

République Algérienne démocratique et populaire
Université Saad Dahlab de Blida
Institut d'architecture et d'urbanisme



MÉMOIRE DE FIN D'ETUDES

Thème

Rénovation et amélioration urbaine au niveau de la périphérie.

(La ville de Boufarik)

Projet

Rénovation du marché de gros de Boufarik.

Option : ARCHITECTURE VILLE ET TERRITOIRE, MASTER 2.

Etudiant(s) :

- ABDERRAHMANE Mustapha.
- BOUAOUA Youcef.

Encadreur :

- Dr. SAIDI. Mohamed.

Co-Encadreur :

- Mr. SAHLI.

Assisté par :

- Mme. BOUALI.
- Mr. BENSALÉM.
- Mme. BOUKROUH.

Année Universitaire : 2014-2015

REMERCIEMENT

Nous tenons à exprimer nos profondes gratitudes et vifs remerciements à Dieu le tout puissant pour nous avoir donné la force et la patience pour mener à terme ce modeste travail, et aussi à nos familles qui nous ont toujours soutenu et encouragé ; qui ont toujours été là pour nous, que dieu les protège.

Nous adressons aussi notre sincère sentiment de gratitude à nos enseignants Dr. SAIDI . Mohamed, Mr. SAHLI .A, Mme. BOUALI .K, Mr. BENSALÉM.A et Mme BOUKROUH pour leurs patiences, leurs encadrements. Nous les remercions de nous avoir orienté, aidé et conseillé.

Nous désirons aussi remercier Tous les membres de l'atelier ARVITER, sans oublier aussi mon cousin IMAD EDDINE qui été toujours présent pour nous aider avec ses idées en tant qu'architecte et a tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce mémoire ainsi qu'à la réussite de cette année universitaire.

UN GRAND MERCI .

DÉDICACE

Je rends grâce à dieu tout puissant qui m'a permis d'arriver à ce
but ;

Je dédie ce modeste travail ;

Tout particulièrement à ma très chère famille grands a petits
qui ont tout fait pour que je réussisse dans mes études
universitaires et dans ma vie, à mon neveu adoré Abdelhafid,
que dieu les protège,

Je dédie aussi à tous mes amis, Youcef, Yazid, Nadjib, Aniss,
Abdellah, Ismail, Boualem, Omar, Feroudji, Taher, Yakhlef,
Rafik, Mustapha, AEK, et à tous mes camarades d'atelier,

Je tiens à présenter mes remerciements à tous mes enseignants,
Pour leur aide et leurs conseils tout au long de cette année.

À Tous ceux qui nous ont aidés à l'aboutissement de ce modeste
travail.

Mustapha

DÉDICACE

Je rends grâce à dieu tout puissant qui m'a permis d'arriver à ce
but ;

Je dédie mon travail tout particulièrement à mes très chers
parents qui ont tant contribué à mon épanouissement
universitaire, à ma chère sœur, mon frère Abderrahmane, et la
petite adorée Nour,

Je dédie également à Mustapha et Radia,

Je dédie aussi à tous mes proches amis, Nadjib, Yazid,
Ryma, Ilyes, Kamal, Hatem, Hamza, zaki, abdellah, Hanane,
Manel, walid, Abdelhak et à tous mes camarades d'atelier.

Je tiens à présenter mes remerciements à tous mes enseignants,
Pour leur aide et leurs conseils tout au long de cette année.

À Tous ceux qui nous ont aidés à l'aboutissement de ce modeste
travail.

Youcef

SOMMAIRE :

Remerciement.....	i
Dédicaces.....	ii
Sommaire.....	iv
Liste des figures.....	vii
Résumé.....	x
.....	xi

CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF

I. Introduction à la thématique générale du master et au thème....	01
II. Présentation du cas d'étude.....	05
II.1 Présentation du thème.....	05
II.2 Présentation de la ville.....	05
III. Problématique.....	07
IV. Motivation personnel.....	08
V. objectifs.....	08
VI. Méthodologie.....	08
VII. Structure du mémoire.....	09

CHAPITRE 02 : ETAT DE L'ART

Introduction.....	10
I. Définition du concept « la rénovation urbaine »	10
II. Aperçu Historique.....	11
III. L'outil de la rénovation urbaine.....	13
IV. Nature d'intervention.....	14

V. Pour quoi faire la rénovation urbaine ?.....	14
VI. Analyse des exemples.....	15
VI.1. Situation géographique.....	15
VI.2. Caractéristique du quartier.....	16
VI.3. Etat initial (les problèmes)	17
VI.4. Dans quels enjeux s'intègre le PRU Rémois.....	18
VI.5. Les objectifs du PRU.....	20
VI.6. Le projet urbain (les solutions).....	20
VI.7. Les différentes opérations.....	22
VI.7.1. Secteur d'Université.....	23
VI.7.2. Secteur d'Eisenhower.....	24
Conclusion.....	28

CHAPITRE 03 : ANALYSE DU CAS D'ETUDE

Introduction.....	29
I. Lecture morphologique du territoire de Blida (Boufarik).....	30
I.1. Délimitation du territoire étudié.....	30
I.2. Lecture des éléments du territoire étudié.....	30
I.3. Evolution du territoire étudié.....	30
I.4. Synthèse.....	31
II. Analyse urbaine de la ville de Boufarik.....	32
II.1. Présentation de la ville.....	32
II.2. Situation territoriale.....	32
II.3. Situation régionale.....	32
II.4. Accessibilité.....	33
II.5. Climatologie.....	34
II.6. Morphologie du terrain.....	35
II.7. Evolution urbaine de la ville de Boufarik.....	36
II.7.1. Boufarik avant 1830.....	36
II.7.2. Boufarik de 1830 jusqu'à 1835.....	37

II.7.3. Boufarik de 1839 jusqu'à 1846.....	38
II.7.4. Boufarik de 1846 jusqu'à 1905.....	39
II.7.5. Boufarik de 1905 jusqu'à 1926.....	40
II.7.6. Boufarik de 1926 jusqu'à 1962.....	41
II.7.7. Boufarik de 1962 jusqu'à 1992.....	42
II.7.8. Boufarik de 1992 jusqu'à 2015.....	43
II.8. Evolution chronologique des voiries.....	44
II.8.1. Avant 1830.....	44
II.8.2. De 1830 jusqu'à 1846.....	45
II.8.3. De 1846 jusqu'à 1905.....	46
II.8.4. De 1905 jusqu'à 1962.....	47
II.8.5. De 1962 jusqu'à 1992.....	48
II.8.6. De 1992 à nos jours.....	49
II.9. Etude de l'ilot et parcelle.....	50
II.9.1. En 1846.....	50
II.9.2. En 1905.....	52
II.9.3. En 1926.....	54
II.9.4. En 1992.....	57
III. Synthèse.....	59
IV. l'intervention urbaine.....	60
IV.1. Analyse de site.....	60
IV.1.1. Situation et morphologie du terrain.....	60
IV.1.2. Ensoleillement et vents dominants.....	60
IV.1.3. Environnement bâti et non bâti.....	61
IV.1.4. Système viaire et accessibilité.....	62
IV.1.5. Les problèmes.....	62
IV.1.6. Schéma de principe.....	64
IV.1.6.1. Schéma d'intervention.....	64
IV.1.6.2. Plan d'aménagement.....	65
Conclusion générale.....	66

Bibliographie.....

LISTE DES FIGURES :	Pages
Chapitre I	
Figure I.1 : la mairie à l'époque française, Boufarik.....	06
Chapitre II	
Figure II.1 : situation géographique du quartier croix rouge.....	15
Figure II.2 : Carte du quartier Croix Rouge et ses sous-secteurs.....	17
Figure II.3 : Carte du périmètre d'étude.....	18
Figure II.4 : Plan de masse générale du programme opérationnel 2008-2011(Reims).....	21
Figure II.5 : Quartier Croix Rouge ; Immeuble démolis (Reims), avant.....	22
Figure II.6 : Quartier Croix Rouge ; Démarrage du chantier (Reims).....	22
Figure II.7 : Secteur Université, état existant (Reims).....	23
Figure II.8 : Secteur Université, 2ème étape (Reims).....	23
Figure II.9 : Secteur Université, état finale (Reims).....	24
Figure II.10 : Secteur Eisenhower, 1ère étape (Reims).....	24
Figure II.11 : Secteur Eisenhower, 2ème étape (Reims).....	25
Figure II.12 : Secteur Eisenhower, état finale (Reims).....	25
Figure II.13 : La résidence Saint John Perse.....	26
Figure II.14 : Cellules commerciales en RDC de la résidence Saint John Perse.....	27
Figure II.15 : Le parc de stationnement « Pergola ».....	27
Chapitre III	
Figure III.1 : Carte d'évolution du territoire de Boufarik.....	31
Figure III.2 : Carte de situation, commune de Boufarik.....	33
Figure III.3 : température à Boufarik.....	34
Figure III.4 : Précipitation à Boufarik.....	34
Figure III.5 : Carte des vents dominant.....	34
Figure III.6 : Carte d'état majeur.....	35

Figure III.7 : Boufarik avant 1830 (époque Türk).....	36
Figure III.8 : Boufarik en 1835 (époque française).....	37
Figure III.9 : Boufarik en 1846 (époque Française).....	38
Figure III.10 : Boufarik en 1905 (époque Française).....	39
Figure III.11 : Boufarik en 1926 (époque française).....	40
Figure III.12 : Boufarik en 1962 (époque Française)	41
Figure III.13 : Boufarik en 1992 (époque post coloniale).....	42
Figure III.14 : Boufarik en 2015 (l'état actuel).....	43
Figure III.15 : Le viaire avant 1830 (Boufarik).....	44
Figure III.16 : Le viaire en 1846 (Boufarik).....	45
Figure III.17 : Le viaire en 1905 (Boufarik).....	46
Figure III.18 : Le viaire en 1962 (Boufarik).....	47
Figure III.19 : Le viaire en 1992 (Boufarik).....	48
Figure III.20 : Le viaire, l'état actuel (Boufarik).....	49
Figure III.21 : Evolution de l'ilot en 1846 (Boufarik).....	50
Figure III.22 : Parcellaire et typologie de bâti (Boufarik).....	51
Figure III.23 : Evolution de l'ilot en 1905 (Boufarik).....	52
Figure III.24 : Parcellaire et typologie de bâti en 1905 (Boufarik).....	53
Figure III.25 : Evolution de l'ilot et parcelle en 1926 (Boufarik).....	54
Figure III.26 : Typologie de bâti en 1926 (Boufarik).....	55
Figure III.27 : Typologie de bâti en 1926 (Boufarik).....	56
Figure III.28 : Evolution de l'ilot et parcelle en 1992 (Boufarik).....	57
Figure III.29 : Typologie de bâti en 1992 (Boufarik).....	58
Figure III.30 : typologie de bâti en 1992 (Boufarik).....	59
Figure III.31 : Site d'intervention, POS 8 (Boufarik).....	60
Figure III.32 : Environnement bâti et non bâti, POS 8 (Boufarik).....	61
Figure III.33 : Système viaire et accessibilité, POS 8 (Boufarik).....	62
Figure III.34 : La pollution.....	63
Figure III.35 : Problèmes de circulation.....	63
Figure III.36 : L'état des hangars.....	63

Figure III.37 : L'état des hangars.....	63
Figure III.38 : Mal structuration des voies.....	63
Figure III.39 : L'abattoir à l'intérieur.....	63
Figure III.40 : L'abattoir à l'extérieur.....	64
Figure III.41 : L'usine du tabac.....	64
Figure III.42 : Schéma d'intervention, marché de gros (Boufarik).....	64
Figure III.43 : plan d'aménagement, marché de gros (Boufarik).....	65

Résumé :

Boufarik est une commune de la wilaya de Blida en Algérie, elle est l'une des 25 communes qui forme le territoire de la wilaya, elle se situe entre deux (02) pôles économiques très importants : « Alger » et « Blida ». Cette position permet au territoire de Boufarik d'occuper une zone dans la plaine de Mitidja et plus précisément au centre, cette entité constitue un patrimoine agricole par excellence pour le pays. Boufarik est très connue pour son marché hebdomadaire et ses oranges, elle abrite aussi la base aérienne.

Aujourd'hui, le tissu urbain de la ville de Boufarik reconnaît plusieurs problèmes et obstacles ; tels que la détérioration du cadre bâti surtout au niveau des périphéries, les constructions sont en mauvaises états, particulièrement le marché de gros car celui-ci est devenu avec les siècles le lieu d'échange le plus important des villes du nord. Ainsi, des problèmes sanitaires et nuisance sur l'entourage et l'environnement.

A partir d'une analyse typo morphologique nous suggérons un projet de rénovation urbaine afin de contribuer à l'amélioration urbaine à travers la préservation et la revalorisation du cadre bâti ; pour améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité des quartiers et des constructions, en créant la mixité sociale par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

En prend en considération le marché de gros de la ville de Boufarik comme un exemple à cette intervention urbaine.

Mots clés : Boufarik, rénovation urbaine, amélioration urbaine, mixité sociale, typo morphologie.

:

تنتمي مدينة بوفاريك لولاية البليدة بالجزائر , تعتبر 25 مدينة الإقليم البلدي حيث تقع بين قطبين اقتصاديين هامين للغاية " " "البليدة. هذا الموقع يسمح لإقليم بوفاريك لاحتلال سهل متيجة تحديدا إذ يعتبر هذا الكيان هو . إذ تشتهر مدينة بوفاريك بسوقها الأسبوعي و إنتاجها للبرتقال, كما أنها تضم القاعدة الجوية.

في الوقت الراهن, يشهد النسيج العمراني لمدينة بوفاريك العديد من المشاكل و العقبات وذلك من خلال التدهور البيئي للمباني خاصة على ضواحي المدينة وبالأخص السوق الأسبوعي لأنه أهم الشمالية. بالإضافة الى المشاكل الصحية بسبب تلوث المحيط والبيئة.

من خلال الدراسة المرفولوجية نقتراح التجديد الحضري من أجل المساهمة في تحسين النسيج العمراني من وتعزيز البيئة المبنية ؛ لتحسين الأحياء مزيج التنوع في الوظائف (التجارية والاقتصادية والثقافية والترفيهية). ونأخذ كعينة السوق الأسبوعي للجملة لمدينة بوفاريك لهذا الحضرية.

المفتاحية : بوفاريك, التجديد , التحسين , , المرفولوجية.

CHAPITRE 01

CHAPITRE INTRODUCTIF

I. Introduction à la thématique générale du master :

La production de l'environnement bâti connaît depuis les années 50 un boom sans précédent dans l'histoire de l'humanité.

Dans le courant du 20ème siècle, les typologies architecturales sont passées du stade évolutif dynamique « naturel » à une expression définitivement figée qui ne permet plus des mutations typologiques profondes mais seulement des variations stylistiques sur un même thème.

Quant aux typologies urbaines, elles découlent en partie des nouvelles typologies architecturales, mais aussi d'un certain nombre de facteurs tels que les communications et la technologie.

L'architecture se trouve ainsi confrontée à une situation où la prise de décision en matière de typologie est souvent aléatoire, relevant de choix esthétiques souvent éclectiques, et procédant d'une subjectivité individualiste qui développe des opinions personnelles rattachées à des sentiments et émotions propres à la personne plutôt qu'à des observations de faits réels possédant une dynamique qui leur est propre, indépendamment de l'observateur.

Pour Muratori la production de la ville c'est la production d'une œuvre d'art collective par toute la société.

Pour Bill Hillier c'est l'espace configurationnel rattaché à une dynamique sociale.

La production typologique se base ainsi sur une réalité culturelle, donc d'un produit de société, au niveau d'une aire géographique donnée.

L'architecture et l'urbanisme sont donc des faits culturels à base constante et à diversités multiples dues aux spécificités territoriales et urbaines.

Le territoire dans lequel se produit l'environnement bâti possède une réalité culturelle en plus de sa réalité naturelle ; c'est de là que va naître la tendance typologique.

La ville dans laquelle se produit le projet architectural possède des constantes structurelles en termes de hiérarchies du viaire, de modularité, de nodalités et de pertinences ; le projet architectural sera confronté à la gestion de ces constantes urbaines qui vont à leur tour orienter le développement et la création d'une typologie architecturale adéquate dans une localisation urbaine donnée.

C'est seulement en respectant ces constantes structurelles et ces spécificités territoriales qu'un habitat durable peut être envisagé, à travers la reconnaissance de l'apprentissage ancestral des sociétés qui nous ont précédés, de leurs productions spontanées qui ont répondu à des besoins précis sans causer de dommages aux ressources naturelles et sans mettre en danger l'évolution des générations futures.

Ces enseignements sont contenus dans le patrimoine qui devient une source de connaissance et d'inspiration pour les créations architecturales futures.

Le corollaire direct du concept de patrimoine est évidemment celui d'histoire. L'histoire devient ainsi la source des références indispensables à une production durable de l'environnement anthropique.

La reconnaissance de la valeur existentielle de l'homme au sein de la nature et la connaissance profonde de cette dernière afin de ne pas l'exploiter au-delà de ses limites, est la condition qui permet à l'« habiter » de se réaliser, par opposition au « loger » d'aujourd'hui.

Retrouver la codification de la production du bâti à travers sa réalité territoriale, comme base structurelle, est un préalable à la re-connaissance des lois de la production de l'espace anthropique.

Les différents moments de l'anthropisation de l'espace : le territoire, l'agglomération et l'édifice, sont les trois niveaux d'échelle à travers lesquelles va s'exprimer toute l'action humaine sur son environnement.

La connaissance – reconnaissance de ces échelles et de leurs articulations permettra éventuellement de faire ressortir les modèles structurels pour la conception et le contrôle des extensions urbaines et des projections architecturales.

La spécialité proposée permet aux étudiants d'obtenir une compétence double ; d'une part, d'appréhender le phénomène urbain complexe dans un système de structures permettant une conception cohérente d'actions à projeter sur l'espace urbain, d'autre part de respecter l'environnement territorial à la ville en insérant de projets architecturaux dans la logique structurelle et culturelle du territoire, comme projets intégrés dans leur contexte et comme solutions aux problématiques locales rencontrées et identifiées.

Dans le cadre de notre master, la re – connaissance de la structure territoriale génératrice d'habitat comme première matrice des implantations anthropiques, et de la structure urbaine comme naturellement issue de cette structure territoriale et elle-même matrice du tissu urbain, est une condition sine qua none d'une production durable de l'habitat humain.

Au sein du master ARVITER nous proposons d'effectuer une reconnaissance de ces relations entre territoires culturels, structures urbaines et production de typologies architecturales.

Nous proposons cet approfondissement des connaissances en typologie à partir d'une stance actuelle. Nous nous insérons ainsi dans une problématique contemporaine de la production de l'environnement bâti.

L'enseignement des typologies et la pratique de relevés et d'analyse constitue l'aspect cumulatif des connaissances du réel, qui est finalisé par un

projet architectural dont les références typologiques sont définies et rattachées à l'aire culturelle, au territoire et à l'époque, dans un esprit de durabilité, associant continuité et innovation.

La recherche cumulative in situ permet de produire des registres de répertoires typologiques.

Ainsi, et grâce à une accumulation de connaissances typologiques et stylistiques relatives à des aires culturelles données, et à une réalité territoriale et urbaine donnée, le projet final concrétisera une attitude créatrice de formes architecturales en relation avec la réalité culturelle du territoire.

II. Présentation du cas d'étude

II.1 Présentation du thème :

Notre thème d'étude est : la rénovation et l'amélioration urbaine au niveau de la périphérie de la ville de Boufarik. Il prend en considération le marché de gros de Boufarik à cause de sa détérioration. Ce dernier a joué un rôle très important à la genèse de la ville. Ainsi le marché de gros est devenu avec les siècles le lieu d'échanges le plus important des villes du nord. Notre étude repose sur des raisons sanitaires vu la présence d'une usine de tabac et les déchets aux alentours.

II.2 Présentation de la ville :

La commune de Boufarik occupe un territoire qui s'étend sur 5094 ha. Géographiquement, la commune est située entre :

°36,6193 et °36,5368 latitude Nord.

°2,8682 et °2,9814 longitude Est.

Cette position permet au territoire de Boufarik d'occuper une zone dans la plaine de la Mitidja et plus précisément à son centre, cette entité constitue un patrimoine agricole par excellence pour le pays.

Administrativement, la commune de Boufarik est située à l'extrême Nord de Blida, elle est l'une des 25 communes qui forment le territoire de la wilaya. C'est le chef-lieu de daïra. Sa création comme entité communale remonte au 21 novembre 1851.

La population communale est en croissance : Elle enregistre depuis 1966 une augmentation moyenne de 10 000 habitants tous les 10 ans. Elle a connu durant la 2ème décennie un surplus de 21 539 habitants et la tendance continue. En 2007, 75 481 habitants. Les prévisions pour 2027

avoisinaient les 103 100 habitants. Elle est concentrée principalement au chef-lieu, ce qui représente le 4/5 de la population communale.¹

Elle abrite aussi la base aérienne qui regroupe les escadres de transport aérien tactique de l'armée de l'air algérienne.

Boufarik est très connue pour son marché hebdomadaire et ses oranges, elle est le lieu de naissance de la boisson Orangina.



Figure (I.1) : la mairie de Boufarik à l'époque française.

¹ Rapport du PDAU.

III. Problématique

Les problèmes de la commune sont nombreux et similaires aux villes de la plaine de la Mitidja en raison du rôle attractif qu'ils jouent par la présence d'une forte concentration d'activités considérées comme appoint à l'agriculture.

D'après l'étude analytique des différentes composantes urbaines de la ville de Boufarik, nous avons pu cerner les problèmes suivants:

- Manque de la cohérence au niveau des nouveaux tissus urbains.
- L'incohérence entre le bâti et le non bâti (les voies, les espaces publics).
- Le tronçon de l'axe principal reliant Alger-Blida qui a perdu son importance à cause de la création de l'autoroute.
- Problème sanitaire, nuisance de l'usine de tabac et l'abattoir sur l'entourage et l'environnement surtout avec la présence d'un CEM et un lycée.
- Grand problème au niveau du marché de gros, car celui-ci est devenu avec les siècles le lieu d'échange le plus important des villes du nord ; on a :
 - Problème de circulation,
 - La pollution et manque des espaces de décharge,
 - Dégradation de l'état des hangars,
 - Mal structuration des voies.

A travers ce travail, nous allons essayer de répondre à la problématique suivante :

- ✓ Comment améliorer le cadre de vie de la population locale à travers le projet de la rénovation urbaine ?

IV. Motivation personnelle

Nous avons choisi la ville de Boufarik parce qu'on connaît déjà cette ville et on a fait nos études la concernant l'année passée. Donc, on a des données et des documents à propos de la ville ; en plus on a effectué plusieurs visites à Boufarik qui nous permettent d'avoir une bonne connaissance de la ville à travers des relevés et notes. Aussi, qu'elle n'est pas loin de l'université ce qui rend plus facile le déplacement.

V. Objectifs

Notre objectif désiré en tout premier lieu est de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine à travers la préservation et la revalorisation du cadre bâti ; pour améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité des quartiers et des constructions ; de rénover les quartiers touchés par la dégradation afin de les revaloriser.

Ainsi, pour la projection d'un projet de rénovation urbain en toute harmonie avec l'existant ce qui crée la mixité sociale par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

VI. Méthodologie

Notre mémoire est basé sur l'analyse typo morphologique qui est née suite à l'apparition de l'école italienne muratorienne en référence à l'ouvrage de Saverio MURATORI publié en 1959 et qui porte sur la forme de la ville qui s'intéresse a :

- Typologies des éléments
- Croissance
- Articulation de l'espace urbain
- Repérage et lisibilité

Alors, l'approche typo-morphologique distingue six échelles d'analyse allant du général au particulier; le territoire, le tissu urbain, les îlots et lotissement, le bâtiment, le logement, les suites et pièces. L'interdépendance des échelles de l'analyse morphologique questionne la

qualité d'arrimage de chaque projet à chacun des contextes; depuis sa position au niveau du territoire jusqu'à la conception de l'espace intérieur.

Donc, l'objectif est de connaître les structures physiques et spatiales, des milieux bâtis et de comprendre le processus de formation et de transformation des structures du milieu bâti à l'échelle des bâtiments, des tissus urbains, des organismes urbains et territoriaux.²

Savoir aussi caractériser les structures formelles d'un tissu urbain, d'un organisme urbain et territorial : identifier leurs éléments et formuler les règles qui gouvernent leurs relations réciproques. Et enfin, savoir reconstituer à partir de la forme existante les mutations successives d'un tissu ou d'un organisme urbain.

VII. Structure du mémoire

Notre mémoire est composé de 03 chapitres et d'une conclusion :

1. Le chapitre introductif : qui se compose d'une introduction à la thématique générale du master et au thème d'une présentation succincte pour notre étude il comporte la problématique, les hypothèses, la méthodologie de recherche ainsi que la structure du mémoire.
2. Chapitre deux : l'état de l'art ou de la connaissance en relation avec la thématique développée. Ce chapitre consiste en la compréhension des différents concepts et notions clés liés à notre recherche, elle découle d'une recherche bibliographique sur le thème mentionné ci-dessus.
3. Chapitre trois : analyse du cas d'étude, en faisant ressortir clairement l'application de la méthode citée en introduction (l'analyse typomorphologique), et présentation du projet.

Et à la fin, une conclusion générale du mémoire et au thème de recherche.

