est très basse.

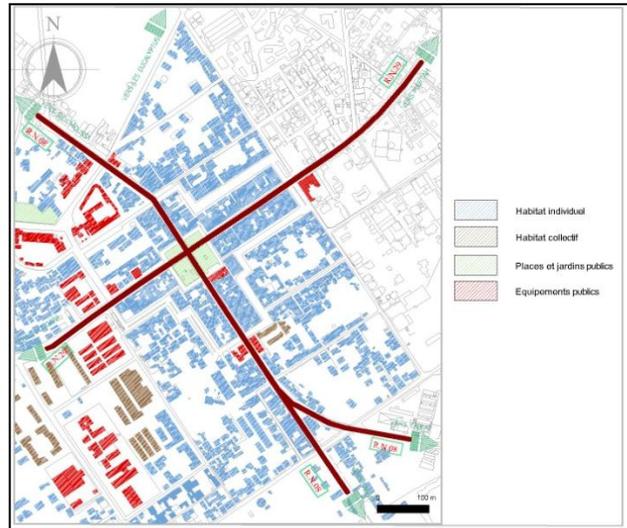


Figure 3.44 : plan de la typologie des bâtis.  
(source : auteur)

Le gabarit :

Le gabarit R+1 domine, où les niveaux supérieurs sont inoccupés ou juste squattés illégalement à cause de leur dégradation, ce qui pose problème pour la rentabilité du foncier de la ville.

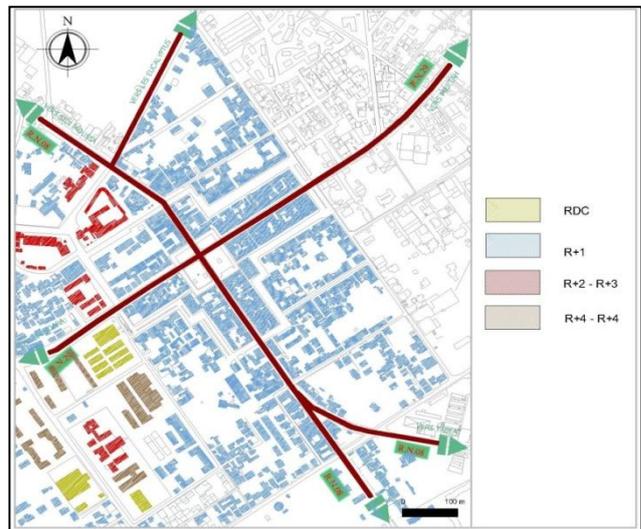


Figure 3.45 : plan du gabarit des bâtis.  
(source : auteur)

Le cadre bâti :

On remarque que : le noyau est délaissé, marginalisé, le cadre bâti est en état de dégradation et a du mal assumer la centralité urbaine

Avec une majorité de constructions précaires manquent de caractère urbain

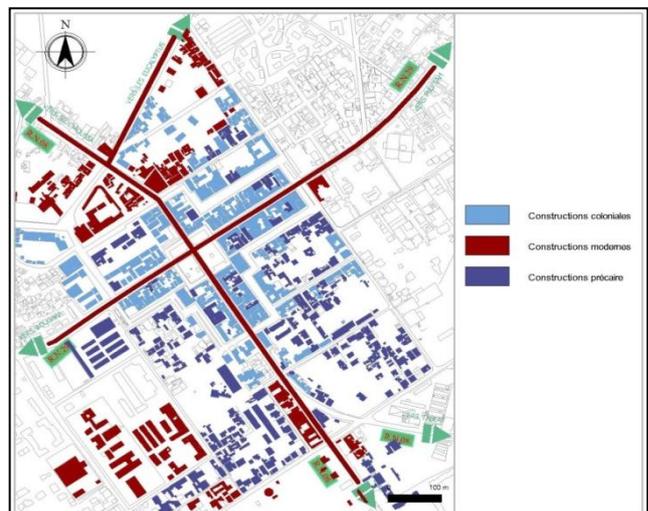


Figure 3.46 : plan du cadre bâtis.  
(Source : auteur)

3. Typologie des maisons :

On a trois types de maison :

3.1 Maison coloniale :

Maison a quatre logements en double front avec des commerces au RDC et une cour intérieur, présente un système d’entrée qui se développe sur toute la façade arrière, un seuil unique permet de desservir le RDC et l’accès à l’étage et ceci par un système de coursives qui courent jusqu’au pigeonnier, une toiture inclinée couverte de tuiles mécaniques.

Des ouvertures agrémentées de balcons, garde-corps et consoles.

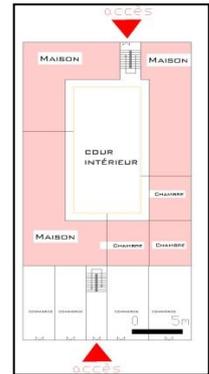


Figure 3.47: plan maison coloniale. (Source : auteur)

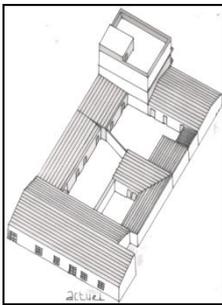
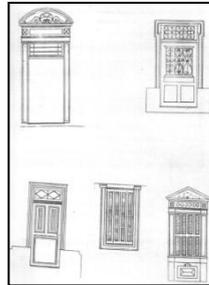
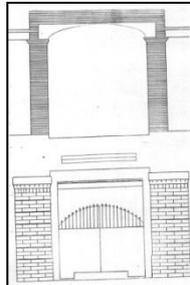
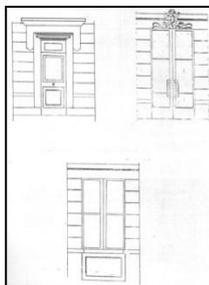


Photo 23 : maison coloniale organisation et façades. (Source : auteur)



3.2 Constructions précaires :

Des maisons de types habitat spontané, appartenant à la même famille, ces maisons se multiplient et avec l’agrandissement de la famille, elle s’organise comme suit :

- L’accès se fait directement par la cour
- Les chambres s’organisent autour de la cour
- Toilette isolée dans un coin de la cour

Les maisons sont introverties et isolées par une clôture, ce sont des constructions qui n’ont pas une logique spécifique ou étudiée elles sont spontanées, construites avec des matériaux précaires, avec un espace extérieur non aménagé.



Photo 24: construction précaire. (Source : auteur)

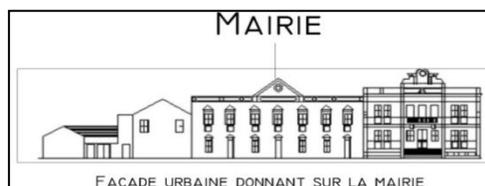
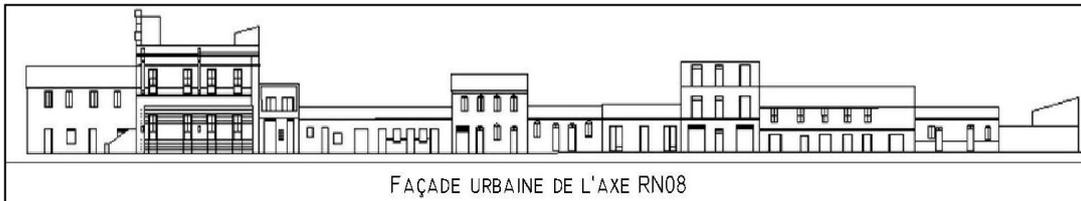
### 3.3 Maison actuelle :

Ce type s’impose un peu partout actuellement, avec des garages au RDC, à l’étage la distribution se fait par un couloir ou par un hall, la façade est agrémentée de balcons.



Photo 25: maison contemporaine. (Source : auteur)

## 4. Les façades:



Figures 3.48 : Façades urbaine. (Source : auteur)

5. Synthese :

Les principaux problèmes relevés :

- Les friches urbaines
- Les ilots cloturés et privatisés, avec des cœur d’îlot vide et aucune organisation urbaine.
- Les constructions précaires
- Les construction R+1 en mauvaise état.

Le système viaire incomplet, non animé.

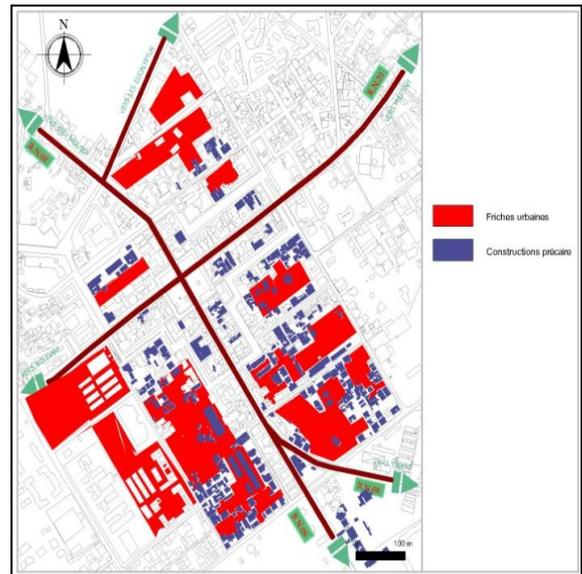


Figure 3.49: plan des problèmes soulevés. (Source : auteur)



Photos 26 : construction précaire cadre bâti dégradé. (Source : auteur)

6. Hypotheses d’interventions :

1. Premiere hypotheses :

Mené des operations de :

- Restructurations et densification
- Reconversion de friches
- Requalification de l’espace public
- Reamenagement des voies

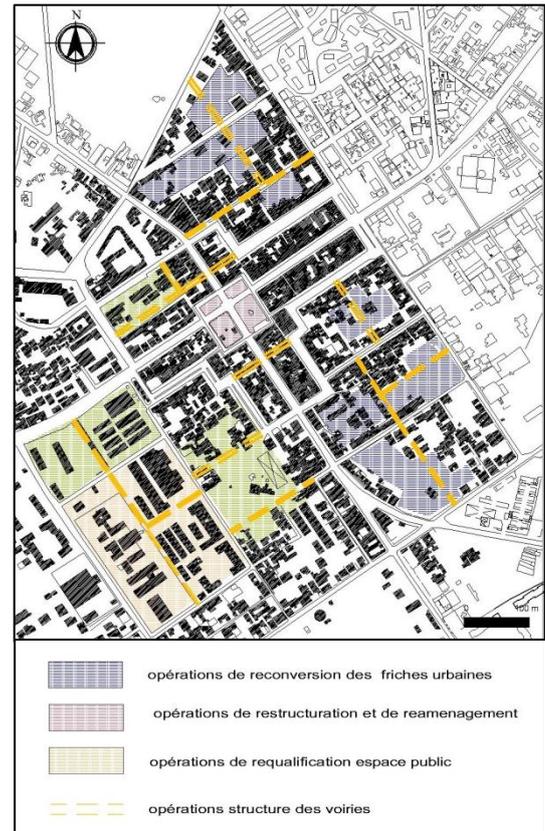


Figure 3.50: plan des operations prévu.  
(Source : auteur)

2. Dexieme hypothese :

Mener une operation de renovation urbaine durable (douce) avec un renouvellement du cadre bati et la continuité du système viaire

La deuxieme hypothese nous semble la plus adequate vu qu’elle prend en compte tous les problemes du noyau alors que la premiere ignore la non optimisation du foncier et du cadre bati dans sa quasi majorité

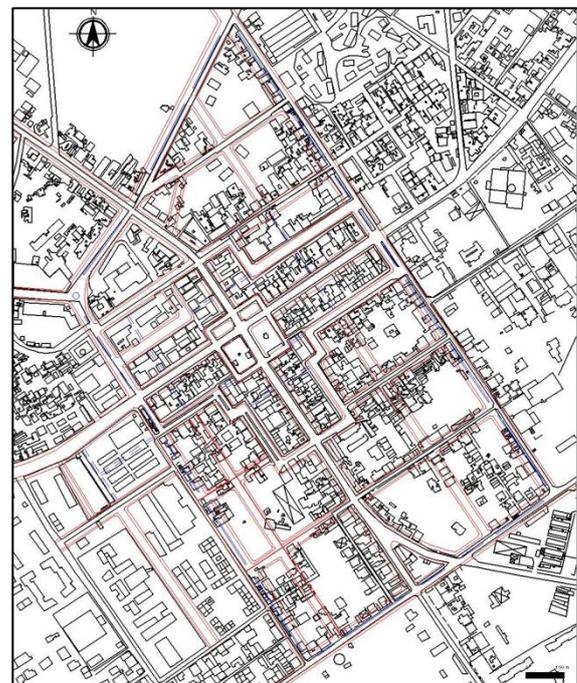


Figure 3.51: plan d’une operation de renovation.  
(Source : auteur)

7. Le plan de structure urbaine :

Après la lecture morphologique du noyau central de la ville de Larba, on note que ce dernier reste en marge du développement urbain de la ville, avec un manque d'espaces publics et d'équipements publics, et un système viaire en manque de continuité et d'activités.

Les îlots sont de dimensions beaucoup trop importantes, clôturés, privatisés, avec des cœurs d'îlots vides et un système parcellaire non identifiable sur certaines parties du noyau. Ce qui est sûrement dû au non-achèvement du processus d'urbanisation des parcelles agricoles.

Quant au cadre bâti, il est dans un état avancé de dégradation, avec des constructions précaires qui n'ont aucune organisation urbaine. Le noyau central de la ville contient beaucoup trop de friches aux dimensions importantes, et des constructions qui ne dépassent pas R+1 ce qui pose un problème de rentabilité du foncier de la ville.

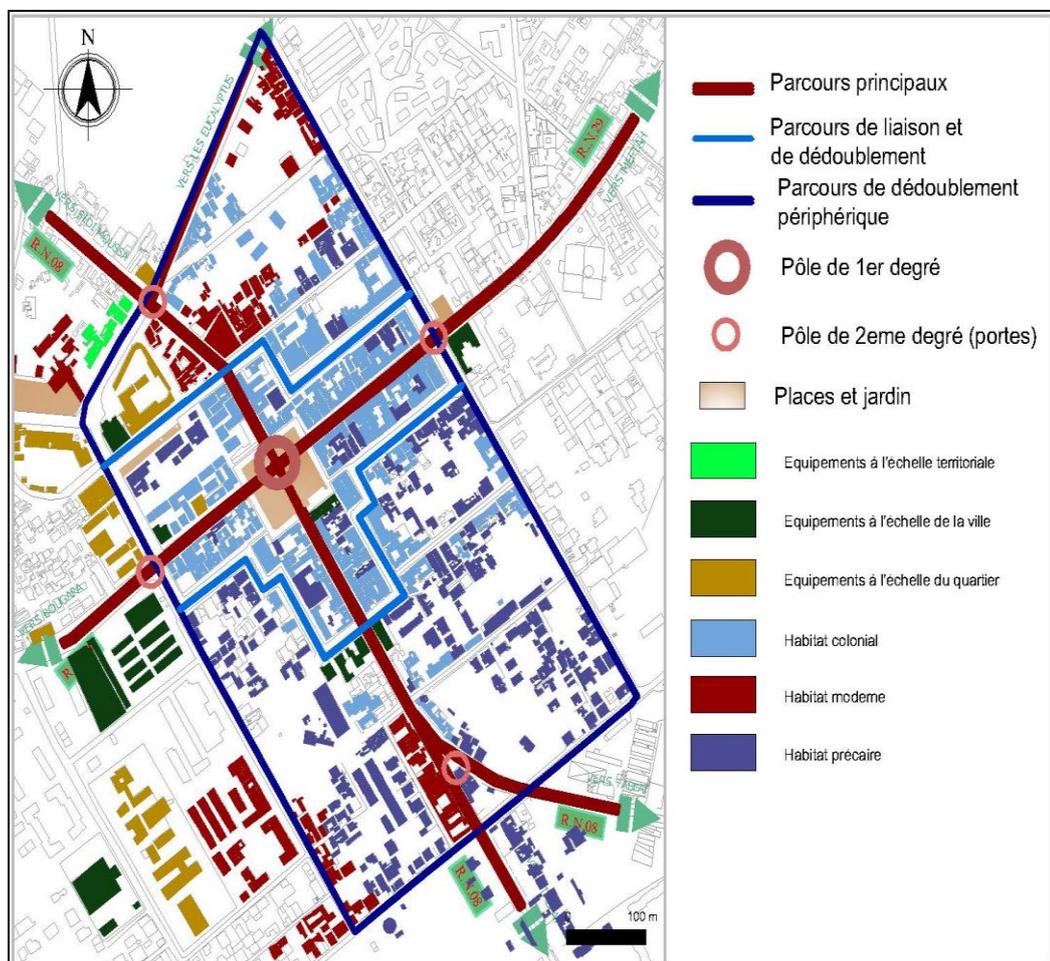


Figure 3.52 : plan de structure urbaine. (Source : auteur)

8. Les persistances:

**« La condition nécessaire pour que le projet soit urbain, c'est qu'il se forme à partir des structures de persistances du lieu » 9**

Après l'analyse de notre aire d'étude nous avons identifié quatre types de permanences :

8.1 Les persistances de nature constructive :

Représentent les édifices d'un témoignage historique, architecturale, culturelle ou d'ordre fonctionnel. Ces éléments sont :

- La mairie, La mosquée, le marché, CEM, tribunal.
- Des espaces de transit : la place, le jardin

8.2 Les permanences de type viaire :

- Les deux parcours territoriaux RN08 et RN29
- Le parcours de liaison
- Le parcours de dédoublement périphérique

8.3 Les permanences de type naturel et paysager:

- Terre-plein du parcours de liaison.
- La série d'arbres longeant les voies

5.3 Les permanences de type historique :

- -L'ancien tracé colonial français.

