

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Mémoire de Master

Présenté à l'Université 08 Mai 1945 de Guelma

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département de : **Architecture**

Spécialité : **Architecture**

Option : ARCHITECTURE PROJET URBAIN ET DURABILITE

Présenté par : **Chaouch Abl.**

Thème : le commerce et l'ancien tissu.

**Intitulé : La revitalisation du tissu ancien travers les
commerces.**

Sous la direction de : Mr Meddour Larbi.

Juin 2017

DEDICACE

Avec joie et plaisir, fierté et respect, je dédie ce mémoire

A ma mère pour son amour et son soutien chaleureux
Dont elle m'a entouré, son sacrifice, pour l'éducation
Qu'elle m'a donnée.

A mon père pour son courage dont il m'a comblé, durant
mes études ; que dieu les bénisse et les garde sous sa
miséricorde et qu'ils trouveront en ce mémoire
L'accomplissement de leurs vœux et l'expression de ma
profonde gratitude.

A mes frères Saïd et khairo
Mes sœurs Naima, Fatima et Zahra
A toute ma famille, le grand ou le petit, pour leur soutien moral
Et leur respect envers moi.

A mes amis : Zina, marwa, ahlem, sara, aïcha,
Selma, nahla, wafa.

A L'homme qui m'a soutenu tout ce qu'il a " Badri ".

A la promotion juin 2017

A tous ceux que j'aime.

Abla.

REMERCIEMENTS

En premier lieu, je remercié dieu
Tout puissant.

Nous tenons sincèrement à remercier

Mon encadreur :
Mr Meddour Larbi.

Pour leur aide et leur assistance
Permanente ainsi que leur fructueux conseil,
Sans lesquels nous n'aurions peut réaliser
Nous témoignons.

Nous n'oublions pas de présenter mes
Remerciements à tous ce qui ont contribué
De prêts ou de loi à la réalisation et
L'accomplissement de ce travail.

Résumé :

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

Dans ce sens, notre attention s'est portée sur la situation du centre-ville de Guelma (Rue d Anouna comme quartier ancien vétuste) et de son avenir. Ce dernier souffre d'un déclin au niveau de leur tissu ancien multidimensionnelle perceptible aux yeux des spécialistes et non spécialistes.

Ce qui nécessite une intervention de revitalisé ce tissu ancien et même les rues commerçantes qui sont touchées par cette dégradation. Dont l'activité commerciale a encouragé les gens à fréquenter ces rues malgré leurs états. Sous la stratégie du développement cohérent et durable. Comme son concept est défini comme une intégration plus poussée entre préoccupation économique, écologique et sociale.

Summary :

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

In this sense, our attention has focused on the situation of downtown Guelma (Rue d Anouna as an old-fashioned district) and its future. The latter suffers from a decline in the level of their ancient multidimensional tissue which is perceptible to specialists and non-specialists.

This requires an intervention to revitalize this ancient fabric and even the shopping streets that are affected by this degradation. Whose commercial activity encouraged people to frequent these streets despite their states. Under the coherent and sustainable development strategy. As its concept is defined as a closer integration between economic, ecological and social concern.

Mots clés : centre-ville - tissu ancien –quartier ancien- -revitalisation-commerce.

Introduction générale :

« Nos villes sont devenues angoissantes, avec surtout leurs façades lépreuses, leurs bâtisses délabrées et leur tissu urbain dédaléen, a lâché, un député en plénière. »

Nombreuses sont nos villes qui sont conçues autour de vieux centres historiques considérés à travers le monde comme monuments d'une grande valeur et nombreuses sont les villes historiques qui présentent une architecture spécifique à la région mais qui se dégradent de plus en plus. Ces constructions héritées du passé et qui portent en elles les marques du passage du temps, et les dégradations engendrées par la main de l'homme qui agresse son environnement ont des séquelles catastrophiques, menacent des vies humaines et transforment de nombreuses constructions en ruines.

La valeur architecturale, culturelle et historique de l'objet doit être sauvegardée. Il est impératif de considérer les constructions et les équipements symboliques du centre village dans leur degré à répondre aux exigences courantes de confort et de fonction. On se verrait dans l'obligation de voir la réalité du lieu dans sa composante architecturale et urbaine qu'il apparait principalement dans le tissu ancien.

Les anciens tissus d'une collectivité sont un ensemble d'objets et produits auquel cette collectivité attache des valeurs, parce qu'il s'agit de réalités qui témoignent de son identité en établissant un lien temporel entre le passé de cette collectivité et son présent (témoignage du passé) et/ou entre son présent et ce qu'elle imagine de son avenir . Ce qui nous oblige à maintenir.

La conservation de cet héritage architecturale, la mise en valeur, la formation et notamment l'approche de conservation intégrée et la démarche participative sont autant de phases dont on doit tenir compte dans un processus jugé indispensable lorsqu'on aborde les problématiques des quartiers anciens. D'une manière moderne en ligne avec le développement durable qui suppose la prise en compte des populations, de leurs spécificités et leur héritage dans tous les programmes concernant l'amélioration de leurs conditions de vie et la constitution des richesses à eux et à leurs générations futures.

Problématique :

Guelma est l'une des villes Algérienne les plus caractérisée par son centre ancien, elle a vécu sa naissance et sa croissance autour de ce centre, elle eut sa valeur de grande importance de lui-même.

Les tissus anciens dans la ville raconte une grande histoire expérimentée cette ville et ils sont restés les scènes qui témoigne du passé et qui raconte aux générations futures leurs histoire et leurs héritage.

Les tissus anciens se trouvent de plus en plus menacés par des problèmes d'extinction et de la détérioration.

La problématique de la vétusté et de la perte du tissu ancien devant l'indifférence des politiques mises en place est une réalité indéniable, elle suscite une prise de conscience et nous pousse à remettre en cause tout le processus contribuant à sa dégradation.

Dans ce contexte nous intéressons au quartier ancien comme échelle pertinente du développement urbain du fait qu'il encadre la vie quotidienne des habitants et des citoyens et du fait qu'il recèle un héritage à fort potentiel mais profondément dégradé et peu valorisé.

Il convient également de noter que cette dégradation a touché même les rues commençantes inclus dans ces tissus. Vu que l'activité commerciale a encouragé les gens à fréquenter ces rues malgré leurs mauvais états.

A ce propos, on peut on peut poser la question suivante :

- **Comment rendre le centre-ville de Guelma actif, on adoptant l'activité vécu dans une partie de ce centre (Rue d'Anouna) sur l'ensemble du centre ?**

Les Hypothèses de travail :

- La revitalisation de l'ancien tissu par le commerce peut participer positivement au développement du quartier et voilà une nouvelle ville durable.
- Le commerce peut être une qualification essentielle dans la création d'un développement durable unique en son genre si nous savons comment les intégrer dans la zone pour être activé

Les Objectifs de la recherche :

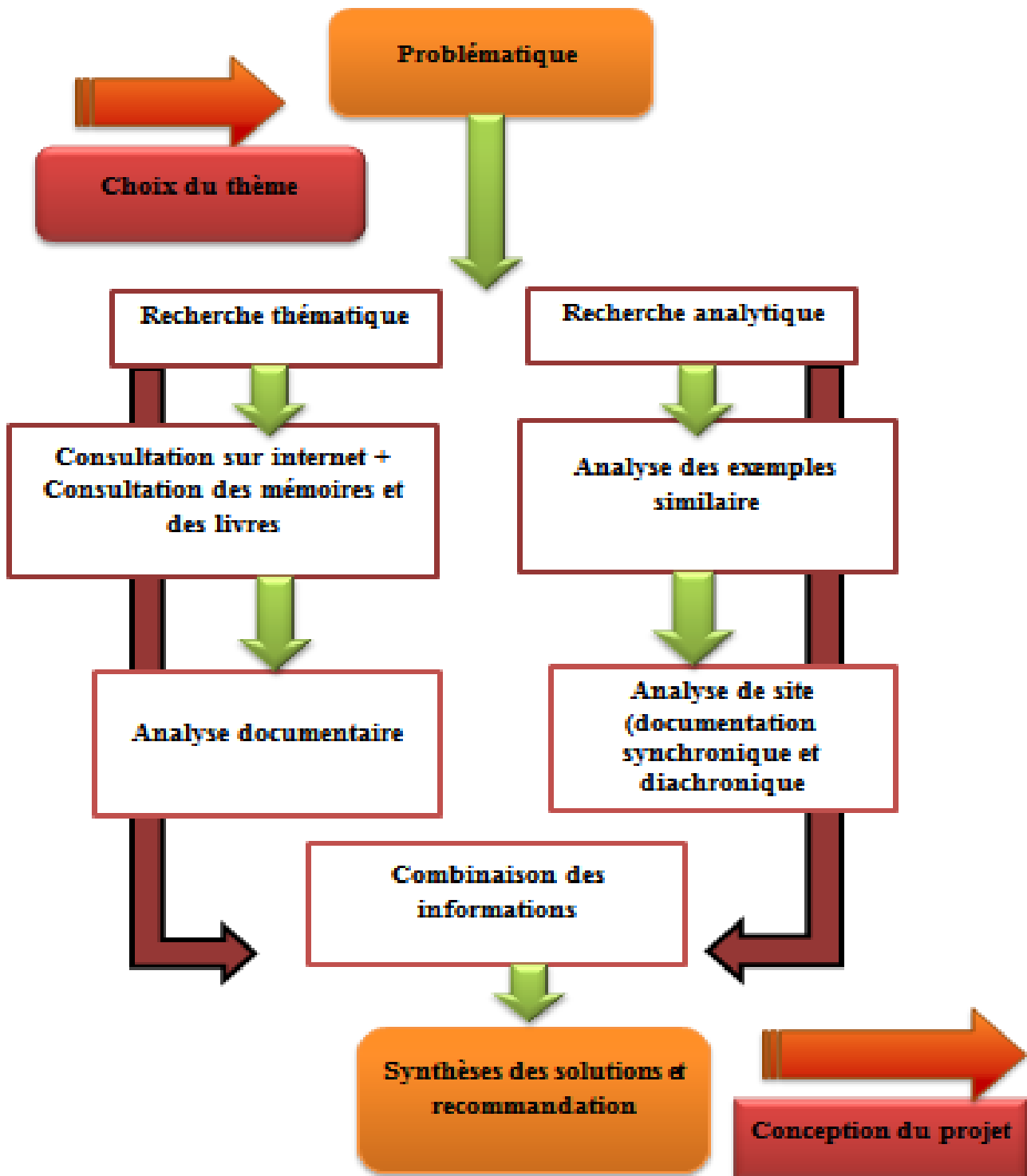
- ✓ Conserver l'héritage patrimonial aux générations futures.
- ✓ La renaissance des régions qui sont presque disparu, et mémorable
- ✓ Commerce Intégration de touche entre le passé et le présent serait revivre l'architecture ancienne et des touches modernes, créant une image pieuse et contribue à une manière plus efficace
- ✓ donner une image idyllique d'une façon unique

Motivation du choix du thème :

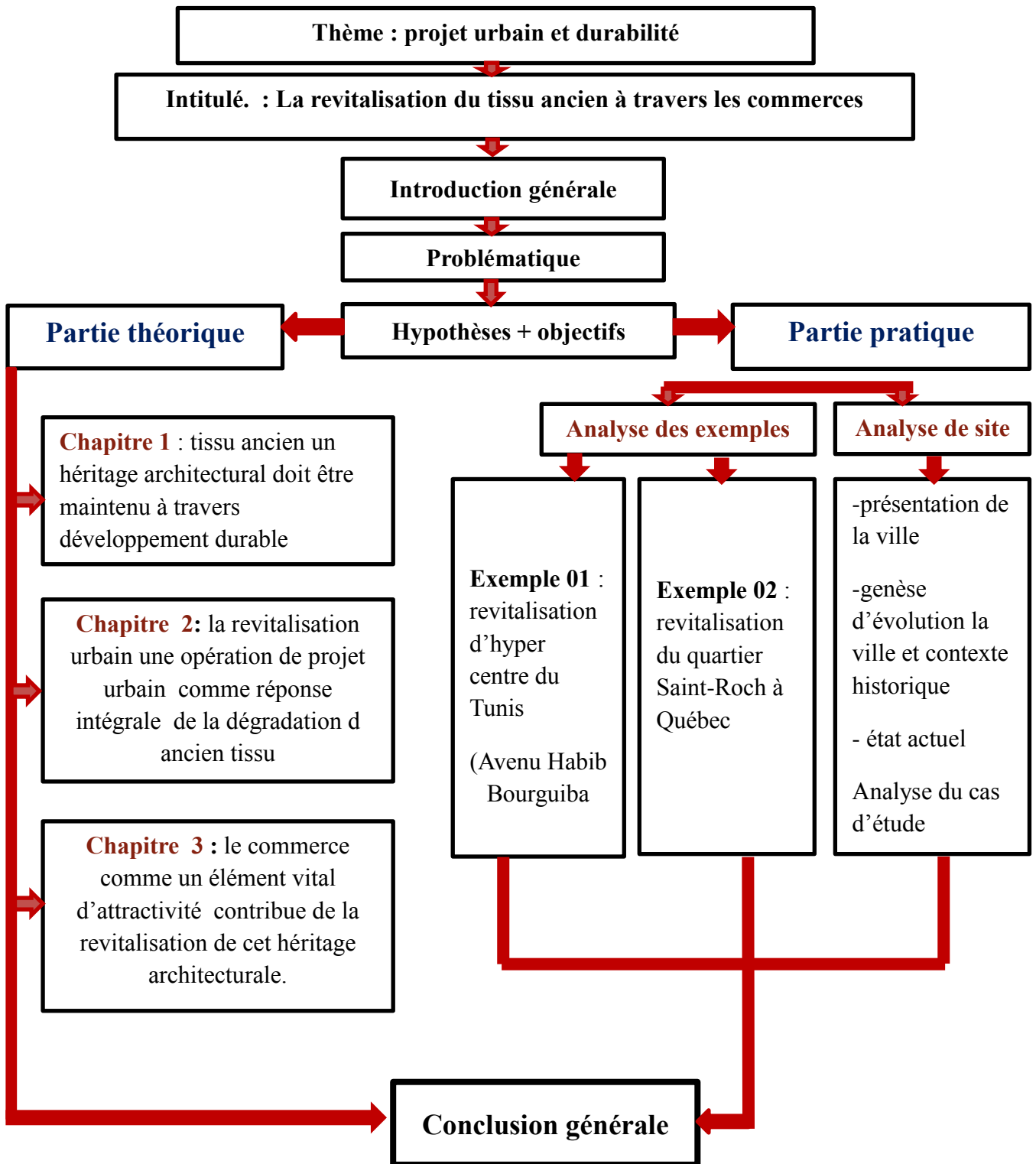
Dans notre projet le choix du site celui qui nous dirige au choix du thème, elle est une Rue très importante dans la ville de Guelma, qu'elle accueille des centaines des visiteurs chaque jour, Cela est dû à ce qu'elle contient la rue du commerce de divers types, ainsi que ses valeurs qui considère comme un héritage architectural très importante qu'ils sont restés les scènes qui témoigne du passé et qui raconte aux générations futures leurs histoire et leurs héritage.