² GIANFRANCO Caniggia et Gian Luigi Maffei, Composition architectural et typologie de bâti, traduit de l'italien par PIERRE LAROCHELLE, école d'architecture de Versailles 2, avenue de paris, Pierre Larochelle version française 2000.

Introduction

« Rénovation urbaine », la locution n'est pas neutre. Elle est associée à une forme d'intervention urbaine radicale de démolition-reconstruction de logements dans des quartiers populaires que l'on retrouve dans de nombreux pays du monde, au nord comme au sud et à différentes périodes de l'histoire.³

La rénovation urbaine, qu'on peut définir génériquement comme une politique de démolition de tout ou partie d'îlots ou de quartiers préexistants et dans l'édification, en lieu et place, de nouveaux bâtiments, a une longue histoire. Ce phénomène vise principalement à « contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine à travers la préservation et la revalorisation du cadre bâti, ainsi que la rénovation et la réhabilitation des quartiers.⁴

Dans ce chapitre on va exploiter les notions et les théories de cette thématique selon les différents chercheurs et théoriciens dans ce domaine.

I. Définition du concept « la rénovation urbaine »

En français, le mot « rénovation » a en urbanisme un sens très différent de celui du langage courant : la rénovation urbaine commence par la démolition de la totalité (ou d'une part importante) des immeubles existants, pour laisser la place à de nouvelles constructions.⁵

Selon le journal officiel de la république Algérienne n° 14, la rénovation urbaine : toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs.⁶

³ Agnès Deboulet et Christine Lelévrier, *Rénovations urbaines en Europe*, Presses universitaires de Rennes 2014, www.pur-editions.fr.

⁴ Renaud Epstein, (Dé) politisation d'une politique de peuplement : la rénovation urbaine du XIXe au XXIe siècle. Presses universitaires de Rennes, pp.329-354, 2014, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01071407>.

⁵ Maurice BLANC, La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ?, in lavedesidees.fr, le 11 juin 2013. P 01.

⁶ Des définitions, in Journal officiel de la république algérienne n° 14, 6 mars 2011, p 5.

II. Aperçu Historique

Les étapes de la rénovation-démolition en Europe :

La politique de rénovation-destruction a commencé sous le Second Empire (1852-1870). Le Préfet de police de la Ville de Paris, le Baron Haussmann, a démolit les taudis insalubres, au nom de l'hygiène et de la santé publique, pour lutter contre les épidémies (Guerrand, 1967). Mais la date de la citation en exergue montre que les démolitions avaient commencé avant, par des initiatives privées (la « Spéculation », la majuscule est de Balzac).

La rénovation des taudis sous le Second Empire : Sans nier l'objectif de santé publique mis en avant dans le discours, il faut le relativiser : les loyers des nouveaux immeubles étant beaucoup plus élevés, les quartiers populaires se sont embourgeoisés et les pauvres ont dû déménager, soit vers la banlieue, soit vers d'autres taudis. Pour Friedrich Engels [1887], « la question du logement (insalubre) n'a pas été résolue, elle a été seulement déplacée ».

Haussmann poursuivait deux autres objectifs étroitement liés et tout aussi importants. D'abord, la destruction de tous les immeubles permet de reconstruire plus loin, d'élargir ou de créer des rues, donc de faciliter la circulation (la première ligne de tramway à Paris est de 1855), mais aussi le maintien de l'ordre : il est plus facile de construire des barricades dans des ruelles étroites que dans une grande avenue. Ensuite, la plupart des constructions nouvelles ne sont pas destinées à l'habitation, mais aux activités que l'on veut attirer à Paris : les sièges sociaux des banques et des grandes entreprises, les grands magasins créés à cette époque (le Printemps, etc.), sans oublier l'Administration (les Ministères) etc. Concentration des activités et bonne organisation des transports urbains sont indissociables.

La rénovation des quartiers anciens sous la 5e République. Un siècle plus tard, dans une situation de crise du logement, le général de Gaulle a lancé dès 1958 une politique ambitieuse de rénovation-démolition, à Paris et dans

la plupart des villes de province. Les points communs avec la rénovation haussmannienne sont nombreux : la destruction des immeubles insalubres est le prétexte qui permet à nouveau de restructurer le centre des villes, au profit des centres commerciaux, des immeubles de bureaux et de l'automobile (élargissement des rues et parkings). Le Président Georges Pompidou déclare en 1971 : « il faut adapter la ville à l'automobile ».

En 1973, la rénovation-démolition et la construction des grands ensembles sont stoppées et on s'oriente vers des opérations moins coûteuses de modernisation et de mise en valeur de l'habitat dégradé dans les quartiers anciens.

La rénovation des grands ensembles de logements sociaux depuis 2003. Paradoxalement, la rénovation-démolition des grands ensembles de logements sociaux des années 1960 est devenue en 2003 une politique nationale et systématique, à peine 40 ans après leur construction. Un retour en arrière éclaire la situation : A la différence des pays voisins, Allemagne et Grande-Bretagne notamment, à la fin de la 2e guerre mondiale, la priorité en France est allée aux « industries structurantes », le logement pouvait attendre.

La rénovation urbaine réapparaît en France avec deux lois : la première, appelée « Solidarité et Renouvellement urbain (SRU, 2000) » a été portée par un Ministre communiste de l'Équipement et du Logement ; elle lutte contre les ségrégations sociales et spatiales en imposant, au nom de la mixité sociale, un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines.

En 2003, la loi dite « Engagement national pour le Logement », a été portée par un Ministre centriste de l'Écologie et du Développement durable. Elle vise à moderniser les grands ensembles de logements sociaux en combinant la démolition, la construction « durable » et la mixité sociale. Elle crée pour cela l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU), ce qui veut dire

une recentralisation au niveau national des décisions et des crédits. La stratégie annoncée est double : Démolir 200 000 logements en cinq ans, ce qui va bien au-delà de la destruction des immeubles les plus dégradés et représente un défi technique.⁷

III. L'outil de la rénovation urbaine

L'ANRU :

L'Agence National pour la Rénovation Urbaine, est un outil à disposition des territoires et des acteurs locaux, tandis que le Comité d'Evaluation et de Suivi (CES) permet de nourrir le débat public et d'apporter un regard complémentaire et concret pour la reconquête économique, urbaine et sociale des quartiers.⁸

(ANRU) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).⁹

Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en ZUS (Zone Urbaine Sensible) et, à titre dérogatoire, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. Il comprend des opérations d'aménagement urbain ; la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements ; la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou

⁷ Maurice BLANC, La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ?, in lavedesidees.fr, le 11 juin 2013, P 2.

⁸ Communiqué du Ministère de la Cohésion Sociale, de l'Emploi et du Logement, relatif à la mise en place du CES de l'ANRU, le 27 juillet 2004.

⁹ Décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

collectifs ; la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine.¹⁰

IV. Nature d'intervention

Ce sont des opérations d'investissement qui permettent la réalisation d'un projet urbain global, à savoir :

- Les interventions de démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation, ou de changement d'usage ;
- Les aménagements nécessaires et la restructuration viaire ou consécutifs aux démolitions ;
- Les équipements nécessaires aux habitants du quartier,
- La réorganisation des espaces liés aux activités économiques et commerciales.

V. Pour quoi faire la rénovation urbaine ?

L'objectif général de la rénovation urbaine est de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine à travers la préservation et la revalorisation du cadre bâti ; pour améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité des quartiers et des constructions dans le respect des normes. Il ambitionne aussi d'améliorer l'état des réseaux, des aménagements, des infrastructures urbaines et de rénover les quartiers touchés par la dégradation afin de les revaloriser. Ainsi, il permettra de rénover les façades par la restauration ou le remplacement des éléments dans le respect de l'architecture des constructions.¹¹

En outre, pour objectif d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur :

- En réinsérant les quartiers dans la ville ;
- En créant la mixité sociale dans l'habitat ;
- En introduisant de la mixité par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

¹⁰ Dossier ressource n° 01 / Rénovation urbaine / Présentation du PNRU / CRPV-PACA. P1. Site internet : <http://www.crpv-paca.org>.

¹¹ Séminaire franco-allemand sur la rénovation urbaine, Reims - 7 et 8 décembre 2006.

VI. Analyse des exemples

Le quartier Croix Rouge à Reims

1. PRU au secteur Université.
2. PRU au secteur Eisenhower.

VI.1. Situation géographique :

Quartier Croix rouge est un quartier de la ville de Reims une commune Française situé au Nord-Est du département de la Marne, et au Sud-Ouest de la ville, en limite du tissu urbain et en limite communale avec la ville de Bezanne ; la deuxièmes commune de France par sa population, elle est à 130 km de paris a vol d'oiseau.

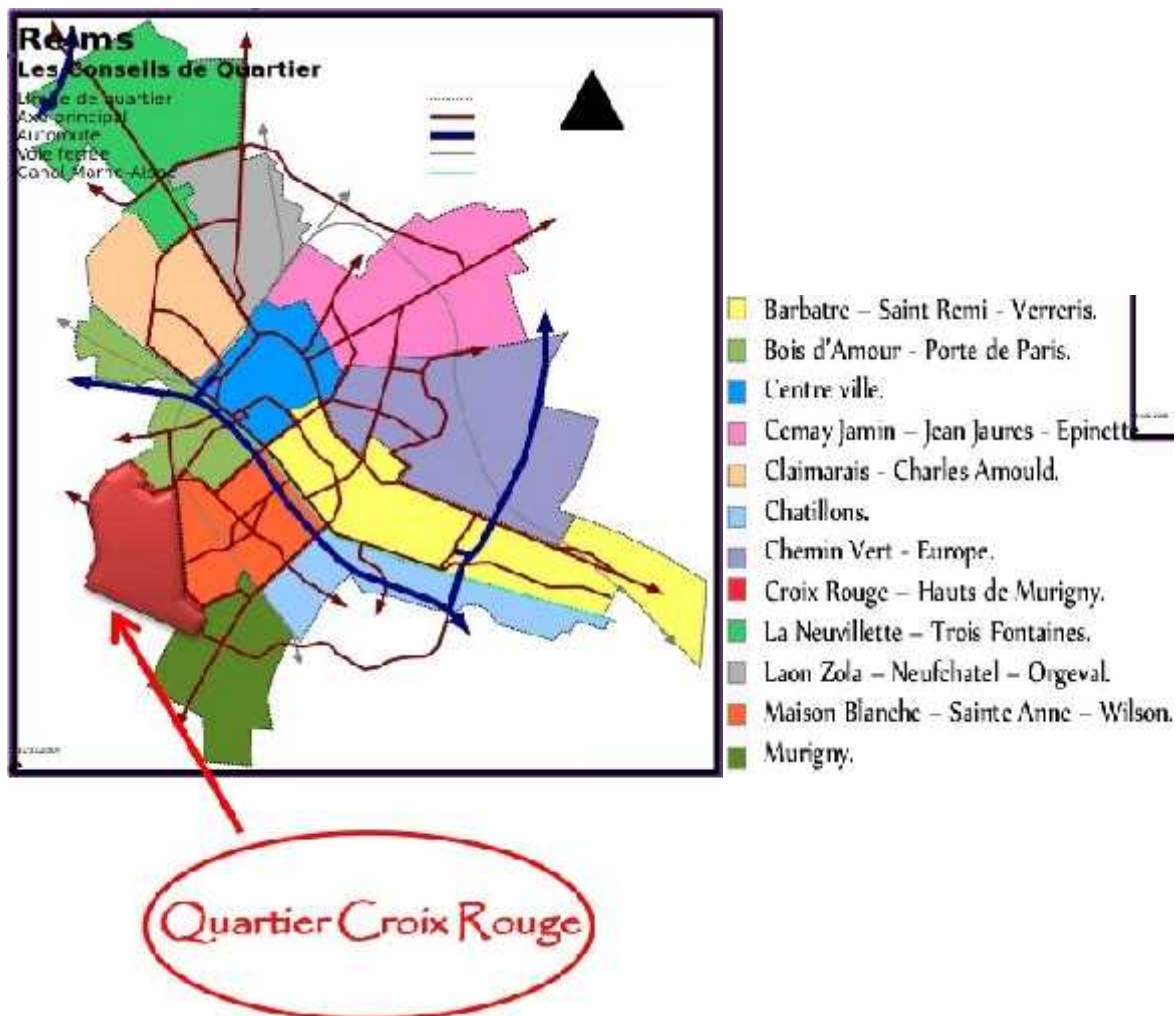


fig. (II.1) : situation géographique du quartier croix rouge.¹²

¹² <http://fr.slideshare.net/immygray10/pdf-rendu-analyse-dexemple-quartier-croix-rouge-reims>.

VI.2. Caractéristique du quartier :

Le quartier a été construit dans les années 1960 en extension de Reims. Il se caractérise à la fois par la concentration de grands ensembles d'habitat social et la présence de grands équipements dont l'université qui brasse près de 18000 étudiants.

On distingue 3 sous-secteurs aux caractéristiques bien différenciées et qui correspondent à la répartition du parc HLM entre les 3 bailleurs sociaux (Reims Habitat, Foyer Rémois, Effort Rémois) :

- Le secteur de Université-Eisenhower, au nord, accueille en grande majorité des logements de Reims Habitat, correspond et intègre le pôle universitaire. Il constitue la partie la plus dense en nombre d'habitants à l'hectare. Ce secteur présente une certaine mixité avec la population étudiante d'une part, et quelques copropriétés privées, d'autre part.
- Le secteur Pays de France, du foyer Rémois, au centre, représente le secteur le plus fragile du quartier, avec une paupérisation croissante de la population et un sous-équipement en termes de commerces de proximité. Ce secteur compte 2200 logements sociaux ainsi que quelques zones pavillonnaires.
- Le secteur Croix du sud, au sud, de l'Effort Rémois (1600 logements, d'un seul type de construction), est plutôt bien doté en équipements, avec notamment la médiathèque, la piscine municipale le CHU. Il se situe à proximité de l'UFR de médecine.

Ces secteurs sont reliés entre eux par des avenues. Le quartier présente néanmoins des délaissés entre chaque secteur qui délimitent des entités propres sans cohérence d'ensemble.¹³

¹³ Quartier croix rouge / Wilson / Orgeval / Epinette, Reims (51 100) ; Réintégrer les quartiers en ZUS à la "ville normale". (PDF)

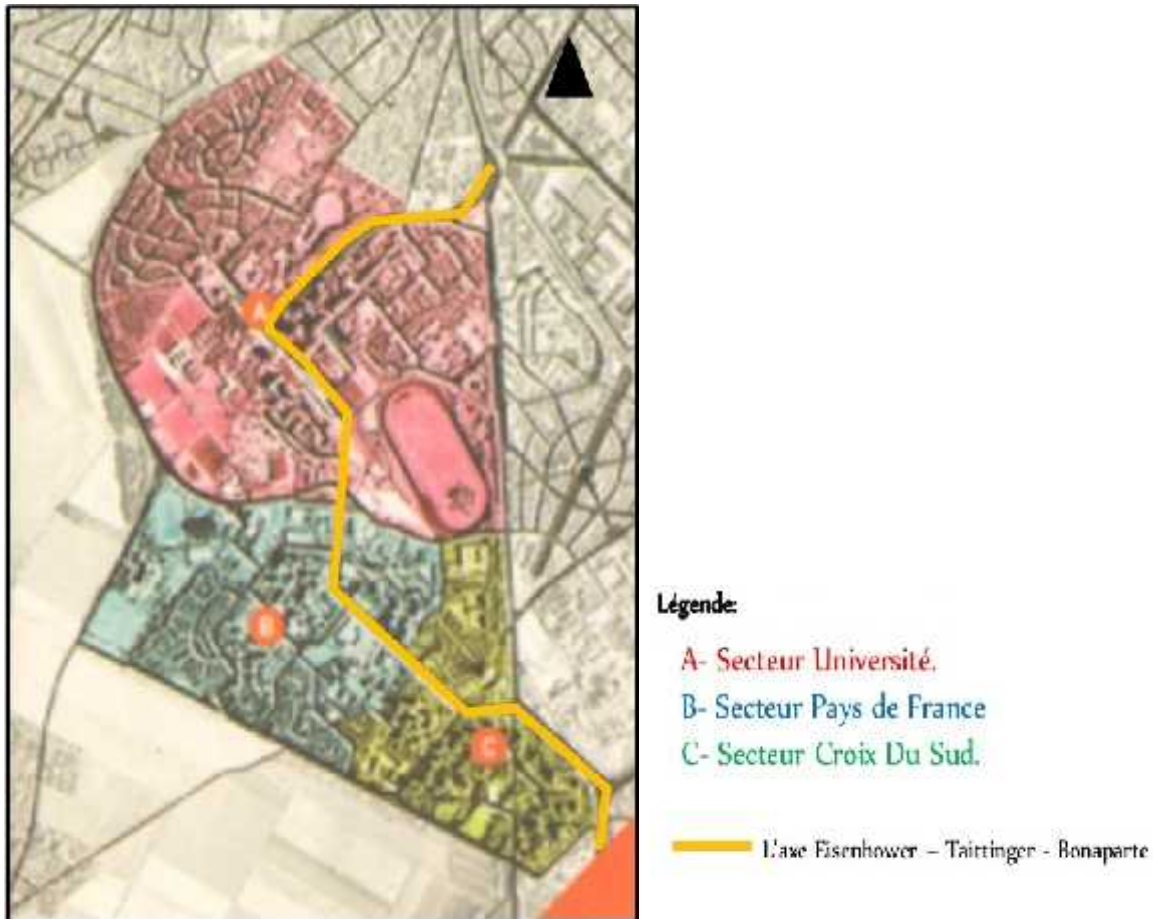


Fig. (II.2) : Carte du quartier Croix Rouge et ses sous-secteurs.¹⁴

VI.3. Etat initial (les problèmes) :

Les principes de conception des années 1960 marquent le quartier : urbanisme fonctionnaliste, conception sur dalle avec une séparation stricte des trafics piétons et automobiles qui s'adapte mal au fonctionnement urbain actuel. Les espaces extérieurs font l'objet de dégradations régulières et les commerces manquent d'attractivité.

¹⁴ <http://fr.slideshare.net/immygray10/pdf-rendu-analyse-dexemple-quartier-croix-rouge-reims>.

Par ailleurs, le quartier concentre une population fragile (taux de chômage, éloignement de l'emploi..., le secteur Pays de France étant le plus préoccupant) et un sentiment d'insécurité s'y développe (accentué par une cohabitation interculturelle et intergénérationnelle).¹⁵



fig. (II.3) : Carte du périmètre d'étude.¹⁶

VI.4. Dans quels enjeux s'intègre le PRU Rémois :

Le projet de rénovation urbain rémois s'intègre dans les enjeux globaux rencontrés à l'échelle de l'agglomération :

- Des enjeux en termes d'équipements et de transport ;
- Un enjeu de complémentarité avec de nouveaux programmes (par exemple, la création d'une gare pour le train à grande vitesse) ;
- Un enjeu de développement de l'emploi à l'échelle du quartier d'habitat social (installation d'entreprises au sein de ces quartiers) ;
- Un enjeu de développement des commerces et services à l'intérieur du quartier d'habitat social ;

¹⁵ Quartier croix rouge / Wilson / Orgeval / Epinette, Reims (51 100) ; Réintégrer les quartiers en ZUS a la "ville normale". (PDF)

¹⁶ Idem 15.

Le programme de rénovation urbain s'appuie également sur un programme ambitieux de démolitions-reconstructions, dont une des particularités est la reconstruction d'une partie des logements concernés en dehors des sites de rénovation urbain, et ceci dans un souci de mixité sociale. Un effort particulier est également engagé en faveur de l'accession à la propriété, dans le cadre de ces reconstructions. Le programme de renouvellement urbain repose aussi sur une politique active de relogement, en partenariat avec les bailleurs sociaux. Toutefois, cette politique demeure difficile à mettre en œuvre car elle peut être source de tensions.

La collaboration avec les bailleurs porte sur les thématiques suivantes :

- Le transport et la desserte de l'intérieur des îlots ;

Le développement des transports desservant les quartiers concernés, ainsi que la création de nouvelles rues et d'un maillage plus harmonieux, participent à l'effort de désenclavement des quartiers. Par ailleurs, la création d'îlots fermés, plus privatifs, permet de « résidentialiser », c'est à dire de mieux affecter chacun des îlots urbains à la population qui y vit ; l'idée étant que l'espace public soit la rue avec des commerces, des services et un certain nombre d'équipements publics ; et à l'intérieur des îlots, sont supprimés les espaces difficiles à gérer et à entretenir ;

- La mixité de tous les types de financements de logements ;

Les logements concernés relèvent du locatif social, du locatif intermédiaire voire d'un certain nombre de programmes d'accession à la propriété à terme. Un effort est en outre accompli avec les bailleurs sociaux pour construire un certain nombre de maisons de ville ;

- Le renforcement des commerces et des services de proximité ;
- Les équipements publics.¹⁷

¹⁷ Séminaire franco-allemand sur la rénovation urbaine, Reims - 7 et 8 décembre 2006.

VI.5. Les objectifs du PRU :

Mieux insérer le quartier dans l'agglomération, en améliorant les axes d'accès à l'Est et au Sud pour pouvoir développer l'activité économique et changer l'image de « quartier dortoir ».

Renforcer l'épine dorsale du quartier dans une logique d'accompagnement du tramway et de transformations urbaines lourdes, en y créant un front urbain avec un renforcement des commerces et services, et en requalifiant les espaces publics.

Favoriser les échanges entre les secteurs universitaires et les habitants des secteurs limitrophes, en maillant le tissu urbain et en reconfigurant les espaces publics.

Dédensifier les cœurs d'ilots et les réirriguer depuis le tramway, avec un programme de démolition modéré, un vaste programme de réhabilitation-résidentialisation, la création de nouvelles voies de desserte et la requalification des espaces pour une meilleure lisibilité de leur statut.

Pour objectif d'offrir à ses habitants un cadre de vie plus agréable (nouvelles résidences avec commerces, rénovation de l'esplanade Eisenhower, nouveaux stationnements, etc...).

VI.6. Le projet urbain (les solutions) :

- Restructuration des cœurs de quartiers, place des facultés-universitaire, et centres commerciaux Croix du Sud et Pays de France).
- Création d'un pôle urbain sur l'actuel hippodrome, à l'articulation entre université et Pays de France, avec une programmation diversifiée de logements, bureaux et commerces.
- Démolition et reconstruction d'un habitat plus diversifié (56 % en PLS, accession ou réservé à la foncière) et mixtes (habitat / activités économiques).
- Réhabilitation et résidentialisation massives du patrimoine du quartier accompagné par un programme de mise en vente du parc.

- Reconfiguration des espaces publics entre les différents pôles d'attraction (notamment sur croix du sud).
- Démolition des passerelles commerciales de croix du sud et pays de France et introduction de programmes d'activités (bureaux, commerces et services) en rez de chaussée.