Ces éléments en tant qu'éléments forts du tissu jouent un rôle fort dans le contrôle de la forme urbaine, en générant en partie sa structure de conformation dont la croissance reste motivée dans une certaine mesure par l'état antécédent.

9. Intentions d'interventions :

La réalisation des opérations de rénovation urbaine du noyau central ce fera :

9.1 Par rapport à l'histoire

- Compléter et souligner la trame et le tracé colonial en se basant sur le premier plan cadastral colonial, parce que le tracé représente la mémoire de la ville
- Donner du caractère aux anciens tracés de l'enceinte avec des aménagements urbains.
- Conservation des édifices à forte valeur historique.

9.2 Par rapport au tissu urbain:

- Revoir la structure urbaine existante à travers des opérations de rénovation : Désenclaver les ilots privés clôturés et les ouvrir et les reconnecter avec la ville.  
-Réaménager le noyau central durablement
- Restructuration des ilots en insérant un système de voirie qui obéit à une logique d’aménagement. Celle-ci prendra en charge les voies persistantes et le bâti à sauvegarder.
- Marquer les entrées de la ville et les parcours persistants par des aménagements spécifiques.- Réhabiliter les équipements à garder à travers la requalification et un réaménagement, tout en répondant aux du développement durable.

9.3 Par rapport aux espaces publics et paysage urbain:

- Mettre en valeur le secteur de la place par le renforcement des qualités paysagères et la détermination de nouveaux gabarits devraient valoriser les fronts urbains.
- La création de nouveaux lieux publics et des aménagements verts dans le noyau renouvelé.
- Créer des centralités et des parcs urbains qui représenteront les poumons de la ville.
- Introduire des coulées vertes et faire des aménagements de cœur d’îlot vert.
- Projeter un aménagement et un circuit qui intègre le maillage nécessaire en espaces partagés pour piétons et cyclistes
- Planter des rangées d’arbres implantés le long des avenues.

9.4 Par rapport à la mobilité :

- Fluidifier la circulation avec de nouvelles percées avec la requalification des voies existantes
- Optimiser des aires de stationnement en aménageant des stationnements le long des voies et en aménageant des parkings souterrains
- Favoriser la mobilité douce en aménageant des voies piétonnes et cyclables.
- Limiter les déplacements avec la planification d’équipements de proximité.
- Optimiser les transports publics.

9.5 Par rapport au bâti:

- Insérer de nouvelles fonctions, et la planification de bâtiments multifonctionnels.  
Renouveler le cadre bâti
- Créer de nouveaux équipements qui répondent aux besoins de la ville.

10. Le schéma de structure urbaine :

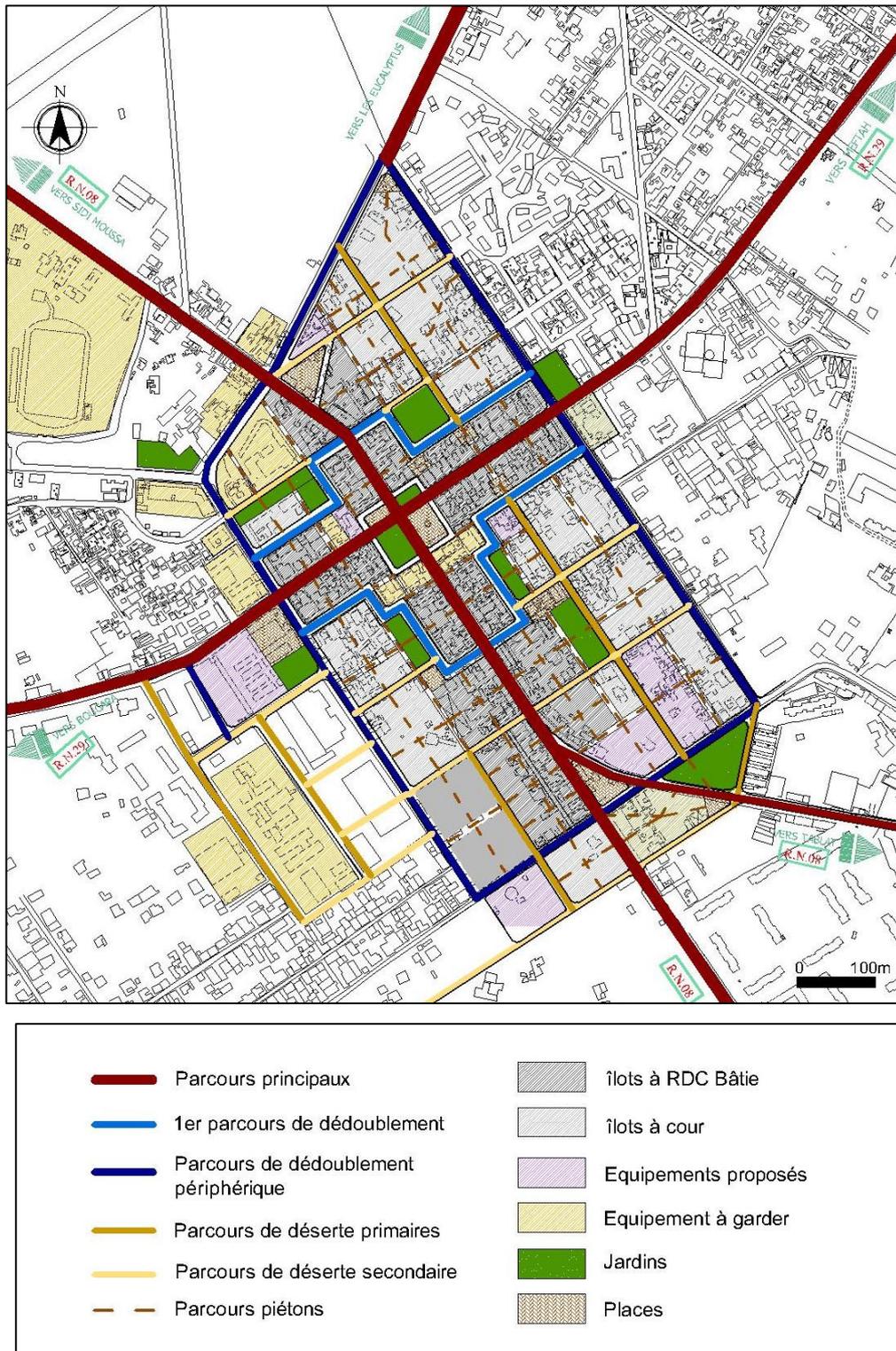


figure3.53 : Schéma de structure urbaine proposé. (Source : auteur)

## CHAPITRE III / D : OPTION D’AMENAGEMENT

Après l’étude de l’aire de d’intervention, nous concluons que le noyau central nécessite une opération de rénovation urbaine durable, pour qu’il contribue à contrer l’étalement urbain de la ville, cette opération sera une rénovation urbaine dite « DOUCE », c'est-à-dire :

- Une rénovation qui respecte la mémoire collective des lieux en prenant en compte la dimension historique en suivant la logique colonial du découpage agraire et du système viaire et en gardant les constructions a valeur patrimoniale. S’inscrire dans la continuité et connaître avec précision le territoire et ses transformations, parce qu’avec notre rénovation on ne veut pas faire table rase du passé, on rénove mais on garde la mémoire collective et le caché et la forme urbaine de la ville initiale.
- Une rénovation urbaine qui s’inscrit dans les principes du renouvellement urbain durable, L’intervention se fera dans le but d’atteindre deux objectifs principaux, améliorer la qualité urbaine, rentabiliser le foncier de la ville en augmentant la densité et en exploitant au maximum le foncier.

### Objectifs de l’opération :

- Les interventions de démolition, reconstruction, réhabilitation, la restructuration du viaire en respectant la structuration urbaine existante et l’intégrer à la nouvelle trame proposer.
- Permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d’habitation et les autres activités; et assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité; dans le cadre du bien-être et du développement durable.
- Améliorer la qualité urbaine et rentabiliser le foncier de la ville en augmentant la densité et en exploitant au maximum le foncier.
- Prendre en compte la dimension historique et s’inscrire dans la continuité.
- Susciter l’intérêt d’investisseurs et de promoteurs, et créer les conditions-cadres au développement du projet. Cette approche valorise le potentiel de la rénovation

### La gestion juridique et financière:

Cette rénovation urbaine peut rencontrer des problèmes de financement et juridiques. Le financement se fera en partie par l’état, et en partie par des investisseurs et promoteurs privés, une bonne planification avec des projets de qualités et des espaces commerciaux ne fera qu’attirer les investisseurs et les promoteurs qui verront en ce projet un bon investissement pour l’avenir. Pour les problèmes juridiques, on remarque que chaque ilot est privé ou appartient à une même famille, alors le propriétaire aura trois choix de dédommagement après l’estimation de la valeur de son terrain par des spécialistes:

- Avoir une partie du futur ilot renouvelé (ex: deux logements et un local)
- Avoir un dédommagement financier selon l’estimation.
- Avoir une partie de terrain similaire dans un autre endroit:

Ces problèmes juridiques et financiers peuvent avoir une solution, puisque ce projet représente un investissement à long terme qui rentabilisera la ville et améliorera considérablement sa qualité urbaine et le cadre de vie des habitants

1. Démarche d’intervention :

Une démarche dont le but est de redonner une structure urbaine cohérente à la ville en

- Soulignant le système viaire existant (élargissement des voies)

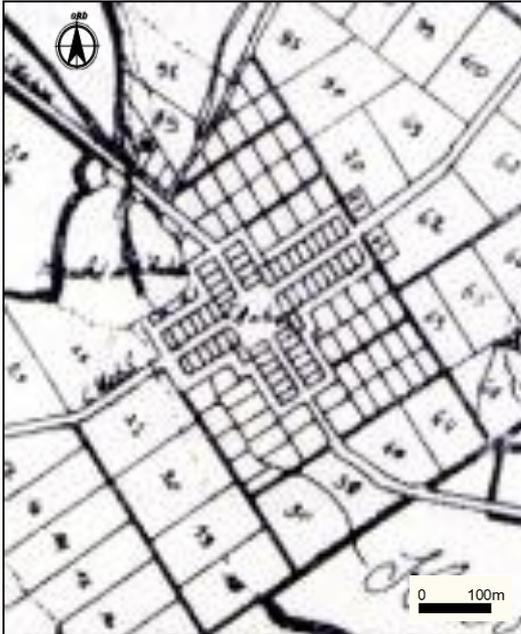


Figure 3.54 : plan cadastral colonial.  
(Source : auteur)

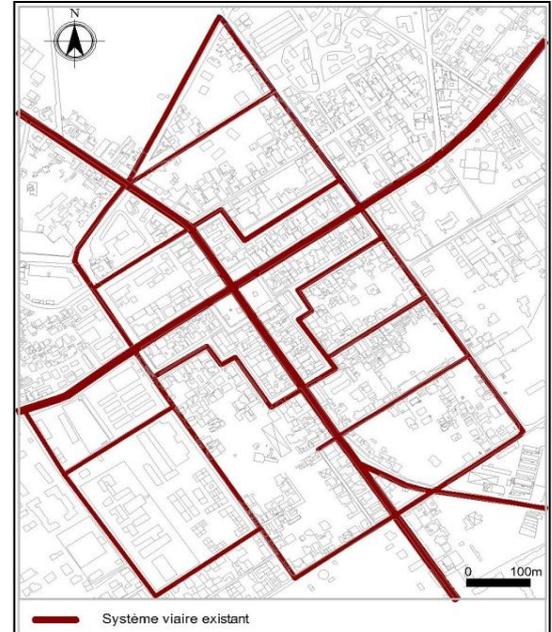


Figure 3.55 : schéma système viaire existant.  
(Source : auteur)

- Complétant le système viaire existant en se basant sur le plan cadastral colonial.
- Hiérarchiser le système viaire (largeur des voies, aménagements des trottoirs)

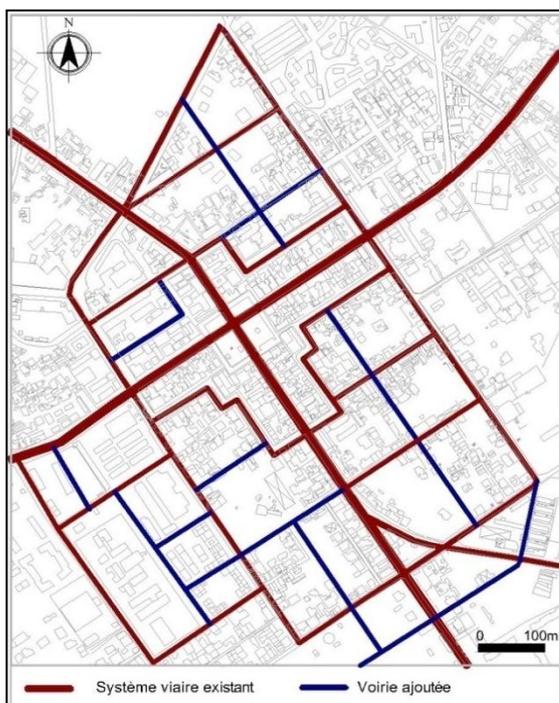


Figure 3.56 : schéma des voies ajoutée.  
(Source : auteur)

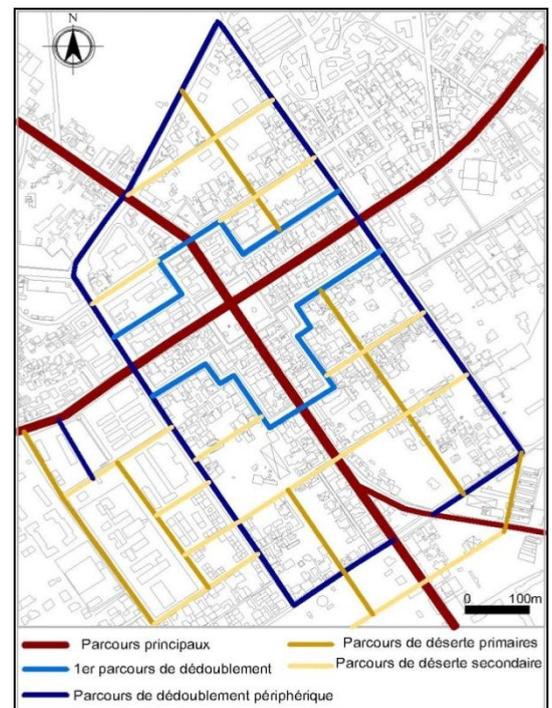


figure3.57 : schéma du système viaire proposé.  
(Source : auteur)

- Compléter le découpage des îlots, en suivant le découpage parcellaire agraire colonial tout en respectant les principes du renouvellement urbain durable.

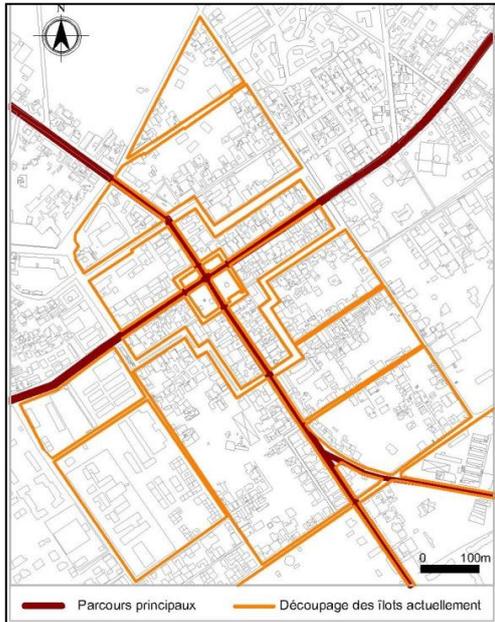


Figure 3.58 : découpage des îlots actuel.  
(Source : auteur)

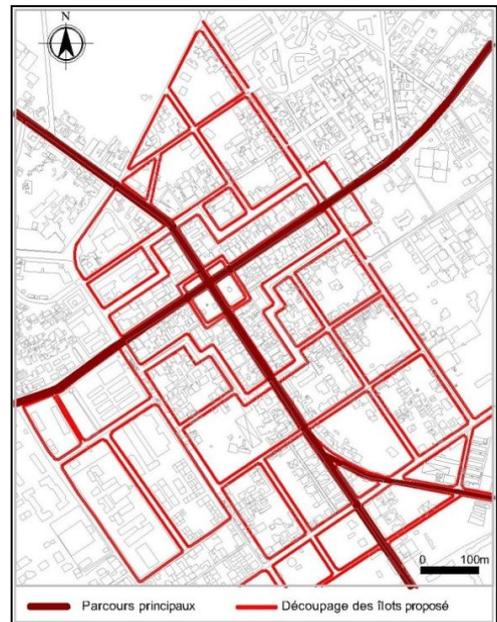


Figure 3.59 : découpage des îlots proposé.  
(Source : auteur)

- Renouveler les cadre bâti, tout en gardant le bâti en bon état ou à forte valeur patrimoniale
- Revaloriser l’espace public en renforçant l’espace public existant et en aménageant de nouveaux espaces
- Marquer les quatre entrées du noyau par des espaces publics et des édifices à caractère particulier.
- Régler le problème de déséquilibre aux niveaux de la disposition des équipements, en planifiant de nouveaux équipements selon les besoins de la ville et les du POS.