Il est ce qui est remarquable n'est pas différent des deux que cet héritage vient de plus en plus menacer, dégrader et caries ; qui nous a donné la motivation pour chercher comment revitaliser ses menaces a travers le commerce comme une forte fonction de base dans cette rue d'une manière durable.

Méthodologie de travail



Structure du mémoire



Introduction

Dans le chapitre suivant nous allons voir les possibilités actuelles de sauvegarde d'héritage et tissus anciens à la ville moderne et dans quelle mesure le développement et la ville durable peut être une solution pour la revitalisation des tissus anciens.

1. la ville et la ville historique : notion et origine

1.1. La ville :

Agglomération relativement importante dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées, notamment dans le secteur tertiaire. il y a plusieurs type de ville tel que la ville historique.

1.2. La ville historique :

La ville historique est une structure vivante qui exprime l'évolution de la société et de son identité culturelle. Elle constitue une part d'un large héritage et contexte naturel et humain. Elle est beaucoup plus qu'un paysage historique. Les deux notions ville historique et paysage ont des liens forts et qui se renforcent, c'est tout un mélange de valeurs, culturelles, sociales, anthropologiques...

Dans le passé la ville était «...l'une des plus belle productions des grandes civilisations témoignant à travers les siècles de la richesse de leur inspiration. »¹

Le concept de ville historique est récent; il apparait au terme d'une longue démarche de réflexion. Inauguré en 1931 par la Conférence d'Athènes qui se préoccupe des monuments et de leurs abords et en 1933 par la Charte d'Athènes qui jette les bases de l'urbanisme fonctionnaliste.

Les villes historiques peuvent faire l'objet d'une identification et classification selon divers

Critères :

- **Urbanistique**², la ville historique est identifiée par sa position par rapport à son isolement ou intégration à un tissu urbain ;

¹ LACAZE Jean-Paul. Introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française. Paris. Le Moniteur. 1979.

² Pour plus de détail voir Art.1 de la convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe.Grenade.3.10.1985

- **Etat de conservation**³, elle est identifiée soit comme ville en phase de décadence, encore active et vitale ou carrément récente tel que les complexes architecturaux urbains modernes (Chicago, Sidney,...) ;
- Et enfin selon leur historicité, la ville historique est identifiée selon les faits de sa création et sa localisation.

2. La centralité

2.1. Définition de la centralité⁴ :

C'est un phénomène de concentration du signifié des éléments urbains indispensables à la ville : apporté par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une unification, une accélération des fonctions et des réseaux de relation.



•La centralité qualifiée l'action d'un point centrale sur sa périphérie.

C'est un phénomène de concentration, de densification et d'accélération des fonctions et des réseaux de relation.

2.2. Les aspects de la centralité :

Les aspects Topologique :	Les aspects Fonctionnels :	Les aspects Morphologique	Les aspects affectifs :	Les aspects Symboliques :
<ul style="list-style-type: none"> •Le centre géographique. •Le centre de gravité de l'agglomération ou le point de convergence des voies. • Cet aspect est aussi beaucoup lié au fonctionnement des voies de circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> • C'est un phénomène de concentration de fonctions multiples (commerce, culture, administration, et culte,..) 	<ul style="list-style-type: none"> •Elle se traduit spatialement par Un resserrement du maillage. • Une densification d'occupation du sol. •Une concentration de l'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> • La centralité avec ses aspects divers peut alors définir un espace urbain comme étant un centre 	<ul style="list-style-type: none"> • La centralité est liée à l'histoire du lieu à sa valeur immatérielle qui fait de ce lieu un émetteur de signes et de symboles.

³ P.PELETRE » Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils». Edition le moniteur, 1999,page15.

⁴ Dictionnaire Larousse

2- Le centre terminus

C'est le centre supérieur où les habitants se rendent pour profiter de certains biens et services ou pour jouir de l'animation créée par la présence et l'intensité d'activités concernant le commerce, le loisir et la culture



▪ **Classement des centres suivant la configuration spatiale**

Suivant la configuration spatiale		
Les type de centres	Définition (caractéristique)	Schéma représentatifs
1- Le centre tache	C'est le centre où la disposition du cadre bâti où se déroule les divers activités centrales intéresse une aire normalement découpée par une aire normalement découpée par une maille routière plus ou moins régulière, et serrée, avec une accessibilité multidirectionnelle qui favorise une concentration des activités en plusieurs point pôles.	
2- le centre linéaire	C'est le centre où la distribution du bâti suit essentiellement les deux cotés d'un axe préférentiel, route radiale ou pénétrante. Avec des pôles de plus fortes animation aux jonction et aux carrefours.	
3- le centre ponctuel	C'est le centre où la distribution du bâti s'identifie aux abords d'une place, d'un square ou d'espace libre. Parfois, il est en retrait d'un ensemble plus ou moins articulé d'équipement.	

4. L'ancien tissu :

Qu'appelle-t-on tissus anciens ?

La direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) les définissait comme « **tous les types de quartiers dont le tissu urbain s'est forgé avant 1945, qu'ils soient de centre-ville ou non, et quelle que soit par ailleurs leur physionomie** ». ⁵

Les tissus anciens ont été fondés et développés sur la base d'une organisation et d'une gestion urbaines établies : les tissus traditionnels, les tissus coloniaux. ⁶

5. L'héritage architectural :

La notion d'héritage renvoie, dans son sens le plus général, à l'idée d'une transmission de quelque chose, d'une génération à une autre.

L'héritage architectural Tous les bâtiments, groupes de bâtiments et monuments: biens immobiliers, donc, dont la valeur artistique ou historique a été reconnu.

On peut enfin élargir le concept d'héritage à l'échelle de toute l'humanité, et dire que les sciences, les arts ou la philosophie constituent l'héritage culturel de l'humanité entière. ⁷

6. les quartiers anciens : Définition, Leurs caractéristiques, Leurs valeurs :

Les villes ne sont développées, depuis la révolution industrielle, autour de noyaux urbain constitués depuis longtemps et ayant eu jusque-là une croissance relativement lente, puis de façon accélérée, à partir du XIXe siècle et de l'industrialisation, la croissance est devenue essentiellement urbaine et les villes se sont développées et étendues au point que les noyaux primitifs ne représentent plus aujourd'hui qu'une fraction limitée de la surface urbanisée et de la population des agglomérations contemporaines.

Les quartiers anciens ne sont pas restés à l'écart de cette évolution des villes et ils ont fait eux aussi objet de nombreuses remises au goût du jour. En effet, le concept de quartier ancien a émergé dans l'évolution et la prolifération de l'urbanisme de l'après-guerre : l'urbanisme fonctionnaliste critiqué et remis en cause dans son ensemble, a fait tourner les regards vers le quartier ancien, et c'est dans ces conditions que les quartiers anciens ont été assimilés à des vedettes durant les années 70, où le respect des formes d'autrefois et des populations était

⁵ 0 (HENRI Feltz, juillet 2008, introduction).

⁶ programme et méthodes d'interventions dans le tissu ancien. Page 2.

⁷ <http://philo.pourtous.free.fr/Atelier/Textes/heritage.htm>.

revendiqué. Aujourd'hui, les problèmes de dégradation et d'insalubrité qui pèsent sur les quartiers anciens nous font parfois oublier que ce sont des lieux porteurs de sens et de qualité d'un certain mode d'habiter, ils semblent être aliénés et bannis par les décideurs.

7. Les quartiers anciens comme héritage.

Les quartiers anciens sont ainsi devenus des vedettes de l'actualité, on les a présentés comme méritant un aspect quasi religieux. Et ils sont objet de références incessantes et sujettes de multiples débats. ». ⁸En France, un sujet très ardu a été abordé, celui des relations entre la réhabilitation, la revalorisation du cadre bâti, la fiscalité locale et le rôle des collectivités locales ainsi que leur impact sur les perspectives d'avenir des quartiers anciens. ⁹

Symboles de la ville et marqués par l'histoire, les quartiers anciens présentent une extrême diversité des situations et une multiplicité de la propriété, la mixité, l'imbrication et l'évolution des usages et des fonctions urbaines (habitat, commerce et artisanat mais aussi bureaux, tourisme et culture).

En se rapportant à la préservation d'héritage dans son ensemble et au héritage bâti, diverses appellations sont utilisées : quartier ancien, centre ancien, centre historique. Avant d'aborder les différentes appellations, nous estimons opportun de mettre à plat la notion de quartier qui nous permet de comprendre la ville dans sa globalité du fait que le concept de quartier recouvre une approche à la fois locale et globale, et du fait qu'il soit partie intégrante et non dissociable des systèmes de la ville.

L'évolution de la problématique des quartiers anciens

Il s'agit de mettre à plat les paramètres qui menaçaient les quartiers anciens avant, et ceux qui les menacent encore aujourd'hui.

7.2. Le mouvement moderne et les conséquences sur les quartiers anciens

Les pressions exercées par le mouvement moderne et la révolution industrielle ou même sur la ville et ses fragments mettent en évidence les enjeux et les défis du congrès des CIAM et sa charte de sauvegarde vis-à-vis des centres ou des quartiers anciens. En effet, la Charte d'Athènes de 1933 publiée en 1942, qui avait dénoncé les conditions de vie des villes du début du siècle, la forte densité de la population, les mauvaises conditions d'habitat, la mauvaise

⁸ M.CORNU « quartiers anciens : les sacrifier ? Les moderniser ? ». Revue Urbanisme 186-187. page : 62

⁹ J.P.LEVY « la Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant ». Presse Universitaire du Mirail, 1990.

répartition des lieux de travail et de résidence, avait proposé un schéma de ville basé sur les fonctions essentielles de l'homme, et en conséquence une transposition du fonctionnalisme architectural au domaine d'urbanisme¹⁰.

7.3. Facteurs de dégradations des quartiers anciens

Malgré la mise en place d'un arsenal juridique innovant, et l'élargissement de la notion du patrimoine, ce dernier et particulièrement le patrimoine bâti, reste menacé faute d'absence de stratégie de protection. En effet, le principe du mouvement moderne basé essentiellement sur les préoccupations de la fonction, d'hygiène a fait perdre à la ville son identité culturelle et sociale à force de démolition ce qui a induit la perte de l'identité historique.

A cela s'ajoutent deux menaces potentielles qui contribuent à la fragilité du patrimoine et sa détérioration irrémédiable à savoir:

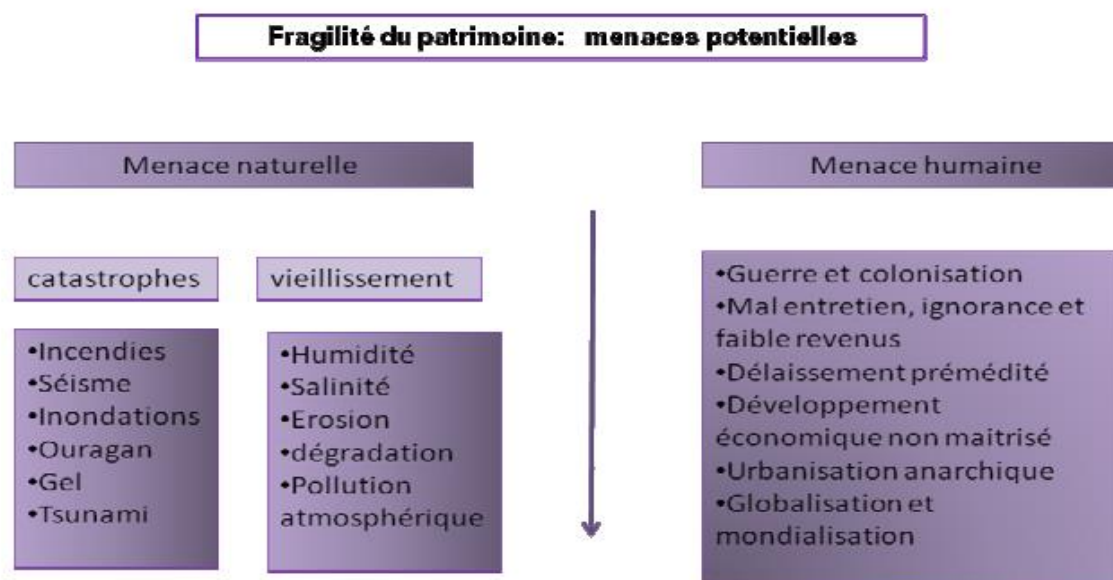


Figure 1 : les menaces potentielles

7.3.1. Les facteurs de dégradation due au temps

▪ Le vieillissement

Constitue un phénomène naturel qui est à l'origine de la dégradation des édifices, il a des effets d'érosion néfastes et cela par l'effet de la pollution atmosphérique, l'humidité. Cependant, laissés à l'abandon, les édifices s'écroulent lentement car l'humidité est le pire ennemie de l'architecture laissée sans entretien, lorsque l'eau séjourne à proximité du bâtiment

¹⁰ P.LABORDEC « les espaces urbains dans le monde ».Edition du Poitiers 1992.p : 182.

ou y pénètre, celui-ci devient inconfortable, voire malsain et risque de se dégrader rapidement.¹¹

7.3.2. Les facteurs de dégradation due à la nature

Elles constituent le danger majeur difficile à maîtriser. En effet, les incendies, les inondations ou encore les séismes font partie intégrante de notre vie et de l'évolution de nos sociétés, principalement dues aux turbulences climatiques et aux forces de la nature, ils sont aujourd'hui plus importants et plus menaçants à cause de l'urbanisation généralisée des populations mondiales, de la polarisation des activités et du développement incessant de nouvelles technologies qui renouvelle sans cesse la nature des dangers.¹²

7.3.3. Les facteurs de dégradation due à l'homme

« Il devient de plus en plus manifeste que les catastrophes dites naturelles ne sont pas aussi naturelles que cela. »¹³

Cette observation met en évidence le rôle de l'homme dans l'aggravation des impacts dévastateurs de ces catastrophes. Cependant, les menaces humaines sont les plus à craindre car destructrices, elles participent de manière directe à la dégradation du patrimoine bâti. Voulant changer et améliorer son cadre de vie, l'homme a toujours été la cause des dégâts qui menacent sans cesse son héritage et cela par différentes manières :

La pauvreté et la mauvaise gestion urbaine, surtout dans les pays du tiers monde. Exposent l'héritage bâti aux multiples dangers ajoutant à cela la faiblesse des revenus de la population qui est à l'origine du délaissement et du non entretien des édifices.