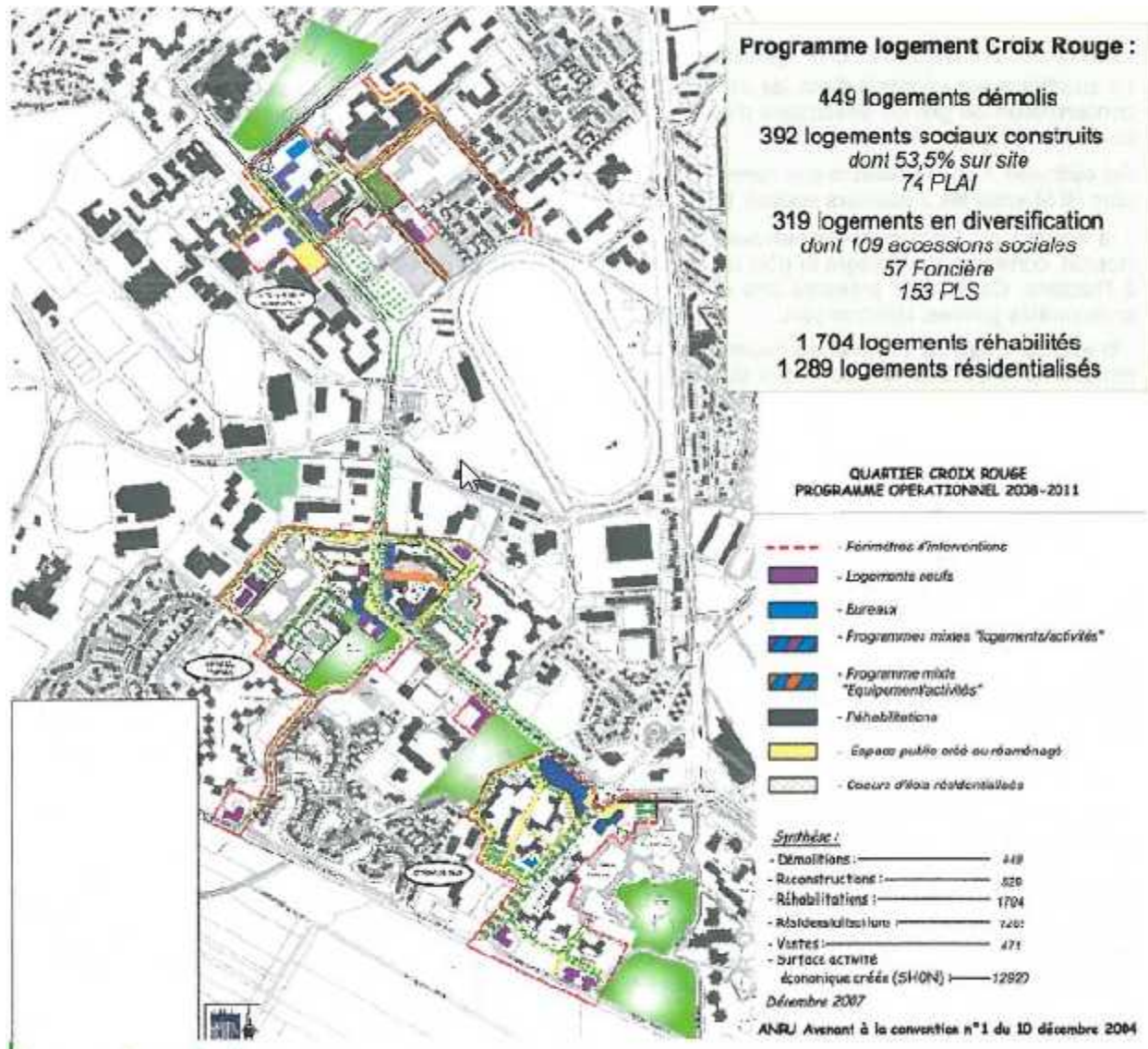


fig. (II.4) : Plan de masse générale du programme opérationnel 2008-2011 (Reims).¹⁸

¹⁸ Quartier croix rouge / Wilson / Orgeval / Epinette, Reims (51 100) ; Réintégrer les quartiers en ZUS à la "ville normale". (PDF)

VI.7. Les différentes opérations :

- La démolition totale des immeubles

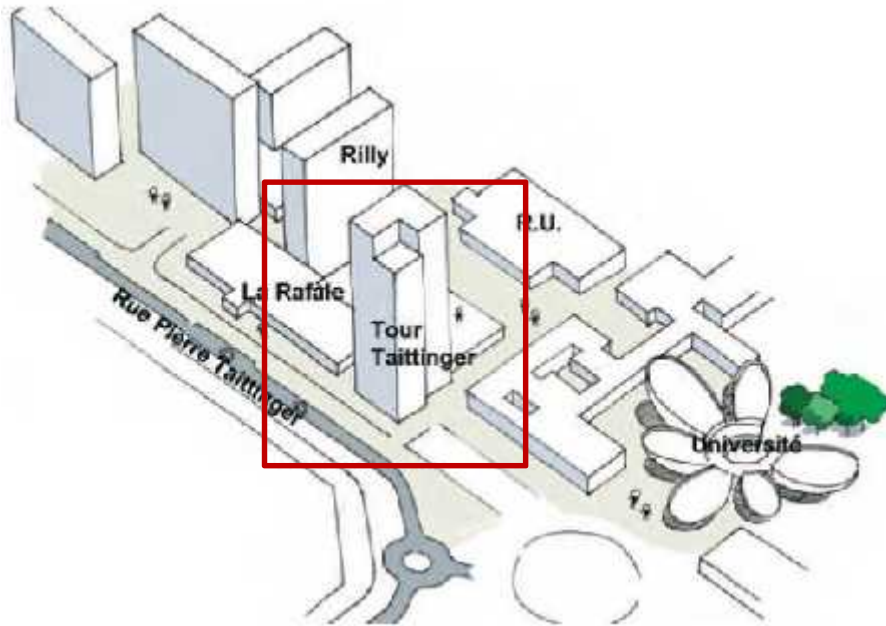
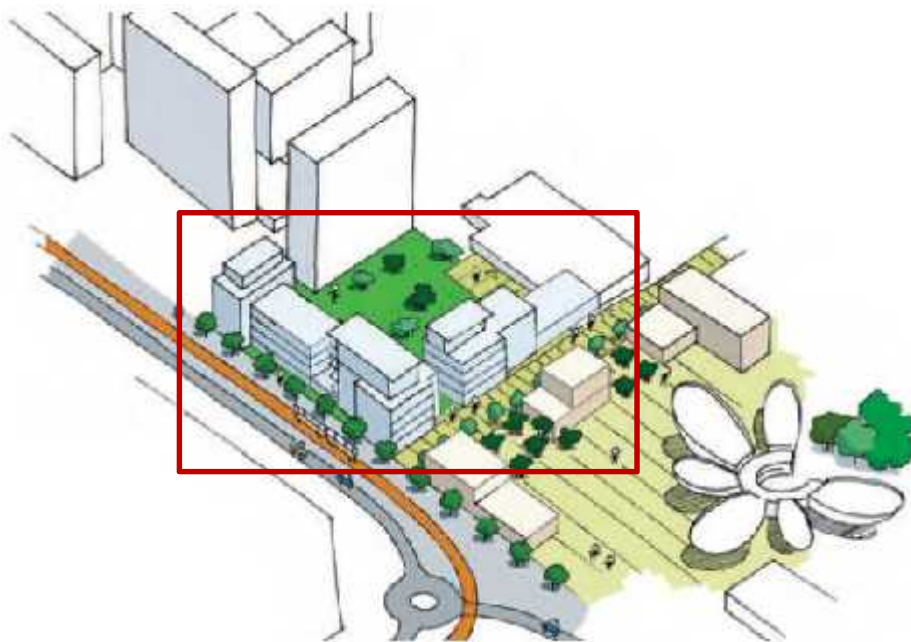


fig. (II.5) : Quartier Croix Rouge ; Immeuble démoli (Reims), avant.¹⁹



Fig. (II.6) : Quartier Croix Rouge ; Démarrage du chantier (Reims).

¹⁹ Séminaire franco-allemand sur la rénovation urbaine, Reims - 7 et 8 décembre 2006.

VII.7.1. Secteur d'Université :Fig. (II.7) : Secteur Université, état existant (Reims).²⁰Fig. (II.8) : Secteur Université, 2ème étape (Reims).²¹

²⁰ Séminaire franco-allemand sur la rénovation urbaine, Reims - 7 et 8 décembre 2006.

²¹ Idem 20.



fig. (II.9) : Secteur Université, état finale (Reims).²²

VII.7.2. Secteur d'Eisenhower :

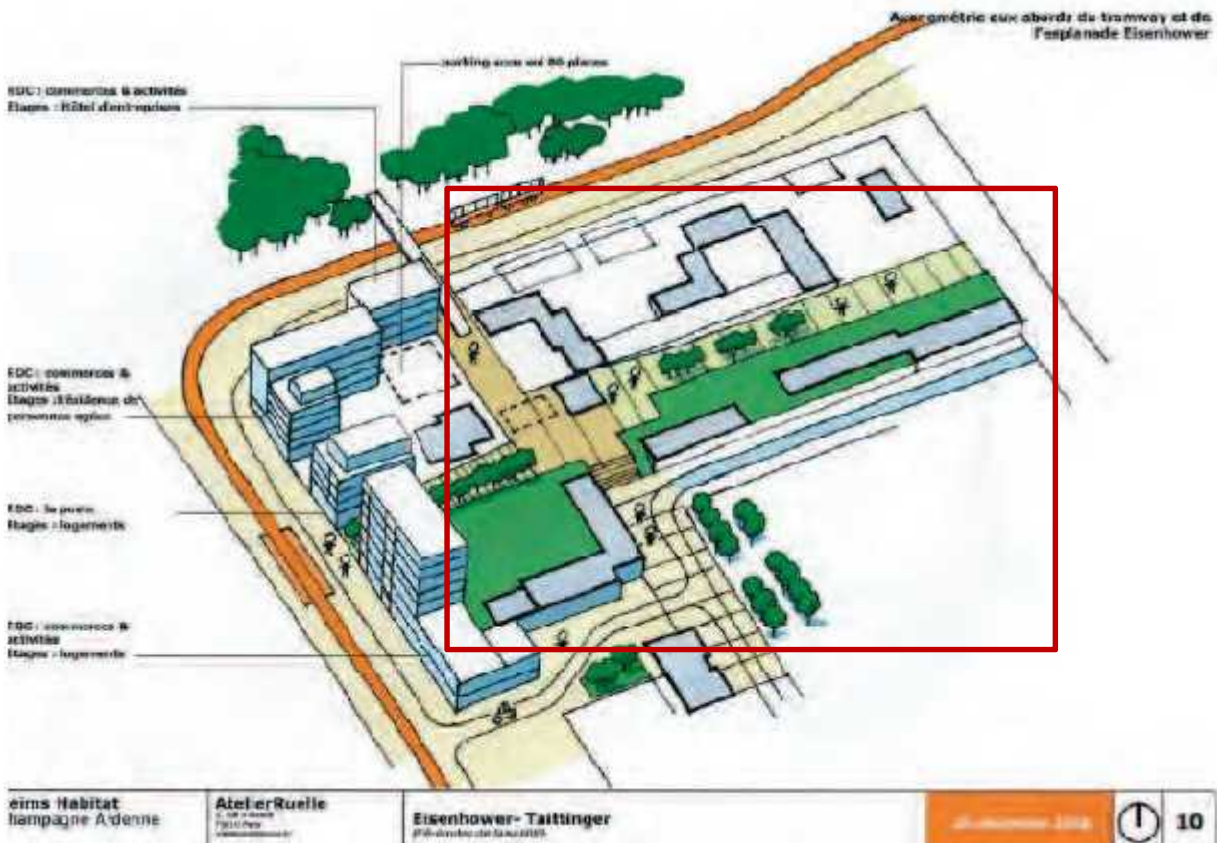


fig. (II.10) : Secteur Eisenhower, 1ère étape (Reims).²³

²² <http://www.reims-habitat.fr/Actualites/Le-quartier-Croix-Rouge-se-transforme>.

²³ Idem figure 20.



fig. (II.11) : Secteur Eisenhower, 2ème étape (Reims).²⁴

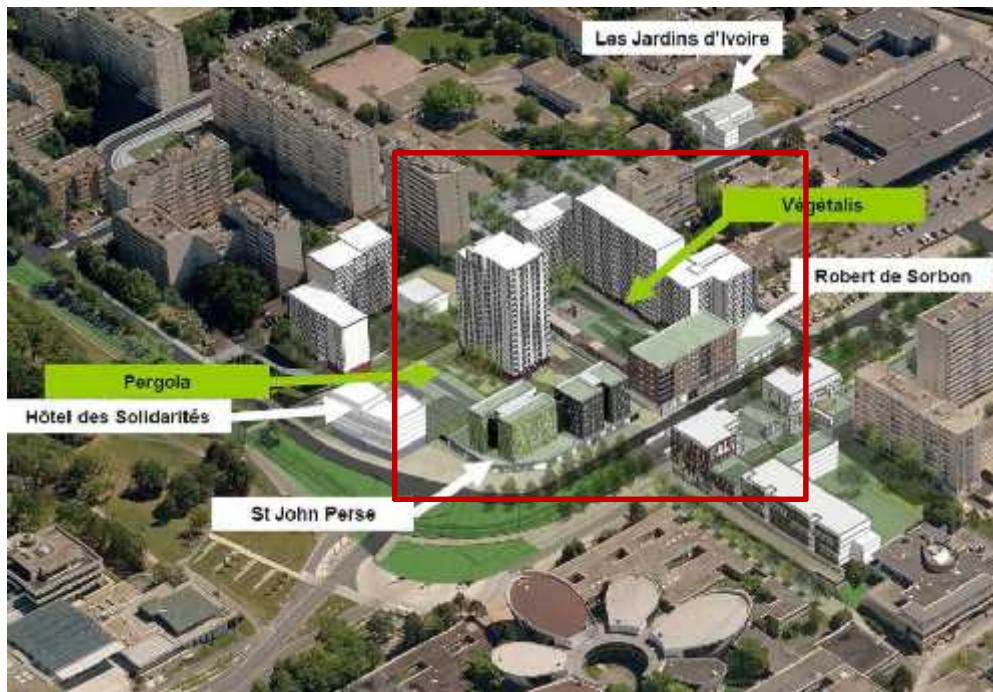


fig. (II.12) : Secteur Eisenhower, état finale (Reims).²⁵

²⁴ Idem figure 20.

²⁵ Idem figure 22.

- Le quartier Croix-Rouge Université-Eisenhower à Reims connaît de nombreuses évolutions et transformations. L'un de ces réalisations la résidence Saint John Perse, présente, sur de nombreux points, un caractère exemplaire et innovant.



fig. (II.13) : la résidence Saint John Perse.²⁶

Le PRU a également voulu renforcer la vie sociale et économique du quartier en proposant 7 cellules commerciales en rez-de-chaussée de la résidence Saint John Perse. Ces cellules disposent de la certification Qualitel THPE (Très Haute Performance Energétique).

²⁶<http://www.soprema-entreprises.com/nos-realizations/item/4-soprema/19-saintjohnperse.html>



fig. (II.14) : cellules commerciales en RDC de la résidence Saint John Perse.²⁷

Il offre aussi, de nouvelles places de stationnement sur le quartier, le parc de stationnement « Pergola » est composé de 78 places de stationnement réparties sur 2 niveaux.



fig. (II.15) : le parc de stationnement « Pergola ».²⁸

²⁷http://www.lhebdoouvendredi.com/article/10815/l-entree_de_croix-rouge_metamorphosee.

²⁸ <http://www.anru.fr/index.php//Actualites/PNRU/Reims4>.

Conclusion

Le renouvellement urbain et la rénovation urbaine se sont installés dans la sphère de la Politique de la Ville sur les bases d'un constat d'échec des interventions passées. La démolition, et plus généralement radicalisation de l'intervention sur le cadre bâti, ont été dès lors envisagées comme le recours ultime pour lutter contre les phénomènes de ségrégation et de paupérisation des quartiers d'habitat social.

La démolition est devenue le nouvel outil de prédilection pour agir sur les grands ensembles en difficulté.

Donc, le projet de rénovation urbaine vise, la transformation en profondeur des quartiers tant par des interventions spatiales que par la diversification de l'habitat et des fonctions ; pour objectif principale l'amélioration de la qualité urbaine.

1234567891011121314151617181920212223242526

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26

CHAPITRE 3

LE CAS D'ETUDE

Introduction :

La ville est une entité dynamique, elle évolue, se structure et vit selon un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer des autres. Elle est perçue à travers diverses composantes qui influencent puissamment son image. La lisibilité de la structure spatiale de la ville influe sur la qualité de vie des citoyens.

Selon Jean Paul Lacaze, chaque ville a son histoire, sa personnalité, ses structures économiques et sociales. La nature des problèmes varie donc d'une ville à une autre, comme d'un quartier à un autre...car une ville, c'est de l'histoire cristallisée en forme urbaine.²⁷

Alors, Pour diagnostiquer la ville de Boufarik et mieux l'étudier, on a suivi l'approche typo-morphologique ; selon Philippe Panerai, connaître la ville n'est pas simple, surtout quand elle est vaste et que chaque époque est venue déposer sa marque sur celle des générations précédentes. Face à cette complexité l'analyse urbaine va participer à l'élaboration d'une connaissance en mêlant l'approche historique, la cartographie, l'analyse architecturale, et l'observation constructive.²⁸

Cette connaissance formel des villes, et leur reconstitution historique nous permettra une meilleur intervention et orientation du projet. Mieux connaître les structures physiques et spatiales, des milieux bâtis et de comprendre le processus de formation et de transformation des structures du milieu bâti à l'échelle des bâtiments, des tissus urbains, des organismes urbains et territoriaux.

²⁷ J. P. Lacaze, *Aménager sa ville*, Ed. Le moniteur, Paris, P 13.

²⁸ Philippe Panerai, Marcelle Demorgon, Jean-Charles Depaule ; *Analyse urbaine*, Parenthèses, 1999.

I. LECTURE MORPHOLOGIQUE DU TERRITOIRE DE BLIDA (BOUFARIK)

Le territoire, défini comme l'espace de l'homme compris globalement dans l'ensemble des activités (de cheminement, d'établissement, de production, d'échange). Selon les catégories de sa formation progressive, relative au fait qu'on s'empare progressivement du milieu.

Cependant, le territoire possède déjà sa structure, indépendante de la présence de l'homme: la structuration naturelle, qui englobe de façon unitaire l'orohydrographie d'un lieu (montagnes, vallées, noues et lignes de partage des eaux, etc.) ; bref, l'ensemble des caractères morphologiques et climatiques qui individualisent chaque lieu.

I.1. Délimitation du territoire étudié :

Notre territoire est limité par des barrières naturelles; à l'Est par Oued El Harrach et à l'Ouest par l'Oued de Chiffa, au Sud par les montagnes du Chréa et par une barrière artificiel la voie mécanique RN36 du côté du Nord.

I.2. Lecture des éléments du territoire étudié :

- Les éléments naturels : Oued El Harrach, Oued de Chiffa, les montagnes du Chréa.
- Les éléments sociaux.
- Les éléments historiques.
- Les éléments culturels.
- Les éléments politiques.

I.3. Evolution du territoire étudié :

- Première phase : Chemin de crête.
- Deuxième phase : Chemin de crête secondaire et les établissements humaine sur le promontoire.
- Troisième phase : Chemin de contre crête local.
- Quatrième phase : Formation d'un noyau urbain.

I.4. Synthèse :

A partir de cette lecture morphologique du territoire de Blida (Boufarik), on arrive à conclure que Boufarik a lieu dans la quatrième phase d'humanisation ; marché des marchés. Alors, elle est devenue avec le temps une ville très importante car elle relie les deux pôles; Alger et Blida.

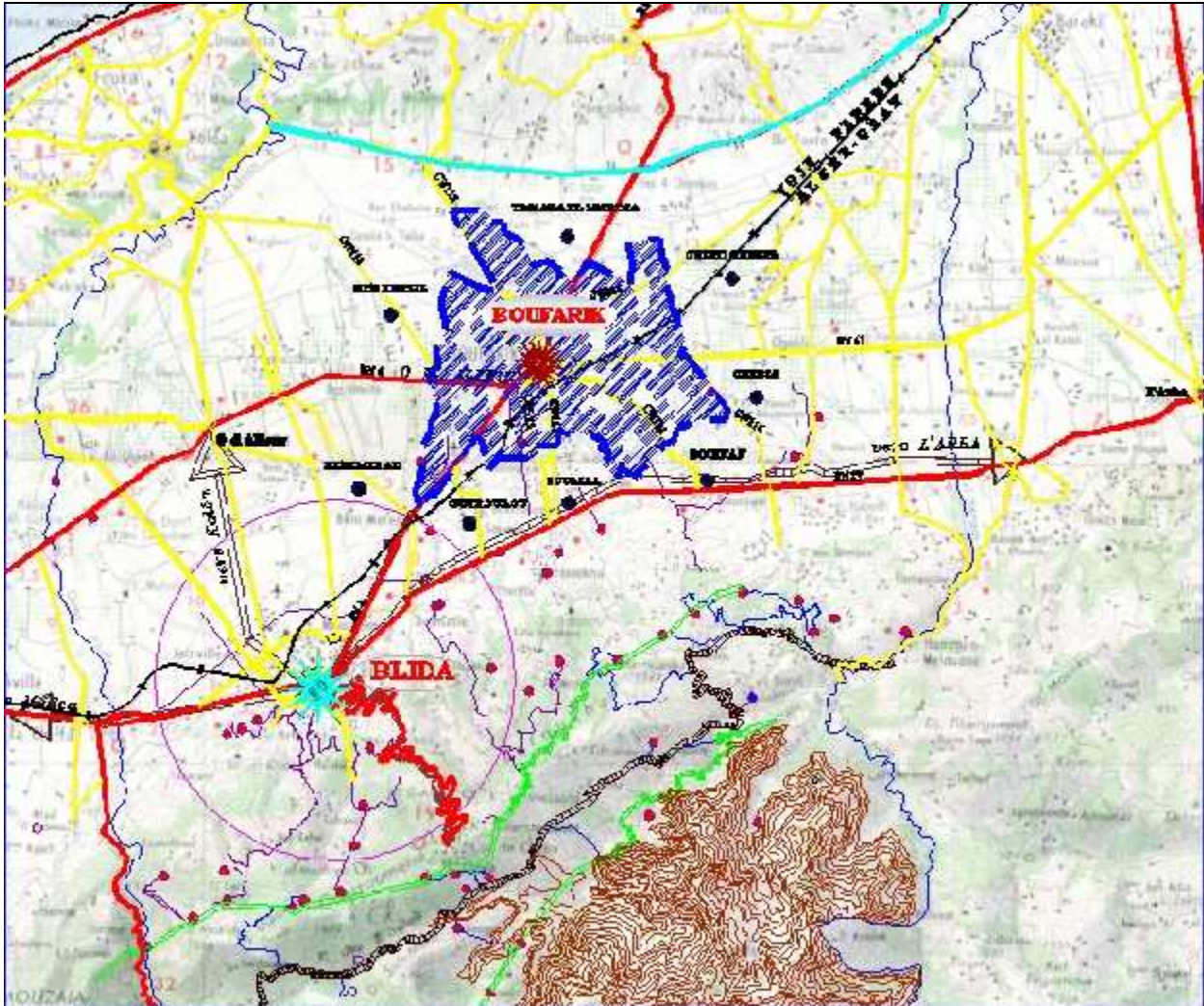


fig. (III.1) : carte d'évolution du territoire de Boufarik.
(Source : Cadastre de Blida)

II. ANALYSE URBAINE DE LA VILLE DE BOUFARIK :

II.1. Présentation de la ville:

« Boufarik » est une ville Algérienne de l'atlas Blidéen, située dans la pleine de Mitidja dans une zone complètement marécageuse. Elle se situe entre deux (02) pôles économiques très importants : « Alger » et « Blida ».

C'est une ville agricole en excellence.

Elle abrite aussi la base aérienne militaire.

Boufarik est très connue pour son marché hebdomadaire et ses oranges.

II.2. Situation territoriale :

La commune de Boufarik est limitée administrativement par :

- Au Nord par la wilaya d'Alger.
- A l'Est par la wilaya de Boumerdes.
- Au Sud par les montagnes de Chréa et la wilaya de Médéa.
- A l'Ouest par la wilaya de Tipaza.

II.3. Situation régionale :

Boufarik est située à 35km au Sud-Ouest d'Alger, et à 15km au Nord-Est de Blida, elle est limitée :

- Au Nord par Tassala El Merdja.
- Au Sud par Soumaa et Gerrouaou.
- Au Nord-Est par Ouled Chebli.
- Au Sud-Ouest par Beni-Mered.
- A l'Est par Chebli.
- Au Sud-Est par Bouinan.
- A l'Ouest par Ben Khalil.

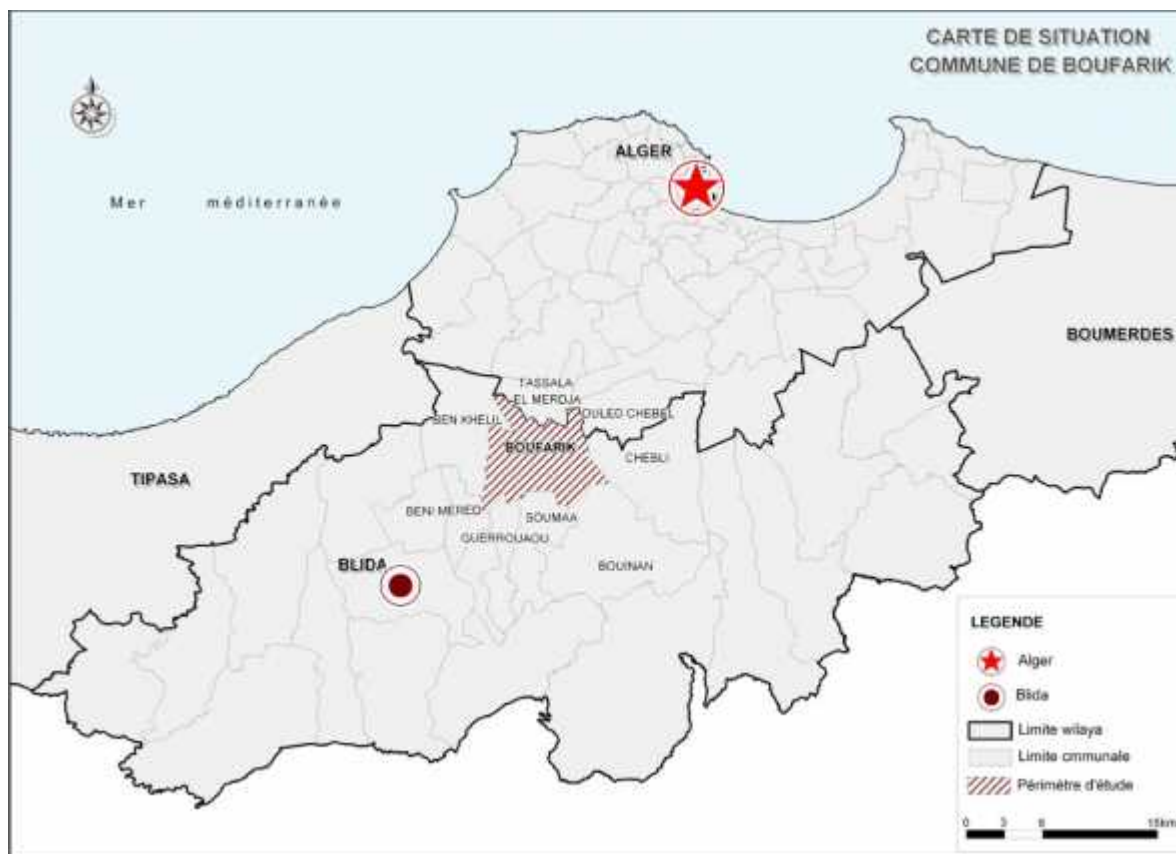


fig. (III.2) : Carte de situation, commune de Boufarik.
(Source : Rapport de PDAU)

II.4. Accessibilité :

Boufarik est à 1/2 heure de route par rapport à Alger, elle est à mi-chemin entre Alger et Blida. La situation de la commune au sein de la wilaya de Blida lui permet de bénéficier de bonne condition d'accessibilité :

- La liaison entre Alger, Boufarik et Blida se fait par la RN1.
- La RN 61 relie Chebli à Boufarik et pour aller de Boufarik à Oued El Alleug on passe par la RN 4.
- Le CW n° 135 la relie à Amroussa et Bouinan au Sud.
- Le CW n° 214 la relie à Ben khelil a l'Ouest.
- Et le CW n° 214 relie Boufarik à Ouled Chebel.
- L'accessibilité à Boufarik est avantagée aussi par la voie ferrée qui relie Alger à Oran.