Figure 3.60 : aménagement proposé.  
(Source : auteur)



Figure 3.61 : aménagement proposé  
(Source : auteur)

- Aménager des parcours piétons pour compléter le réseau de voiries mécanique, et pour compléter le découpage des ilots et aussi pour créer de l'animation.
- Renforcer les deux axes principaux avec des ilots a RDC totalement construit.
- Aménager les ilots périphériques avec de l'habitat intégré à cour pour créer la mixité fonctionnelle et favoriser les liens sociaux



Figure 3.62 : schéma d'aménagement proposé.  
(Source : auteur)

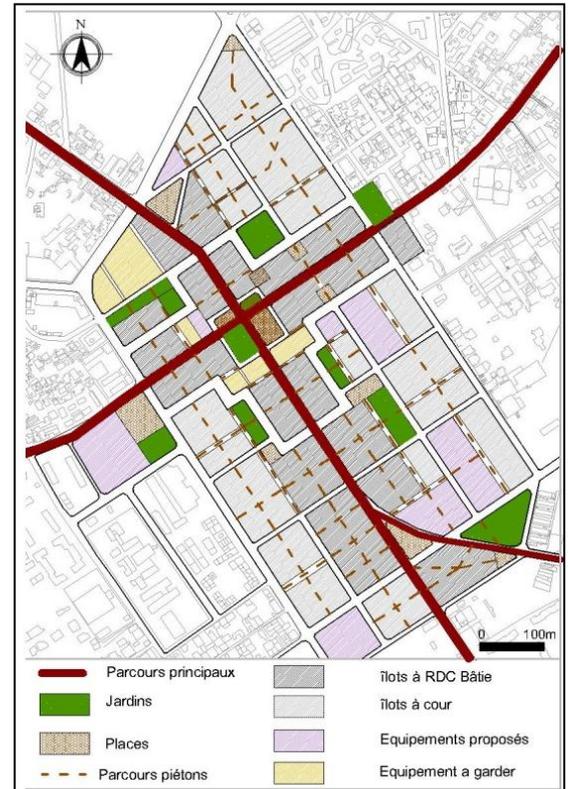


Figure 3.63 : schéma d'occupation du sol proposé  
(Source : auteur)

## 2. Le plan d'aménagement:

L'intervention a pour but de redonner une structure urbaine cohérente et moderne au noyau central, ainsi qu'améliorer la qualité urbaine et augmenter la densité pour rentabiliser le foncier, cela passe par:

- La hiérarchisation du système viarie, avec l'élargissement et l'aménagement des voies, et en donnant aux deux parcours territoriaux, avec des bâtiments aux mêmes gabarits R+7 et avec des cœurs d'îlots surélevées abritant des espaces commerciaux en dessous.
- On a différents types de bâtiments, des bâtiments linéaires à cour surélevée, des bâtiments fermés à cour surélevée, ces deux types se trouvent le long des deux parcours territoriaux, et pour les îlots intérieurs on a des bâtiments fermés à cœur d'îlot avec un gabarit R+4.
- On a marqué le boulevard périphérique par un gabarit R+6 et des aménagements spécifiques.
- L'introduction de la mixité urbaine avec de l'habitat social mixte, de l'habitat haut standing mixte et de l'habitat intégré, avec du commerce et des équipements de proximité.

- La conception d'équipements à l'échelle de la ville et d'autres à l'échelle du quartier selon les besoins de la ville.
- Revaloriser l'espace public avec une hiérarchie des places, des jardins et des parcs urbains.
- L'aménagement d'un circuit de parcours piétons et un autre de pistes cyclable.
- Marquer les quatre entrées du noyau par des espaces publics et par des bâtiments spécifiques

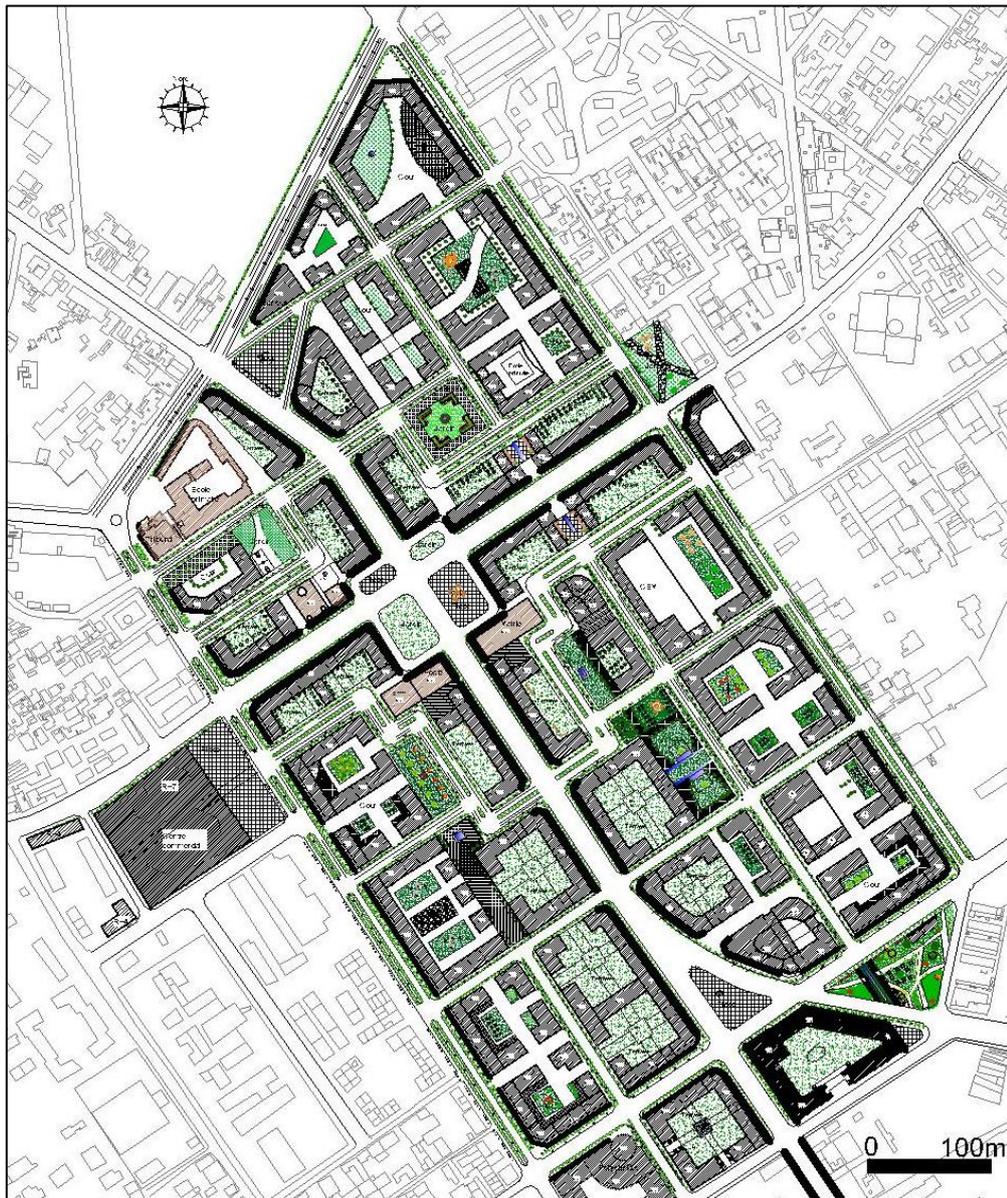


Figure 3.64 : plan d'aménagement. (Source : auteur)

Vue d'ensemble :



3. La réglementation du noyau rénové :

3.1 Les concepts urbains et les opérations entreprises :

- L’ilot fermé

Utilisation de l’ilot fermé avec des principes moderne, en favorisant l’espace public qu’offre le cœur d’ilot.

Cette typologie d’ilot offre une centralité et une cinquième façade avec des espaces plus intimes et plus conviviales loin de la pression de la ville.

Les cœurs d’ilots sont aménagés de sorte que chaque ilot ait sa propre ambiance à l’image de la ville de Barcelone.

- L’espace public :

Aménagements de plusieurs places publics, jardins, parcours piétons à l’échelle du quartier, ainsi que d’autres places publics, et parcs urbains à l’échelle de la ville.

- L’horizontalité

On a le même gabarit le long de chaque parcours, pour assurer la continuité visuelle.

- L’Alignement du bâti :

Alignement des bâtiments le long des voies de sorte à amener la fluidité et la continuité des parcours et des espaces.

- Les parcours :

Création d’un circuit de parcours piéton avec des passages urbains ouverts et fermés.

- Façades urbaines et aménagements

Chaque parcours a une façade urbaine (galerie, vitrine) et des aménagements (arbres, traitement de sol, mobiliers) spécifique, pour lui donner du caractère et pour assurer l’orientation des passants.

- Les concepts durables :

- La mixité urbaine :

Assurer la mixité fonctionnelle (fonctions culturelles, administratives, éducatives et commerciales, résidentielles) dans le programme ainsi que la mixité sociale avec divers types de logements (habitat intégrée, habitat hauts standing, habitat social)

- La mobilité :

- Favoriser la mobilité douce en créant des parcours piétons et pistes cyclables et en optimisant les transports publics.

- Le cœur d’ilot vert :

Végétaliser le cœur d’ilot, et concevoir des espaces de convivialité, de partage, et de solidarité pour renforcer la cohésion sociale.

- La densité :

Celle-ci sera augmentée considérablement car l’usage du sol sera optimisé ce qui réglera une grande partie de demande de logements, et fera rentabiliser la ville.

- La qualité des bâtiments

Avec la conception de bâtiments multifonctionnels et d’équipements modernes avec un programme qui comblera les besoins de la ville.

- Gestion de l’eau par des toitures végétales

- Gestion de l’énergie par des panneaux photovoltaïques

- Utilisation de matériaux durables (bois, pierres, verres)

3.2 Exemple îlot règlementé : zone homogène : Habitat intégré galerie commercial terrasse surélevé végétalisé



Figure 3.65 : Plan et coupes de l’îlot règlementé. (Source : auteur)

Tableau 3.1 : tableau réglementaire. (Source : auteur)

Ilot : 1		Surface d’îlots = 1780.35 m <sup>2</sup>	
Occupation actuelle	Nouvelle affectation	Hauteur maximale	
Construction R+1 précaire	Habitat intégré	R+7	

Programme et orientations :

Recul obligatoire des constructions par rapport à l’axe central de la RN29 de 05.00 m min

Recul obligatoire des bâtiments par rapport à l’axe de la voie secondaire de 03.00m min

Une architecture particulière doit caractériser les points d’intersections des axes (Nœuds).

Pour mieux rationaliser l’occupation du sol il est recommandé de procéder à un aménagement par un système d’îlot à terrasse à l’intérieur de la parcelle.

L’aménagement des aires de jeux pour enfants est obligatoire tout en prenant en compte l’aspect sécuritaire quant aux types de revêtement et aménagement préconisés.

L’aménagement des espaces verts est obligatoire par les plantations d’arbustes d’ornementation et autres végétaux.

Aménagement de parking souterrain pour véhicules obligatoire (02places / 03logements).

Les accès aux immeubles doivent s’effectuer à l’intérieur de l’îlot sur la terrasse suivent un cheminement du jardin.

L’accès au terrasse ce fait par escalier urbain

La hauteur maximale tolérée pour l’habitat intégré (R+7).

L’aménagement d’une galerie commercial tout au long de la RN29 de 03.50m

4. Le plan de composition :

Après avoir établie un plan d’aménagement pour l’ensemble du noyau central, on a traité dans le détail sa partie SUD-EST avec :

- Un gabarit spécifique selon la hiérarchie du parcours
- Un cœur d’îlot vert avec des parcours piétons pour créer la continuité urbaine, avec des places et aires de jeux.
- Un aménagement différent pour chaque parcours dans le but de lui donner du caractère.
- Le même style de façades mais avec un traitement différent pour assurer l’authenticité.
- Un parking souterrain pour chaque îlot.
- L’accès aux logements se fait côté cour pour assurer l’animation et l’entretien de cette cour et surtout l’implication de ses locataires dans sa gestion.



Figure 3.66 : plan de composition urbaine. (Source : auteur)

Vues d'ensemble :









5. Le projet architectural :

Nous avons choisi comme projet architectural, la conception d’un îlot d’immeubles multifonctionnels accompagné d’une place et d’un parc urbain à l’échelle de la ville, ce choix est venu à nous naturellement et spontanément, vue la position stratégique de l’îlot, et le fait que ce projet regroupe tous les concepts étudiés lors de la conception du plan d’aménagement.

L’îlot choisie représente l’un des îlots les plus importants du noyau, vu sa position à l’entrée sud du noyau, et sa situation à l’intersection de plusieurs parcours importants et à l’aboutissement de l’axe RN29.

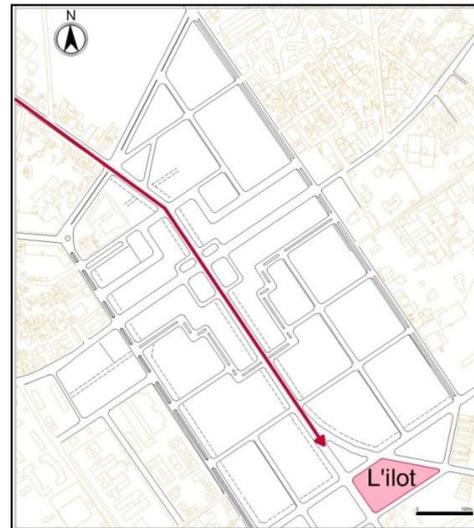
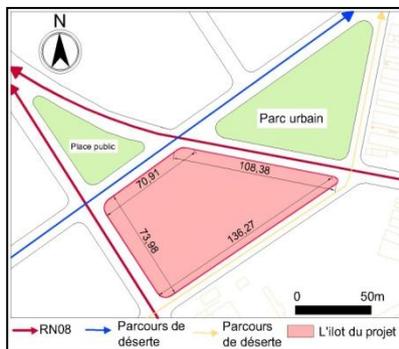
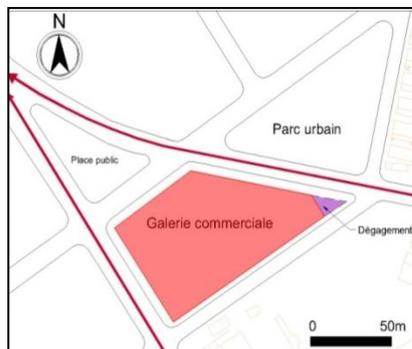


figure3.67 : positionnement de l’îlot dans la structure (Source : auteur)

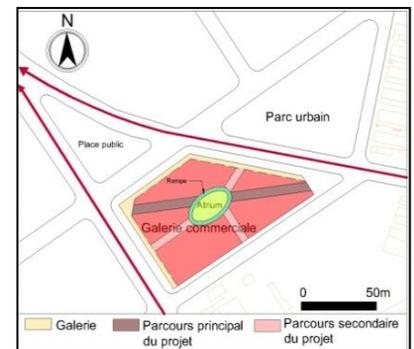
- La composition formelle du projet :



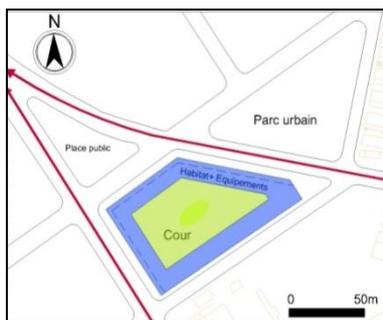
L’îlot est de forme trapézoïdale



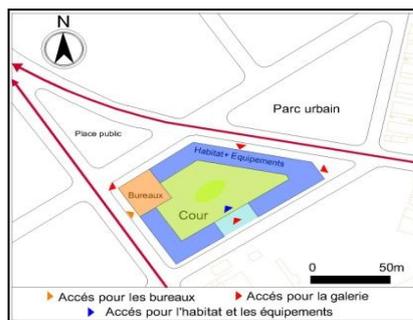
Dégagement pour le trottoir et pour l’accès EST sous forme de place



Un autre dégagement pour la galerie et pour maquée l’accès principal, avec un parcours principal qui relie entre les deux accès, et les deux place, la création de parcours secondaire, avec un atrium au centre entouré par une rampe.