Parmi les actions destructrices de l'homme on a aussi **l'impact dévastateur des guerres** et l'exemple édifiant est celui des ravages occasionnés en Europe lors de la deuxième guerre mondiale, mais aussi les guerres de religion qui, en France par exemple, pour le patrimoine riche est cependant rescapé d'une histoire souvent douloureuse et destructrice, ont conduit au saccage de nombreux édifices surtout religieux qui sont livrés à la démolition.

¹¹ www.ummtto.dz/IMG/pdf/memoire_melle_SAID_AISSA_kahina.pdf.page32.

¹² Nations Unies « décennie de la prévention des catastrophes naturelles », Actes de la publication de la cérémonie de clôture, 5 juillet 1999.

¹³ Nations Unies « décennie de la naturelles », Op.cit.

8. La sauvegarde et la conservation du tissu ancien : principes et processus

La ville avec son tissu est perçue en tant qu'unité homogène cohérente, sa sauvegarde est justifiée par les menaces de dégradation ou destruction, voire de disparition. Compte tenu de ces risques, l'urgence d'une intervention s'avère très utile, l'objectif est le maintien de certaines valeurs de civilisations urbaines traditionnelles.

La sauvegarde des villes historiques notamment tissues anciennes procède par de nombreuses subtilités qui puisent dans de nombreuses disciplines du champ des connaissances, des arts, des sciences et de techniques.

L'objectif principal de la sauvegarde est la préservation du **caractère ancien de la ville et l'ensemble de ses éléments matériels et spirituels**, ainsi que :

- a) La forme urbaine définie par la trame et le parcellaire.
- b) Les relations entre les divers espaces urbains: espaces bâtis, espaces libres, espaces plantés.
- c) La forme et l'aspect des édifices (intérieur et extérieur), tels qu'ils sont définis par leurs structures, volume, style, échelle, matériaux, couleur et décoration
- d) Les vocations diverses de la ville et son tissu acquises au cours de son histoire¹⁴

8.1- LES PRINCIPES DE LA CONSERVATION :

Le double postulat de respect de la totalité historique et de l'héritage culturel fonde les méthodes de la sauvegarde dont les principes peuvent s'énoncer comme suit :

- a) . **Conservation de la morphologie urbaine et de la typologie de l'habitat** : Ce principe assure le respect du caractère piétonnier de la trame des voiries ; en conséquence, les percées automobiles dans la ville historique doivent être prohibées, de même que le redécoupage parcellaire aboutissant à l'introduction de types de constructions hors échelle.
- b) . **Conservation des monuments historiques, en protégeant les abords** : Ce principe affirme que le monument historique ne saurait être un artefact isolé ; il doit être conservé dans le contexte urbain et ses abords doivent être protégés.
- c) . **Intégration spatiale de la ville historique avec son ancien tissu à la matrice urbaine** : Ce principe implique une conception de la planification urbaine visant à

¹⁴ Chant internationale pour la sauvegarde des villes historiques (Washington-1987).

décloisonner les zones (Centres anciens) et éviter les ségrégations spatiales... pour offrir des services équitables à tous les habitants.

8. 2- LE PROCESSUS DE LA CONSERVATION :

Le processus de la conservation consiste généralement à identifier le bien culturel, son évaluation et sa protection. La conservation du patrimoine, occupe une place primordiale dans la société moderne, parce qu'elle répond à certains désirs, sa préservation peut contribuer à maintenir un souvenir ou une mémoire ainsi contribuer à la préservation identitaire d'une société, famille, nations, groupe tribal ou ethnique...

9. le Développement durable et la ville durable

9.1 Définition de Développement durable :

Un développement durable se résume essentiellement en un processus dynamique équilibré, orienté vers la satisfaction des besoins vitaux, l'accès aux services essentiels, la réduction de la pauvreté et l'augmentation des potentiels humains. Il existe un rapprochement entre les objectifs et les modalités du développement durable avec celles de la politique de la ville, qui sont respectivement l'augmentation de la qualité de vie et la participation des habitants.

"Le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations future de répondre aux leurs»

Le concept du développement durable conduit à fonder tout le niveau de vie de toute l'humanité sur trois piliers essentiels : **social, économique et environnementale**

9.2. La ville durable dans le contexte de développement durable:

La notion de ville durable est fortement liée au développement durable, car elle doit y contribuer d'une façon positive. C'est une conception intégrante du général au particulier, allant du territoire passant par la ville, quartier jusqu'au bâtiment (l'édifice).

Actuellement, le développement durable alimente toutes les discussions, les préoccupations ET les programmes politiques.

La ville durable c'est une ville qui fait « ...retour à un modèle assez ancien..., de la ville où l'habitat, le commerce et la production sont mêlés. »

Conclusion :

A fin des informations recueillies On a donné les définitions de plusieurs concepts et voilà comprendre les différentes notions, ses aspect, sa valeurs.

Le développement durable est une réponse de tous les acteurs (États, acteurs économiques, société civile) pour reconsidérer la croissance économique à l'échelle mondiale afin de prendre en compte les aspects environnementaux et sociaux du développement.

Le développement durable est le souci d'actualité, c'est une nécessité et une obligation à fin d'arriver a la continuité et la pérennité des sociétés.

Toute intervention urbaine doit au préalable prendre en considération le concept du développement durable pour aboutir à une amélioration du cadre de vie de la population

L'action de la requalification urbaine verse donc à la durabilité des villes par la reconstruction du cadre bâti et l'optimisation de la qualité naturelle ; elle affecte dans plusieurs domaines dans la vie (l'aspect économique, social, environnemental).

La revitalisation urbaine peut être une réalisation des principes du développement durable.

Introduction :

La revitalisation est considérée comme une réponse intégrale à la détérioration des zones centrales de la ville. En effet les plans de revitalisation des centres et tissus anciens, répondent à une conception intégrale, poursuivant aussi bien des fins urbanistiques et architecturales que sociales et économiques. Ils ont pour origine la volonté de répondre aux problèmes

Afin d'investir le champ de la revitalisation et de cerner ses perspectives, une compréhension des théories s'impose.

1. la revitalisation urbaine comme intervention du projet urbain :

1.1.le projet urbain :

. Qu'est-ce que le projet urbain ?

Y a-t-il une définition valable du "projet urbain" ? Difficile à répondre du moment que ce concept a un sens de plus en plus insaisissable. En parlant de cette ambiguïté, Marcel Roncayolo dira qu'a en dépit de cette double dénomination de "projet" et d' "urbain", la notion n'a jamais été totalement éclaircie, même si les points de vue ce sont affrontés. »¹

La confusion résulte de la dynamique caractérisant le projet urbain, il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir encore en cours de formation et d'expérimentation, et ce d'autant que des nuances existent selon les pays, les écoles et les ateliers qui le pratiquent de par le monde.

Par la double dimension dont elle témoigne, la notion de projet urbain constitue un terrain d'entente et de confrontation des démarches adoptées en matière d'intervention urbaine. Synonyme de dessein (intention) et de dessin (plan)², le terme de "projet" renvoie à la construction d'une image que l'on souhaite atteindre. Cependant, le mot "projet" n'est plus un attribut lié à l'action de l'architecte. Il connaît un sens plus large, comme le précise D. Pinson : « Le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline : il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus comme arrêté, mais constamment en attente de son "à-venir". »³

1.2. Evolution du projet urbain, condition d'émergence

- **Origine de la notion** : Le terme de projet urbain est récent et participe à un processus particulier, qui depuis trois décennies, a certainement renouvelé la pensée urbaine et l'action en ce domaine, toutefois, les pratiques qu'il recouvre sont repérables à travers l'histoire des villes. En effet, on peut dire « qu'il y a projet urbain chaque fois que

¹Marcel RONCAYOLO ; « Lectures de villes ; Formes et temps », p. 84.

² Encyclopédie Encarta 2006.

³ D. PINSON ; Cité par Patrizia Ingallina, op. cit. p. 99.

l'urbanisation ne résulte pas d'un phénomène "spontané", lié à des conventions implicites, mais d'un projet affirmé, d'un dessein et d'un dessin, dont les intentions et les moyens précèdent la mise en œuvre. »

▪ **Evolution de la notion :**

En réaction contre les effets négatifs des réalisations et interventions rationalistes sur la ville, la méthode de composition urbaine amorcée par les italiens, pendant les années cinquante, s'est imposée de plus en plus. Les projets de restructuration de centres villes, de réhabilitation des grands ensembles et des quartiers périphériques, et d'extensions nouvelles des villes, sont basés sur des analyses typo-morphologiques urbaines caractérisées par une cohérence, et une continuité avec la ville.

L'histoire de la nécessité de reconstituer un savoir sur la ville, sur l'architecture, et sur leurs rapports commence donc en Italie, dans les années cinquante. Mais ce n'est que pendant les années soixante-dix, dans les facultés et les écoles d'autres pays, que des départements d'urbanisme, d'urbain désigne, ou de projet urbain montent avec un double objectif :

- D'un pan inverser la tendance majoritaire dans l'enseignement de l'architecture de penser la ville à partir du bâtiment
- d'autre pan combler le vide de l'enseignement de l'urbanisme sur les aspects

1.3. Les enjeux du projet urbain

Le projet urbain a donc une portée globale. Il ne se fige pas dans des schémas stricts, mais s'inscrit dans une finalité plus large. Cette dernière repose sur des enjeux sociaux, économiques et spatiaux qui varient selon les contextes et leurs spécificités.

- **Les enjeux sociaux :** Les objectifs relevant de cette dimension sociale sont, par exemple :
 - garantir une mixité sociale, en optant pour une mixité fonctionnelle,
 - assurer l'accès aux équipements et services publics pour le plus grand nombre,
 - impliquer les habitants dans la démarche du projet,
 - favoriser la convivialité en aménageant des espaces publics de qualité.
- **Les enjeux économiques :** Dans ce cadre, le projet urbain est « une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché »

Les enjeux économiques peuvent se décliner avec comme objectifs de :

- promouvoir le partenariat public-privé,
- intégrer les démarches de management et de marketing urbain,

- encourager l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois,
- opter pour le commerce de proximité pour créer un esprit de quartier,
- attirer les investissements privés pour le logement,
- inciter la mixité des activités,
 - **Les enjeux spatiaux** : Ayant un aspect urbain, territorial, ou encore symbolique, les objectifs dans ce cas, peuvent se présenter comme suit :
 - utiliser l'espace avec économie tenant compte des enjeux environnementaux, prioriser la régénération urbaine en fabriquant la ville sur la ville,
 - définir une occupation du sol garantissant une cohérence urbaine et territoriale,
 - créer un maillage qui respecte la logique du tracé existant, - améliorer l'image des paysages urbains et du territoire.

1.4. Les échelles du projet urbain

Pour la construction ainsi de tout projet, elle met l'accent sur la pertinence de l'approche de deux échelles territoriales : celle de l'aire urbaine et celle des micro-territoires qui la composent. Les interrogations soulevées à ces deux niveaux sont différentes et les projets qui les concernent se font avec des logiques, des temporalités et des acteurs distincts.

L'échelle des micro-territoires par son niveau renvoie à des aspects tels que l'ancrage des individus dans leurs quartiers, les possibilités d'appropriation des espaces de proximité...alors que l'échelle de l'aire urbaine renvoie à des territoires plus vastes, où il s'agit des parcours, des repères, des réseaux, des rapports entre centre et périphérie, des relations des différents pôles entre eux...

1.5. Les opérations de projet urbain

Les termes ci-dessous sont utilisés de manières diverses et variées, et souvent l'un pour l'autre. Il n'y a pas de définitions précises et reconnues. On trouve ici leur sens opérationnels les plus courants. Ces définitions permettent surtout de distinguer chacun de ces cinq termes de manière cohérente d'un point de vue pratique.

➤ **La réhabilitation urbaine :**

Désigne l'action de réaliser des travaux dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état il s'agit de la remise aux normes

Objectif

- Actualisation de bâtiment par rapport à la norme
- Amélioration de la qualité de vie

➤ **La rénovation urbaine :**

C'est une notion politique qui vise à reconstruire la ville dans la ville par le financement d'action de rénovation et réhabilitation de bâtiment ou espace à l'échelle du quartier.

Objectif

- Assurer l'essor économique du site
- Régénérer l'état d'un site et le valoriser
- donner une identité moderne a un site dégradé

➤ **La régénération urbaine :**

Est une expression moins utilisée en français. Elle est cependant largement répandue au niveau européen comme traduction du terme anglais "urban regeneration", qui correspond à la définition originelle du renouvellement urbain puisqu'il sous-entend une notion de relance économique et d'intervention de grande envergure, à une échelle plus globale que celle des "quartiers".

Objectif :

- Améliorer la qualité de vie
- Dynamiser le site urbain

➤ **La requalification urbaine :**

Rendre un site viable avec des nouveaux besoin, aptitude et tendances.