II.5. Climatologie:

Climat méditerranéen; chaud et sec en été, humide et froid en hiver.

a. Températures et précipitations:

	Avril - septembre	octobre à Mars
Température	18° à 40°	4° à 12°
Humidité	61%	71%
Pluviométrie	165mm	558mm

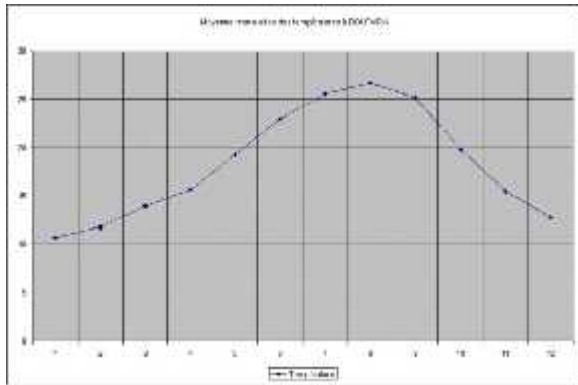


Fig. (III.3) : Température à Boufarik.

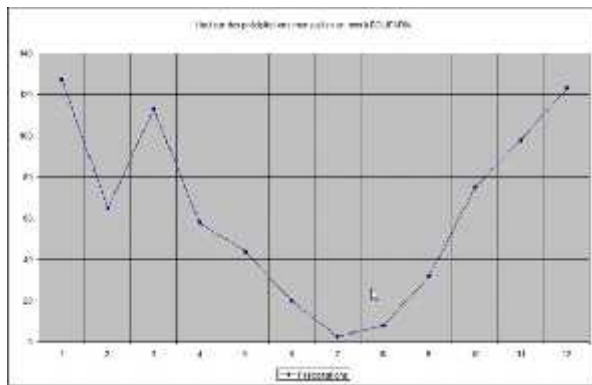


Fig. (III.4) : Précipitation à Boufarik.

b. Les vents dominants :

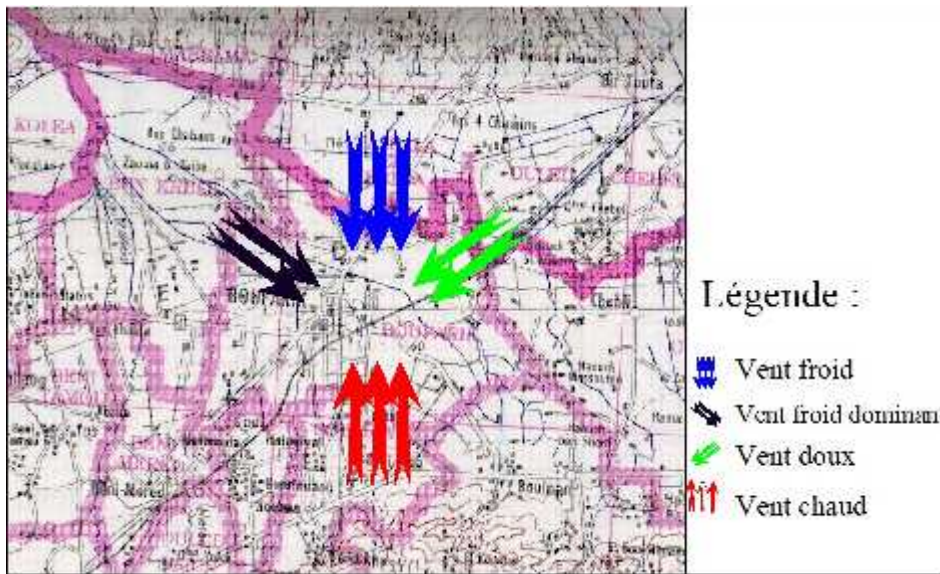


fig. (III.5) : Carte des vents dominant.
(Source : Cadastre de Blida)

II.6. Morphologie du terrain :

a. Topographie :

Le site de la ville est un terrain plat avec une pente négligeable.



fig. (III.6) : Carte d'état majeur.
(Source : Cadastre de Blida)

b. Les cours d'eau :

On trouve deux cours d'eau:

- Oued khemissi.
- Oued bouchemla.

II.7. Evolution urbaine de la ville de Boufarik

Boufarik a connu plusieurs phases de croissance :

II.7.1. Boufarik avant 1830

A l'époque Türk, avant 1830, le territoire actuel de Boufarik n'était qu'une plaine aride entourée d'un vaste marécage, marqué que par un vieux puits. Un marché se tient chaque lundi (Souk l-etsnin) et une blanche Koubba dédiée au plus grand saint de l'Islam, Sidi Abd-el-Kader-El-Djilani, le Sultan des Justes et des Parfaits.²⁹

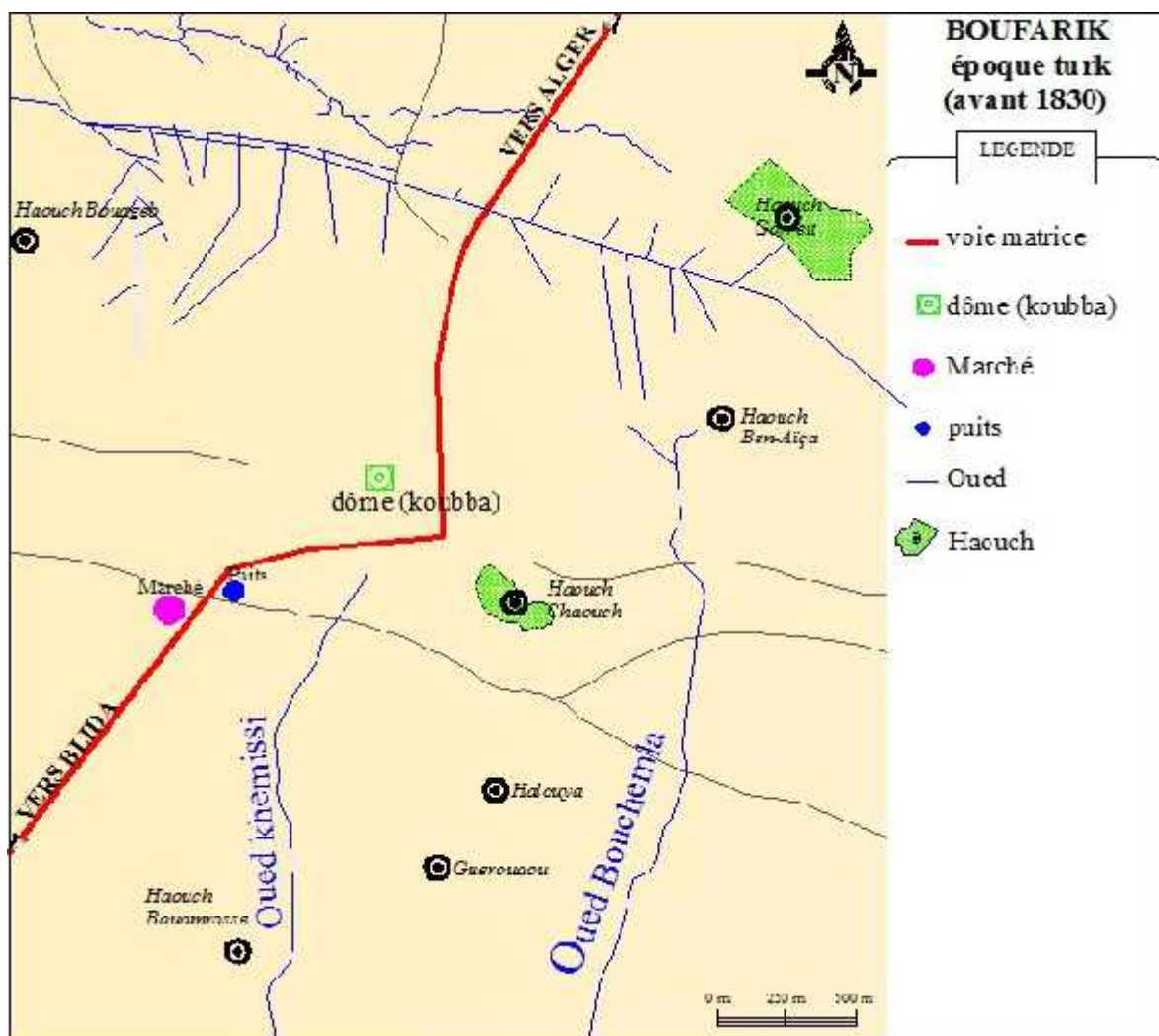


fig. (III.7) : Boufarik avant 1830 (époque Türk)
(Source : auteur)

²⁹ Corneille Trumelet, une page de l'histoire de la colonisation algérienne BOUFARIK, ALGER, adolphe jourdan, libraire-éditeur 4, place du gouvernement, 4 ; 1887.

L'emplacement du marché n'était pas fortuit; c'était le centre, le point culminant et le point d'attache de ces sentiers. Son altitude, par rapport à ce qui l'entourait, donnait à son terrain une fermeté, une solidité qui, jointe à sa position au centre de l'outhan des Beni-Khelil et à sa situation sur la route d'Alger à Blida, en faisait tout naturellement un lieu parfaitement propre à l'établissement d'un Marché qui a ébauché la renaissance d'une nouvelle ville (Boufarik).

II.7.2. Boufarik de 1830 à 1835

Prise d'une décision d'implantation d'un camp permanent : Le camp d'Erlon sous la direction du colonel LEMERCIER. Dont, La position du camp est stratégique au cœur de la Mitidja. Elle permet de dominer et contrôler la plaine de la Mitidja.

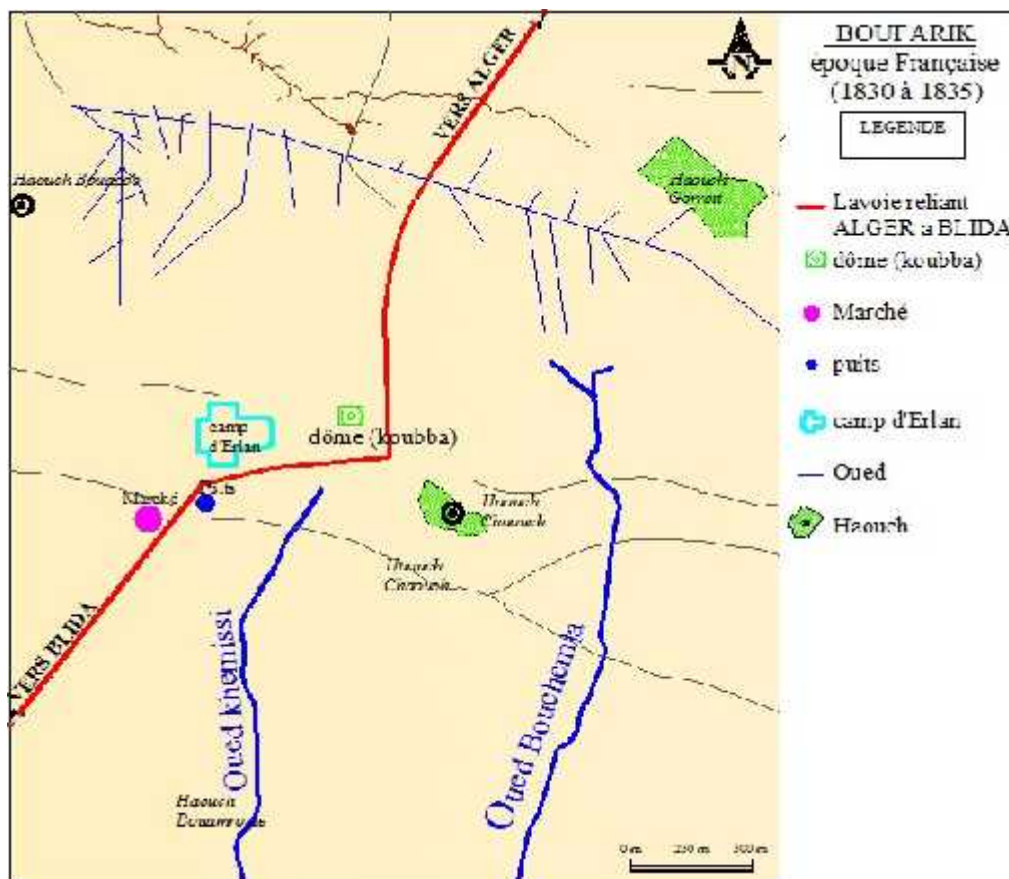


fig. (III.8) : Boufarik en 1835 (époque française).
(Source : auteur)

II.7.3. Boufarik de 1839 à 1846

La création du premier tracé de la ville:

- L'implantation du noyau historique de la ville dans un tracé en damier.
- La forme du noyau est rectangulaire d'une dimension de (1100m x 750m).³⁰
- La construction d'un rempart autour de la ville pour des raisons militaires et défensives.
- On remarque aussi, la déviation de la voie matrice qui passée au centre de la ville, vers son périmètre (extrémité de la ville) à cause de la construction du rempart.

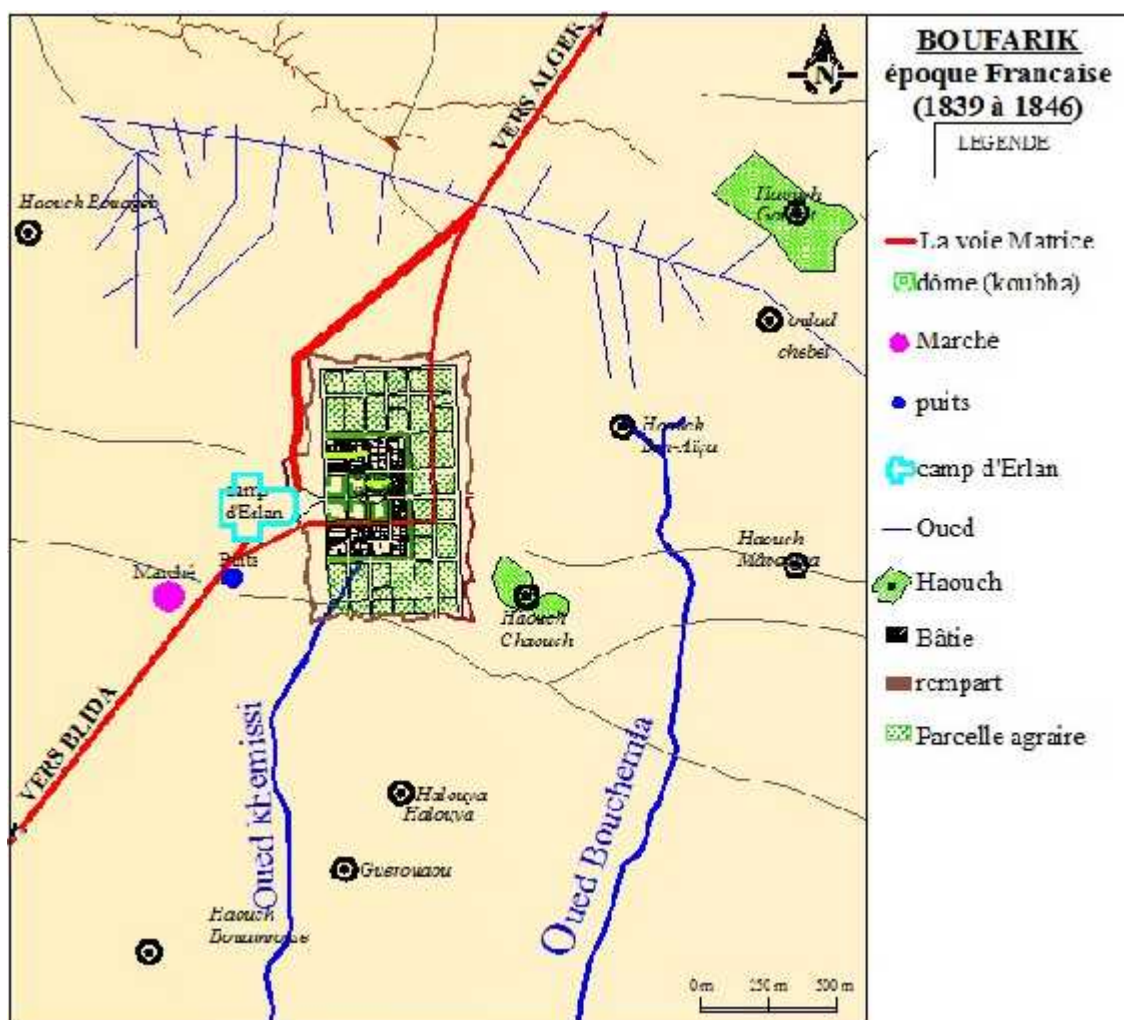


fig. (III.9) : Boufarik en 1846 (époque Française).

(Source : auteur)

³⁰ Abdelkrim Bitam, L'héritage des tracés d'époque coloniale française en Algérie face au projet urbain, Publié le 20/07/2011. (PDF)

II.7.4. Boufarik de 1846 à 1905

Densification du centre du noyau:

Construction de l'église ainsi que la mairie de la ville avec l'aménagement des espaces publics (jardin et fontaine).

En 1851: Boufarik devient une commune.

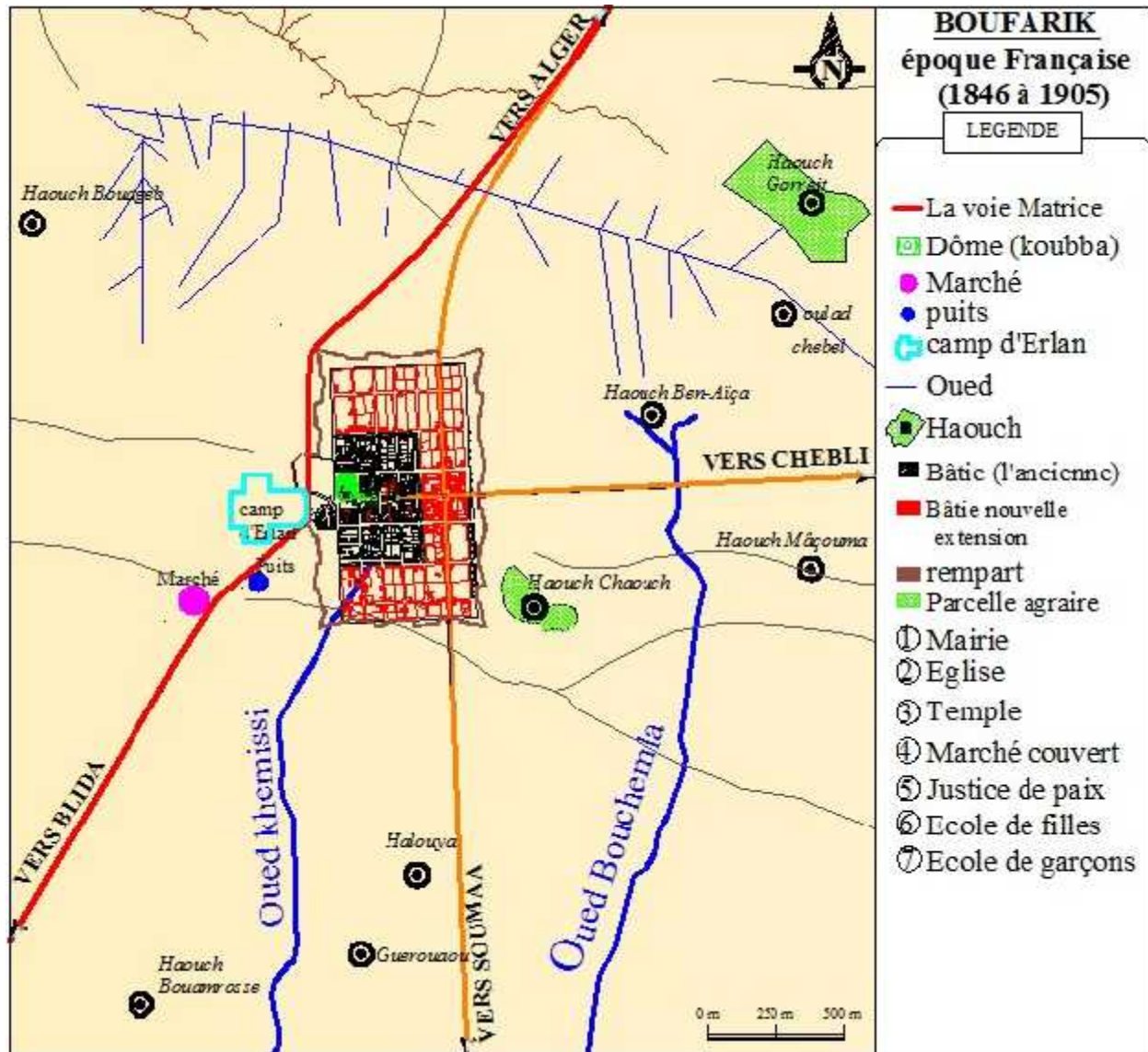


fig. (III.10) : Boufarik en 1905 (époque Française).
(Source : auteur)

II.7.5. Boufarik de 1905 à 1926

Extension de la ville:

Destruction du rempart et du camp d'Erlon. l'avènement du chemin de fer et la construction de la gare qui a donné la naissance de l'axe Nord-Sud reliant la gare à la ville.

La ville a connu une extension vers le Sud suivant l'axe Nord-Sud. Elle a été stoppée par une limite artificielle le chemin de fer.

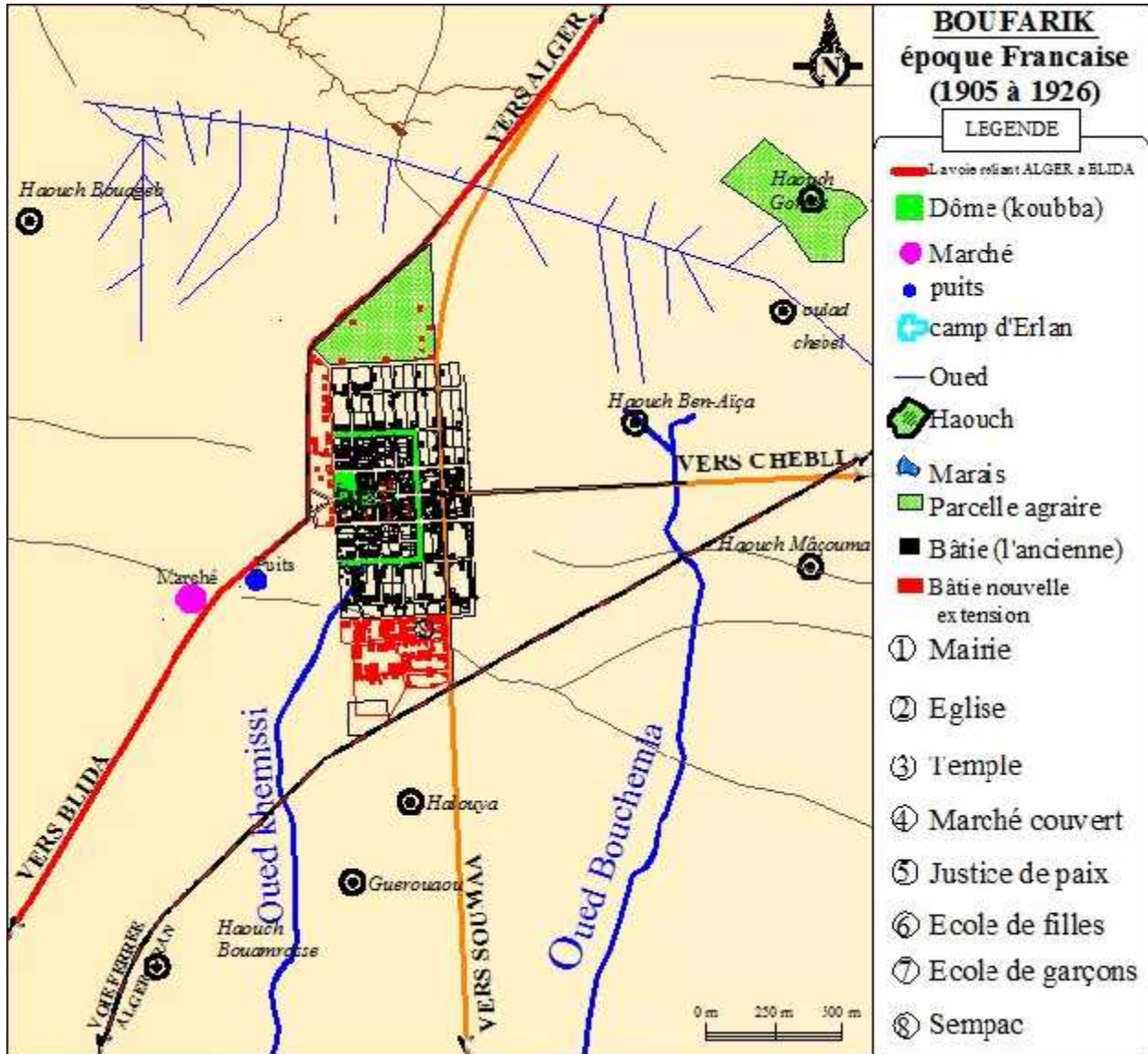


fig. (III.11) : Boufarik en 1926 (époque française).
(Source : auteur)

II.7.6. Boufarik de 1926 à 1962

- L'extension de la ville se fait dans 2 directions à l'Est et au Sud-Ouest. Les deux extensions sont stoppées par deux barrières naturelles: À l'Est par Oued Khemissi et à l'Ouest par Oued Bouchemla.
- Apparition de quelques constructions à l'Est et à l'Ouest.