Les équipements et les logements en périphérie autour de la cour



Une tour de forme carrée à l’angle Nord-Ouest qui donne sur la place, et un dégagement pour l’accès

figure3.68 : schéma de composition formelle du projet (Source : auteur)

- La composition volumétrique du projet :

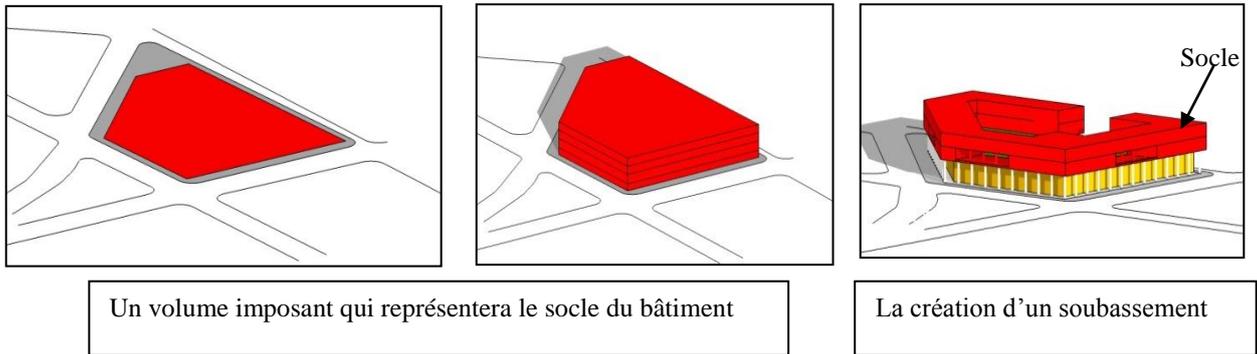
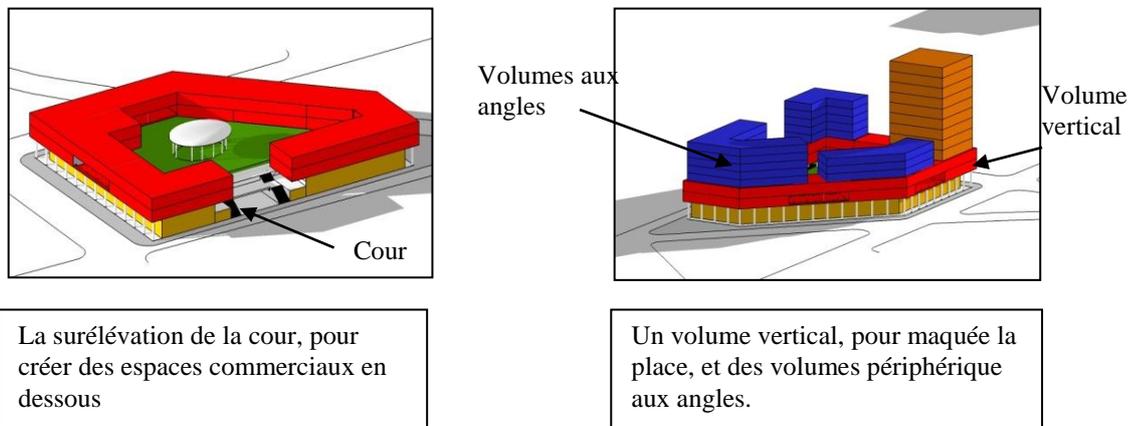


figure3.69 : schéma de composition volumétrique du projet. (Source : auteur)



- La composition structurelle du projet :

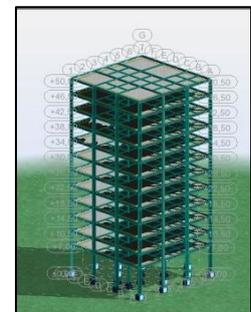
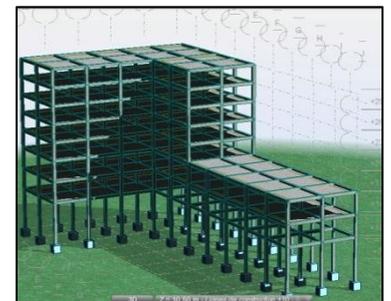
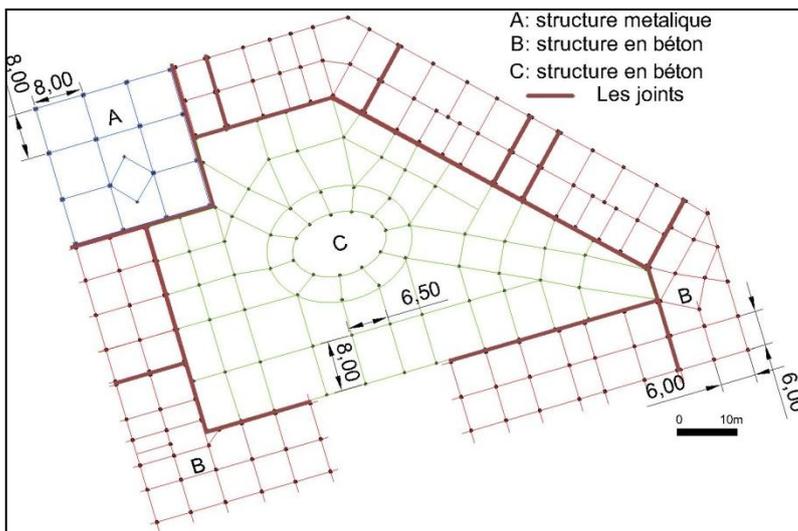


figure3.70 : plan et 3d structure du projet. (Source :auteur)

Pour la structure, on à la tour qui a une structure poteaux poutre métallique, la périphérie avec une structure poteaux poutre en béton, et le centre avec une structure poteaux poutre en béton avec des sections moins importantes puisque les charges sont minimales.

- L’organisation spatiale :

Le bâtiment est organisé selon la logique de la volumétrie, cette organisation a pour but de séparé entre les différentes activités.

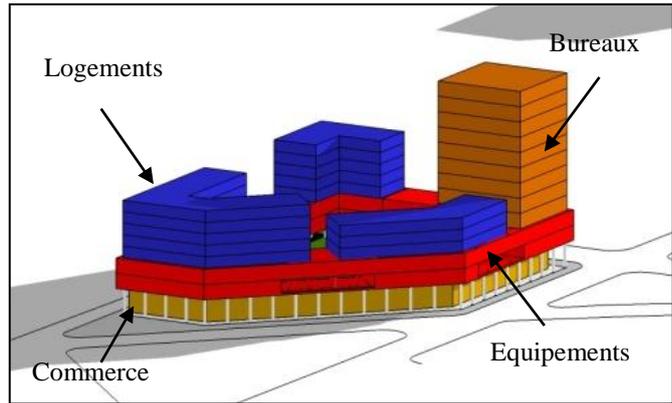


figure3.71 : 3d organisation spatiale. (Source :auteur)

- Programme et affectations:

Tableau 3.2 : tableau programmes . (Source :auteur)

Espace	Surface
<b>Sous-sol</b>	
Stationnement	5800 m <sup>2</sup> « 108 places »
<b>RDC</b>	
Commerce et consommation	2528 m <sup>2</sup>
Bureaux	163m <sup>2</sup>
Gestion et sanitaire	124 m <sup>2</sup>
<b>R+1</b>	
Commerce et consommation	2264 m <sup>2</sup>
Bureaux	93 m <sup>2</sup>
Gestion et sanitaire	130 m <sup>2</sup>
<b>R+2</b>	
Crèche	533 m <sup>2</sup>
Salle de sport	440 m <sup>2</sup>
Médiathèque	444 m <sup>2</sup>
Salle de loisirs et de détente	377 m <sup>2</sup>
Bureaux	630 m <sup>2</sup>
Cour et espaces extérieurs	3570 m <sup>2</sup>
<b>R+3</b>	
Crèche	533 m <sup>2</sup>
Salle de sport	440 m <sup>2</sup>
Médiathèque	444 m <sup>2</sup>
Salle de loisirs et de détente	377 m <sup>2</sup>
Bureaux	630 m <sup>2</sup>
Cabinet dentaire	271 m <sup>2</sup>
<b>R+4, R+5, R+6</b>	
Pour chaque niveau	
Logements	2195 m <sup>2</sup>
Type F4 : 10 logements	
Type F5 : 03 logements	
Bureaux	630 m <sup>2</sup>
<b>R+7, R+8</b>	
Pour chaque niveau	
Logements	1465 m <sup>2</sup>
Type F4 : 07 logements	
Type F5 : 02 logements	
Bureaux	630 m <sup>2</sup>

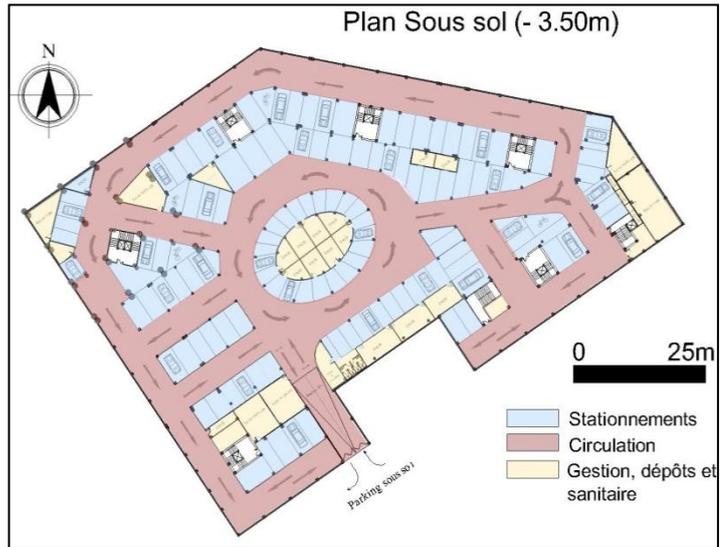


figure3.72 : Plan sous sol. (Source : auteur)

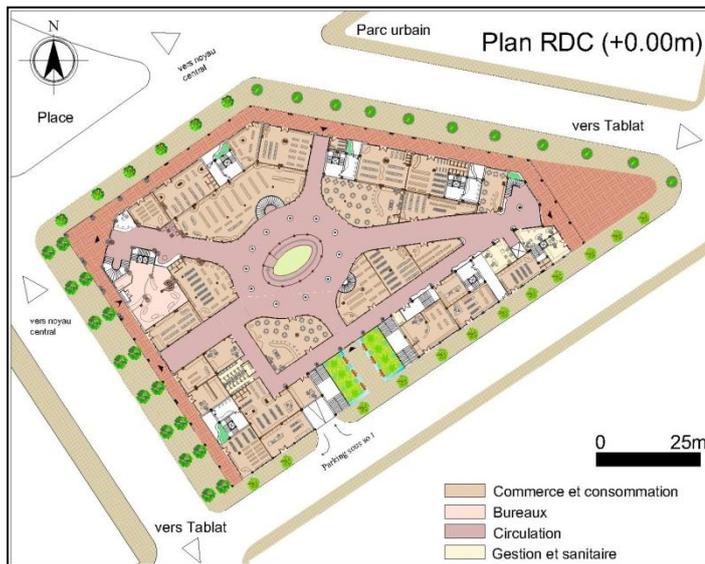


figure3.73: plan RDC. (Source : auteur)

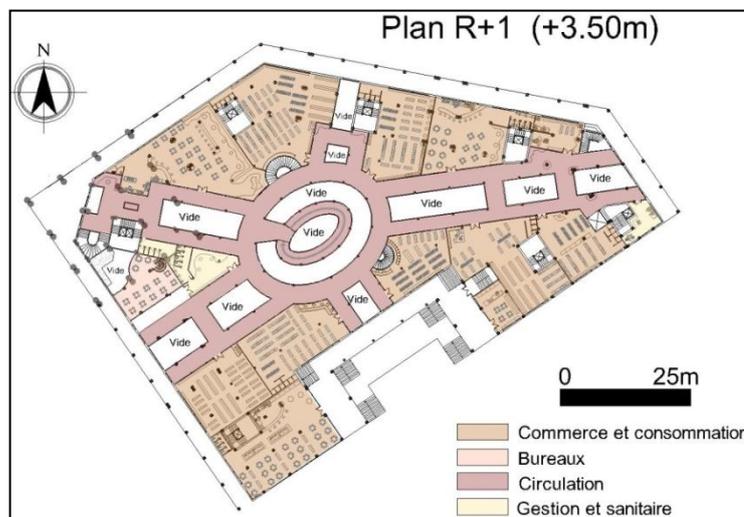


figure3.74 : Plan R+1. (Source : auteur)

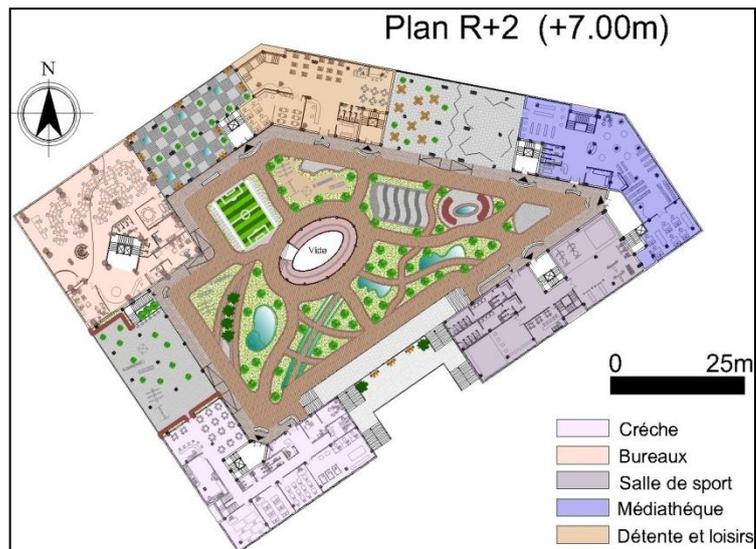


figure3.75 : plan R+2. (Source : auteur)

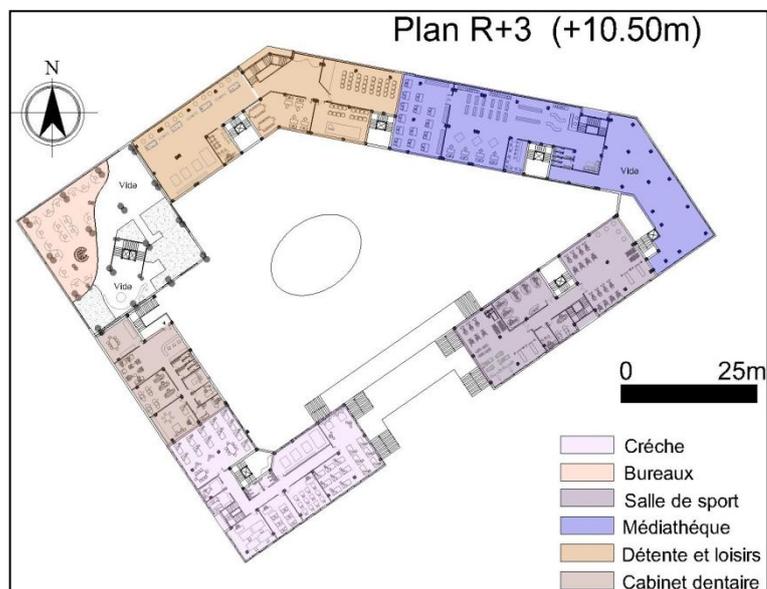


figure3.76 : plan R+3. (Source : auteur)

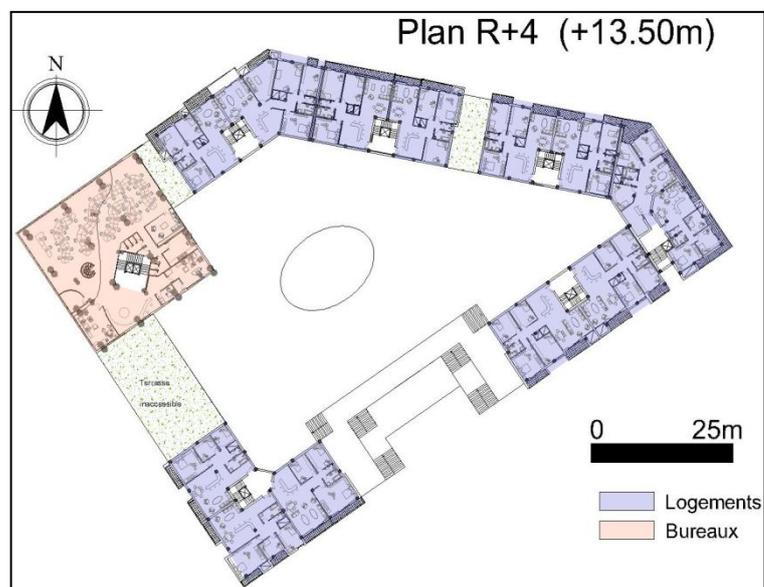


figure3.77 : plan R+4. (Source : auteur)

- Accès et circulation :

La galerie commerciale est dotée de deux accès principaux, un de chaque place, et de trois accès secondaires, la tour de bureaux a un accès côté rue, les équipements et les logements ont des accès côté cour, pour l'intimité et l'entretien de la cour.

La circulation du parking souterrain est en fonction de la structure.

La circulation de la galerie commerciale, tourne autour de l'atrium, avec des galeries et un parcours principal reliant les deux accès principaux, à l'étage supérieur la circulation est sous forme de mezzanine.

Pour les logements et les équipements, on a une circulation fluide au niveau de la cour.

La circulation verticale est sous forme d'escalier, d'ascenseurs, et de rampe.

- Les concepts du projet :

*Le socle :* le projet comporte un socle avec un soubassement sous forme de galerie, ce qui donne au projet une unité, et un alignement avec l'espace urbain.

*Repère :* le projet représente un repère pour la ville, vu sa position à l'entrée de la ville et son gabarit en traitement de l'angle de l'îlot par une verticale.

*La mixité :* le projet comporte une diversité de fonctions hiérarchisées (commerces, habitat, bureaux, équipements)

*L'écologie :* utilisation de matériaux durables, terrasses et toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques.

- Traitement architectural :

On a un soubassement sous forme de galeries, un socle pour unifier le bâtiment et donner du caractère et l'horizontalité à l'espace public, on a conçu des fenêtres urbaines, une qui donne sur la place publique et l'autre sur le parc urbain.

Le couronnement se fait avec des pergolas placées en haut des bâtiments.

La place est marquée par la verticalité de la tour, avec un volume esthétique qui entoure cette tour pour le repère.

La façade fait la différence entre les activités.

On des traitements à chaque angle, la transparence, et un traitement selon les principes de développement durable avec des jeux de volumes et de textures.