Objectif :

- Améliorer la qualité de vie par rapport au nouveau besoin social

➤ **La revitalisation urbaine**

C'est une démarche axée sur la concertation et la participation des citoyens visant à améliorer les conditions de vie des résidents d'un secteur dégradé

Objectif :

- Donner une âme a un site le rendre viable selon le besoin des citoyens
- Améliorer la qualité de vie selon les besoins des habitants

➤ **La reconfiguration de la nature du site**

C'est l'action de donnée une nouvelle fonction à un site déterminé

Objectif :

- Adapter le site avec les nouvelles tendances de vie.

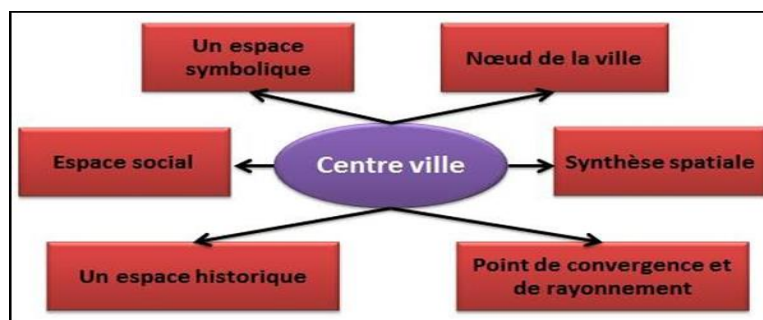
2. La revitalisation urbaine, et la détérioration du centre ancien (tissu ancien)

2.1 Centre-ville, centre ancien ou centre historique ?

De même que centre et centralité ne se confondent pas, centre-ville et centre ancien ne sont pas forcément synonymes.

Le centre-ville Notion composite qui prend des représentations et recouvre des réalités très différentes les unes des autres. Mais on peut résumer la notion du centre-ville dans les éléments suivants :

- **Synthèse spatiale**, comme le qualifie OstrowesIcy⁴. Il est un lieu de synthèse et de fusion entre ses différentes fonctions. Il constitue une entité avec des dynamiques relationnelles. Le centre est à la fois attractif et répulsif.
- **Un espace historique**, il représente la toile qui reflète l'expression de plusieurs civilisations de la ville.
- **Nœud de la ville** ; le carrefour des grands axes.
- **Point de convergence et de rayonnement**⁵, où les activités urbaines se produisent et atteignent leur plus grande intensité, où elles émanent, se répandent et exercent leur influence.
- **Un espace symbolique**, le centre-ville ne peut être abordé exclusivement comme espace géométrique, historique ou fonctionnel, d'autres dimensions complètent sa définition à savoir ; régulation, rareté, signification et symbolisation.
- **Espace social** : le centre-ville est aussi un produit social fait de deux valeurs bien distinctes : une valeur d'usage caractérisée par une intensité maximale d'utilisation des surfaces, par un complexe de fonctions (données objectives) : et une valeur d'échange symbolisée par une intensité maximale de fréquentation, par un ensemble de rôles (données subjectives reconnues ou contestées)⁶



⁴Ostrowesky 1976. Cité par Roukia Bouadam Ghat, op.cit., p 40.

⁵ H. J. Calsat. « Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace ». Cité par Roukia Bouadam Ghat, op.cit., p.36.

⁶ Roukia Bouadam Ghat, op.cit. p. 41.

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le centre historique constitue le noyau d'une ville ancienne à caractère évolutif. Cette notion récente peut recouvrir des réalités très différentes. La délimitation est au contraire difficile dans le cas des grandes villes appartenant à des périodes historiques multiples, dont les restes sont fragmentés. Et où les quartiers du XIXe siècle peuvent être légitimement considérés comme historiques⁷.



Vue aérienne du centre historique européen à Barcelone, Catalogne, Espagne. Source: Méthode Rehabimed, architecture traditionnelle méditerranéenne « *réhabilitation, ville et territoire* »



Vue aérienne sur le center colonial d'Alger. Source: www.yannarhusertrand2.org

L'ancien est une notion relative, qui désigne un espace par opposition à des quartiers plus récents, censés être plus adaptés aux conditions de la ville contemporaine. Le géographe espagnol Miguel Angel Troitiño Vinuesa rappelle que l'expression de « centre ancien » (cascoantiguo) désigne les espaces urbains correspondant à la période antérieure à la révolution industrielle. En urbanisme, le centro histórico identifie plutôt l'espace monumental de la ville, caractérisé par son héritage historique et artistique remarquable.⁸

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

La revitalisation est considérée comme une réponse intégrale à la détérioration des zones centrales de la ville. En effet les plans de revitalisation des centres anciens, répondent à une conception intégrale de la réhabilitation, poursuivant aussi bien des fins urbanistiques et architecturales que sociales et économiques. Ils ont pour origine la volonté de répondre aux problèmes caractéristiques de notre époque qui affectent ou ont affecté les zones urbaines centrales avec une intensité variable et à des périodes historiques

⁷ P Merlin, F, Choay, op.cit., p 562

⁸ Hovig TER MINASSIAN, op.cit. P.05.

différentes⁹.

Afin d'investir le champ de la revitalisation et de cerner ses perspectives, une compréhension des théories s'impose.

2.2. la revitalisation des villes historiques; notion, principe, procédé

Le concept de revitalisation urbaine est très complexe, puisqu'il intègre des processus économiques, politiques et socioculturels. Une définition simple pourrait ressembler à celle-ci : transition entre un état d'abandon et de dévitalisation d'un quartier ou centre vers un état de dynamique et de désirabilité.¹⁰

Suivant la Charte de Lisbonne, octobre 1995, La revitalisation c'est un processus qui conjugue la réhabilitation architecturale et urbaine des centres anciens et la revalorisation des activités urbaines qui y ont lieu. La revitalisation urbaine sera donc utilisée dans des centres ou des quartiers en perte de vitesse ou parfois aussi sur des sites en reconversion pour lesquels les autorités communales ont une stratégie de redéveloppement.

Par la revitalisation urbaine on cherche à trouver un équilibre satisfaisant entre les lois du développement économique, les droits et les besoins des habitants et la mise en valeur de la ville conçue comme un bien public. En effet, les approches patrimoniales, économiques, environnementales et socioculturelles ne s'opposent pas, non seulement elles se complètent mais leur articulation conditionne le succès de la revitalisation urbaine sur le long terme.

La vitalité des villes se traduit en général par la dimension spatiale de leurs centralités, le mode d'organisation de leur centre, l'attrait de leur économie et la répartition des usages et des fonctions.

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

- ❖ **Economique:** objectif principale car quel que soit la stratégie adoptée, l'objectif est toujours d'attirer l'investissement, créer des emplois, la richesse, renouveler la base économique pour assurer une vitalité pérenne (durable) dans ces espaces. « Car Il est plus facile de moderniser les infrastructures que de fixer les hommes... pour cela, il aurait fallu recréer de l'emploi. »¹¹. De ce fait, le problème du centre, de la reconquête de la ville, est différent de ce qu'il était hier, il consiste à y remettre de la richesse. La ville qui crée le plus de richesses crée le plus d'investissements.
- ❖ **Social:** augmenter l'offre de logements sociaux, développer les équipements de

⁹ Sergio Blanco. « La réhabilitation urbaine dans le Cadre de la coopération au développement in « Réhabilitation et revitalisation urbaine », Colloque international du 19 au 21 octobre 2008, Oran, Algérie. P32

¹⁰Nicole Isabelle. « La revitalisation du quartier Saint Roche, analyse statistique et cartographique ».Mémoire de maîtrise en sciences géographiques. Université Laval, 2001. p 51.

¹¹ Boris Grésillon, « La culture comme alternative au déclin : mythe ou réalité ? Le cas des villes allemandes rétrécissantes», Géocarrefour [En ligne], Vol. 86/2 | 2011. p 153.mis en ligne le 05 mars 2012, URL : <http://geocarrefour.revues.org/8305>.

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

- ❖ **Culturel:** soit valoriser un patrimoine bâti (noyau historique) et le tourisme urbain.

2.3 Les facteurs déclencheurs de la revitalisation urbaine

- ❖ Un processus de revitalisation peut être déclenché par divers facteurs. Il peut s'agir d'un malaise croissant, par exemple :
 - Lorsque la diversité économique s'étiole,
 - Lorsque la qualité de vie au centre est détériorée
 - Lorsque les logements ne répondent plus aux standards modernes.

Mais l'impulsion peut également provenir du niveau étatique supérieur, par exemple par le biais de projets dans le cadre d'une nouvelle politique régionale ou nationale ou des programmes des villes.

Le MAMROT99 définit la revitalisation d'un centre-ville en fonction des problèmes auxquels elle s'attaque. En effet, il avance que la revitalisation d'un centre-ville représente une réponse à:

- Un étalement urbain des villes : La revitalisation des centres de villes et de localités est une condition essentielle du succès du développement de l'urbanisation vers l'intérieur
- Problème économique et chômage.
- Une image négative du centre-ville
- Un patrimoine détérioré.
- Un accès difficile à la propriété ou au logement.

La Fondation Héritage Canada utilise une loupe différente pour définir la revitalisation d'un centre-ville, lors de la mise en place de son Programme de mise en valeur des rues principales en 1979¹². Selon la Fondation, un processus de revitalisation s'adresse à la concurrence [nouvelle] des centres d'achats, à la vacance des locaux commerciaux et à la dégradation physique des centres villes

Aussi on peut répondre à la question des causes de la revitalisation autrement. Toutefois, ceci éclaire peu sur les bénéfices attendus d'un processus de revitalisation des centres villes.

¹² Charles Métivier. « La revitalisation du centre-ville du MAGOG ». Rapport de consultation 08.

L'organisation Main Street avance que les avantages d'une revitalisation sont multiples:



Les avantages de la revitalisation urbaine. Source: auteur

Or, Il n'existe pas de recette générale pour revitaliser les centres des villes et des localités. Il s'agit plutôt de trouver des solutions sur mesure qui tiennent compte des particularités et des circonstances locales.



Les trois moments de la revitalisation urbaine.

2.4.Problématique et enjeux de la revitalisation urbaine

Sans prétendre à l'exhaustivité on peut distinguer, quatre enjeux majeurs qui fondent les actions de revitalisation des centres anciens.

2.4.1 Organisation et concertation d un heritage ancien

La revitalisation urbaine constitue l'occasion d'affirmer ou confirmer la capacité des membres et des responsables du centre-ville à atteindre des consensus, à collaborer entre eux et avec des partenaires et à mener à terme des projets de développement.

2.4.2 Développement socioéconomique d un tissu ancien

Les enjeux majeurs restent et demeurent la qualité de vie de l'ensemble des citoyens et la Prospérité globale de nos sociétés modernes.¹³

Diversifier et renforcer les offres commerciales, socio sanitaires et résidentielles du centre-ville afin de répondre aux besoins des populations locales et avoisinantes et des visiteurs est un enjeu souvent posé dans les projets de revitalisation des centres villes.

2.4.3 Animation et promotion du centre-ville ancien

Les centres anciens portent souvent l'image d'une ville : ils peuvent devenir des laboratoires de la promotion de la diversité culturelle, forger l'identité culturelle et la qualité du cadre de vie des habitants et orienter le développement territorial de la ville à travers la revitalisation urbaine.

Façonner et mettre en marche une image de marque positive du centre-ville pour stimuler un sentiment de fierté dans la communauté et améliorer la confiance des consommateurs et des investisseurs envers le centre-ville constituent un enjeu majeur de toute intervention au centre- ancien.

2.4.4 Aménagement du centre-ville ancien

Il s'agit d'amener le centre-ville au sommet de sa forme physique et créer un environnement sécuritaire et invitant pour les consommateurs, les travailleurs et les visiteurs.

En conclusion nous pouvons dire...En faisant de la revitalisation un instrument privilégié de traitement des problèmes socio-économiques, de revalorisation et de préservation du patrimoine, on en fait le support de développement d'une nouvelle dynamique sociale tout en préservant l'âme des quartiers et la mémoire des lieux.¹⁴

La revitalisation est aussi un instrument pour répondre aux défis relevés pour les villes du XXIe siècle et ces centres anciens. En effet les centres anciens sont aujourd'hui au cœur de nombreux défis et d'interrogations : Comment articuler la sauvegarde du bâti ancien, les traditions des habitants et les nouvelles fonctions de la ville pour forger une identité urbaine pour tous? Comment réhabiliter le tissu urbain sans figer les cultures, ni détruire les ressources naturelles tout en intégrant l'apport des cultures actuelles. ? Comment s'assurer que les aspirations profondes des habitants soient prises en compte dans le cadre du processus de revitalisation ?...etc. Autant de questions qui soulignent l'articulation entre le politique, le technique, humain, le culturel, l'environnemental et l'économique ; enjeu majeur de la revitalisation urbaine.

¹³ M. Hachouf, « objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti ». Sciences & Technologie D – N°28, Décembre 2008.p52.

¹⁴ M. Hachouf, Op, Cit, p.51

2.5. Cinq critères clefs pour une revitalisation

Les processus de revitalisation peuvent être facilités ou freinés par un certain nombre de facteurs politiques, stratégiques, méthodologiques et techniques, pour cela des pistes tirées de divers expériences dans le monde sont proposées dans cette partie et qui doivent être suivies afin de faciliter la mise en place des processus de revitalisation et leur réussite.

2.5.1 Placer les habitants au cœur du projet de revitalisation

Les centres anciens sont au cœur de problématiques bien spécifiques ce qui nécessite une implication renforcée des compétences des différents acteurs et une lecture du territoire partagée par l'ensemble des habitants dans l'objectif de mettre en place une politique locale adaptée.¹⁵

Le but étant de parvenir graduellement à une représentation commune des enjeux et de la manière de les mener. Condition nécessaire pour que les gens acceptent de modifier leurs pratiques, de soutenir les projets et de s'investir dans le devenir des sites concernés.¹⁶

Un processus de revitalisation ne pourra être efficace sans la concertation et la collaboration de différents types d'acteurs (c.-à-d. gens d'affaires, élus, institutions publiques, milieux associatifs et résidents). Une vision commune de développement est le préalable sine qua non d'une revitalisation réussie et appropriée.