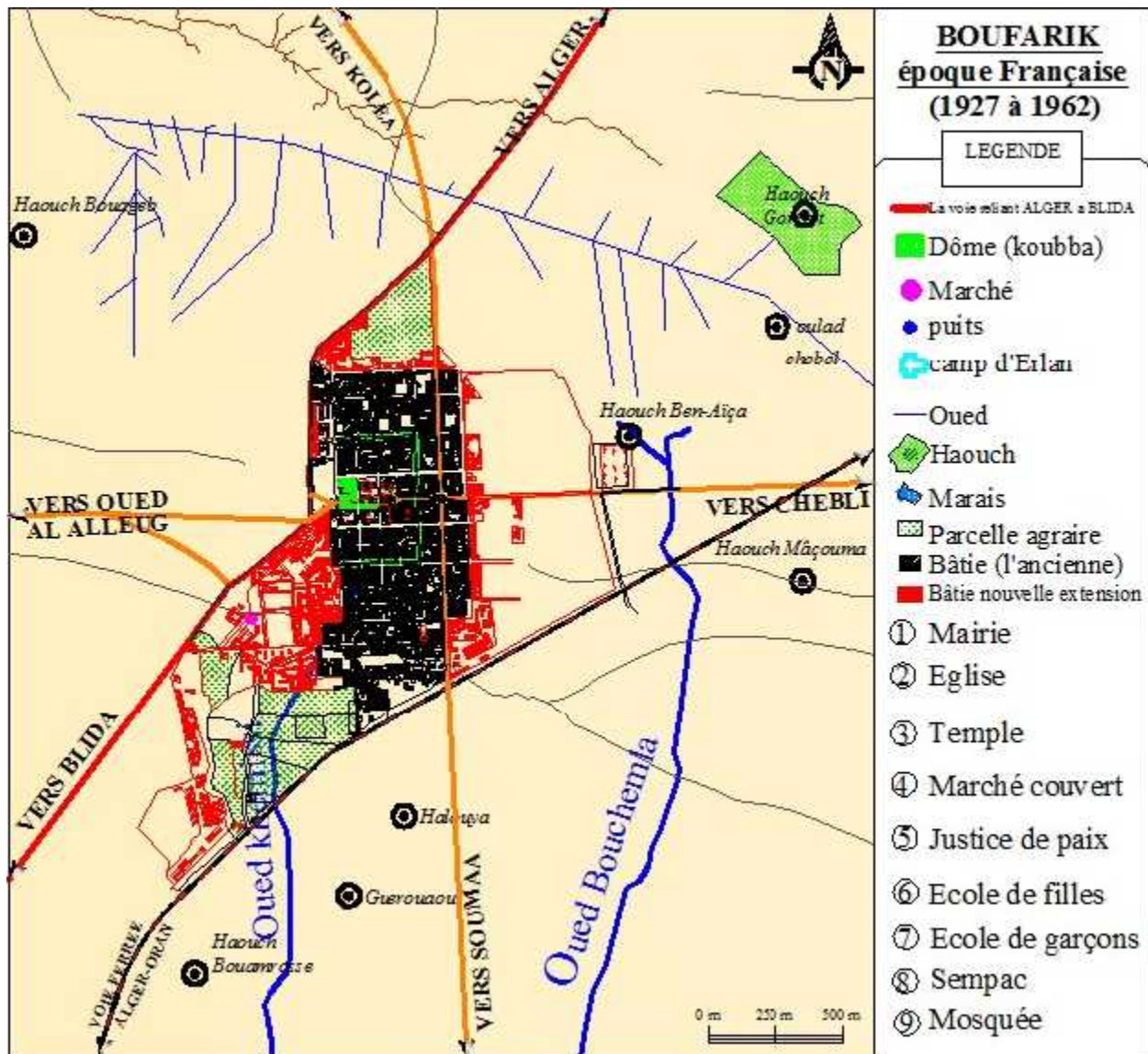


fig. (III.12) : Boufarik en 1962 (époque Française).
(Source : auteur)

II.7.7. Boufarik de 1962 à 1992

- Construction et apparition du système d'habitat collectif au côté du Nord et de l'Ouest.

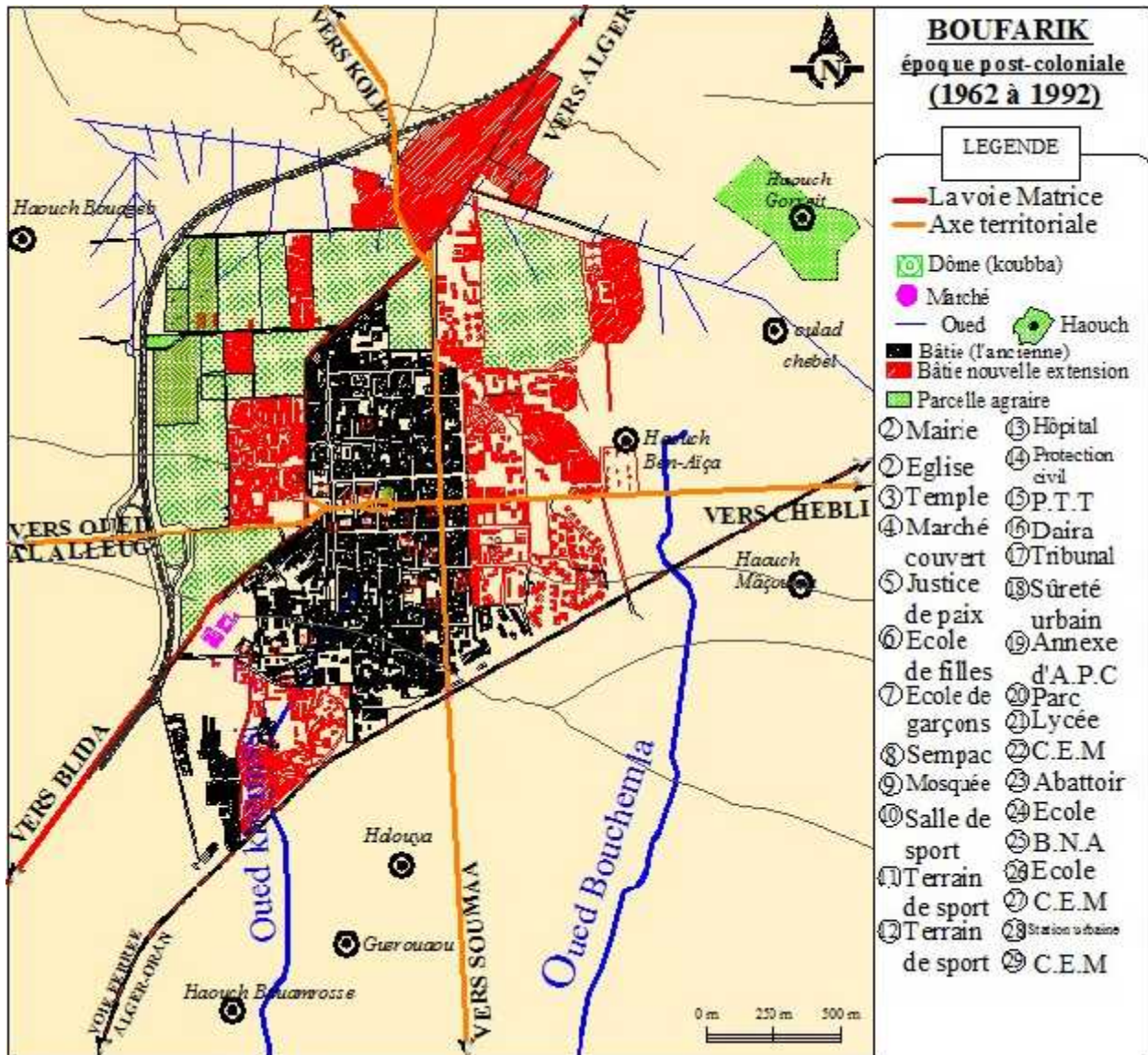


fig. (III.13) : Boufarik en 1992 (époque post coloniale).
 (Source : auteur)

II.7.8. Boufarik de 1992 à 2015

- Apparition d'un plan de construction qui a franchi toutes les barrières. La saturation de la ville a causé l'extension de la ville vers toutes les directions anarchiquement.

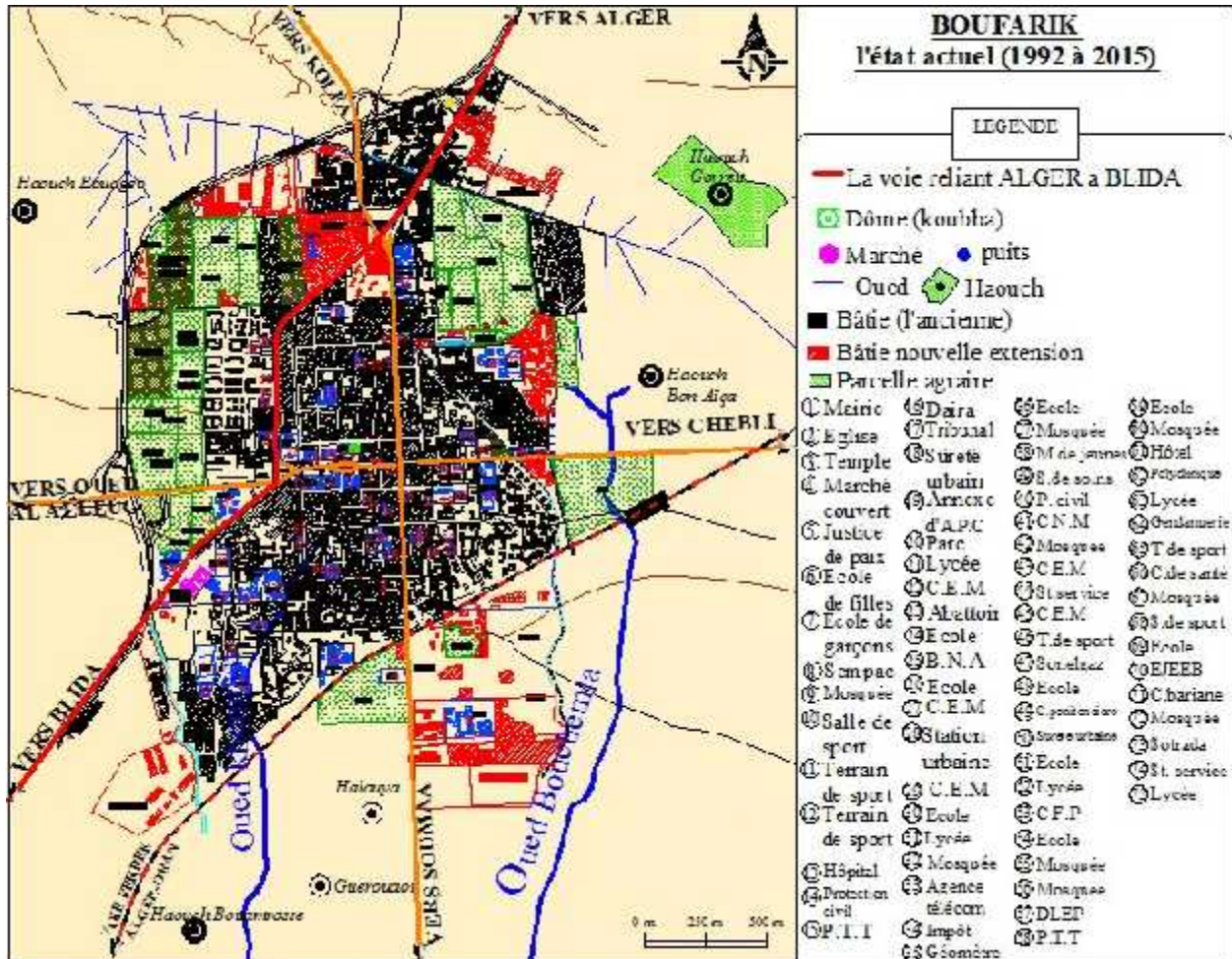


fig. (III.14) : Boufarik en 2015 (l'état actuel).
(Source : auteur)

II.8. Evolution chronologique des voiries

Le système viaire est une liaison des espaces du territoire, d'importance variable, constitué par un ensemble de circulations et de fonctions.

II.8.1. Avant 1830

Au début, Boufarik n'est marqué que par la voie matrice qui relie Blida à Alger qui va donner la genèse de la ville.

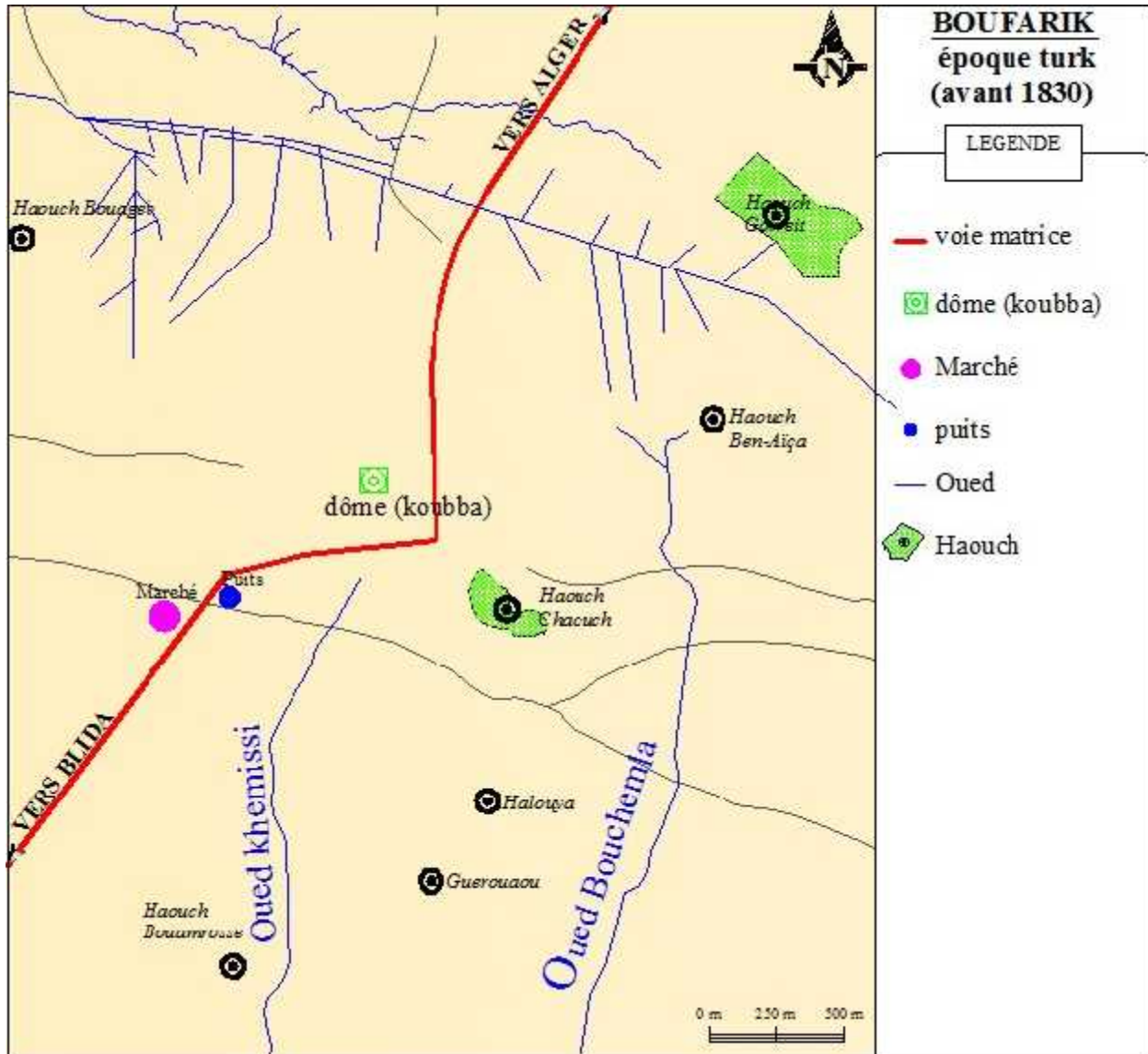


fig. (III.15) : Le viaire avant 1830 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.8.2. de 1830 jusqu'à 1846

La déviation de la voie matrice et passe a l'extrémité de la ville. Et puisque le plan de la ville et en damier on remarque que le système viare existé c'est le système viare en résile.

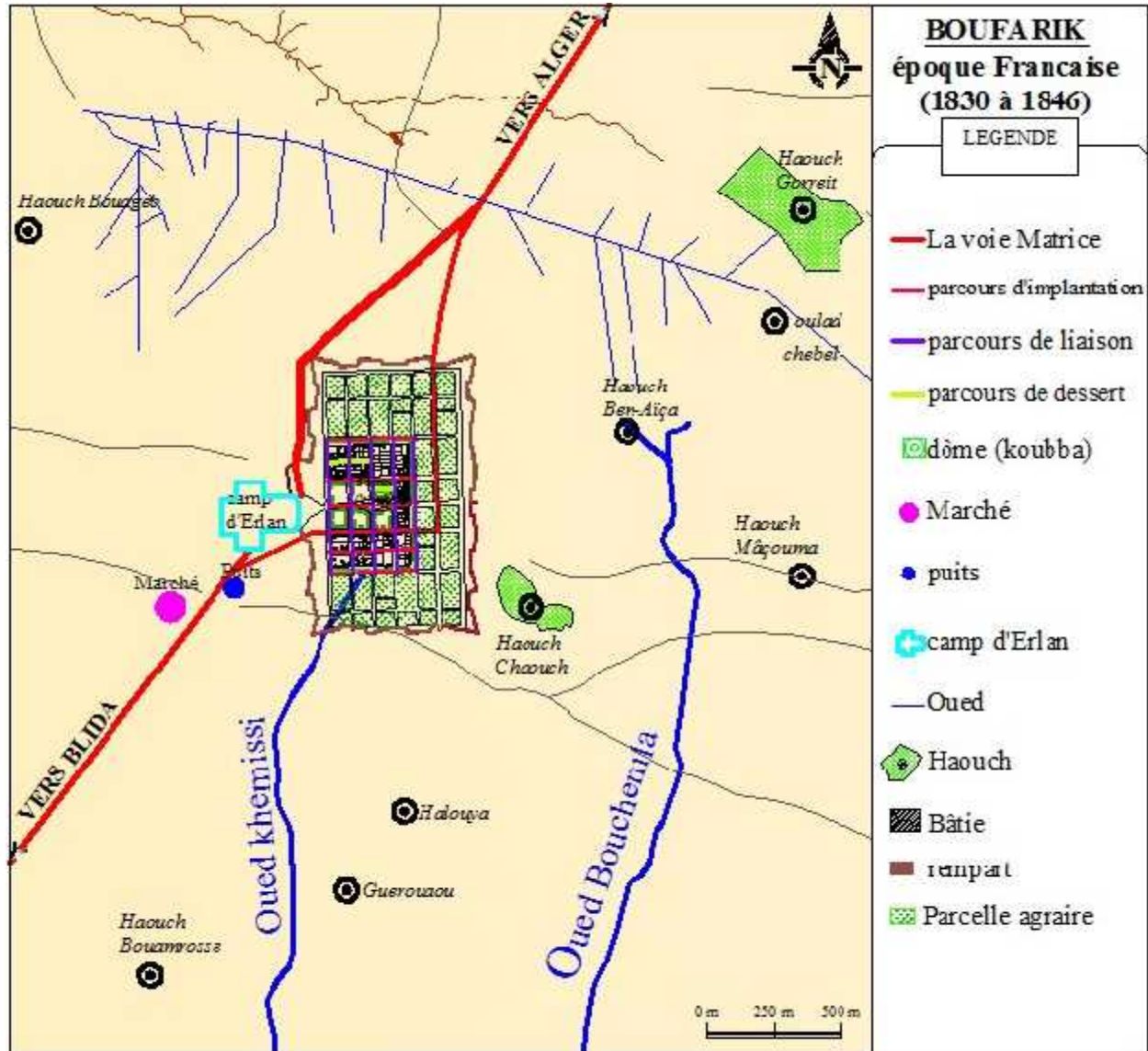


fig. (III.16) : Le viare en 1846 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.8.3. de 1846 jusqu'à 1905

Dans cette étape on remarque la création d'un axe territoriale qui vient de la montagne reliant Ouled Faroukha et Soumaa a Boufarik.

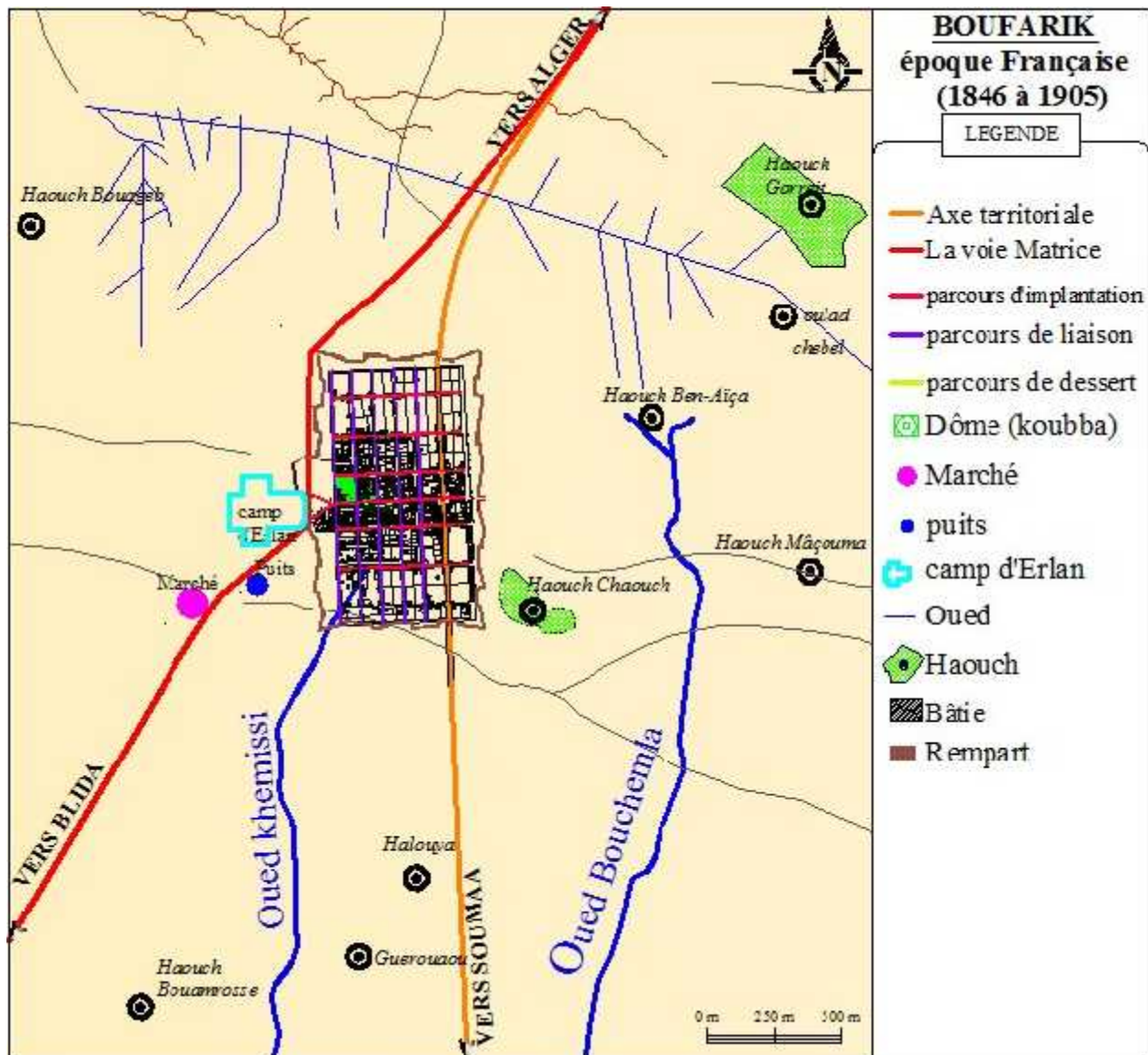


fig. (III.17) : Le viare en 1905 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.8.4. de 1905 jusqu'à 1962

L'avènement du chemin de fer qui relie Oran à Alger passant par Boufarik. Ainsi, la création d'un axe régional Est-Ouest reliant Chebli et Oued Alleug.