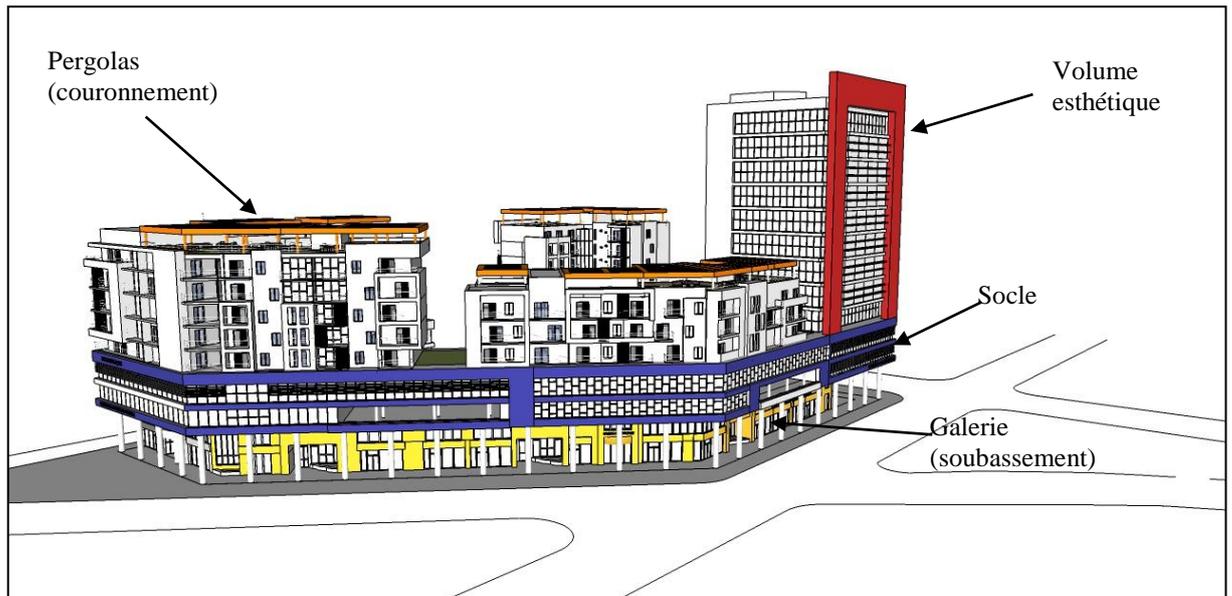


figure3.78 : 3d vue d'ensemble du projet. (Source :auteur)

- Les espaces extérieurs :

Les terrasses végétalisées :

L'aménagement de terrasses végétalisées pour les logements et la tour de bureaux.



figure3.79 : terrasse végétalisé. (Source :auteur)

- Le cœur d’ilot :

Aménagement de parcours fluides autour de l’atrium, avec des espaces vert, des places, des espaces couvert, des aires de jeux et des bassins.

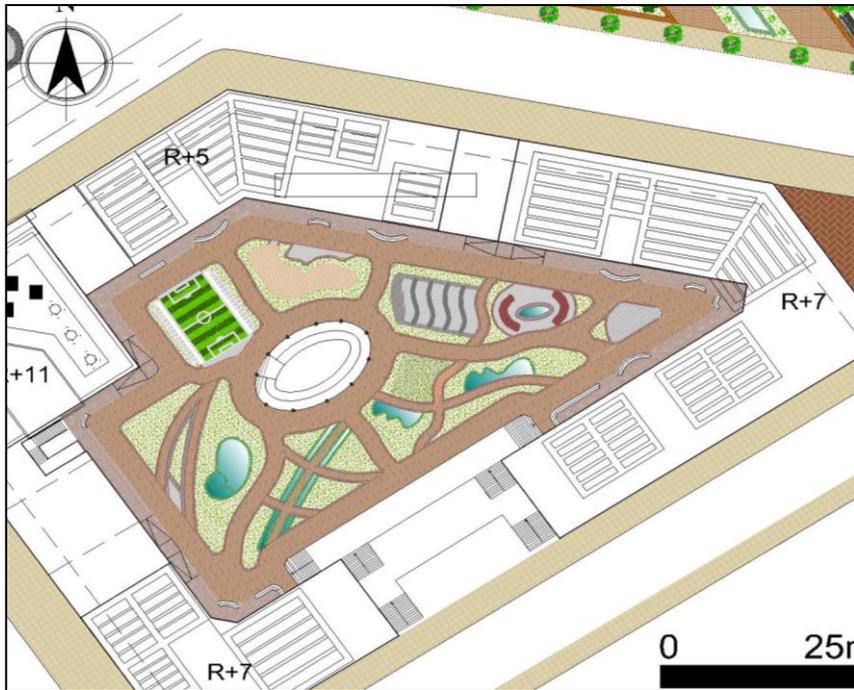


figure3.80 : jardin cœur d’ilot. (Source : auteur)

La place :

Un traitement de sol particulier, des bassins ou on peut s’asseoir sur les bords, des arbres et des bancs.

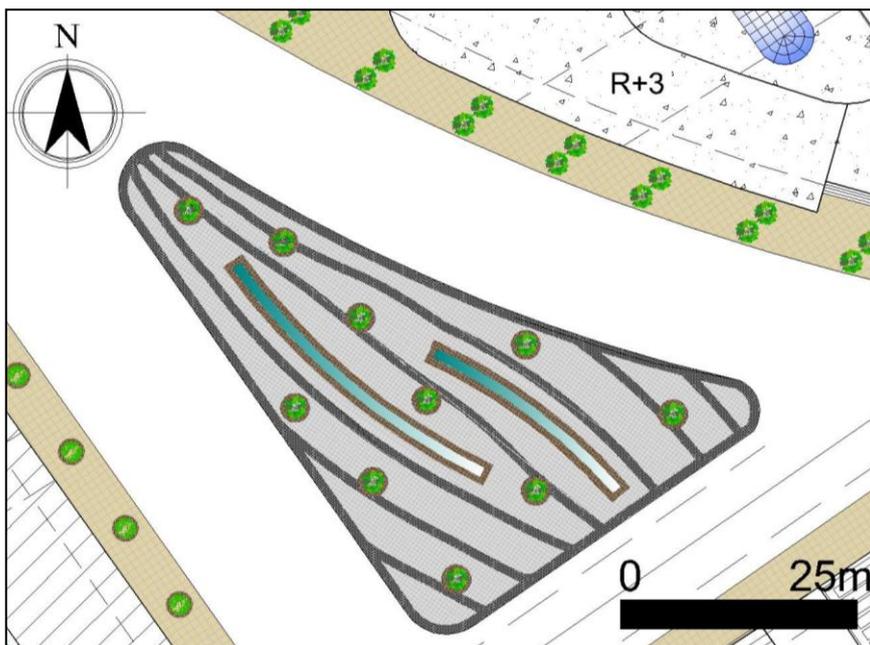


figure3.81 : la place. (Source : auteur)

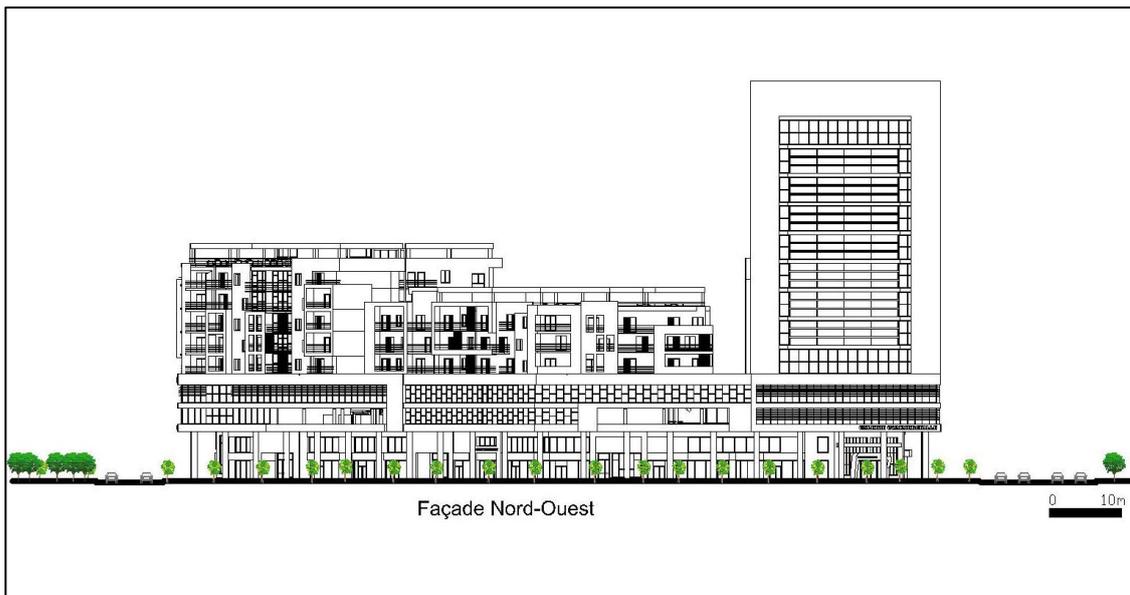
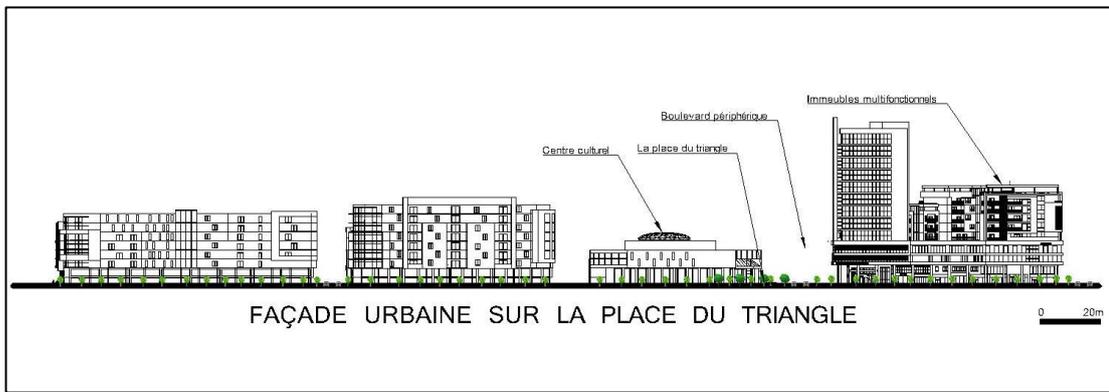
- Le parc urbain :

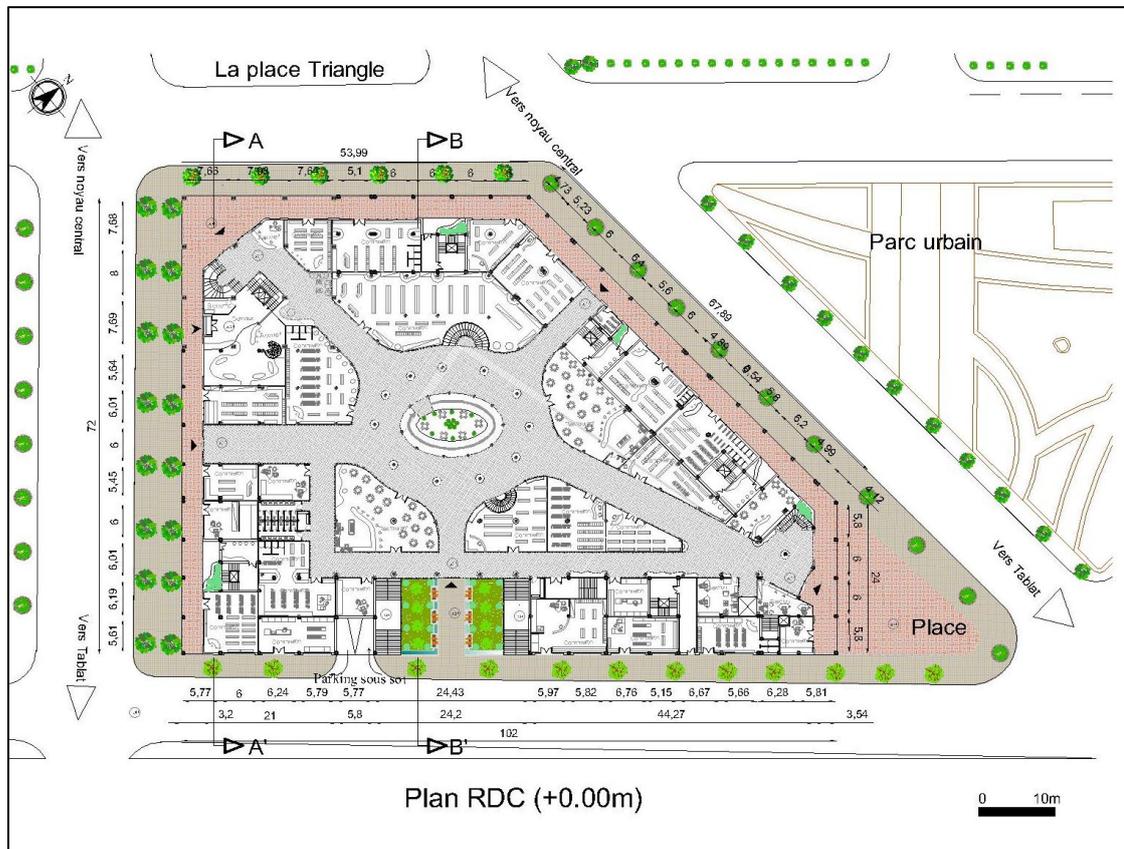
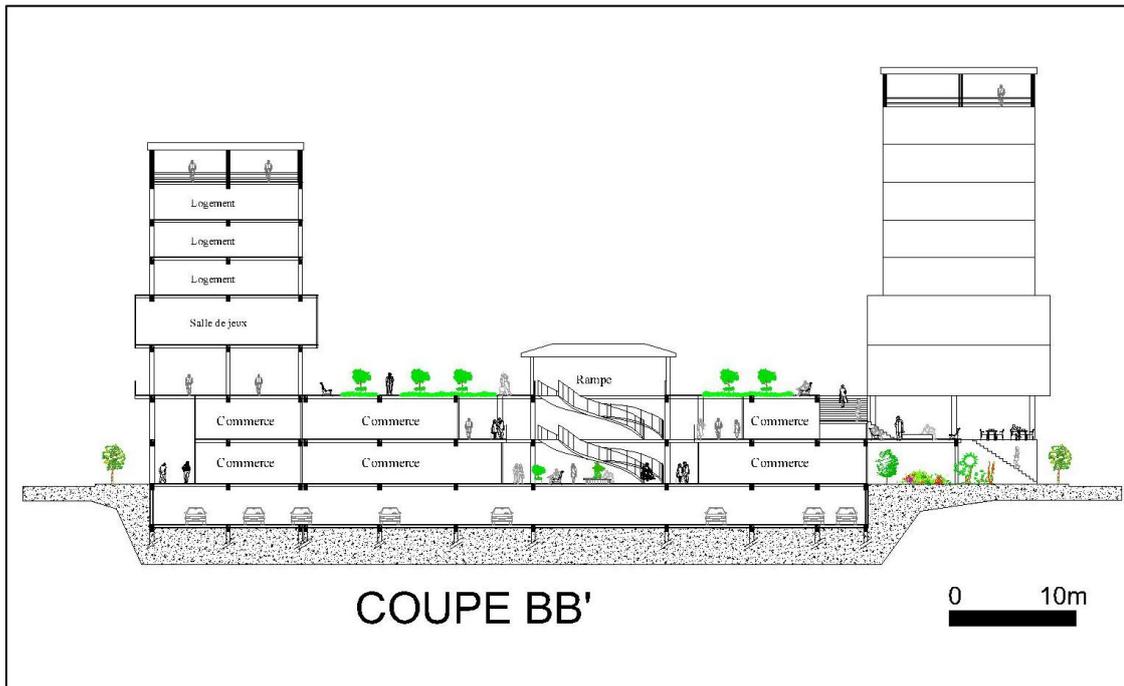
L’aménagement de parcours selon une logique de continuité, des places, des aires de repos et de piqueniques, des aires de jeux, des bassins, un restaurant et des kiosques pour la rentabilité financière.



figure3.82 : jardin urbain. (Source : auteur)

Dossier graphique : façades coupes plans 3d (la suite dans l'annexe)





Vues 3d :



## VI - CONCLUSION :

“**Reconstruire la ville sur la ville**”, il s’agit là d’un thème d’actualité, une pensée qui prend, aujourd’hui, des allures de refrain et qui connaît une véritable vogue en milieu urbain à travers le monde, un sujet qui a animé notre curiosité et suscité notre intérêt.

La première confrontation à l’idée, nous a indéniablement conduits à nous poser de nombreuses interrogations ; reconstruire une ville : s’agit-il de l’aspect technique de la reconstruction ou bien alors **cela sous-entend d’autres facettes**? La ville a-t-elle vraiment besoin d’une reconstruction, a-t-elle besoin qu’**on élabore des stratégies pour se refaire**?

Pourquoi en se penchant à notre ère contemporaine vers une telle tendance, quels sont les réels facteurs qui animent ‘**ce retour à la ville**’ ? Quand, pourquoi, où et comment reconstruire la ville sur elle-même ?

Telles ont été les principales préoccupations tout le long de l’analyse théorique qu’on a mené au début de cette recherche (il faut cependant préciser que ces interrogations ont également concerné notre cas d’étude). Notre but a été de cerner, de la façon la plus exhaustive possible, notre objet d’étude.