2.5.2 Associer les centres anciens au développement de la ville et de territoire

Les centres anciens ne doivent pas être des îlots isolés du reste de la ville et du territoire dans ce sens René Guerin affirme « qu'il est important de considérer les dynamiques du territoire dans lequel s'insère la zone d'intervention afin d'être conscients de la manière dont nos décisions peuvent entrer en contradiction ou modifier les stratégies envisagées à d'autres échelles. »¹⁷

La revitalisation des centres anciens doit, pour être efficace, prise en compte dans les plans d'aménagement et d'urbanisme à tous les niveaux, être soutenus et intégrés dans un plan de développement de la ville, et faire partie intégrante d'une politique cohérente de développement économique et social.

Le processus de revitalisation des centres anciens doit être cohérent avec le caractère pluriel du développement de la ville et sa réalité, c'est-à-dire répondre aux besoins de tous les habitants et des usagers. Et bien sûr exploiter toutes les potentialités territoriales pour la revitalisation du centre ancien.

2.5.3. Associer court terme et long terme

Pour garantir une certaine continuité et anticiper afin de permettre à la ville de satisfaire les

¹⁵ Marylise ORTIZ (Dir). « Rencontres européennes et inter-réseaux 2010 Protection et attractivité des centres anciens » Compte rendu. Skopje (ARYM). Novembre 2010.P 08

¹⁶ René Guerin, « Critères de réflexion pour une réhabilitation durable ». École d'Avignon. France.

P10.Disponible sur www.rehabimed.fr.

¹⁷ Ibid. p11

besoins des générations futures.

2.5.4. Dimension temporelle : la revitalisation, un travail de longue haleine

La revitalisation durable d'un centre est un processus long et complexe. Il ne s'agit pas seulement de quelques interventions cosmétiques et ponctuelles. Une planification minutieuse, une stratégie « des petits pas » et un échelonnement dans le temps des différentes étapes de mise en œuvre sont des gages de réussite. Un calendrier trop serré peut faire échouer un processus de revitalisation.

2.5.5. Portage politique comme vecteur majeur de changement

Pour assurer une efficacité optimale d'une politique de ville renouvelée, revitalisée, il nous semble important de mettre en œuvre un cadre de démarche qui dégage les priorités à assurer et les stratégies d'intervention à poursuivre. Dans ce qui suit nous tenterons de donner les principaux leviers nécessaires pour entreprendre une telle politique :

- Établir une politique globale (nationale), solidement appuyée par le gouvernement qui donnerait sa vision des actions et des conceptions et qui ferait connaître les stratégies à assurer. Le rôle principal qu'aura à tenir le gouvernement serait la cohérence d'ensemble, pour donner une unité : une sorte d'ambition nationale. Ceci doit se faire dans une logique de décentralisation.¹⁸
- Laisser une marge de manœuvre et une certaine liberté d'action à l'échelle locale. L'existence à ce niveau d'autres acteurs devrait procurer aux projets un aspect de compatibilité avec les échelles supérieures tout en respectant les besoins locaux.¹⁹
- La clarification des rôles et des responsabilités, que devront tenir tels ou tels acteurs dans le management et le pilotage du projet, doivent se faire en amont de l'opération pour éviter tout dépassement ou manque de cohérence. Il est important aussi de reconnaître clairement la place des citoyens dans toutes les étapes du projet sans exception, dans le but d'inverser les logiques traditionnelles

2.6 OBJECTIFS DE LA REVITALISATION :

- Créer des milieux de vie dynamiques et agréables à vivre par le biais d'interventions intégrées et concertées visant notamment à développer une offre de services publics plus complète et mieux adaptée aux besoins des personnes défavorisées; Améliorer le milieu physique, notamment à de programmes ou projets en matière d'aménagement urbain, d'infrastructures, d'espaces verts et d'équipements collectifs .
- Réduire les impacts générés par les problématiques sociales .

¹⁸111Le conseil National des villes (CNV). « Quelle ville voulons-nous ? ».France, Février 2000. Disponible sur [http:// : www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr).

¹⁹ Boudjabi Naouel Hanane. op.cit., p 62.

- Améliorer la sécurité et le sentiment de sécurité dans les cités visés .
- Encourager la participation sociale, notamment en augmentant le pouvoir des personnes défavorisées sur leurs propres conditions de vie .
- Favoriser une cohabitation plus harmonieuse entre les résidants des secteurs visés .
- Encourager l'innovation dans les façons de faire pour lutter efficacement contre la pauvreté et l'exclusion sociale.
- Contrer l'exclusion sociale et améliorer les conditions de vie .
- Gérer plus efficacement les ressources existantes et mobiliser de nouvelles ressources par la mise en commun des préoccupations et des expériences.

CONCLUSION

D'après ce qu'il a montré on peut dire comme conclusion concernant ce chapitre que La revitalisation est avant tout un projet de développement multidimensionnel et complexe, qui impose le recours à une démarche créatrice, qui prend en considération les particularités des situations à traiter, et les spécificités du territoire en question.

L'objectif de l'opération de revitalisation étant de renouer avec l'attractivité, la compétitivité, l'amélioration de l'environnement pour créer un cadre de vie adéquat et de trouver des solutions durables aux différents problèmes des habitants, tout en mettant l'accent sur la vie sociale et collective car le rôle des habitants et les relations entre eux est l'un des facteurs majeur de réussite des projets de revitalisation.

La revitalisation est composée de processus complexes qui nécessitent une bonne compréhension des différents domaines et de leurs interactions (environnement, transformations sociales, économie, culture, urbanisme, patrimoine, tourisme, etc.)

Introduction

Les manières de produire des commerces dans la ville et de recrée de la ville dans les quartiers anciens, puis autour (voire a l'intérieur) du centre et du parc commerciale. L'avènement de nouveaux espaces marchands en quête d'urbanisme nous permet alors l'approcher l proximité, la centralité, la mobilité via les politiques urbaines mises en œuvre.

1. l'activité commerciale une attractivité et élément vitale pour une revitalisation d'héritage

1.1. Le commerce

Primitivement, le commerce renvoie à une réalité où les rapports humains et les échanges économiques se déroulent essentiellement dans un cadre de voisinage géographique. Ultérieurement, le commerce désigne l'activité qui fait circuler les marchandises, à plus ou moins longue distance (voir le commerce au long cours) et les propose à la vente sur les marchés ou les foires. Il implique des transactions passées d'individu à individu, agissant pour compte propre ou représentant un tiers ou une entreprise, ainsi que toutes opérations utiles à la concrétisation de l'échange, comme l'appréciation de la valeur d'échange, ou le transfert matériel du bien ou service échangé.

Le commerce est l'une des plus anciennes et importantes inventions de l'humanité. Il a probablement accompagné l'apparition et les premiers développements de l'agriculture au Néolithique. Certains le considèrent comme l'origine des civilisations de l'écriture, qui aurait pu avoir été inventée (il y a 5 500 ans environ) par les commerçants sumériens pour leur comptabilité. L'agriculture primitive aurait été une activité de subsistance, avec dans un premier temps des cultures d'autosubsistances. Puis, sous la pression démographique, les agriculteurs et éleveurs remplacent les chasseurs-cueilleurs. L'utilisation accrue de semences et animaux reproducteurs sélectionnés pour des caractéristiques recherchées, l'usage de la force animale, de différents amendements et engrais autorisent des rendements meilleurs et une production accrue sur de mêmes sols.

Le corps des marchands réunis. Description avers : sept personnages portant à bout de bras le globe terrestre. Description revers : une ruche posée sur un trépied entourée d'essaim d'abeilles.

Le commerce est ainsi facilité (par le fait que les récoltes dépassent le seuil de subsistance). Le surplus produit et stocké va favoriser :

les échanges qui fournissent l'occasion de troquer avec d'autres le surplus de produit non nécessaire.

la spécialisation des tâches, dans la mesure où il n'est plus nécessaire que l'ensemble de la société se consacre à l'agriculture. Ainsi une partie de la population est en mesure de se

spécialiser dans d'autres domaines, tels que la poterie ou la métallurgie (du fer, du bronze, de l'argent, du plomb qui permettront aussi l'apparition de la monnaie-métal...).

La révolution industrielle, les progrès des transports et de la chaîne du froid et des conserves ainsi que la mondialisation des échanges permettent un commerce international plus étendu et rapide.

Enfin, plus récemment, une tendance (qui fait l'objet de vives polémiques notamment de la part des ONG et des pays pauvres^{3,4}) apparaît aux États-Unis à la fin du XXe siècle visant à intégrer les services publics, voire les services éco systémiques dans une approche commerciale, encouragée par un « Accord général sur le commerce des services ». Avec le brevetage d'espèces vivantes (variétés agricoles et d'élevage) et la spéculation sur les propriétés pharmaceutiques (ou pour la chimie verte de plantes et d'autres espèces, éventuellement transgéniques, certains parlent de marchandisation du vivant, y compris du génome humain

1.2. L'attractivité urbaine : réflexion et stratégie

1.2.1 Définition de l'attractivité

Sans être véritablement un néologisme, l'attractivité est un terme récent dont on se sert pour désigner un produit, une profession, une implantation... Mais agissant d'un territoire, d'une ville, que recouvre ce concept ? Que désigne-t-il et que contient-il exactement ?

« La ville, lieu créateur de richesse, qui concentre les talents, les capitaux et les matières premières. C'est aussi le lieu des échanges de ces richesses entre ceux qui les produisent et ceux qui les consomment ou qui les transportent vers d'autres consommateurs. La puissance de sa capacité à transformer ces ressources en richesse est définie par la notion d'attractivité »¹

L'attractivité c'est une notion qui renvoie à une problématique basée sur un principe de mouvement, de dynamique, de composition et/ou de recombinaison des facteurs de développement endogènes des territoires²

Il est opportun de rappeler que la notion d'attractivité, s'est développée parallèlement à celle de compétitivité urbaine³. En effet cette dernière a conduit à son tour les collectivités locales et territoriales à une véritable course à l'attractivité, par des biais divers.

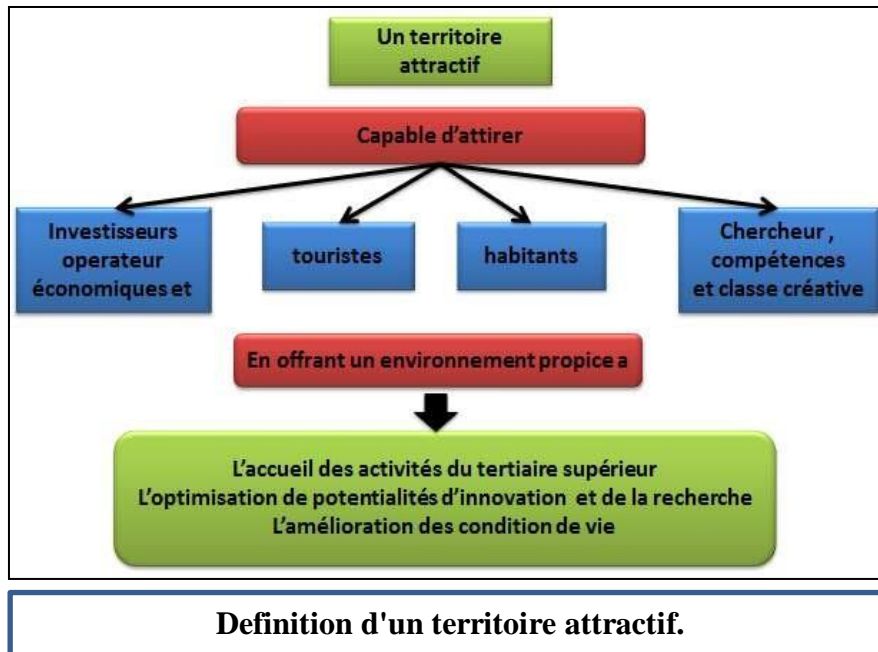
¹ Jean-Pierre SUEUR, Sénateur, « Villes du futur, futur des villes ; Quel avenir pour les villes du monde ? ». Rapport d'information, Tome I. enjeux. SENAT, session ordinaire 2010-2011. p 139

² <http://attractivite-des-territoires.over-blog.com/> Blog consacré aux sujets de la compétitivité et de l'attractivité des territoires.

³ <http://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2010-1-page-11.htm>

▪ le territoire attractif

Un territoire attractif est un territoire vers lequel convergent durablement de nombreux flux : des flux de capitaux, d'entreprises, d'emplois, de biens, de services. Il doit savoir d'abord garder les siens car il est plus important de capter la richesse que de la créer.



1.2.2 Les types d'attractivité

Comme nous avons vu dans les définitions données par les spécialistes, l'attractivité abrite deux notions : l'attraction qui s'apparente à une force capable à la fois d'attirer et retenir sur place et l'attrait qui renvoie à l'idée de séduction. Ainsi, pour une ville ou un territoire, l'attractivité devient un concept mêlant :

- La capacité à drainer des flux et à fixer durablement des ressources en un lieu : ce que l'on nomme attraction effective.
- La capacité à se rendre désirable, qu'elle qu'en soit la raison : ce que l'on nomme

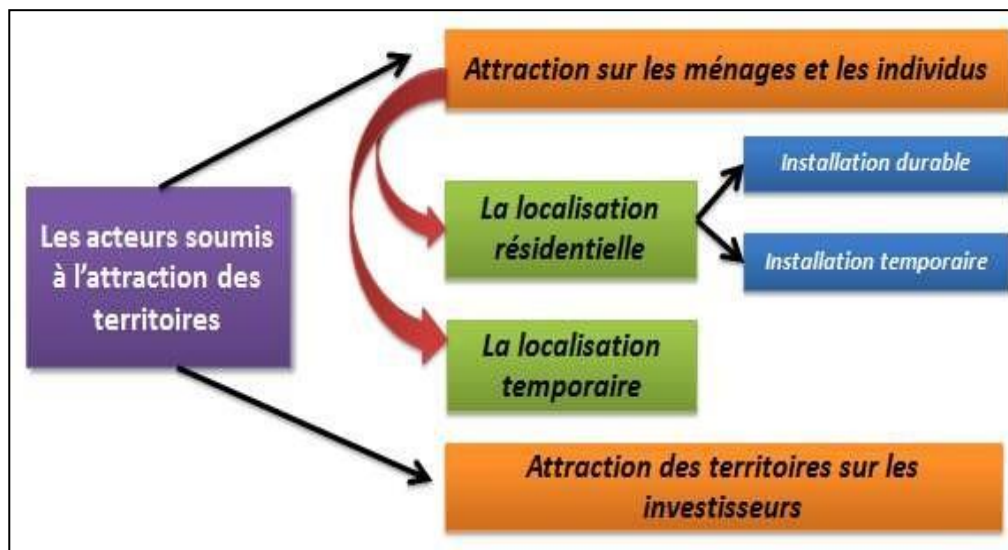
1.2.3 Les cibles d'attractivité urbaine

Tout d'abord, les objectifs d'attractivité ne sont pas toujours les mêmes²³⁵, en effet on peut distinguer quatre types de cibles d'attractivité :

- pour certaines villes, l'attractivité tient avant tout à celle des emplois, des entreprises, et des opérateurs économique.
- pour d'autres c'est leur attractivité vis-à-vis de la population, l'enjeu étant d'accueillir plus habitants

- pour d'autres, c'est l'attractivité touristique, l'enjeu est donc d'accueillir plus de touristes.
- chercheurs et classe créative nécessaires à l'innovation.