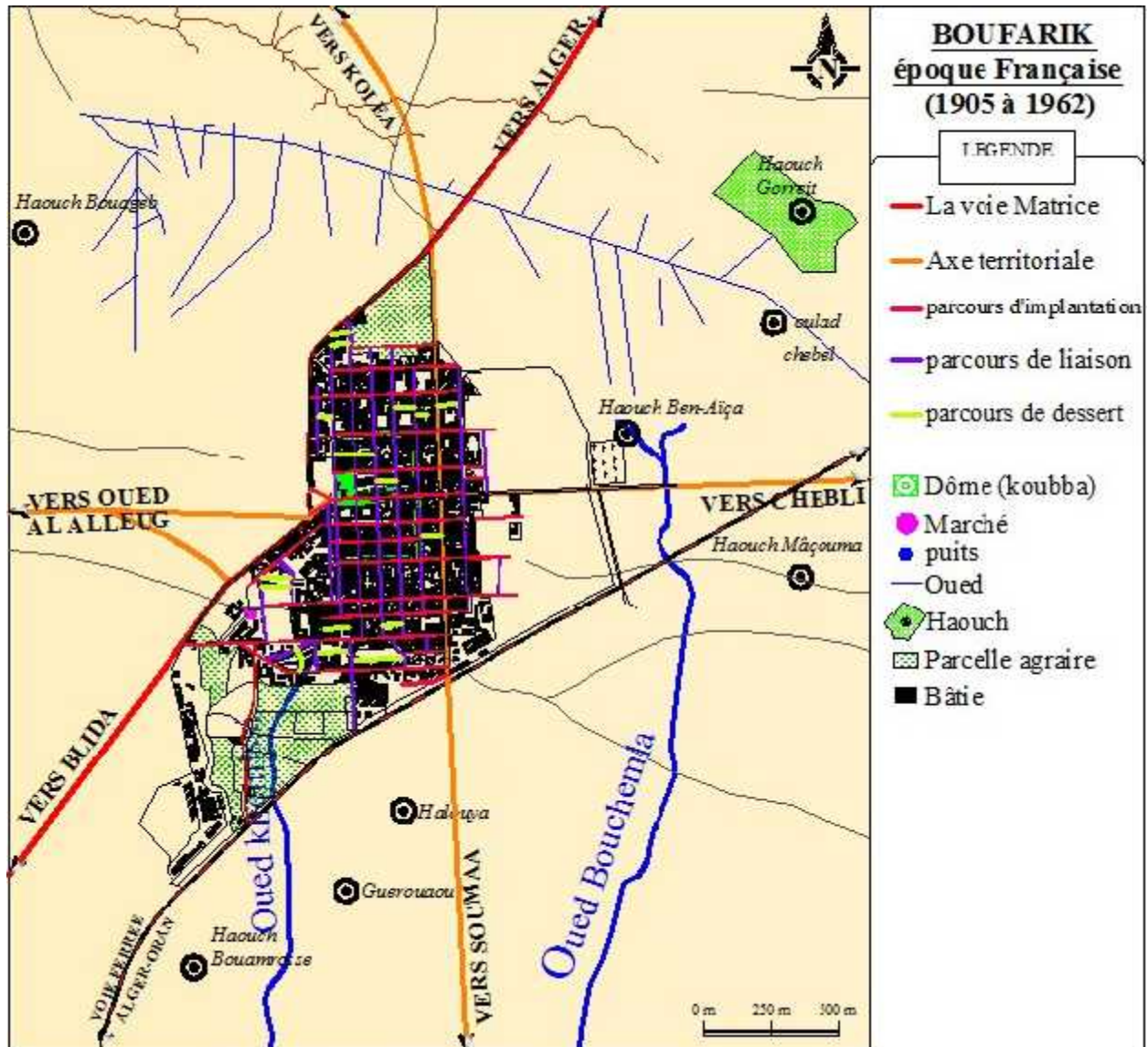


fig. (III.18) : Le viaire en 1962 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.8.5. de 1962 jusqu'à 1992

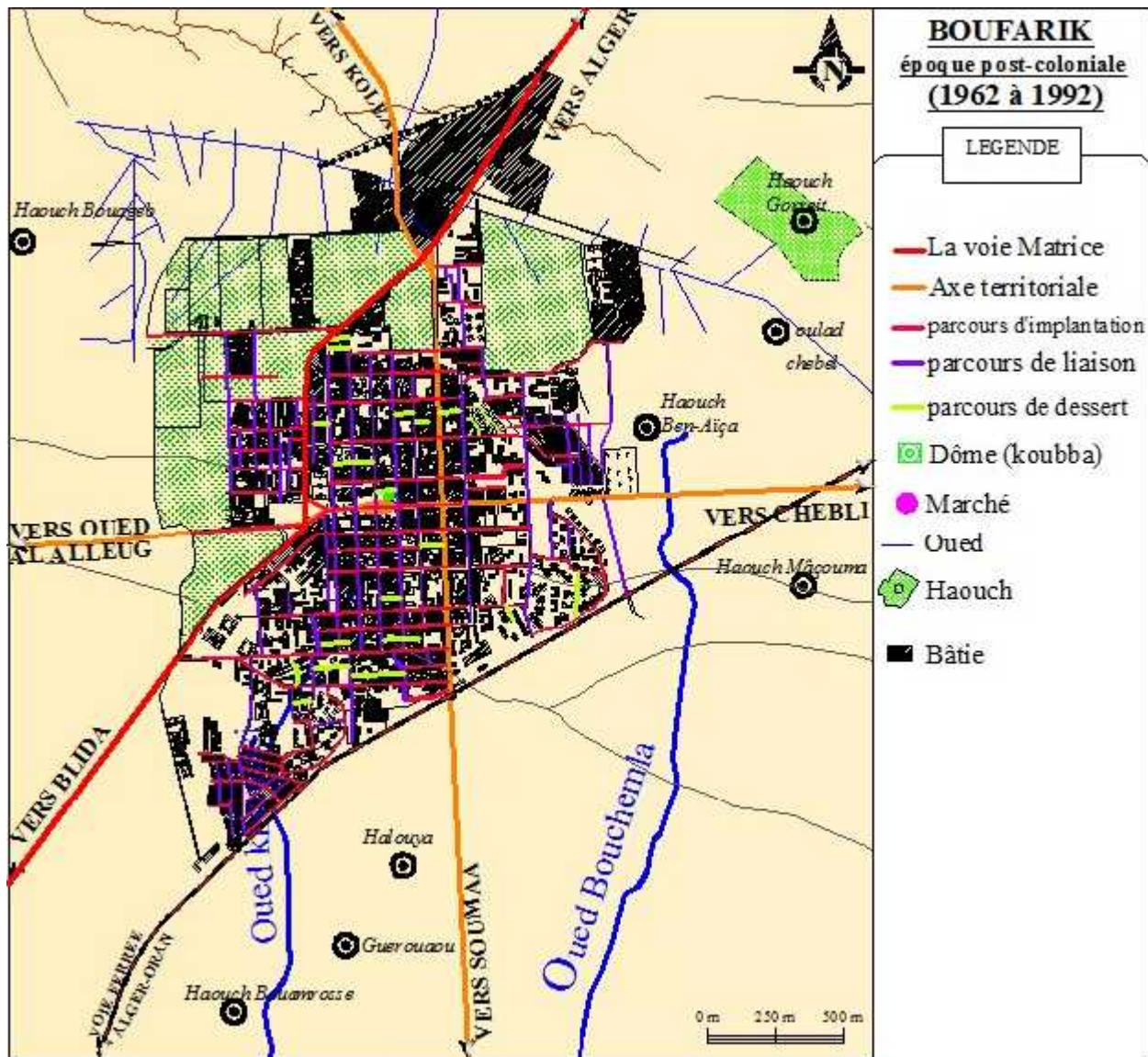


fig. (III.19) : Le viaire en 1992 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.8.6. de 1992 à nos jours

Dans cette étape; l'avènement de l'autoroute qui passe au périmètre de la ville, pour résoudre le problème de la circulation dans la ville.

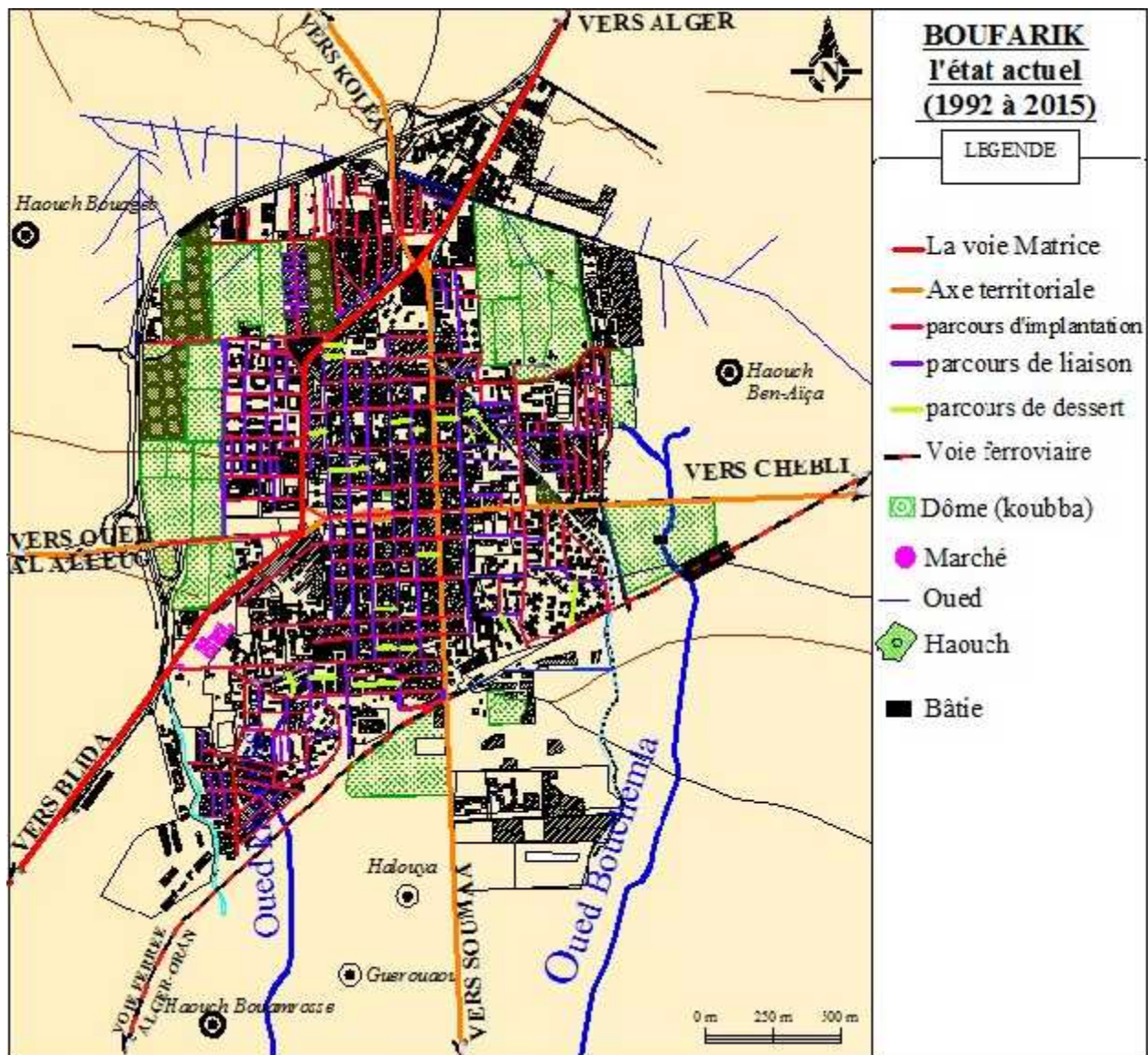


fig. (III.20) : Le viaire, l'état actuel (Boufarik).
(Source : auteur)

II.9. Etude de l'ilot et parcelle :

II.9.1. En 1846 :

- Evolution de l'ilot :

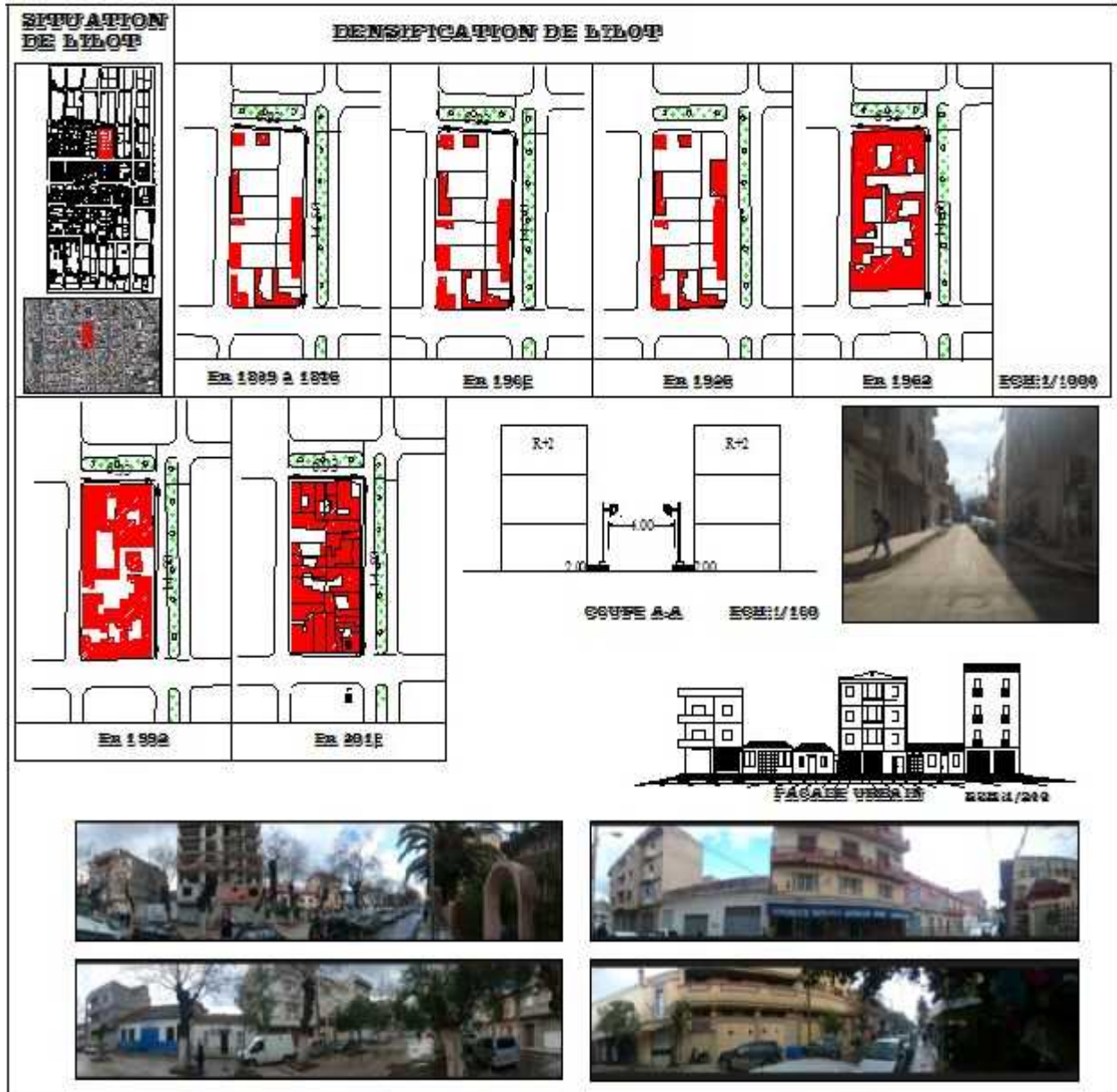


fig. (III.21) : Evolution de l'ilot en 1846 (Boufarik).
(Source : auteur)

➤ Parcelle :

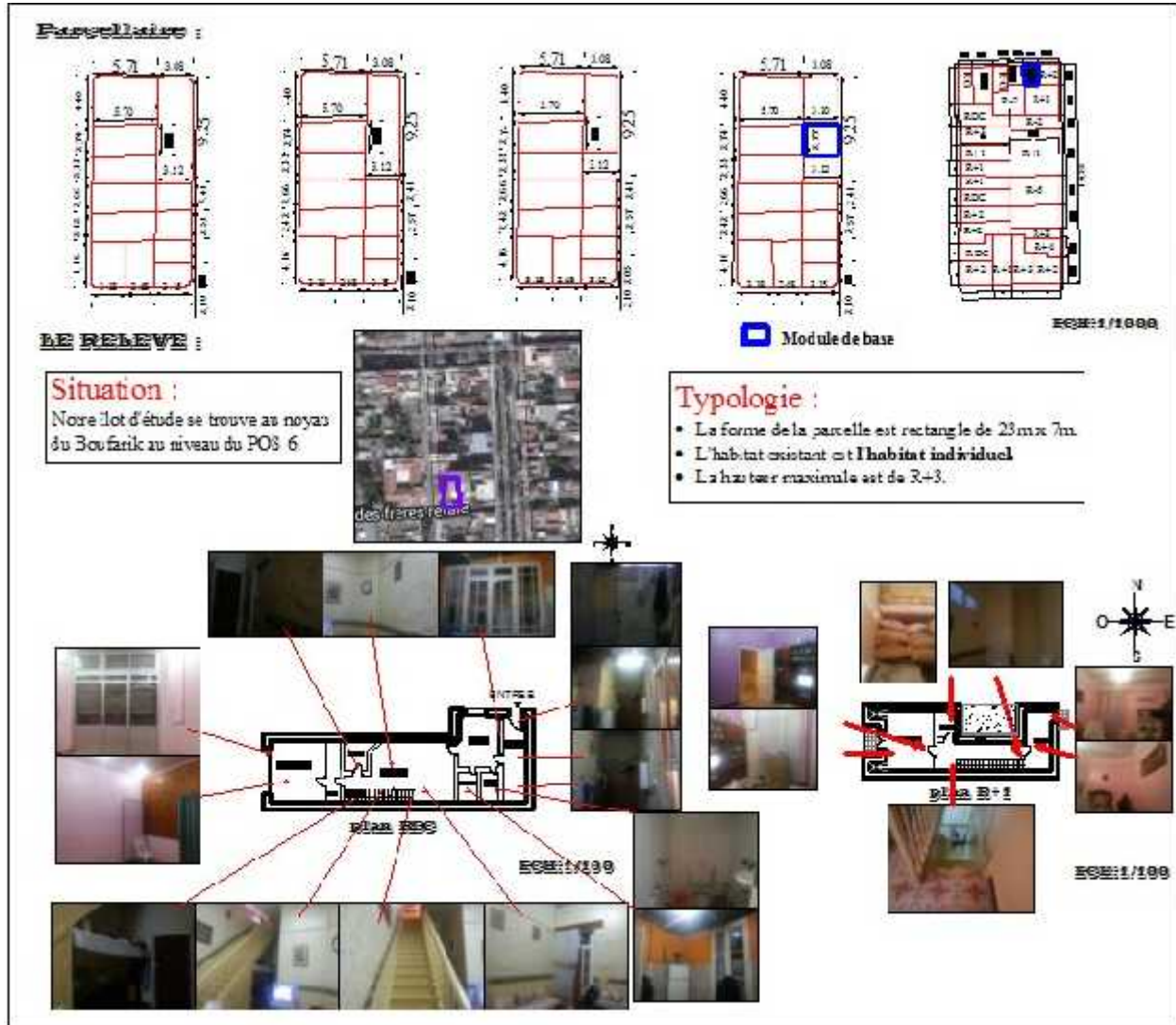


fig. (III.22) : Parcelle et typologie de bâti en 1846 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.9.2. En 1905 :

➤ Evolution de l'ilot :

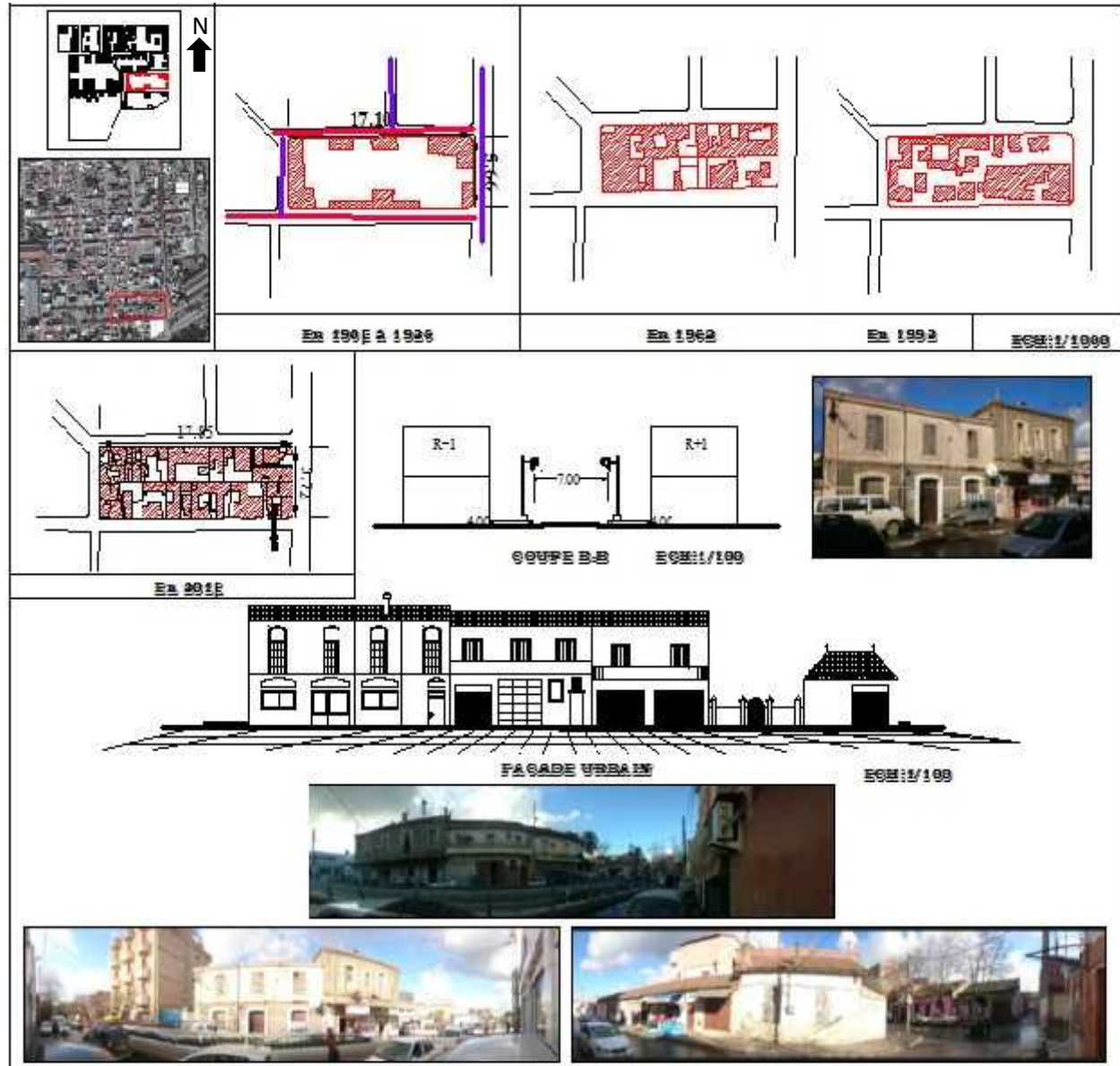


fig. (III.23) : Evolution de l'ilot en 1905 (Boufarik).
(Source : auteur)

➤ Parcelle :

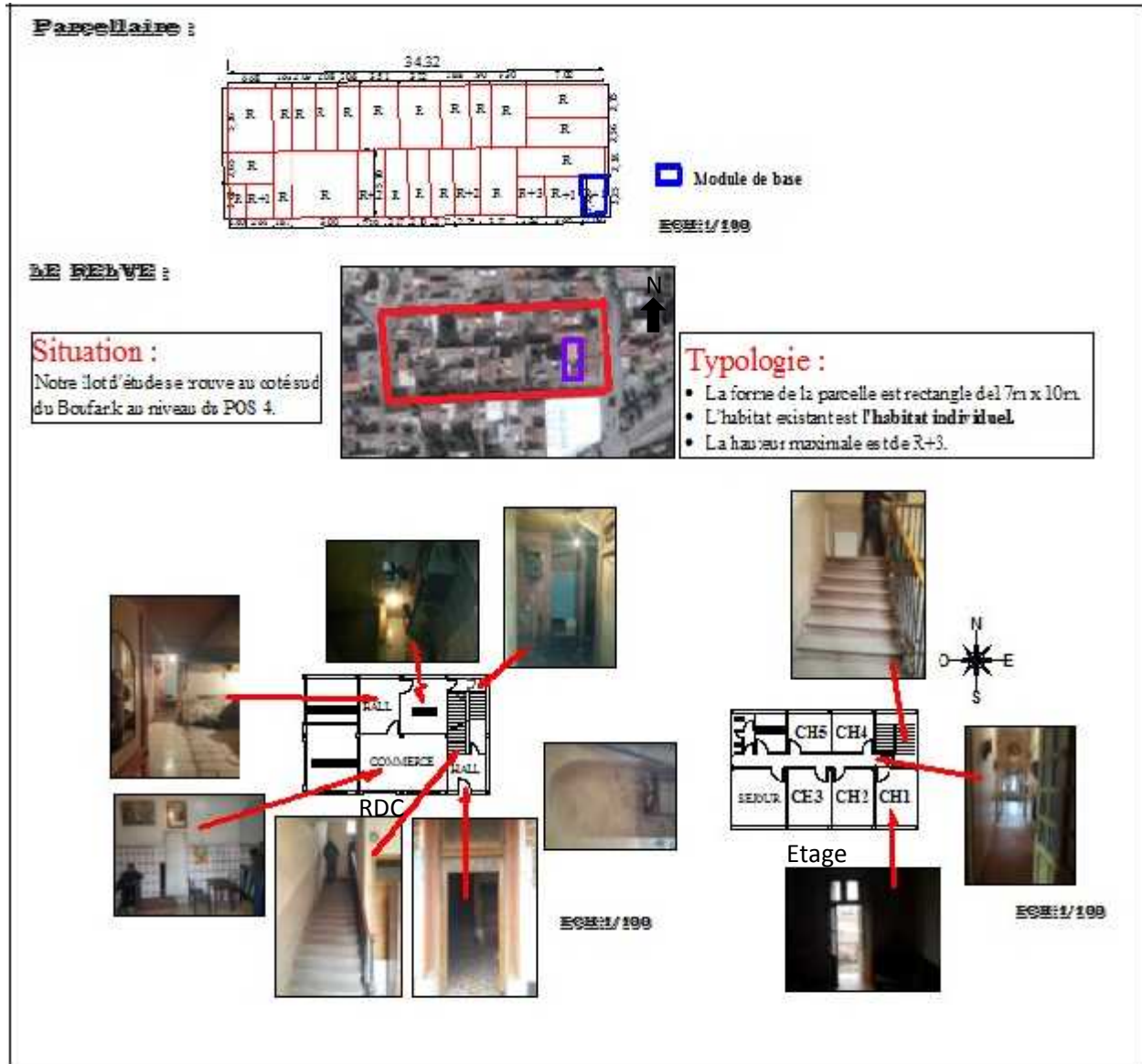


fig. (III.24) : Parcelle et typologie de bâti en 1905 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.9.3. En 1926 :