Dans un premier temps, on a tenté une compréhension de ‘la ville’ et du phénomène d’urbanisation : on s’est intéressé aux mutations, évolutions et aux problèmes urbains à travers le temps et l’espace. On s’est focalisé sur la tendance à l’étalement anarchique que connaissent-les périphéries des villes dans le monde, une tendance qui est parvenu à démontrer ses limites, en provoquant des dysfonctionnements, des ruptures, des inégalités, des fragmentations et de multiples crises urbaines. Le retour à la ville apparaît dans une telle conjoncture comme une solution pour atténuer les conséquences néfastes de cette dilution urbaine. Perçu sous de nombreux concepts et approches, ce phénomène reste pourtant flou et semble se présenter sous des formes d’ambition utopique trop loin des réalités vécues. Pourtant, l’importance qu’accordent les discours urbains contemporains à cette perspective fait penser qu’il s’agit d’**un élan qui pourrait apporter espoirs et avantages**.

Les principes du développement durable convergent avec les aspirations de notre notion, car il s’agit, en somme, de rallier **le respect de l’environnement, le développement économique et l’équité sociale** pour améliorer la qualité de vie pour les habitants présents et les générations futures.

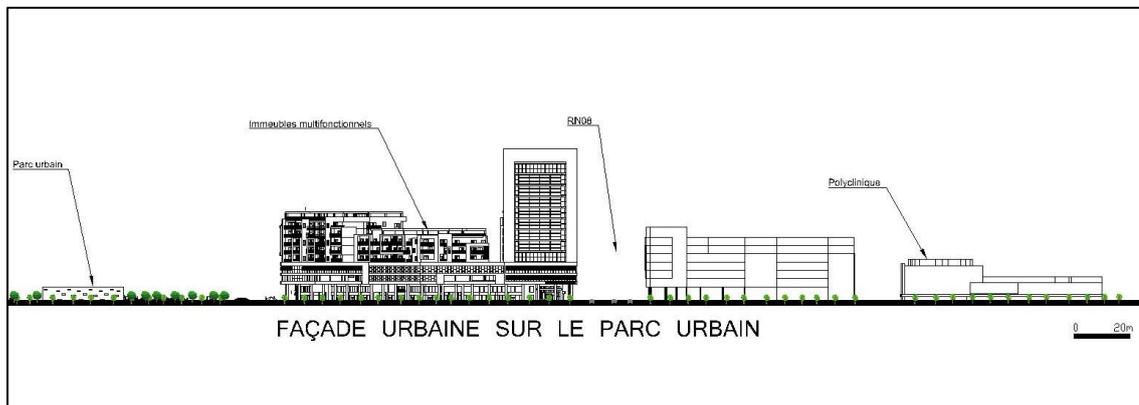
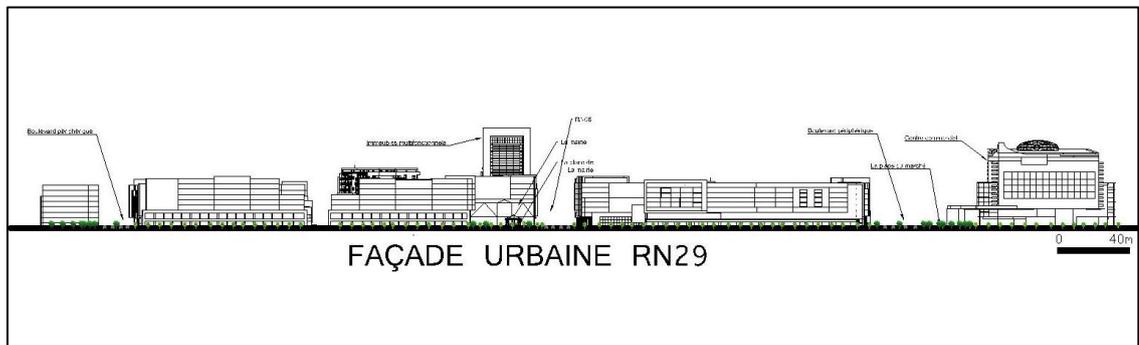
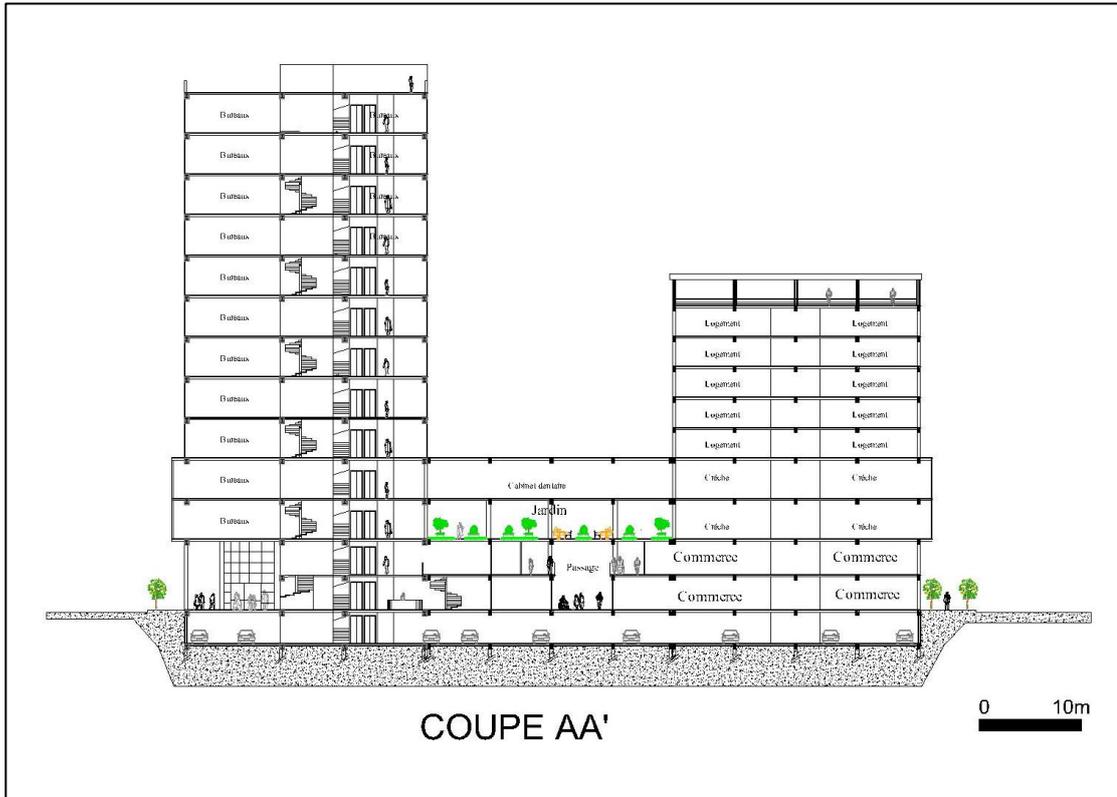
Arrivé au terme de cette étude théorique, on a pu conclure que la notion de ville renouvelée était en fait une **ambition vers une meilleure ville pour aujourd’hui et pour demain**, de meilleures conditions de vie : **une ré humanisation de la ville, un projet urbain et social unique pour chaque ville ou encore un véritable projet de ville**.

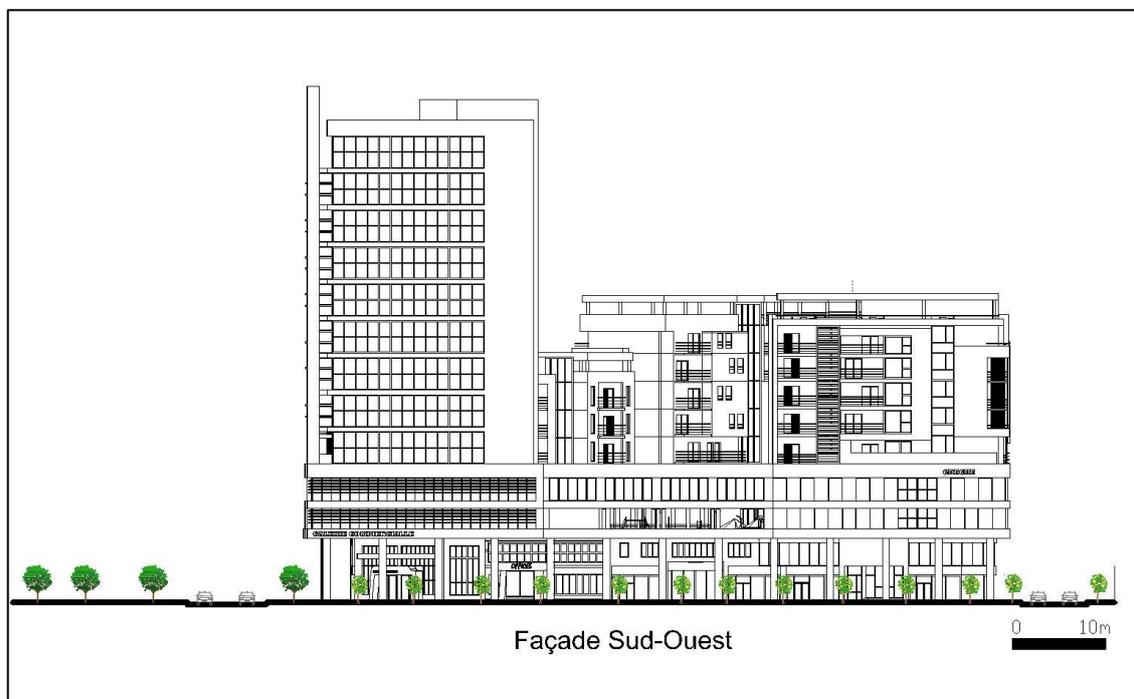
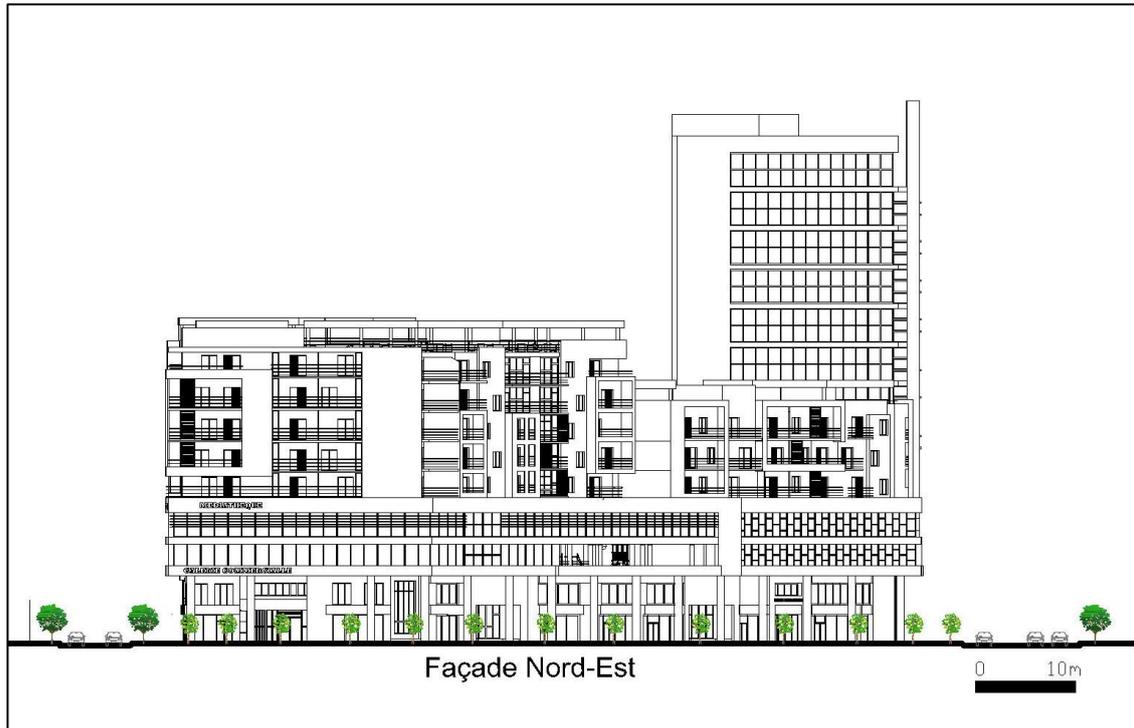
La première partie de ce travail regroupe un bon nombre de concepts, de définitions et de paramètres qui réunis, donnent un corpus à la notion de reconsidération de la ville, et qui ont permis de conclure que vouloir adhérer à cette perspective ne s’arrêtait pas à s’ancrer aux discours et se conformer aux définitions, ou alors à suivre étape par étape une recette miracle.

Suite à ce constat, et aux différents problèmes apparus précédemment l'optique de renouvellement urbain durable et plus précisément de la rénovation urbaine était pour nous la solution la plus adéquate en proposant une nouvelle structure urbaine qui prend en compte l'existant et propose une nouvelle entité d'îlots et organisation urbaine cohérente la rénovation urbaine va viser le renouvellement du cadre bâti et son amélioration pour permettre une cohérence au niveau de la ville et aussi pour donner des alternatives futures pour un développement sain en périphérie. Dans un temps d'insécurité et de dégradation de qualité de vie la rénovation va instaurer un climat de sécurité et de stabilité dans la ville qui donnera naissance à une meilleure qualité de vie donc la rénovation urbaine du noyau central de la ville de Larbaa est la meilleure alternative pour la reconquête urbaine et l'étalement raisonné et harmonieux.

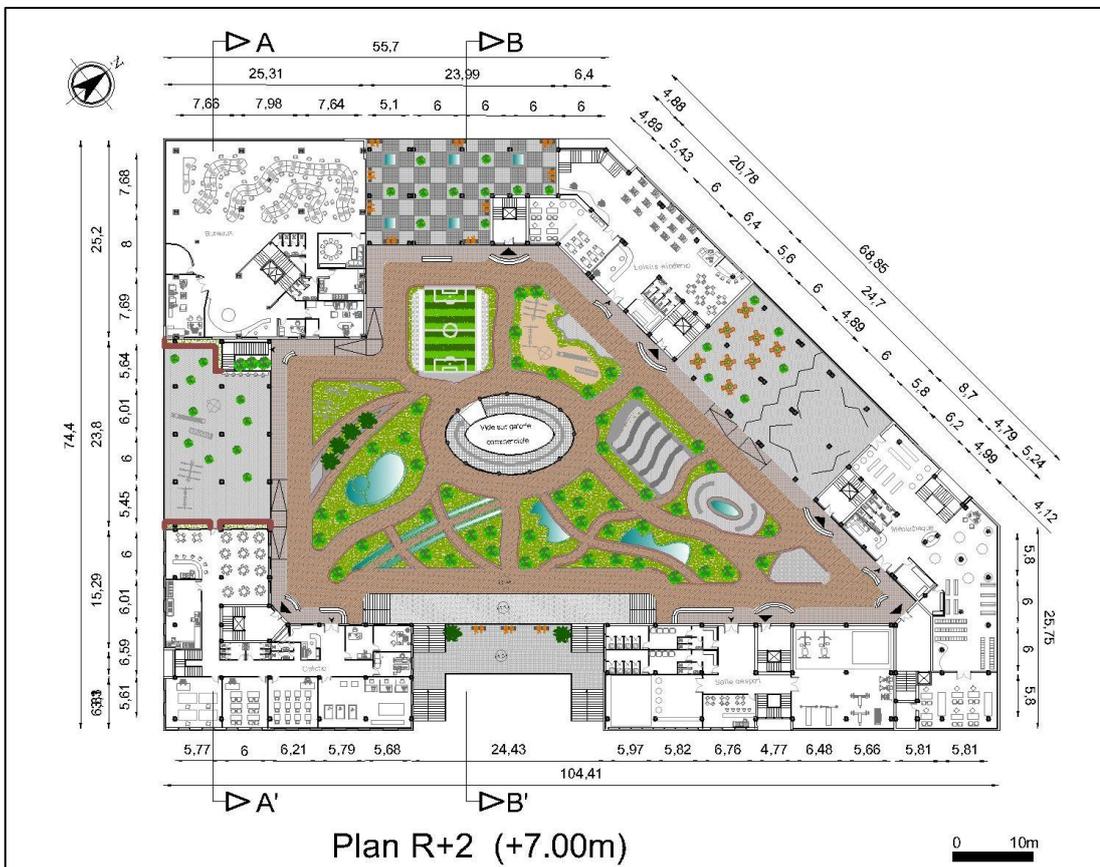
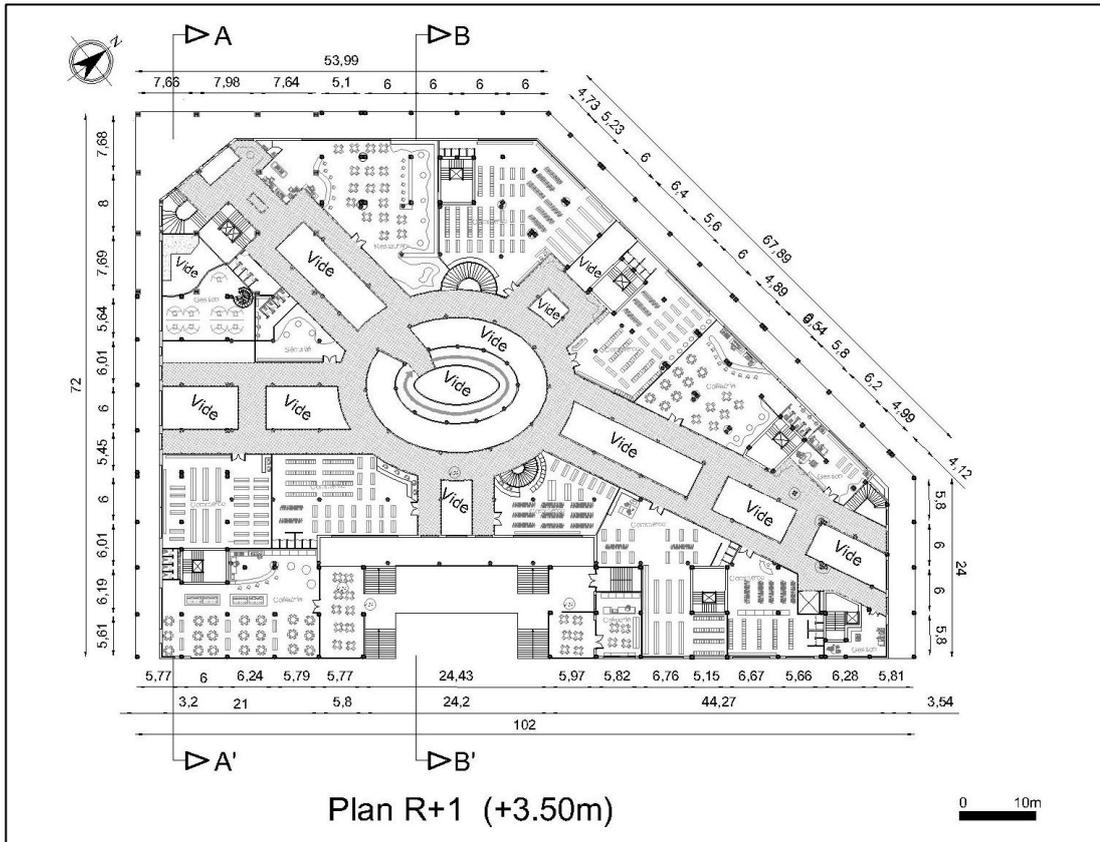
Enfin la stratégie de reconsidération de Larbaa devra être incluse dans une ambition politique à l'échelle nationale. Il devrait y avoir donc, une remise en question de la planification urbaine en Algérie, une révision et un renforcement de l'outillage et des instruments d'urbanisme existants (par d'autres instruments), en vue de les adapter aux nouvelles perspectives du retour à la ville.