Dans la partie suivante nous allons exposer ces facteurs spécifiques, à partir desquels on fait sortir les leviers d'attractivité urbaine, ainsi que les conséquences de l'attractivité urbaine c'est à dire démontrer en quoi l'attractivité sur certaines franges de la population est un levier puissant du développement économique.



Les acteurs soumis à l'attraction des territoires selon Poirot et Hubert. Source: auteur

1.2.4 Stratégies de développement d'attractivité et de revitalisation

Les stratégies de développement d'un territoire sont plus complexes à mettre en place, Elles doivent prendre en compte des aspects multiples tels qu'histoire, la culture, les caractéristiques morphologiques d'un site, et tout ce qui constitue l'originalité et la spécificité d'un lieu ainsi que son pouvoir d'attraction sur les personnes et sur les activités.

Par conséquent ces stratégies apportent une grande importance à la notion d'identité et à la fabrication consciente d'une image de marque. 268 En effet, il est devenu primordial de créer une vision et d'entretenir un capital image qui passe désormais par de nouveaux outils comme la culture, l'évènementiel ou l'urbanisme, et de nouvelles préoccupations vis à vis de la qualité de vie, mais aussi des potentialités du territoire, pour attirer les salariés à haute qualification, la classe créative, les touristes et les nouvelles activités.

Les politiques qui insistent sur l'image, font appel à la notion récente d'offre territoriale (politiques marketing à deux niveaux), notion assez proche de celle de city Branding qui est développée dans la partie suivante:

Politiques portant sur:	Les produits de la ville	La ville comme produit
Cibles		
Externes	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer et fidéliser les consommateurs • Attirer de nouveaux habitants 	<ul style="list-style-type: none"> • Produire de la visibilité a l'extérieur
Internes	<ul style="list-style-type: none"> • Satisfaire les habitants et les électeurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Pride Building: produire de la fierté localement

Quatre dimensions des politiques d'attractivité. Source: Jean-Pierre SUEUR, Sénateur, « *Villes du futur, futur des villes ; Quel avenir pour les villes du monde ?* » Rapport d'information, Tome I .enjeux. SENAT, session ordinaire 2010-2011 .p 143

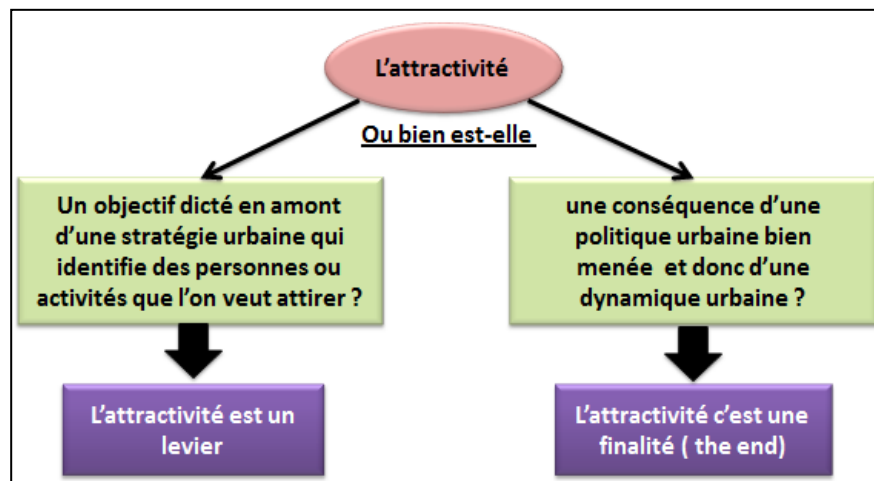
1.3. L'attractivité Urbaine au service de la revitalisation des tissus anciens

Aujourd'hui, l'objectif de toutes opérations de revitalisation urbaine, est d'assurer le Développement socio-économique durable de centre ancien et de la ville.

Avant toute chose, ce développement socio-économique participe au désenclavement urbain et social du centre ancien : en le réintroduisant dans le fonctionnement économique et urbain de la ville et dans son système de production de richesses et d'échanges, en développant des flux monétaires et d'emploi à l'intérieur et à l'extérieur du centre, en recréant de façon durable des liens avec les autres territoires, ce qui favorise le passage d'une vision d'un centre à problèmes à une vision d'un centre à potentiels.

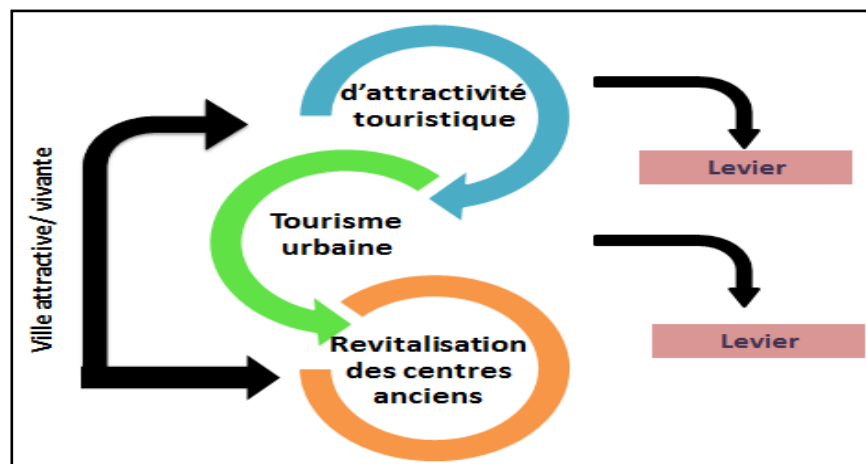
La revitalisation des centres anciens doit intégrer au même temps trois dimensions :

- L'économie qui ne se limite pas à l'emploi, à l'insertion et à l'implantation de locaux d'activités, mais qui agit sur les facteurs d'attractivité du territoire et de croissance des entreprises, fondés sur l'échange, la mise en réseau et la mobilisation des ressources du territoire.
- L'urbain qui transforme l'espace du quartier et le relie au reste de la ville et à son territoire et stimule la circulation des ressources humaines et matérielles.
- Le social qui met l'accent sur les habitants et leurs attentes plus particulièrement en matière de formation, d'insertion et d'emploi, voire de création d'entreprises ou d'activités.



L'attractivité un levier de revitalisation urbaine. Source: auteur

L'analyse des stratégies de revitalisation urbaine et celle de l'attractivité présentée dans les deux premiers chapitres a fait apparaître que l'attractivité est au service de la revitalisation urbaine. Les deux se convergent vers le même objectif, dans la mesure où chacune constitue une condition et un résultat certains pour l'autre.



La revitalisation urbaine par l'attraction des visiteurs et des touristes.

2. Le rôle de commerce dans la revitalisation du tissu ancien

Le processus de la revitalisation des centres anciens par le biais de commerce peut se dérouler de deux manières :

- ❖ La première consiste à composer avec le tissu ancien existant fait de petits commerces, de rue marchandes, comme le cas du centre « Spalicek » à Brno en République Tchèque qui constitue un bon exemple d'intégration de structures commerciales dans le tissu de centre-ville (les magasins animent la rue par l'originalité de leurs vitrines

et la magnificence de leurs éclairages , ce sont des lieux de chalandise de rendez-vous, de consommation.)⁴

Aussi l'utilisation des boutiques (petit de taille) donnent aux utilisateurs une sensation accrue d'unité de lieu et leur permettent d'optimiser le temps passé en ces lieux, ainsi que leur format plus ramassé et concentré qui rend plus facile et plus plaisant à les visiter et à les fréquenter.⁵

- ❖ La seconde consiste à jouer sur une rupture d'échelle, en hésitant pas à juxtaposer un grand centre commercial hypermoderne au tissu existant, à l'instar du spectaculaire Bullring à Birmingham en Angleterre, qui dresse son architecture volontariste face à une église historique contiguë.⁶

Donc, si l'évolution du commerce depuis un siècle s'effectue contre la ville, ou plus précisément en dehors. Aujourd'hui, nombreuses sont les villes, dont les décideurs considèrent qu'avec l'ouverture d'un centre commercial le plus grand du monde, bien sûr... ils redynamisent leur centre, rénovent son urbanisme, et régénèrent le tissu économique local en déclin, tout en offrant un espace public de qualité.⁷



Le spectaculaire Bullring à Birmingham (Angleterre). Source: Revue Urbanisme n 377, « le centre commercial contre la ville ? », mars-avril 2011

Conclusion

Pour répondre aux nouveaux impératifs d'urbanité et de sociabilité, les centres commerciaux doivent être conçus comme un lieu d'échanges où la mixité sociale et fonctionnelle est assurée. Pour cela on peut s'inspirer des tendances actuelles de l'aménagement des espaces publics avec un recours à l'ouverture, la transparence et la végétalisation comme souligne Bernard Lensele, président de l'association Urbanistes des territoires à Lausanne.

⁴ Lavadinho Sonia, Bernard Lensele. « Urbanisme commercial la révolution newlook : Enquête en Europe », Revue Urbanisme n 377, « le centre commercial contre la ville ? », mars-avril 2011, p53

⁵ Ibid. p 55

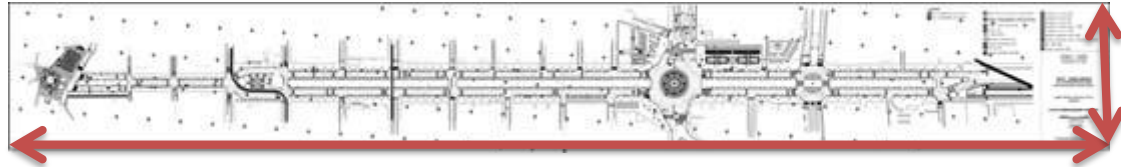
⁶ Ibid., p56

⁷ Nicolas LEBRUN, « Centralités urbaines et concentration de commerces ». Thèse de doctorat. Institut de géographie de Reims. France, 2003. P 129.

REVITALISATION DE L'HYPER CENTRE DE TUNIS

▪ L'avenue Habib Bourguiba Un cœur vif qui ravive la capitale animé

Située entre l'avenue de France du côté de l'ouest, et la gare de Tunis marine (TGM) du côté de l'Est.



S'étend sur 1500 mètres de longueur et 100 mètres de largeu

- Cette avenue n'est point une simple avenue, elle est en réalité un miroir qui **reflète** histoire, civilisation, tolérance, modernisme et ouverture tunisienne sur l'extérieur.
- Description du projet :

Le patrimoine architectural des villes d'Afrique du Nord de la fin du XIXe et du début du XXe siècle incarne l'importance des échanges culturels entre le sud et le nord de la Méditerranée.

Ce patrimoine repose généralement non loin des anciennes médinas, souvent négligé dans l'élan de **revitalisation du centre-ville historiques** de la région.



Figure 1 Avenu H-B Source :web

- La Ville Nouvelle de Tunis a été construite alors que la Tunisie était un protectorat français.

Elle reflète le passage du schéma urbain des anciennes médinas à un plan quadrillé qui a modifié le caractère de la ville.

- Le plan de revitalisation urbaine, élaboré et mené par l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM), a restructuré les espaces publics autour de l'avenue Bourguiba et de l'avenue de France pour en faire une zone principalement piétonne.



Figure 3 façade d'avenue H-B

Il a également dressé une liste et restauré les monuments clés, à l'instar du Théâtre municipal, du Marché central, de l'ancien Tribunal administratif et du Cinéma Palace, qui sont désormais à nouveau utilisés.



Figure 2 tribunal administratif

- L'ASM continue activement de conseiller les institutions et les particuliers des Secteurs publics et privés qui souhaitent entreprendre des projets de conservation, et ce afin d'assurer la qualité globale et d'atteindre les objectifs des nombreuses parties intéressées.



Figure 4 espaces extérieurs H - B
Source : web



Figure 5 aménagements h-b Source: web

- **La réussite de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM) réside dans :**
 - La préservation des bâtiments emblématiques et des façades de l'époque, bien souvent négligés et détruits dans d'autres villes musulmanes, et de les utiliser comme catalyseurs pour un programme de régénération économique ambitieux et varié.

- Outre la création d'un quartier vivant et prospère, le projet a également encouragé une meilleure compréhension, beaucoup plus nuancée, de l'histoire récente de la Tunisie, sans pour autant dissimuler la nature du colonialisme.



Figure 6 marché a l'intérieur H-B
source : web



Figure 7 théâtre municipale
source : web



Figure 8 avenue H-B Source : web

▪ La méthode utilisée par l'ASM :

Une organisation disposant de moyens modestes mais passionnément engagée.

Pour

Transférer au projet de revitalisation de l'hyper-centre la connaissance technique acquise précédemment lors de la conservation de l'ancienne médina est impressionnante.

- La communauté locale a été consultée tout au long de la procédure **pour garantir que**

Les commerces existants bénéficient de la régénération et assurer la durabilité du processus.

Ces objectifs se reflétaient dans le financement novateur du projet et à travers la formation d'artisans locaux pour entreprendre les travaux de restauration.



Figure9 marche à linterure



Figure10 façade d avenue H-B

Sous l'ère coloniale, de nombreux pays musulmans étaient au cœur de l'expérimentation moderniste, souvent initiée par de jeunes architectes européens aux idées radicales.