➤ Evolution de l'ilot :

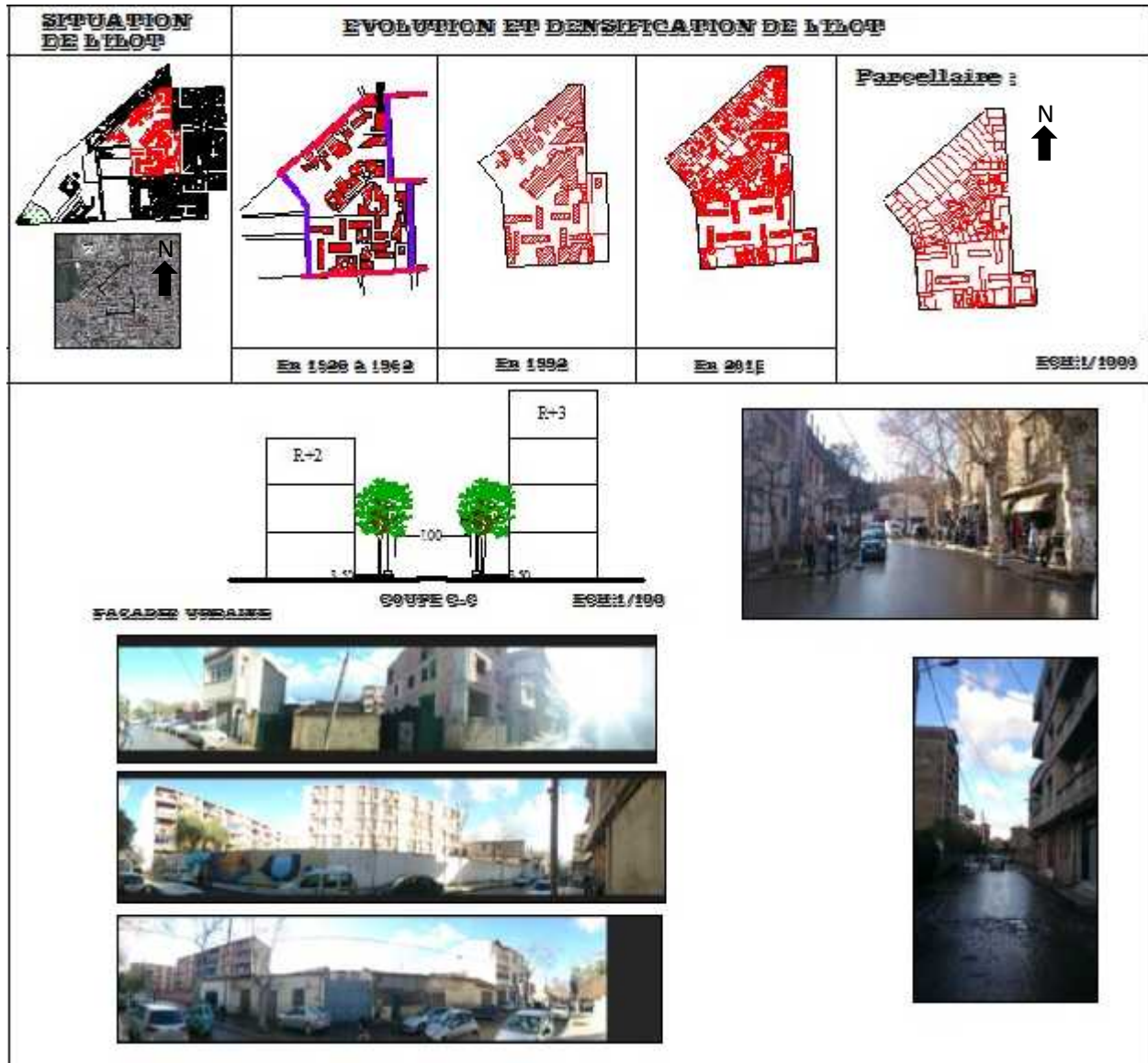


fig. (III.25) : Evolution de l'ilot et parcelle en 1926 (Boufarik).
(Source : auteur)

➤ Bâtie :

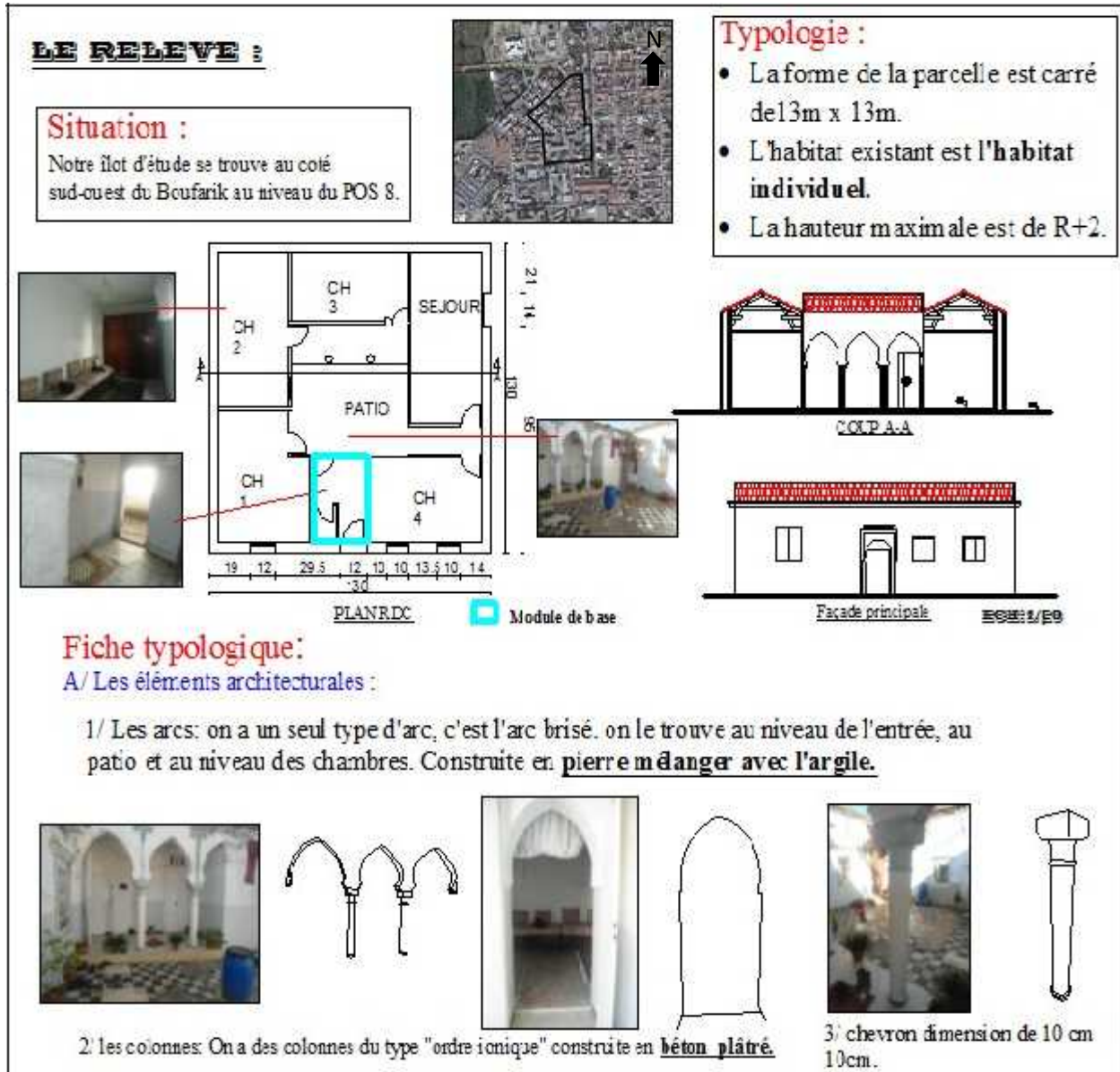


fig. (III.26) : Typologie de bâti en 1926 (Boufarik).
(Source : auteur)

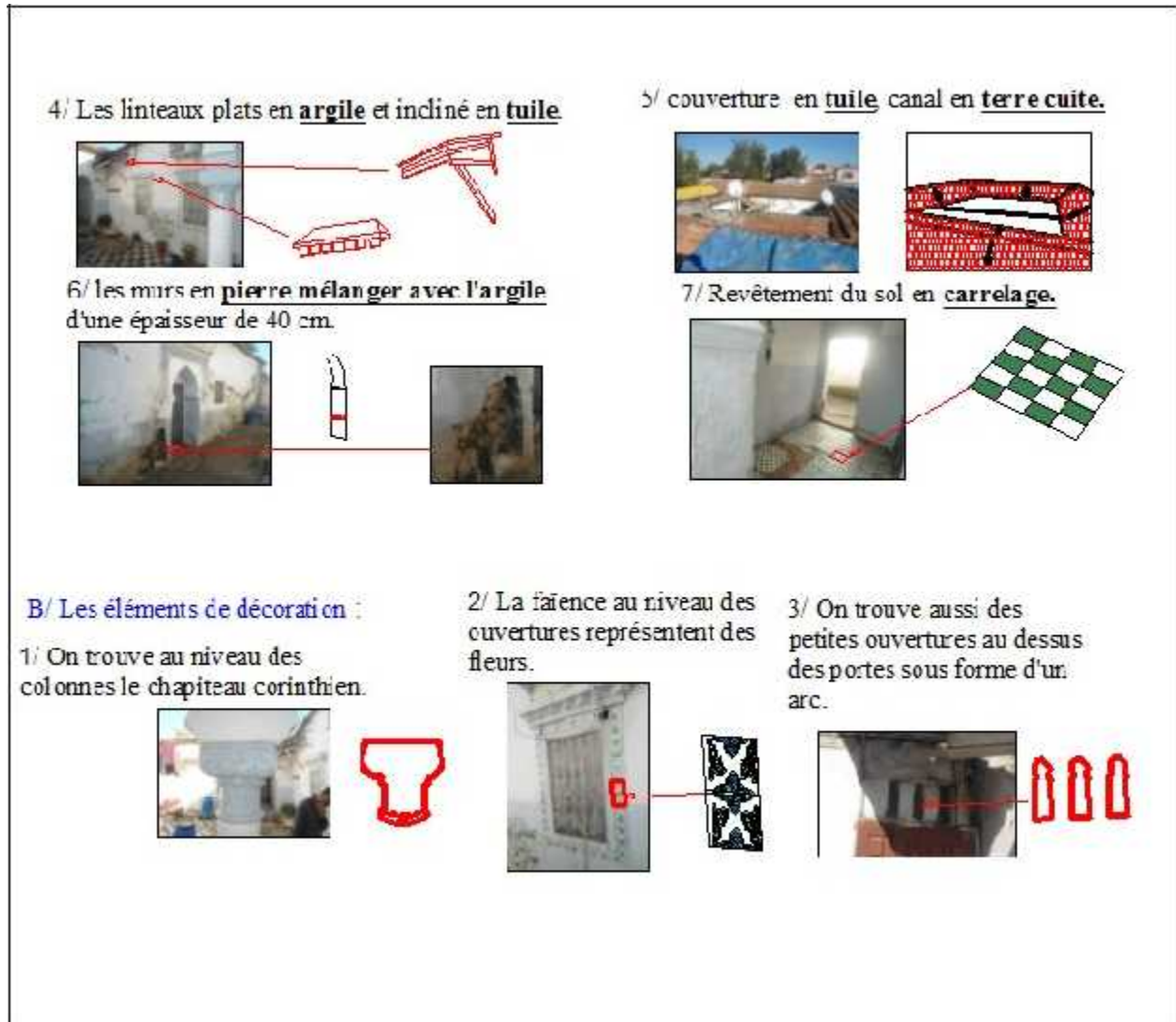


fig. (III.27) : Typologie de bâti en 1926 (Boufarik).
(Source : auteur)

II.9.4. En 1992 :

- Etude d'ilot et parcellaire :

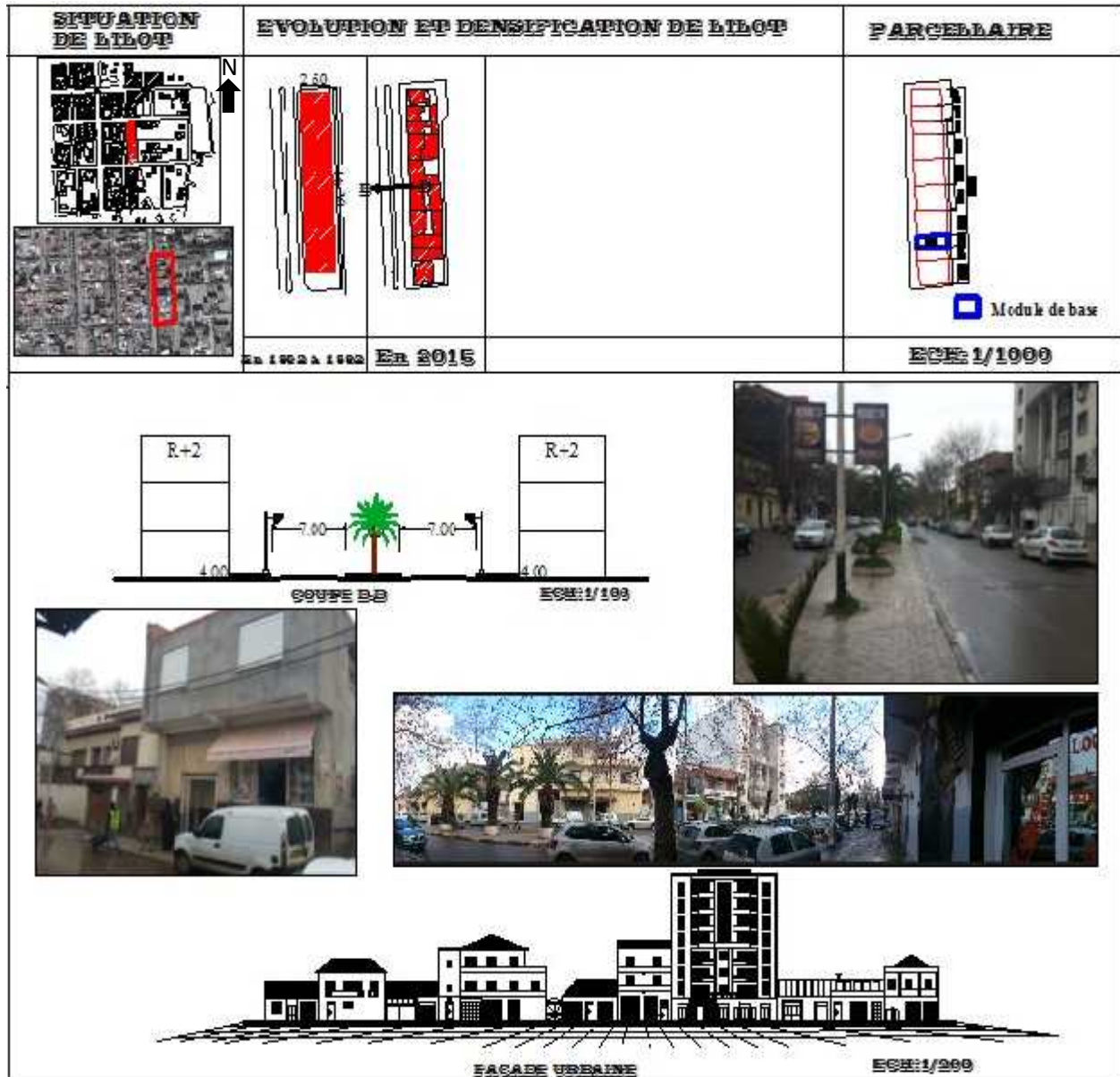


fig. (III.28) : Evolution de l'ilot et parcelle en 1992 (Boufarik).
(Source : auteur)

➤ Bâtie :

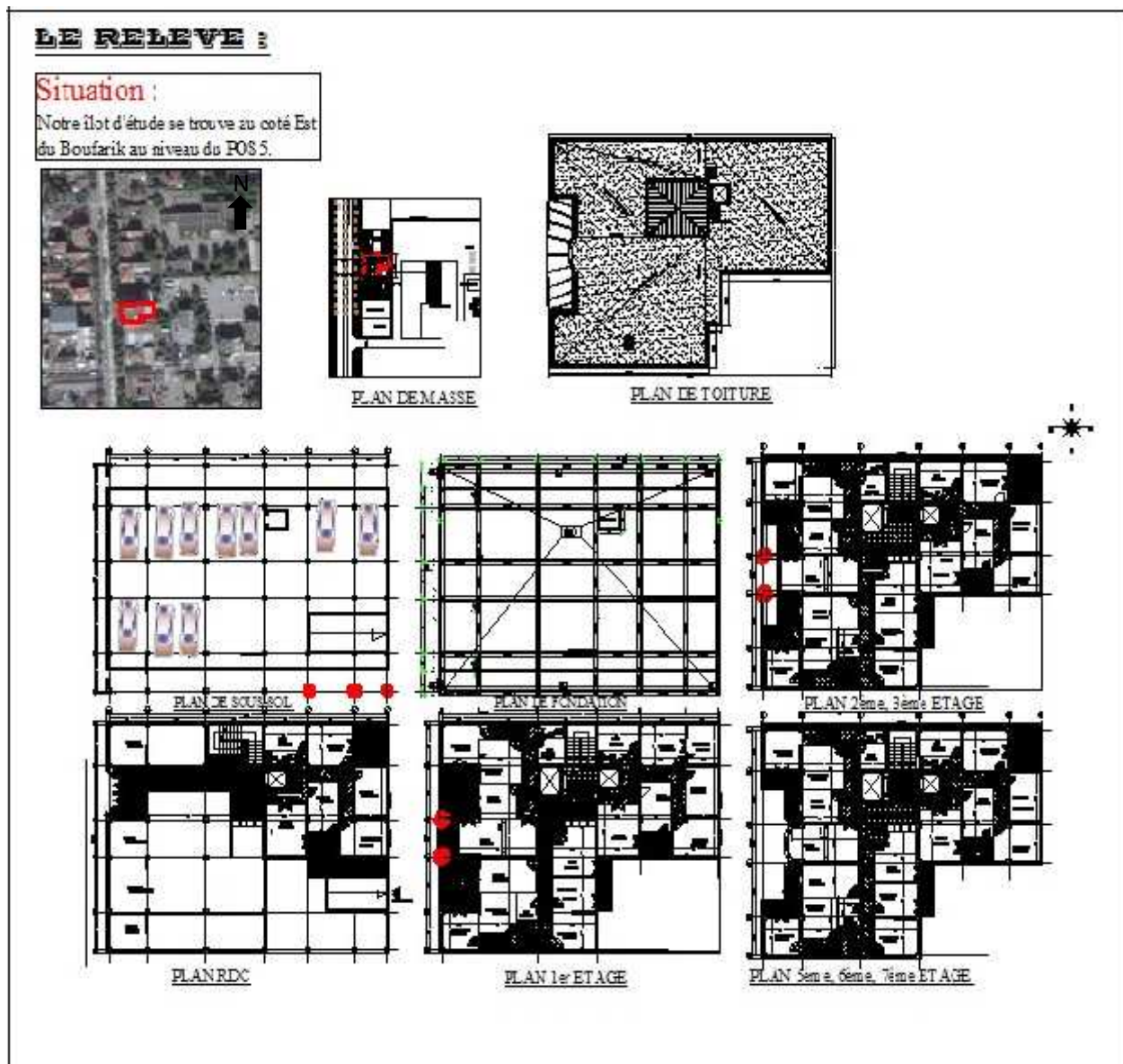


fig. (III. 29) : Typologie de bâti en 1992 (Boufarik).
(Source : auteur)

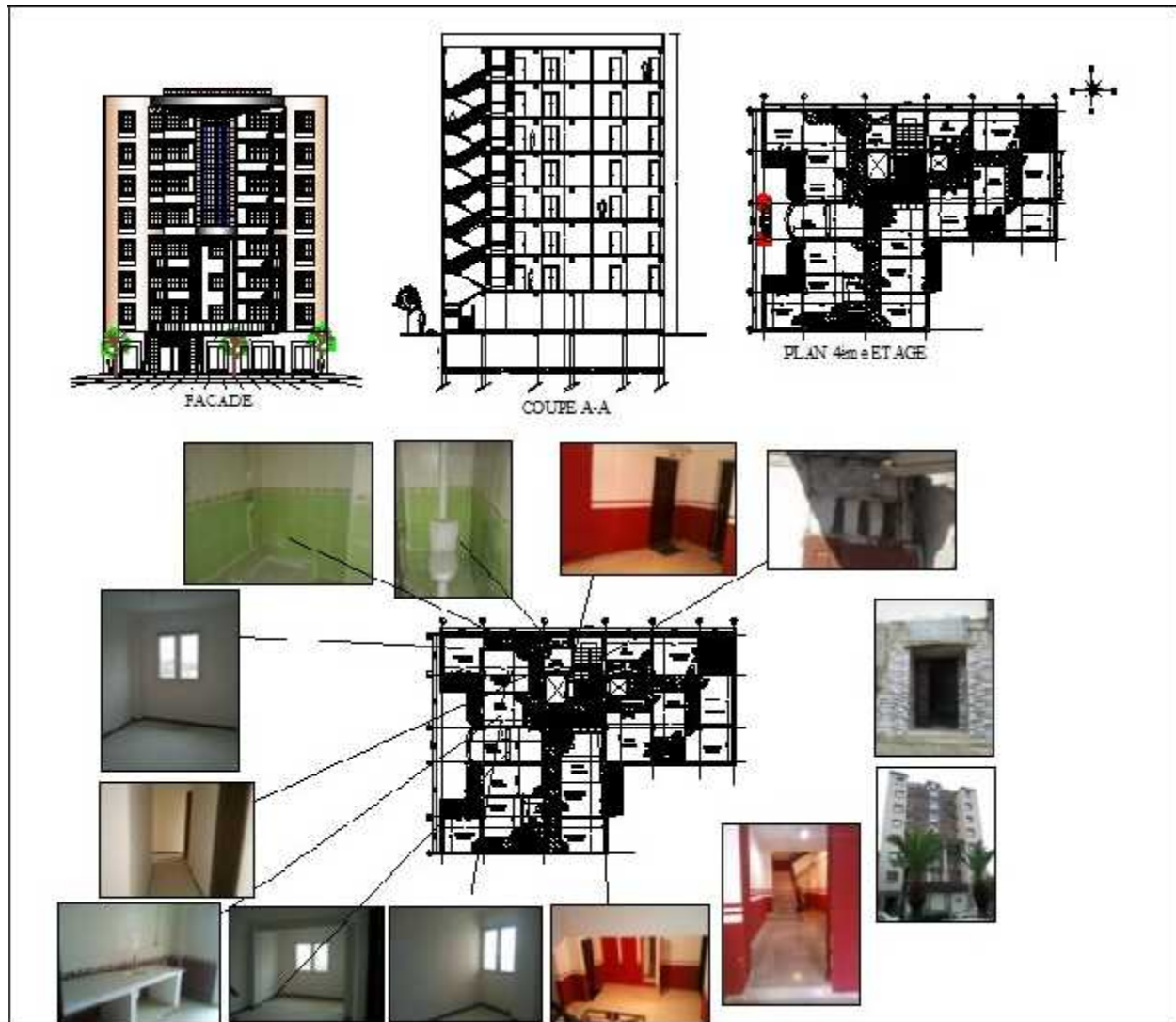


fig. (III.30) : typologie de bâti en 1992 (Boufarik).
(Source : auteur)

III. Synthèse :

A partir de cette analyse urbaine des différents tissus urbains de la ville de Boufarik, on arrive à conclure que La première croissance s'effectue à l'intérieur du rempart (croissance semi concentrique puis linéaire).