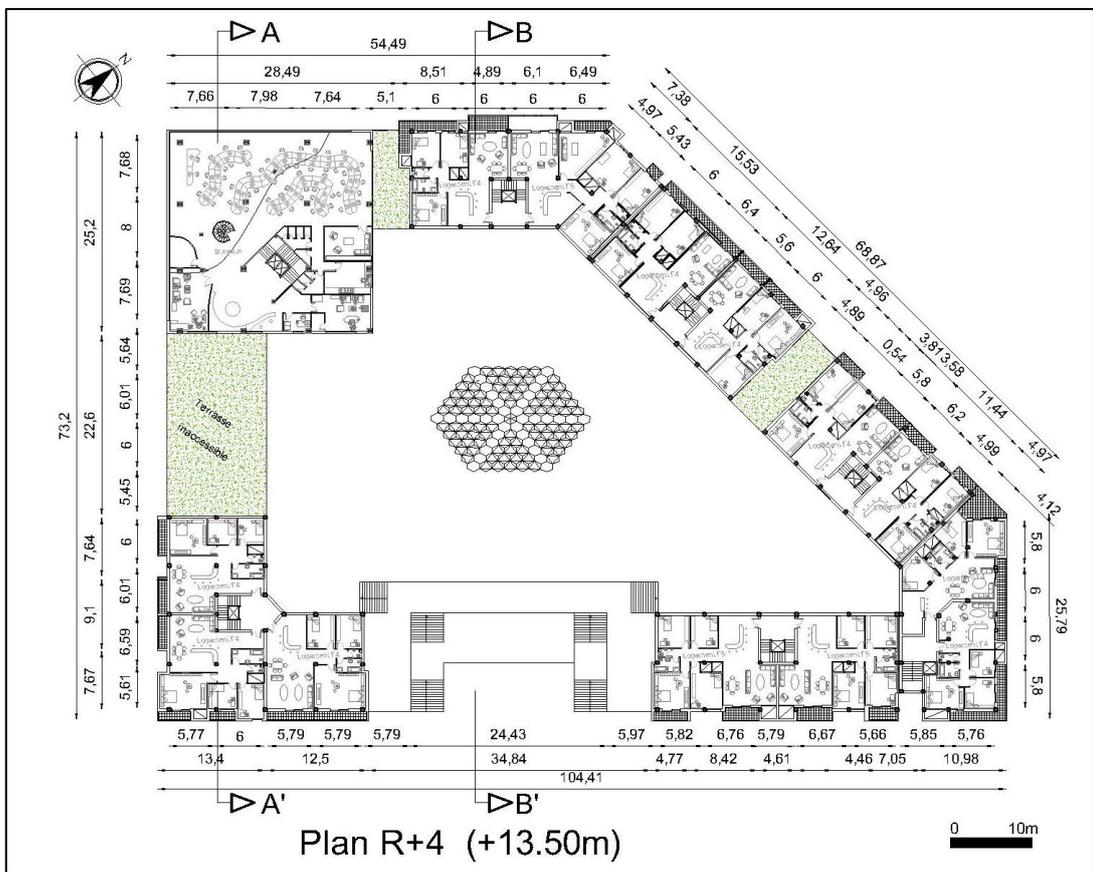
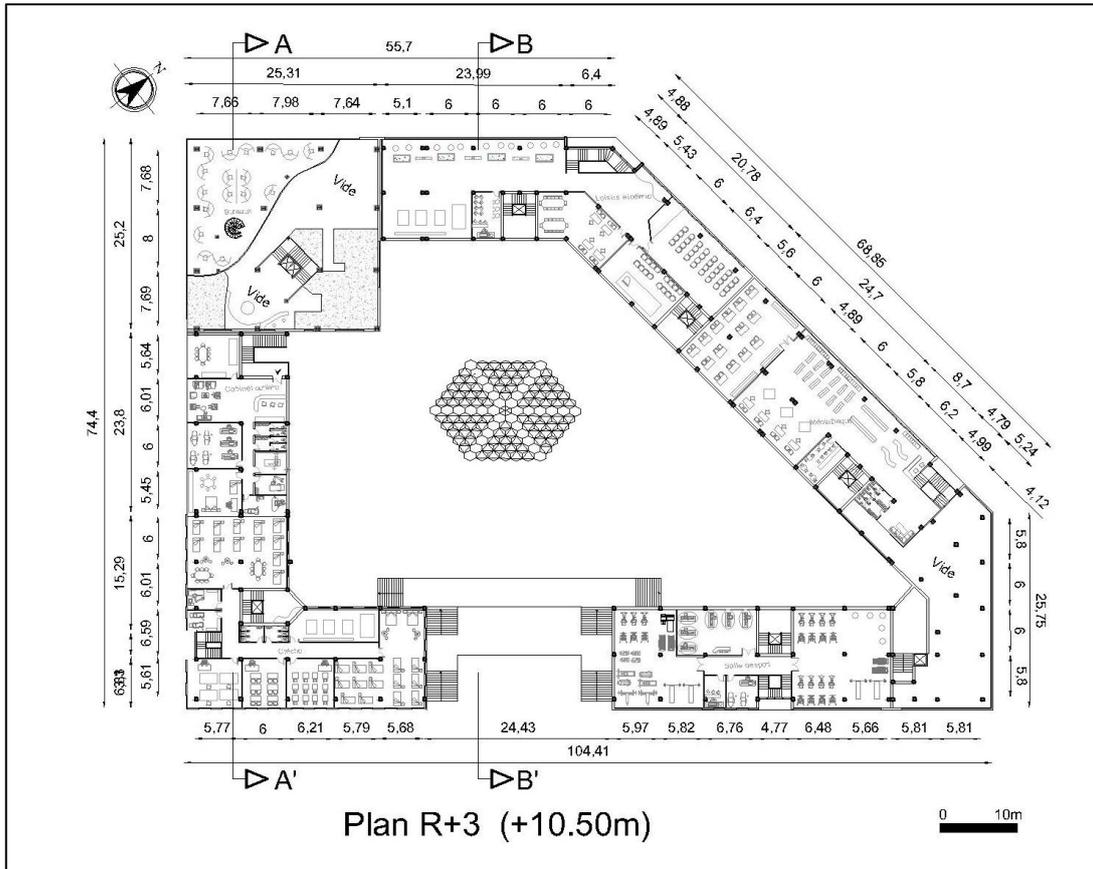
ANNEXES : (Dossier graphique suite)



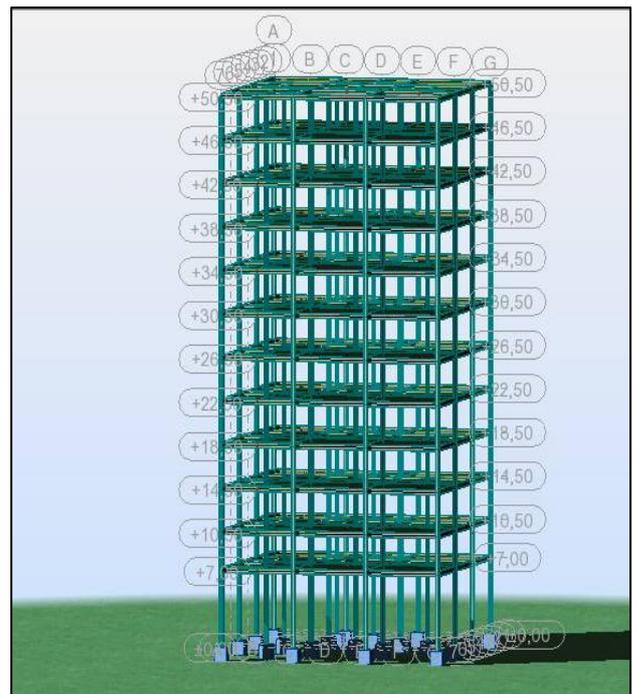
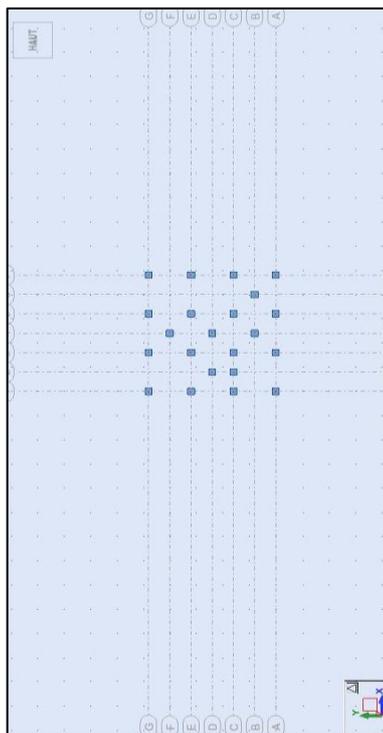
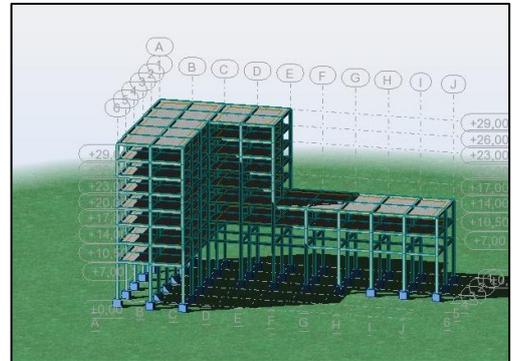
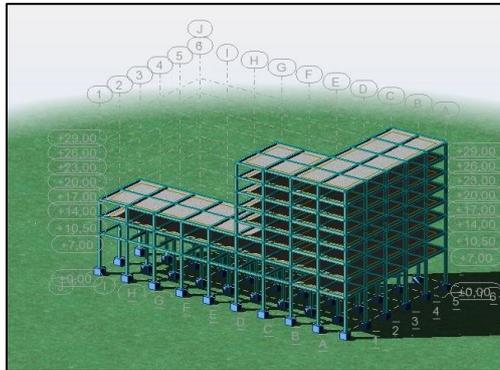
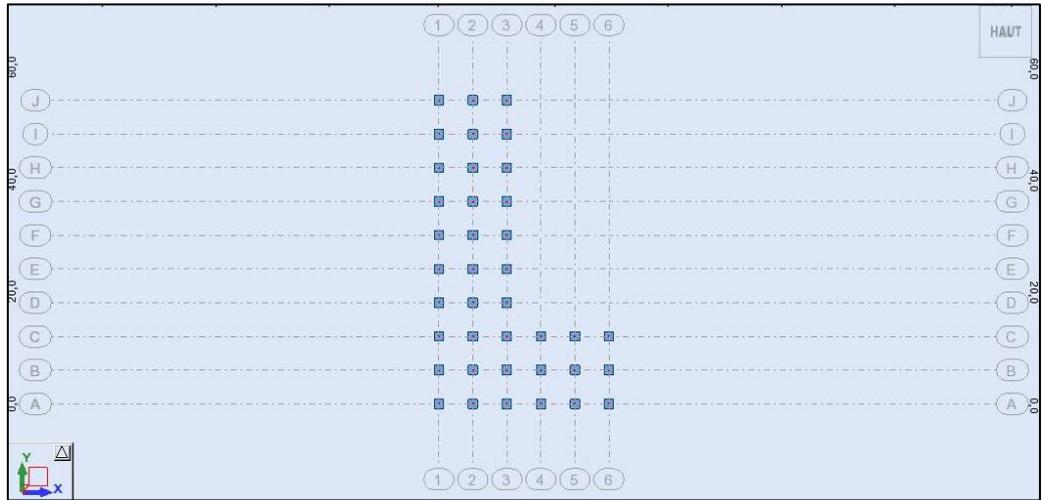




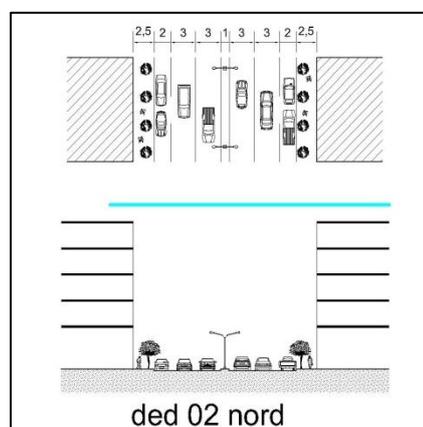
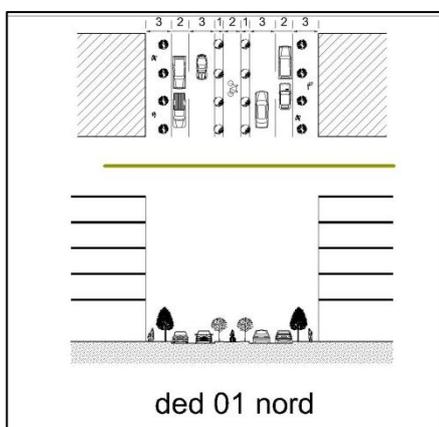


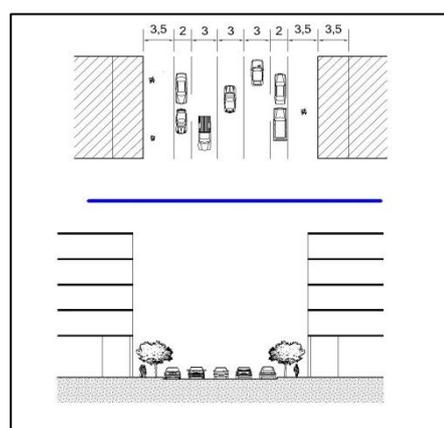
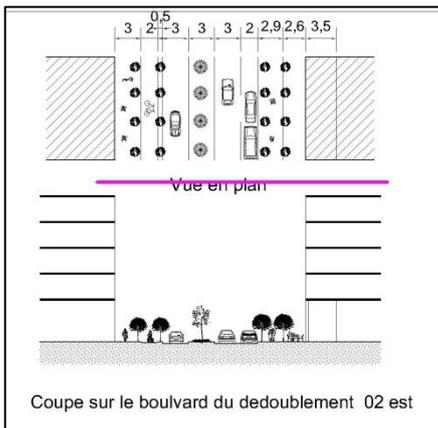
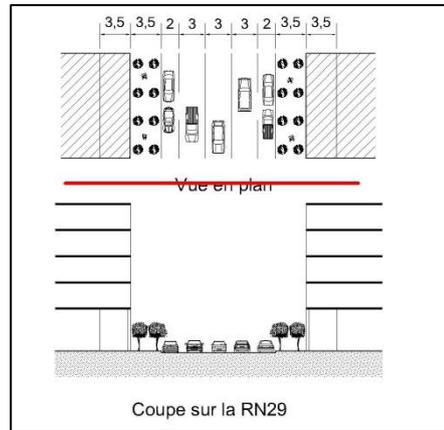
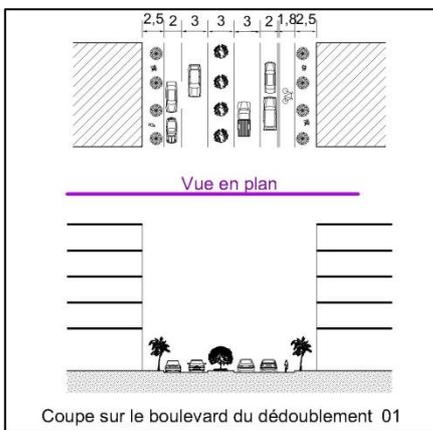
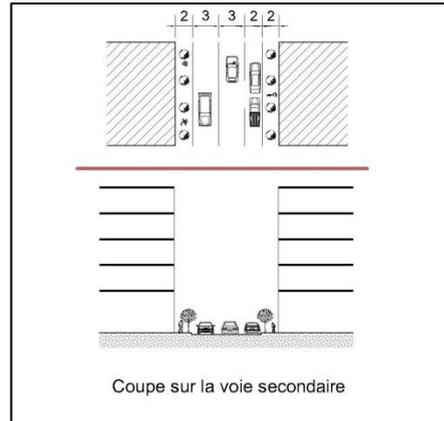
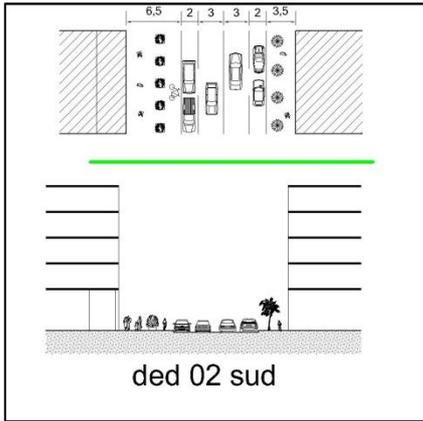