La sensibilité et l'ambition du projet de revitalisation de l'hypercentre de Tunis montrent comment ces mêmes pays musulmans sont désormais en mesure de jouer un rôle tout aussi novateur et influent dans la conservation de l'héritage moderne.

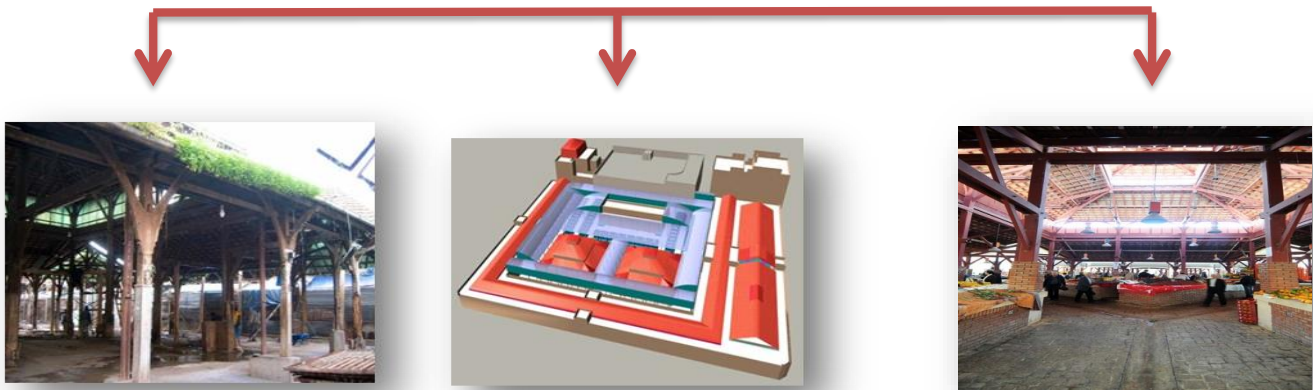


Figure 11 le marché couvert revitalisé de H-B

Conclusion

La revitalisation du patrimoine architectural de la fin du XIXe et début du XXe siècle dans l'hyper centre de Tunis, représente une contribution et une source d'inspiration importantes pour la compréhension de l'histoire récente du monde islamique et de l'héritage culturel de l'époque coloniale.

La revitalisation du quartier Saint-Roch à Québec : un exemple d'innovation

HISTOIRE DU QUARTIER

Premier faubourg ouvrier de Québec, St-Roch a été érigé au début du XVII siècle et s'est développé, dans un premier temps, grâce à son port commercial.

Jusqu'à la fin des années 50, St-Roch est considéré comme le cœur commercial et manufacturier de Québec. L'arrivée des grands centres commerciaux et le développement des banlieues provoquent l'érosion de l'activité commerciale et le départ de nombreux résidents du centre-ville; c'est le début du déclin du centre urbain. En quelques décennies, la population de St-Roch chute à 5 000 résidents. La construction des autoroutes Laurentienne et Dufferin-Montmorency contribue à fragiliser le quartier en érigeant une frontière de béton, coupant ainsi St-Roch en deux.

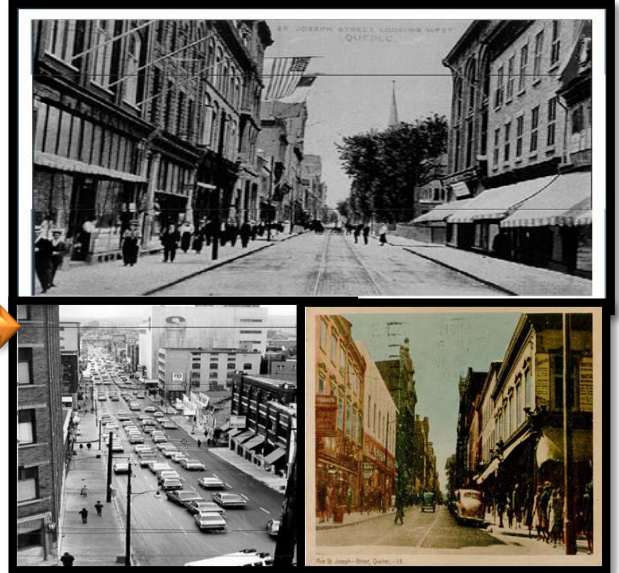


Figure 12 St-Roch année 50. Source :web

Différents projets sont mis de l'avant afin de revitaliser St-Roch dans les années 60, mais aucun ne donnera les résultats attendus



Figure 13 SR- année 60. Source :web

Au début des années 70, on tentera de concurrencer les centres commerciaux en recouvrant la rue St-Joseph d'un toit permanent pour en faire le plus long mail commercial au pays.

Malgré de nombreuses tentatives pour revitaliser le quartier et redynamiser le secteur, il faudra attendre le début des années 90 pour réellement voir apparaître certains signes annonçant la reprise de l'activité économique et l'accroissement de la population.



Figure 14 S-R années 70. Source :web

❖ Les efforts non concluants pour revitaliser le quartier



La rue Saint-Joseph transformée en rue piétonne



Le mail Saint-Roch: « La rue couverte la plus longue »



La Grande Place (1987)

➤ 1992: un plan d'action innovateur

- Après études et consultations – Plan d'action « Revitalisation »
- Stratégie basée sur 3 axes de développement: culture, éducation, nouvelles technologies plus l'habitation
- Redéveloppement en partenariat
- Premiers gestes seront municipaux: le jardin, la Dominion Corset, les programmes de subventions et autres incitatifs financiers, la réfection des infrastructures

➤ De nouveaux programmes d'aide

- ❖ Programmes d'aide à l'habitation (rénovation, accession à la propriété, aménagement des cours)
- ❖ Programme de rénovation et restauration d'ateliers d'artistes
- ❖ Programme de rénovation des façades commerciales
- ❖ Programme de crédits de taxe foncière
- ❖ Aide ad hoc (prêt, garantie de prêt, subvention)

❖ Revitalisation

Aux abords du Vieux-Port et du Vieux-Québec, le quartier St-Roch est devenu une destination urbaine prisée. Suite à l'investissement de plusieurs millions de dollars afin de rénover la majorité des édifices de la rue St-Joseph, le quartier a retrouvé ses lettres de noblesse.



Figure 15 revitalisation S-Roch

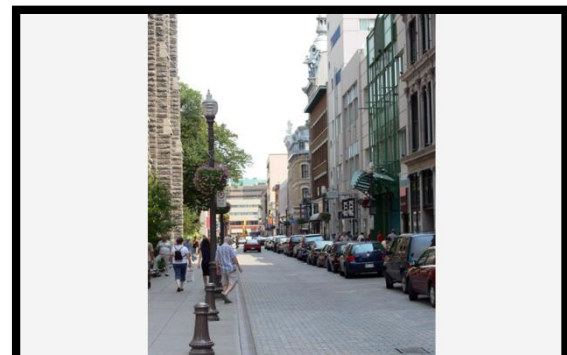


Figure 16 quartier S-R revitalisé source :web

Conclusion :

Comme réalité aujourd'hui Offrant des événements, boutiques, commerces de détails, restaurants et cafés/bars uniques en ville, St-Roch est maintenant un endroit incontournable, autant pour les visiteurs que pour les citoyens de Québec. C'est également un milieu de vie et de travail exceptionnel, avec ses nombreux commerces de proximité et son esprit communautaire rassembleur.



Figure 17 S- Roch aujourd'hui Source : web

▪ Contexte générale de la ville du Guelma

1-présentation de la ville du Guelma

1.1-situation et description de la ville de Guelma

Ville de l'Est Algérien, Guelma est située au nord-est de l'Algérie, à 60 km de la mer méditerranéenne, à 100 km de la métropole Constantine et à 150 km de la frontière tunisienne. Elle est limitée par pas moins de six wilayas qui sont :

- Au nord par Annaba, Skikda et Taref
- Au sud par Oum El-Bouaghi
- A l'est par Souk Ahras
- Et enfin par l'ouest par la métropole Constantine

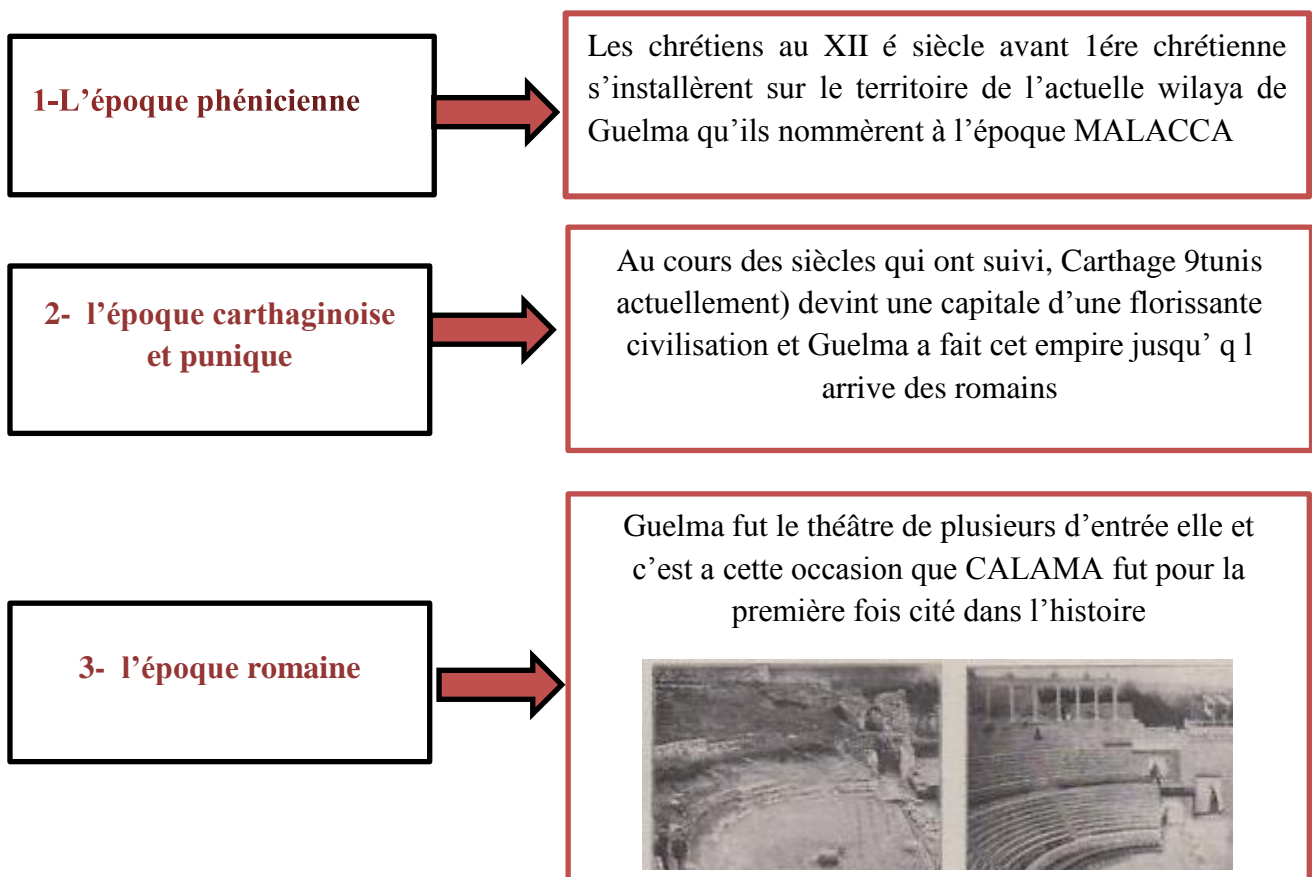


Carte 1 situation de Guelma

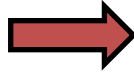
1.2 Aperçu historique

En vue d'une meilleure appréhension des traits actuels de la ville de Guelma et de son territoire, il est suggéré une lecture de son histoire en remontant aussi bien à son passé colonial qu'à la période précoloniale.

1.3 Contexte historique

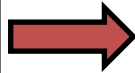


4- l'époque vandale



Guelma fut ravagé par un tremblement de terre . elle fut détruite en partie, une autre fois durant la période vandale par la guerres

5- l'époque byzantine



Lors de cette période de Guelma fut reconstruit et les restes de l'enceinte de la ville actuelle témoigne de la date 532 après J.C

6- la période musulmane



Au VII siècle, la ville fut conquise par ; les musulmans, en jouant son ancien rôle de carrefour commerciale et point de rencontre, vu sa situation géographique stratégique

7- la période turque :



Dès le XVI siècle ,cette période a une influence plus ou moins franche sur toute la province



Figure 18 Mosquee el Atik

8- l'invasion française :

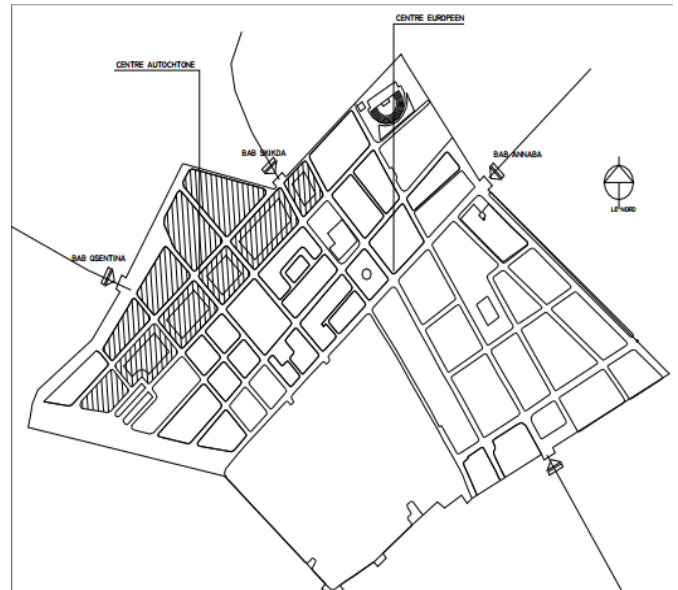


C'est en 1845 que fut créé la ville coloniale qui occupa toute le site antique, et s'entourait d'un rempart percé de 04portes à l'intérieur, la citadelle militaire se calquait sur l'enceinte byzantine.