Après, la ville a été doublé selon l'axe nord-sud (axe territoriale).

A l'état actuel, la croissance continue a franchir toutes les barrières ; où l'on remarque une rupture apparente entre le système urbanistique initiale au type damier et les extensions périphériques.

L'INTERVENTION URBAINE :

IV.1. Analyse de site :

IV.1.1. Situation et morphologie du terrain : fig. (III.36)

Notre site d'intervention se situe au côté Sud-Ouest de la commune du Boufarik dans l'ancien centre de Boufarik, au niveau du POS 8 à la wilaya de BLIDA.

Le site est un terrain plat dont une pente négligeable.

La forme : on a 2 assiettes triangulaires, d'une surface de 7.8 Ha et 6.62ha.

IV.1.2. Ensoleillement et vents dominants : fig. (III.36)

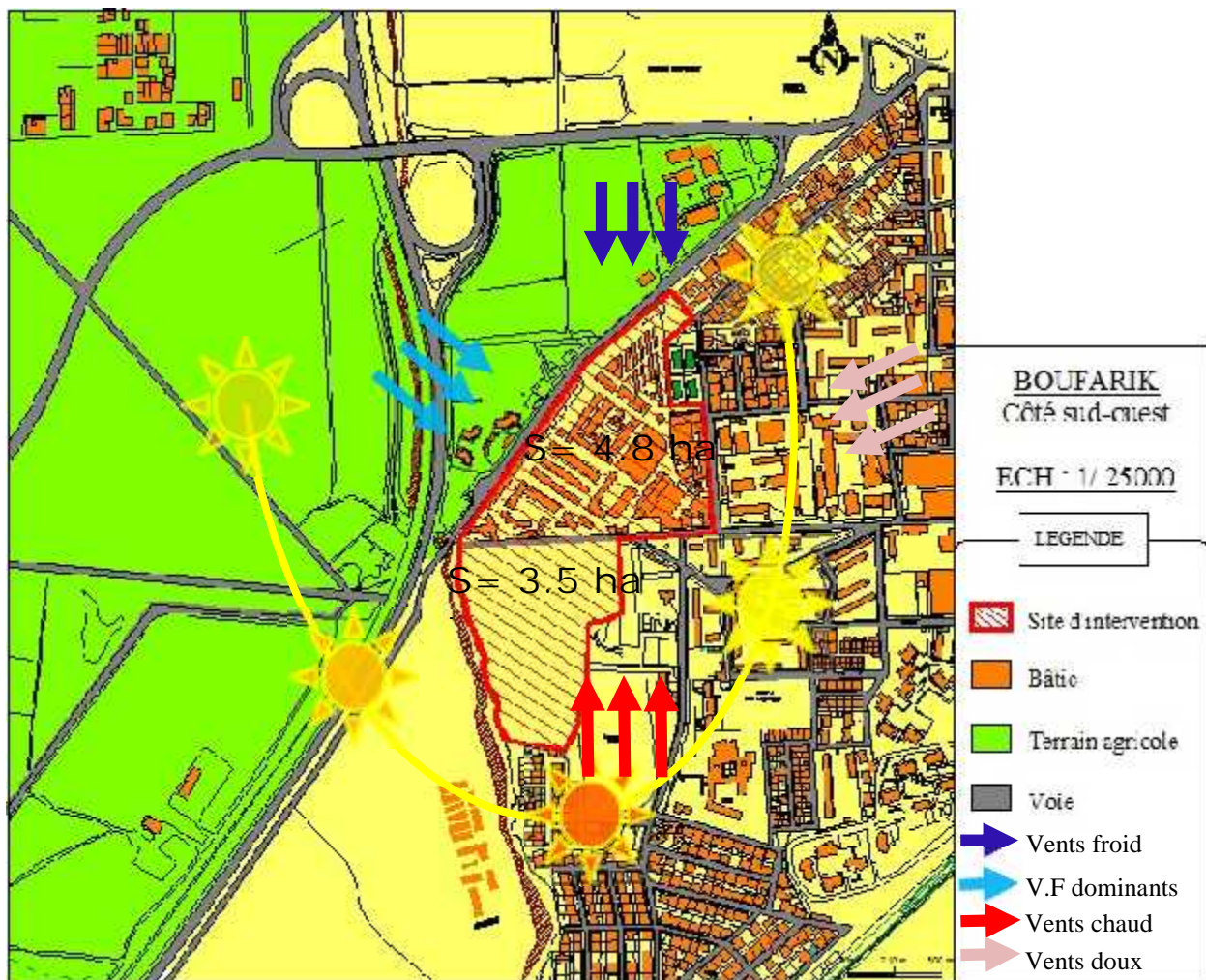


fig. (III.31) : Site d'intervention, POS 8 (Boufarik).
(Source : auteur)

IV.1.3. Environnement bâti et non bâti :

L'espace bâti est exprimé par des habitats individuels et collectifs avec des équipements administratifs, commerciaux, sociaux et éducatifs.

L'espace non bâti est représenté par des espaces publics (les placettes et jardins) ; en remarque qu'il y a un manque des espaces verts et des jardins.

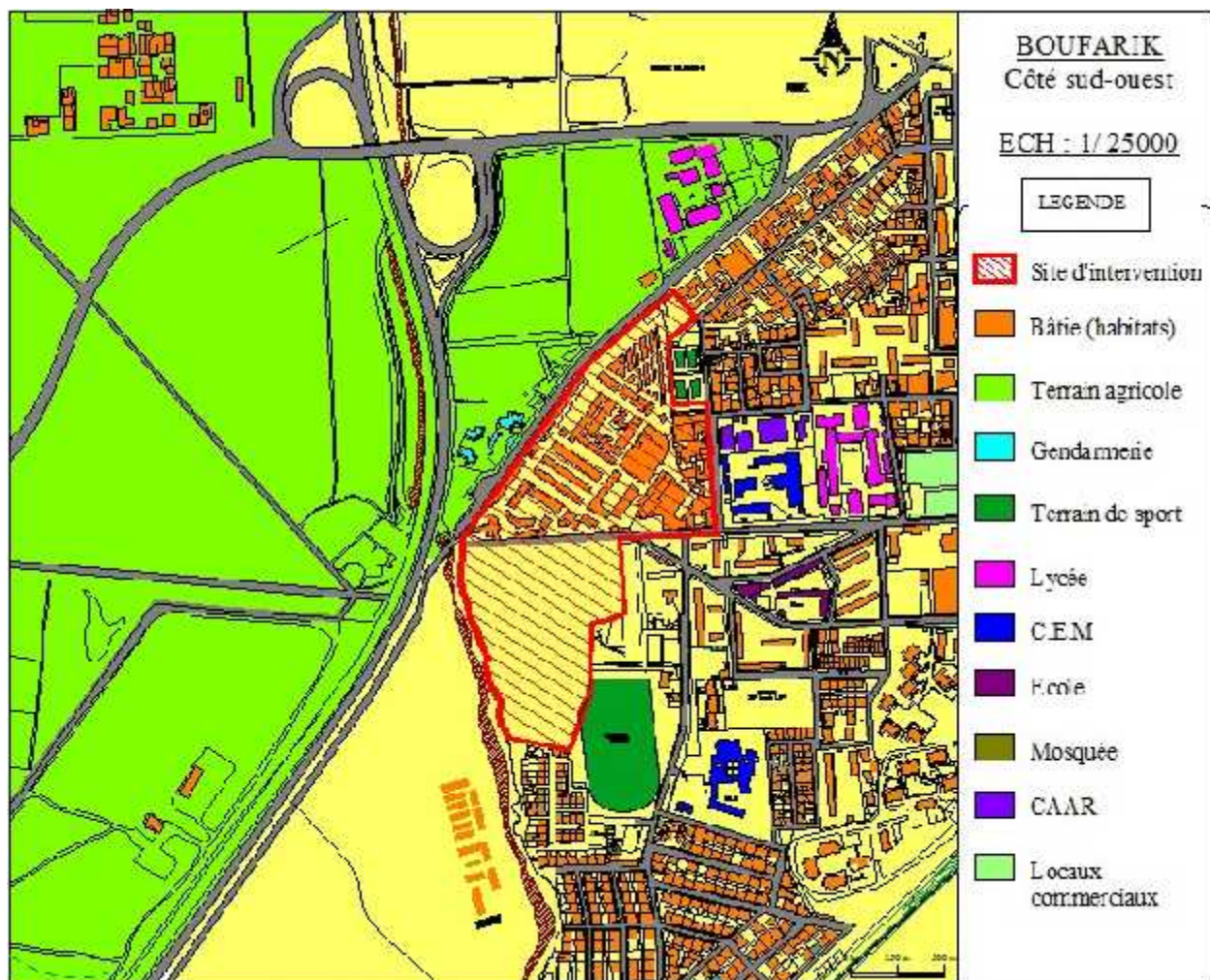


fig. (III.32) : Environnement bâti et non bâti, POS 8 (Boufarik).
(Source : auteur)

IV.1.4. Système viaire et accessibilité :

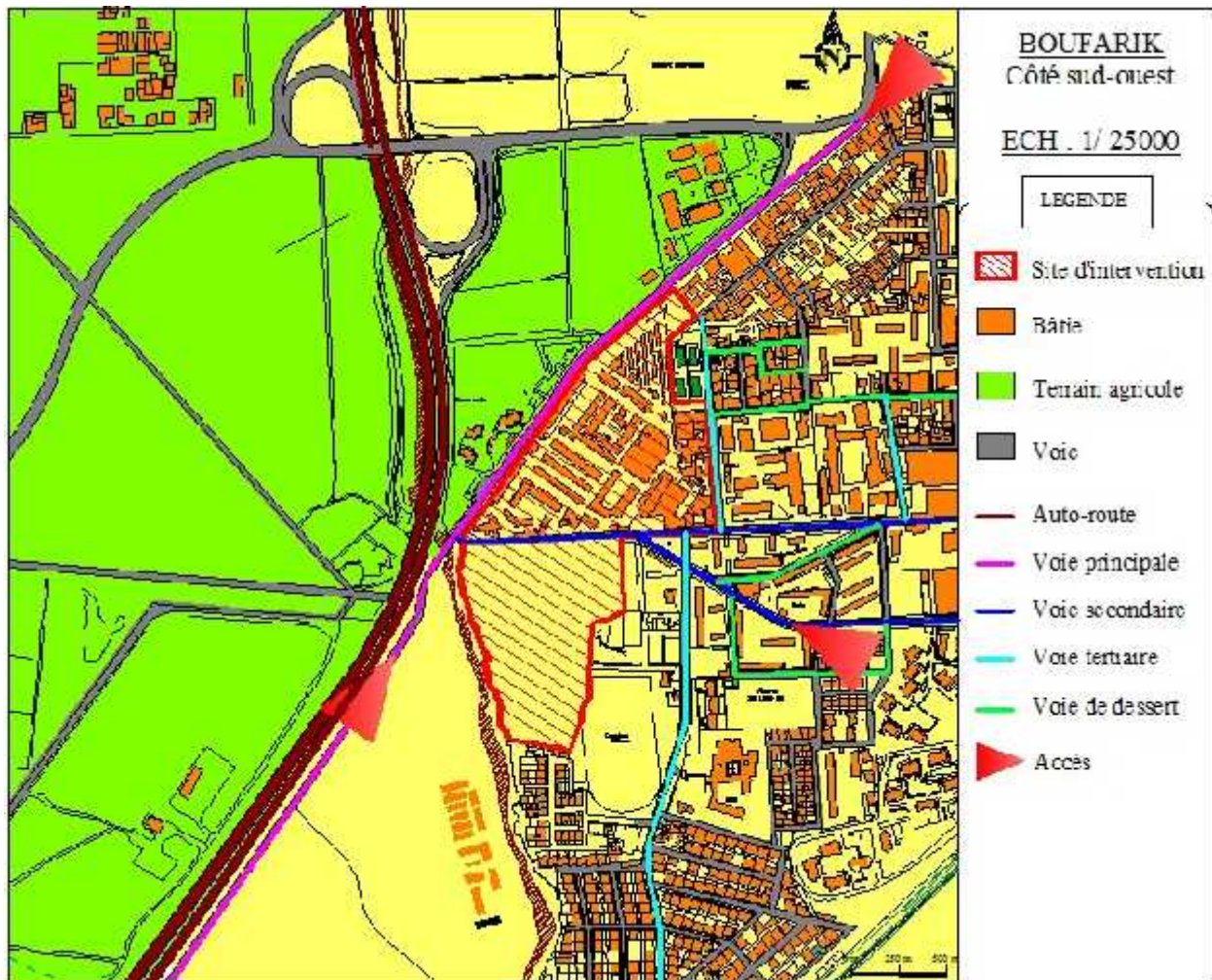


fig. (III.33) : Système viaire et accessibilité, POS 8 (Boufarik).
(Source : auteur)

IV.1.5. Les problèmes :

On a :

- De la pollution et un manque des espaces de décharges.
- Un problème de circulation et un manque d'accessibilité.
- Une dégradation de l'état des hangars.
- Une mal structuration des voies.

- Un problème de sanitaire, nuisance de l'usine de tabac et de l'abattoir sur l'entourage et l'environnement surtout avec la présence d'un CEM et d'un lycée.



fig. (III.34) : La pollution.
(Source : auteur)



fig. (III.35) : Problèmes de circulation.
(Source : auteur)



fig. (III.36) : L'état des hangars.
(Source : auteur)



fig. (III.37) : L'état des hangars.
(Source : auteur)



fig. (III.38) : Mal structuration des voies.
(Source : auteur)



fig. (III.39) : L'abattoir à l'intérieur.
(Source : auteur)



fig. (III.40) : L'abattoir à l'extérieur.
(Source : auteur)



fig. (III.41) : L'usine du tabac.
(Source : auteur)

IV.1.6. Schéma de principe

IV.1.6.1. Schéma d'intervention :

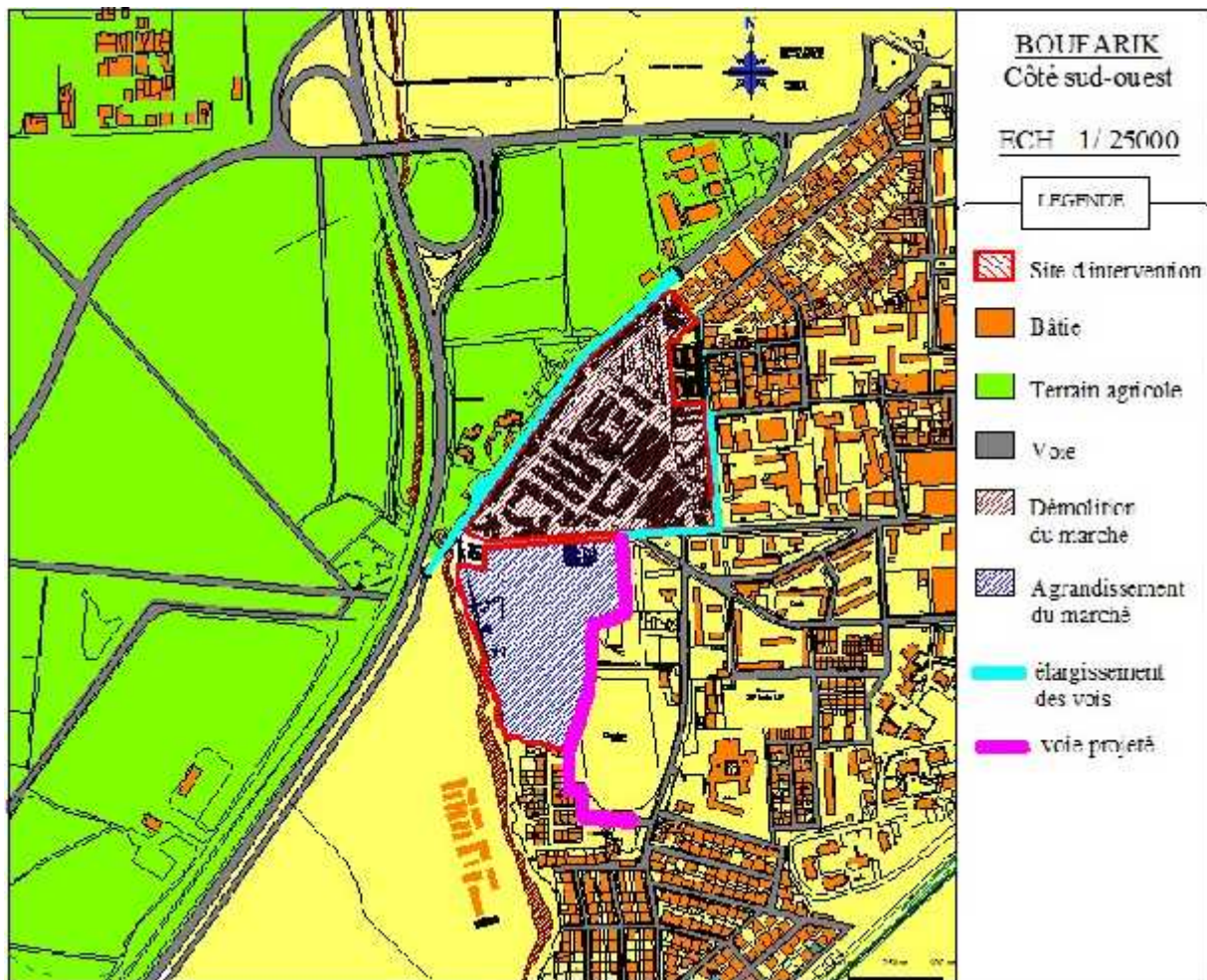


fig. (III.42) : Schéma d'intervention, marché de gros (Boufarik).
(Source : auteur)

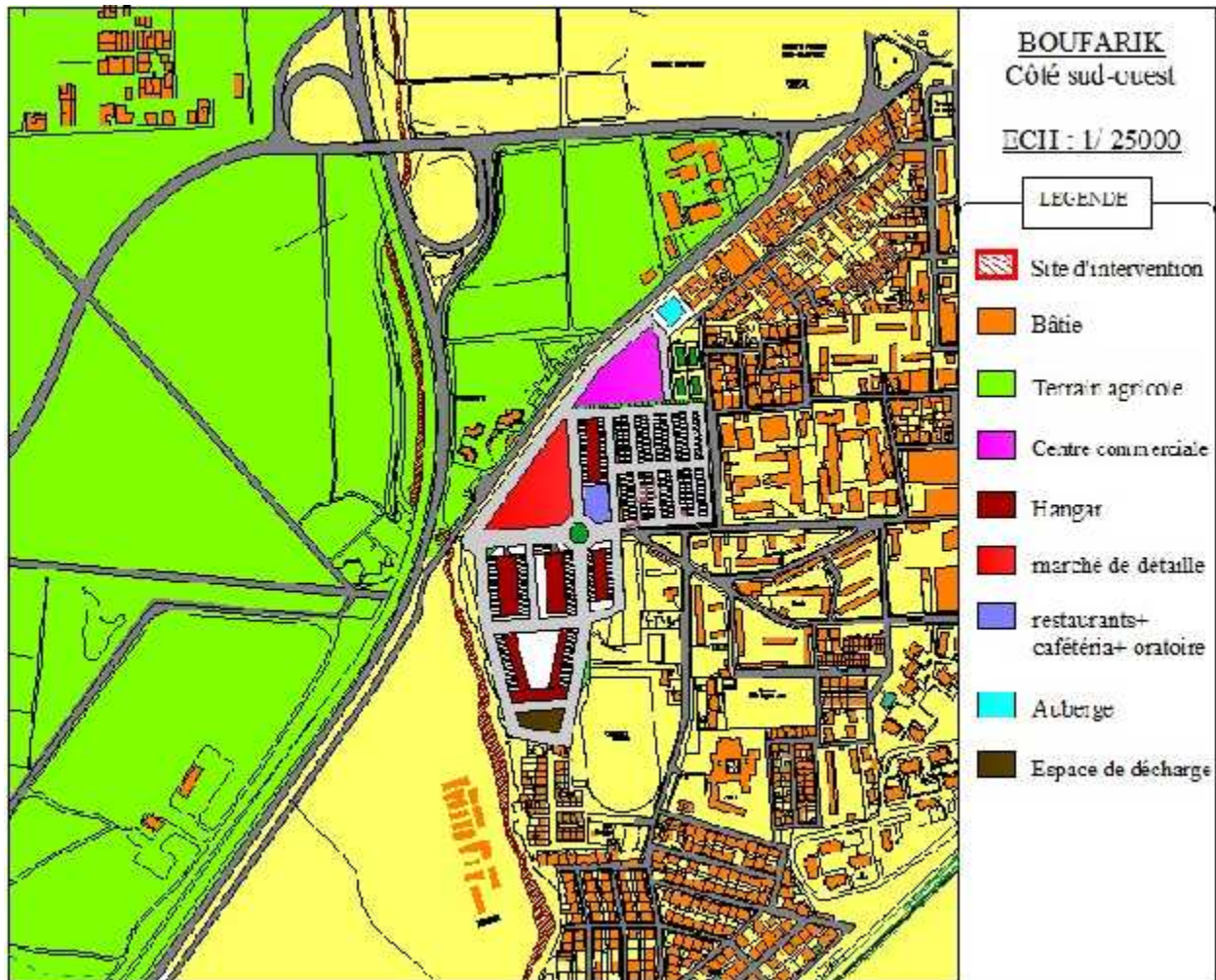
IV.1.6.2. Plan d'aménagement :

fig. (III.43) : plan d'aménagement, marché du gros (Boufarik).
(Source : auteur)

Conclusion générale

Boufarik : la ville de l'ATLAS Blidéen ; est une ville très ancienne, elle fait partie des villes stratégiques sur le plan économique du pays notamment le patrimoine agricole (la plaine de la Mitidja).

En première étape :

L'analyse typo morphologique de la ville de Boufarik nous a permis de situer les différents problèmes et obstacles pouvant mettre en relief les niveaux d'intervention de préservation et de revalorisation du cadre bâti, objectif majeur de notre projet de rénovation urbaine. (Cas du marché du gros)

Deuxième étape :

Le schéma d'intervention a été basé sur la démolition totale du marché suivi de son adéquate reconstruction. Cette reconstruction est basée essentiellement sur la restructuration viaire, la mixité sociale, le renforcement des commerces et des services de proximité, la réorganisation des espaces liés aux activités économiques... .

Nous pensons que ces interventions vont nous aider à améliorer efficacement la qualité urbaine de la périphérie de la ville de Boufarik.

Bibliographie :

- 1.** GIANFRANCO Caniggia et Gian Luigi Maffei, Composition architectural et typologie de bâti, traduit de l'italien par PIERRE LAROCHELLE, école d'architecture de Versailles 2, avenue de paris, Pierre Larochelle version française 2000.
- 2.** Agnès Deboulet et Christine Lelévrier, Rénovations urbaines en Europe, Presses universitaires de Rennes 2014, www.pur-editions.fr. (5, 7)
- 3.** Renaud Epstein, (Dé) politisation d'une politique de peuplement : la rénovation urbaine du XIXe au XXIe siècle. Presses universitaires de Rennes, pp.329-354, 2014, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01071407>.
- 4.** Maurice BLANC, La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation?, in lavedesidees.fr, le 11 juin 2013. P 01.
- 5.** Des définitions, in Journal officiel de la république algérienne n° 14, 6 mars 2011, p 5.
- 6.** Communiqué du Ministère de la Cohésion Sociale, de l'Emploi et du Logement, relatif à la mise en place du CES de l'ANRU, le 27 juillet 2004.
- 7.** Décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
- 8.** Dossier ressource n°01 / Rénovation urbaine / Présentation du PNRU / CRPV-PACA. P1. Site internet : <http://www.crpv-paca.org>.
- 9.** Séminaire franco-allemand sur la rénovation urbaine, Reims - 7 et 8 décembre 2006. (11, 17, 19, 20, 21)
- 10.** <http://fr.slideshare.net/immygray10/pdf-rendu-analyse-dexemple-quartier-croix-rouge-reims>.
- 11.** Quartier croix rouge / Wilson / Orgeval / Epinette, Reims (51 100) ; Réintégrer les quartiers en ZUS a la "ville normale". (PDF)
- 12.** <http://fr.slideshare.net/immygray10/pdf-rendu-analyse-dexemple-quartier-croix-rouge-reims>. (13, 15, 16, 18)
- 13.** <http://www.reims-habitat.fr/Actualites/Le-quartier-Croix-Rouge-se-transforme>. (22, 23, 24, 25)

- 14.** <http://www.soprema-entreprises.com/nos-realizations/item/4-soprema/19-saintjohnperse.html>.
- 15.** //www.lhebduvendredi.com/article/10815/l-entree_de_croix-rouge_metamorphosee.
- 16.** <http://www.anru.fr/index.php//Actualites/PNRU/Reims4>.
- 17.** J. P. Lacaze, Aménager sa ville, Ed. Le moniteur, Paris, P 13.
- 18.** Philippe Panerai, Marcelle Demorgon, Jean-Charles Depaule ; Analyse urbaine, Parenthèses, 1999.
- 19.** Corneille Trumelet, une page de l'histoire de la colonisation algérienne BOUFARIK, ALGER, adolphe jourdan, libraire-éditeur 4, place du gouvernement, 4 ; 1887.
- 20.** Abdelkrim Bitam, L'héritage des tracés d'époque coloniale française en Algérie face au projet urbain, Publié le 20/07/2011. (PDF)