Système structurel :



Règlement des voiries :





ANNEXES

---

Vues 3d :





ANNEXES

---







## BIBLIOGRAPHIE

### Livres :

- Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002
- Ascher.F- Métapolis ou l'avenir des villes, Ed.Odile Jacob, Paris,1995
- Antonio da Cunha Enjeux du développement urbain durable
- Adrian Atkinson Stratégies Pour Un Développement Durable Local: Renouvellement Urbain Et Processus de Transformations Informelles
- Alberto,Zucchelli Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine
- A.LEVY/ V.SPIGAI ; Le plan et l'architecture de la ville
- A. Levy / V.Spigai: le plan et l'Architecture de la ville
- Bachofen.C, Tabouret.R et Woehl.B, Pour le Projet Urbain, Recueil de textes- Fascicule n°2 : Processus du projet urbain, 1987-1989, Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
- Benevolo.L, Histoire de la ville, Ed.Parenthèses, 1983.
- Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain
- Bonillo J Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)
- L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin
- Camagni.R et Gibelli.M.C, Développement urbain durable : quatre métropoles européennes,Ed.Dunob, Paris, 1997.
- Castexe.J, depaule.J.H, Panerai.Ph, Formes urbaines : de l'îlot à la barre, Ed.
- COLLECTIF.AAM et Ante Prima. Ville durable, éco-quartier 2009 - Panorama des projets de développement durable en France .Ante Prima,Archives d'architecture moderne (AAM),Décembre 2009
- Christian Devillers, le Projet Urbain
- Christian de Portzamparc rêver la ville Moniteur,
- Castells Manuel la question urbaine paris François Maspero
- Christian Devillers, Le Projet Urbain, Ed : du Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994
- CLAUDE BARTOLONE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN
- Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action,
- Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture
- David (Michel), Duriez (Bruno), Lefebvre (Rémi), Voix (Georges), Roubaix : 50
- Darley A, Zunino G. 2010. L'évolutivité des tissus urbains. L'impact de la trame urbaine et de la forme architecturale. Paris, IAU.ans de transformations urbaines et de mutations sociales, Presses Universitaires du Septentrion, 2006, 296 p.
- Emmanuel REY Densité et qualité de l'habitat : la problématique des friches urbaines
- Françoise Choay in « Urbanisme, Utopies et réalités ». Ed Le seuil Paris 1965.
- Fédération Québécoise Penser globalement, agir localement
- Gaudin.J.P, dessins de villes, art urbain et urbanisme, Ed. L'Harmattan, paris, 1991.
- Gibberd.F, La composition urbaine, Ed.Dunob, Paris.
- Heïdi Rivoiron Renouvellement urbain et mixité fonctionnelle appliqués aux friches militaires
- Idmond Yoyaut, in : Traité d'urbanisme, encyclopédie industrielle et commerciale. T I.
- Jean-Philippe Dind, LA GESTION DE PROJETS URBAINS
- JEAN-PAUL LACAZE - les méthodes de l'urbanisme
- Kheladi Mokhtar in « urbanisme et système sociaux » Ed OPU Alger 1993.

- LE COLONEL C.TRUMLET : Récit selon la légende de l'histoire de Larbaa
- Laisney François, Espaces publics et réurbanisation des grands ensembles, Ed moniteur,Paris, 24.1993
- Landauer P. 2009. L'architecte, la ville et la sécurité. Paris, PUF Leonardo Benevolo, « Histoire de la ville ». Ed : Parenthèses.
- Malverti X, Picard A « La ville régulière-modèles et tracés ». Ed : Picard 1997.
- Maouia Saidouni in « Eléments d'introduction à l'urbanisme », Ed Casbah.
- MAMROT L'urbanisme durable Enjeux, pratiques et outils d'intervention Michel RAGON : « L'homme et les villes » Edition Berger-Levrant, mai 1985.
- Magali Volkwein, sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,
- Philip Panerai in «Eléments d'analyse urbaine ».
- Philip Panerai, Castex J, Depaule J-C « Forme urbaine : de l'îlot à la barre », Ed : Dunob/ Parenthèses.Dunob, Paris, 1979.
- La charte d'Athènes (C.I.A.M, éditée par le Corbusier), paris, 1942, rééd, 1971.
- Pierre BELLI-RIZ - Histoire et analyse des formes urbaines TROIS PENSÉES DE LA FORME URBAINE
- ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain »,
- Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal
- SAIDOUNI MOUAOUIA Eléments d'introduction à l'urbanisme
- Sylvaine Le Garrec, La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ?
- Sylvaine Le Garrec, La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville
- Spigai, le plan et l'architecture de la ville
- Zahia Maghnous-Dris Le projet urbain : du dessein au dessin comité de direction Développement durable de l'environnement construit
- 

#### Mémoires :

- Mémoire Pour l'obtention du diplôme de Magistère Option : Urbanisme. Présenté par : Melle Boucherit Sihem THEME : L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique) Université de Constantine Dr. S.ABDOU MCF. Université de Constantine
- Mémoire de fin d'étude pour l'obtention du diplôme d'architecte d'état Option : Laboratoire d'Architecture Aménagement d'un quartier d'affaires et la conception du nouveau siège d'AIR ALGERIE Saad Dahleb Blida
- THÈSE pour obtenir le grade de Docteur de l'Université de Paris Ouest Nanterre la Défense LE RENOUVELLEMENT URBAIN A TÉHÉРАН, POLITIQUES, PRATIQUES ET MÉTHODES
- MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER option urbanisme LES STRATEGIES DE LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE ANALYSE D'UN CAS D'ETUDE : CONSTANTINE Sous la direction de : Dr SAFFIDINE ROUAG DJAMILA M.C. Université de Constantine
- MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN Présenté par : Mr. BOUDRA Messaoud RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN Sous la direction du Dr Aiche Messaoud, M. C. Université Mentouri Constantine

- Master 2 Sciences Pour l'Environnement, Spécialité Géographie appliquée à la gestion de l'environnement littoral Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes

#### Revue et Articles :

- Article haute Savoie Comment mettre en œuvre un aménagement durable ?
- Corinne Gendron Présentation du plan d'actions ville durable
- Ghislain Geron De l'écoquartier à la ville durable
- Antonio da Cunha Enjeux du développement urbain durable
- LE GARREC.S, Le renouvellement urbain, genèse d'une notion fourre-tout
- Stijn Vandevordt article livios be construire pour l'avenir
- PIRON.O, Renouvellement urbain, approche systémique
- Direction Départementale del'Equipement de la LOIRE Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier
- Sigrid Reiter -Université de Liège LEMACHargée de cours La rénovation urbaine : une solution pour le développement durable des urbanisations
- Dossier au titre du programme ANRU, projet de renovation urbaine de Roubaix, Novembre 2007
- « Notes sur le découpage par Christian Devillers », Projet Urbain
- « Un plan de références pour les espaces publics de Roubaix », La Farde, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 1997
- Grand Projet Urbain de Roubaix et de Tourcoing, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, 1994
- Céline Loudier-Malgouyre Les ensembles d'habitat individuel fermés en Ile-de-France. Des morphologies surprenantes
- « Le Canal de Roubaix par Christian Devillers », Projet Urbain
- « La renaissance d'une ville en crise », in Projets urbains en France, 2002 Patrimoine industriel, Editions du Patrimoine Scala
- Le renouvellement urbain dans l'agglomération lilloise, CRAPS, 2003
- 

#### Webographie :

- L'urbanisme durable - Enjeux, pratiques et outils d'intervention  
[http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/grands\\_dossiers/developpement\\_durable/guide\\_urbanisme\\_durable.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/grands_dossiers/developpement_durable/guide_urbanisme_durable.pdf)
- Réussir le renouvellement urbain : 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets  
<http://www.fnau.org/file/news/reussirrenouvellemenrurbain.pdf>
- Un éco-quartier, c'est quoi – CAUE<http://www.caue-sarthe.com/IMG/pdf/ECOQUARTIER.pdf>
- <http://www.ville-roubaix.fr/pratique/amenagement-urbanisme.html>
- L'encyclopédie ENCARTA 2004
- Google Earth
- [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)
- [www.googleimage.com](http://www.googleimage.com)
- [www.urbandesigne.com](http://www.urbandesigne.com)
- [www.fifas.com](http://www.fifas.com)
- [www.aieres.asso.fr](http://www.aieres.asso.fr)
- [www.google.fr](http://www.google.fr)

- [www.arte-tv.com](http://www.arte-tv.com)
- [www.archdaily.tumblr.com](http://www.archdaily.tumblr.com)
- [www.iam-architect.com](http://www.iam-architect.com)
- [www.designdaily.us](http://www.designdaily.us)

#### Glossaire :

- **EXTENSION**: développement et progression de quelque chose dans l'espace
- **FORME URBAINE**: c'est la manière et la façon dont l'espace est composé et agencé
- **INSTRUMENTS D'URBANISME**: ensembles des documents graphiques et écrits réglementaires relatifs à l'utilisation des sols.
- **Limites** : Ce sont les bordures marquant visuellement l'achèvement d'un secteur « coupure dans le tissu : un boulevard, un parc, un canal, un viaduc, une voie ferrée, ... » Ou le changement brusque de caractéristiques qui distinguent un secteur (type de bâti, l'ambiance, ...).
- **Parcours** : itinéraire important qui dessert différents espaces par des péripéties touristiques. Leurs premières identifications permettent une première approche du paysage.
- **URBANISME**: l'aménagement de l'espace des villes et de leurs alentours en fonction de critères esthétiques, fonctionnels et sociaux.
- **VOCATION**: avoir vocation, c'est être qualifié pour, appeler à faire quelque chose.

## INDEX DES, TABLEAUX FIGURES ET PHOTOS

### Liste des tableaux :

Tableau 3.1 : tableau règlementaire

Tableau 3.2 : tableau des programmes et affectations

### Liste des figures :

Figure 2.1 : Schéma représentatif des enjeux du PU

Figure 2.2 : Schéma les dimensions du PU

Figure 2.3 : Enjeux du développement durable

Figure 2.4 : pilier du développement durable

Figure 2.5 : schéma ville durable

Figure 2.6 : Exemple éco quartier

Figure 2.7 : piste cyclable

Figure 2.8 : exemple ilot ouvert

Figure 2.9 : bâtiment végétale

Figure 3.1 : carte des limites communales de Larbaa et sa localisation

Figure 3.2 : plan de situation de la ville de Larbaa

Figure 3.3 : formation du territoire de la ville de Larbaa

Figure 3.4 : Profil BB'

Figure 3.5: Profil AA'

Figure 3.6 : carte du relief de la ville de Larbaa

Figure 3.7 : carte de l'évolution de la ville époque précoloniale

Figure 3.8 : carte de l'évolution de la ville époque coloniale phase 1

Figure 3.9 : carte de l'évolution de la ville époque coloniale phase 2

Figure 3.10 : carte de l'évolution de la ville époque coloniale phase 3

Figure 3.11 : carte de l'évolution de la ville époque post-coloniale phase 1

Figure 3.12 : carte de l'évolution de la ville époque post-colonial phase 2

Figure 3.13 : CARTE DE LA SYNTHÈSE DE LA CROISSANCE

Figure 3.14 : carte de la structure du relief de larbaa

Figure 3.15 : CARTE DES INFRASTRUCTURES ROUTIER

Figure 3.16 : cartes des limites de croissance de la ville de Larbaa

Figure 3.17 : carte synthèse de structure urbaine de la ville de Larbaa

Figure 3.18 : photo aérienne de la ville de Larbaa

Figure 3.19 : Carte de la structure viaire de la ville de l'Arbaa

Figure 3.20 : Carte de la structure fonctionnelle de la ville de Larbaa

Figure 3.21 : Carte de la structure permanent de la ville de Larbaa

Figure 3.22 : La carte des limites

Figure 3.23 : La carte des portes.

Figure 3.24 : Schéma représentatif du plan de l'entrée est de la ville

Figure 3.25 : Schéma représentatif porte ouest

Figure 3.26 : Schéma représentatif porte sud

Figure 3.27 : Schéma représentatif porte nord

Figure 3.28 : Carte des parcours

Figure 3.29 : Profil sur la RN29

Figure 3.30 : Profil sur le parcours de liaison

Figure 3.31 : Profil sur le parcours de dédoublements

Figure 3.32 : Profil sur le parcours de désertes.

Figure 3.33 : Profil sur le parcours de dédoublements  
Figure 3.34 : carte des places  
Figure 3.35 : carte des équipements  
Figure 3.36 : cadastre  
Figure 3.37 : schéma du découpage des ilots  
Figure 3.38 : plan de l'organisation des ilots au noyau centrale  
Figure 3.39 : forme ilot en ligne  
Figure 3.40 : forme ilot quadrangulaire  
Figure 3.41 : Modèles récurrents d'inscription dans un parcellaire existant  
Figure 3.42 : forme et localisation de la parcelle dans l'ilot  
Figure 3.43 : système de distribution de la parcelle  
Figure 3.44 : plan de la typologie des bâtis  
Figure 3.45 : plan du gabarit des bâtis  
Figure 3.46 : plan du cadre bâtis  
Figure 3.47:plan maison coloniale  
Figure 3.48: Façades urbaine  
Figure 3.49: plan des problèmes soulevés  
Figure 3.50: plan des opérations prévu  
Figure 3.51: plan d'une opération de rénovation  
Figure 3.52 : plan de structure urbaine  
Figure 3.53 : Schéma de structure urbaine proposé  
Figure 3.54 : plan cadastral colonial  
figure3.55 : schéma système viaire existant  
Figure 3.56 : schéma des voies ajoutée  
Figure 3.57 : schéma du système viaire proposé  
Figure 3.58 : découpage des ilots actuel  
Figure 3.59 : découpage des ilots proposé  
Figure 3.60 : aménagement proposé  
Figure 3.61 : aménagement proposé  
figure3.62 : schéma d'aménagement proposé  
Figure3.63 : schéma d'occupation du sol proposé  
Figure 3.64 : plan d'aménagement  
Figure 3.65 : Plan et coupes de l'ilot règlementé  
Figure 3.66 : plan de composition urbaine.  
figure3.67 : positionnement de l'ilot dans la structure  
figure3.68 : schéma de composition formelle du projet  
figure3.69 : schéma de composition volumétrique du projet  
figure3.70 : plan et 3d structure du projet  
figure3.71 : 3d organisation spatiale  
figure3.72 : Plan sous-sol  
figure3.73: plan RDC  
figure3.74 : Plan R+1  
figure3.75 : plan R+2  
figure3.76 : plan R+3  
figure3.77 : plan R+4  
figure3.78 : 3d vue d'ensemble du projet  
figure3.79 : terrasse végétalisé  
figure3.80 : jardin cœur d'ilot  
figure3.81 : la place  
figure3.82 : jardin urbain

### Liste des photos :

Photo1 : photo aérienne du développement de la ville de Roubaix.

Photo2 : état d' dégradation du centre-ville Roubaix

Photo3 : la typologie bâtie.

Photo1 : La place des martyrs - 2013

Photo 2 : Le marché indigène de Larbaa

Photo 3 : La ville de Larbaa Place de la république et la mairie Epoque coloniale

Photo 4 : La ville de Larbaa : place du départ du train

Photo 5 : terres agricoles

Photo 6 : Aire de jeux du quartier

Photo 7 : marché de la ville

Photo 8 : des dépôts

Photo 9 : des espaces délaissés

Photo 10 : La place des martyres à l' époque coloniale

Photo 11 : La place des martyres à l' époque coloniale

Photo12 : Le jardin central actuellement

Photo 13 : la place du train à l' époque coloniale

Photo 14: Le nouveau jardin

Photo15 : la clôture du jardin

Photo 16 : L' aire de jeux cotés EST

Photo17 : aire de jeux

Photo18 : Complexe sportifs

Photo19 : Ecole primaire

Photo20 : La mosquée

Photo21 : La mairie

Photo22 : La banque

Photo23 : maison coloniale organisation et façades

Photo24 : construction précaire

Photo25 : maison contemporaine

Photos 26 : construction précaire cadre bâti dégradé

### Liste des abréviations :

ANAT : Agence Nationale d' Aménagement du Territoire.

SNAT : Schéma National d' Aménagement du Territoire.

SRAT : Schéma régionale d' aménagement du territoire

PDAU : Plan Directeur d' Aménagement et d' Urbanisme

PUD : Plan d' Urbanisme Directeur.

POS : Plan d' Occupation des Sols.

ZHUN: Zone d' Habitation Urbaine Nouvelle.

DD : Développement durable

DUD : Développement urbain durable

ANARU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

PU : Projet urbain