1.4 Evolution historique de la ville de Guelma

Noyau historique -1848 :

- Le tracé régulier en damier.
- Les axes sont orienté nord-est/sud-ouest, nord-ouest/sud-est.
- La zone où se trouvent les autochtones situés au nord-ouest de l'ancienne ville le reste est occupées par les français.
- Cette ancienne ville était entourée par un grand mur qui joue le rôle de protection et sécurité.
- Le type d'habitat dans cette époque est l'habitat colonial (modèle européen mélangé avec le style traditionnelle locale) .



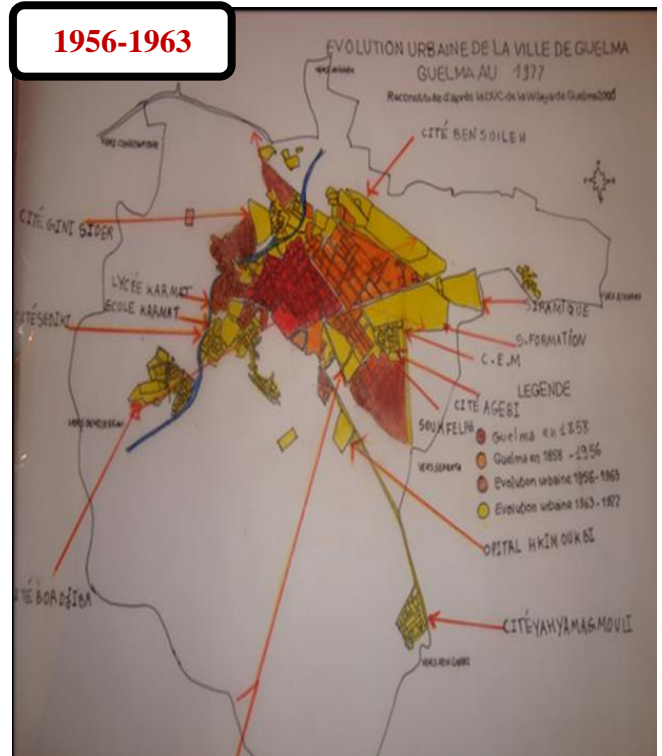
Carte 2 noyau historique de Guelma

1858-1956



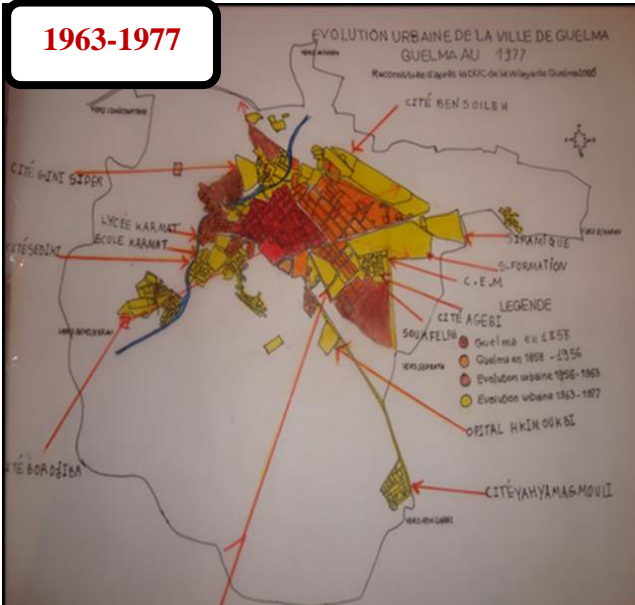
- le tracer dans cette période est régulier.
- le mure (borne) est démouler et apparut le oued Skhoun comme une nouvelle barrière.

1956-1963



- Dans cette époque le tracer est irrégulier la barrière de oued Skhoun est disparu.
- extension mineure ver la nord-ouest la ce ou se trouve ma naissance de l'habitat individuelle illicite

1963-1977



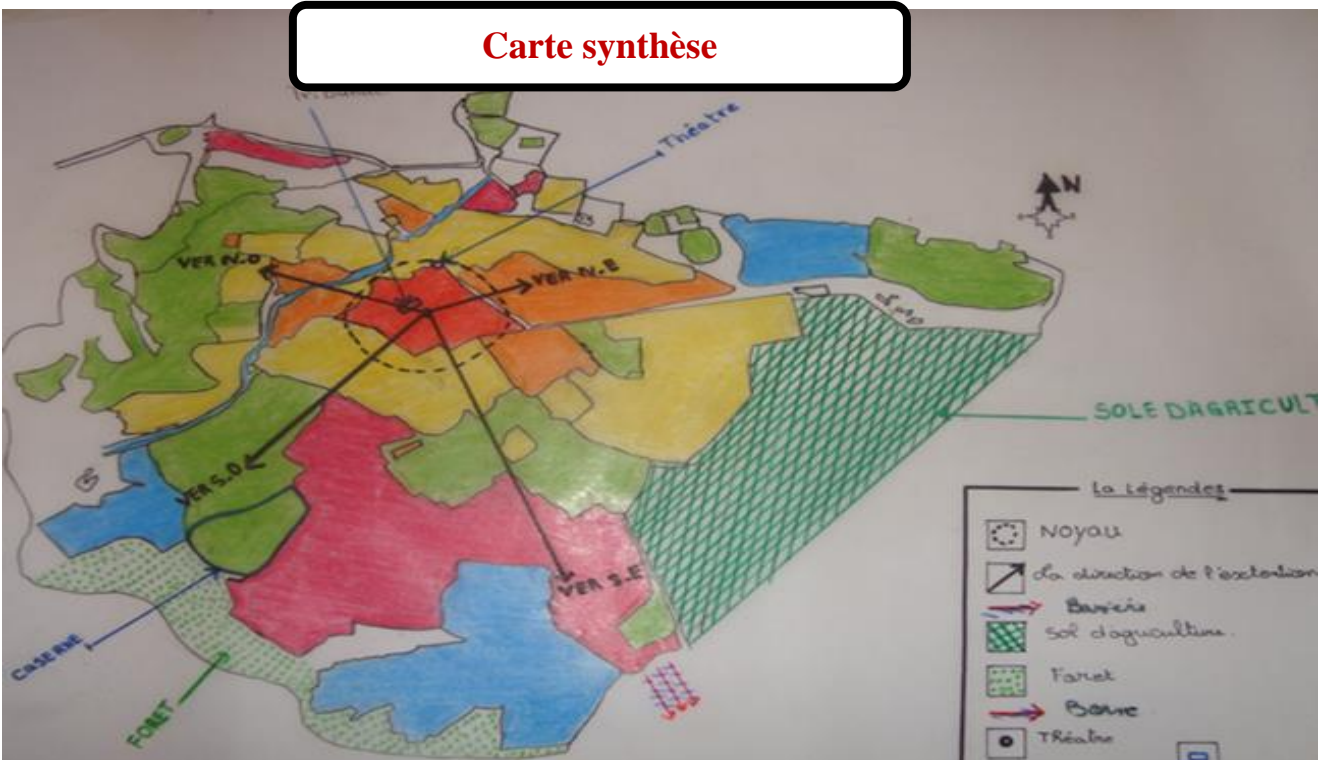
tracé est irrégulier, apparition sol agriculture au nord-est, sud-ouest et djebel halouf , extension vers tous les côtés, la naissance de 2 type habitat

1977-1997



- le tracé est irrégulier,
- L'extension : Nord-ouest vers Bandjah, Sud-ouest vers Djebel Halouf.
- Extension mineure sud-est/nord-est.

Carte synthèse



on observe qu'il y a un équilibre physique Centre centré

2. Climat :

La commune de Guelma est exposé à un climat continental, Avec une température moyenne de 17°, une gelée assez fréquente sur tous durant la période allant du mois de novembre jusqu'à la fin du mois de mars.

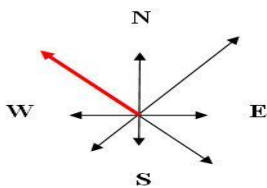
Les vents sont en général de deux directions nord-ouest – sud est.

L'humidité relative possède une variation assez remarquable, car elle passe de 70% le matin à 45% l'après-midi.

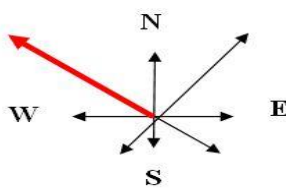
▪ Température :

Les températures minimums enregistrées durant le mois de Janvier avec une moyenne de 4,2 °C ; et une valeur absolue de -3,3 °C au moins de Février. Alors que les maximums s'enregistrent au mois de Juillet avec 42,6 °C ; la valeur absolue a été enregistrée au mois d'Août avec 46,2 °C.

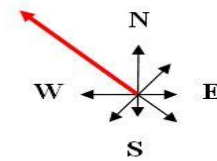
▪ Direction des vents dominants



Direction des vents dominants (à 07 h)



Direction des vents dominants (à 13 h)



Direction des vents dominants (à 18 h)

3. **Zone d'étude** : on a choisi la Rue d Anouna quelle appartient au centre-ville pour notre étude

3.1 Motivation du choix de la rue d'Announa

- ✓ Voie principale dans le maillage de centre-ville de Guelma
- ✓ La localisation
- ✓ La voie qui centralise l'ensemble du tissu ancien
- ✓ Pour avoir un rayonnement équivoque sur le centre
- ✓ L'une des voies qui donne sur le voisinage du centre ; au Nord par le pénétration a la



Carte 3 rue d Anouna .source : Google earth.Mps.dwg

cité romaine, au sud par la continuation du maillage principale vers la croissance récente de la ville.

- ✓ La voie qui centralise l'ensemble des voies du centre ancien (le centre du centre)
- ✓ Voie la plus visit e pour raison commerciales
- ✓ La voie phare dans le centre
- ✓ La référence de repérage un centre-ville ancien

4. Diagnostic :

4.1 Accessibilité et flux :

Accessibilité :

Le site représente une bonne accessibilité surtout Par les voies l'entourent et à travers les Anciennes portes. Deux d'entre eux près de la RUE et de le rendre plus facile d'accéder.



Flux mécanique et piéton

-Le centre compte un flux mécanique important dans le boulevard tel que la rue "1^{er} Nov"

-Flux piéton très important dans la rue d Anouna

Carte 4 l accebilite et le flux 9ru Anouna) source : auteur

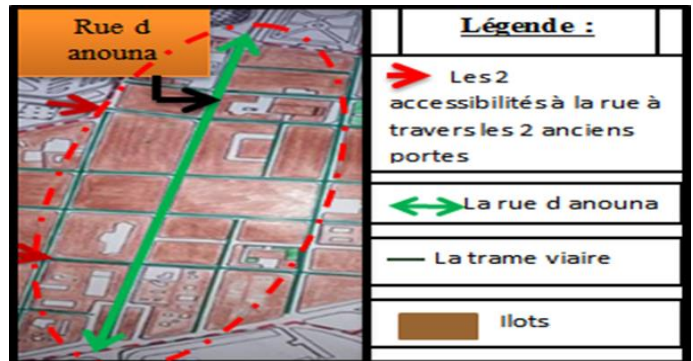
▪ Synthèse :

- Problème d'encombrement posé fortement au centre-ville et comme sa au niveau de la rue d Anouna
- Les trottoirs étroits ce qui faut crée un conflit entre la circulation mécanique et piéton

4.2 Trame viaire, ilots

La trame viaire :

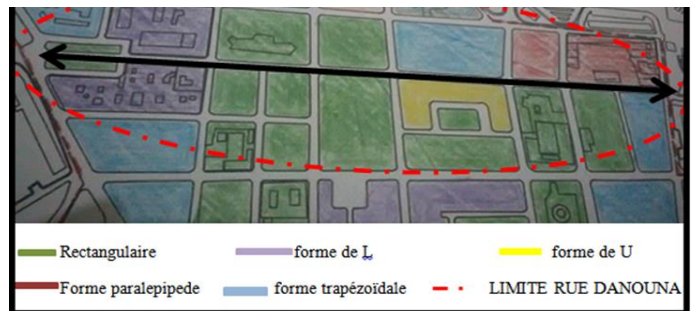
-La rue comme elle est appartient un centre Historique, elle un tracé de type en damier.



carte 5 trame viaire. Source: auteur

Ilots :

Le centre-ville y compris Rue d Anouna Ils ont une forme régulière avec la diversité des formes



Carte 6 les déferente type d'ilots. Source : auteur

Synthèse :

- Système viaire hiérarchisé.
- Les dimensions des ilots est varié selon le type de le parcelle et la période de construction.

4.3 Cadre bâti :

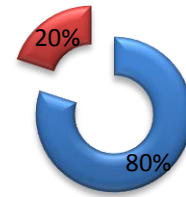
Carte 7,photos des friche urbains source :auteur



Synthèse :

- Dominance de cadre bâti
- La présence des friches urbaines (les écuries) qu'ils prennent une surface appropriée au niveau du site.

■ surface bati ■ friche urbaine



Équation 1 les friche et le bati de la rue

4.4 L'état de bâti à la rue d anouna



■ Bâti en moyenne état

■ bâti en mauvaise état

↔ La rue d anouna



Bâti en mauvaise état



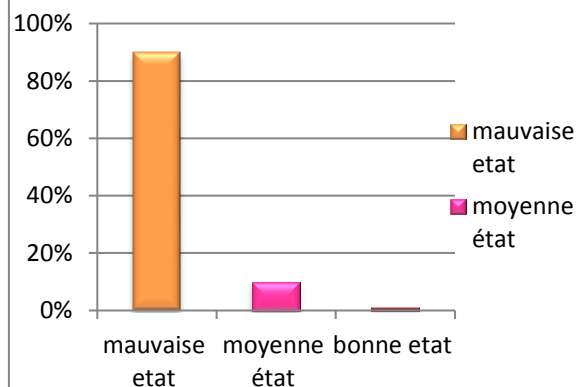
Bâti en moyenne état

Figure 19 état de bâti Rue Abouna

Synthèse :

D'après la constations on remarque que le parc immobilier de la rue est en état de forte dégradation à cause de plusieurs facteurs tel que : absence d'une politique réel a l'Etat pour préserver le parc immobilier, l'ancienneté Du bâti

état de bati



Équation 2 categories etat de bati

4.5 Les équipements :



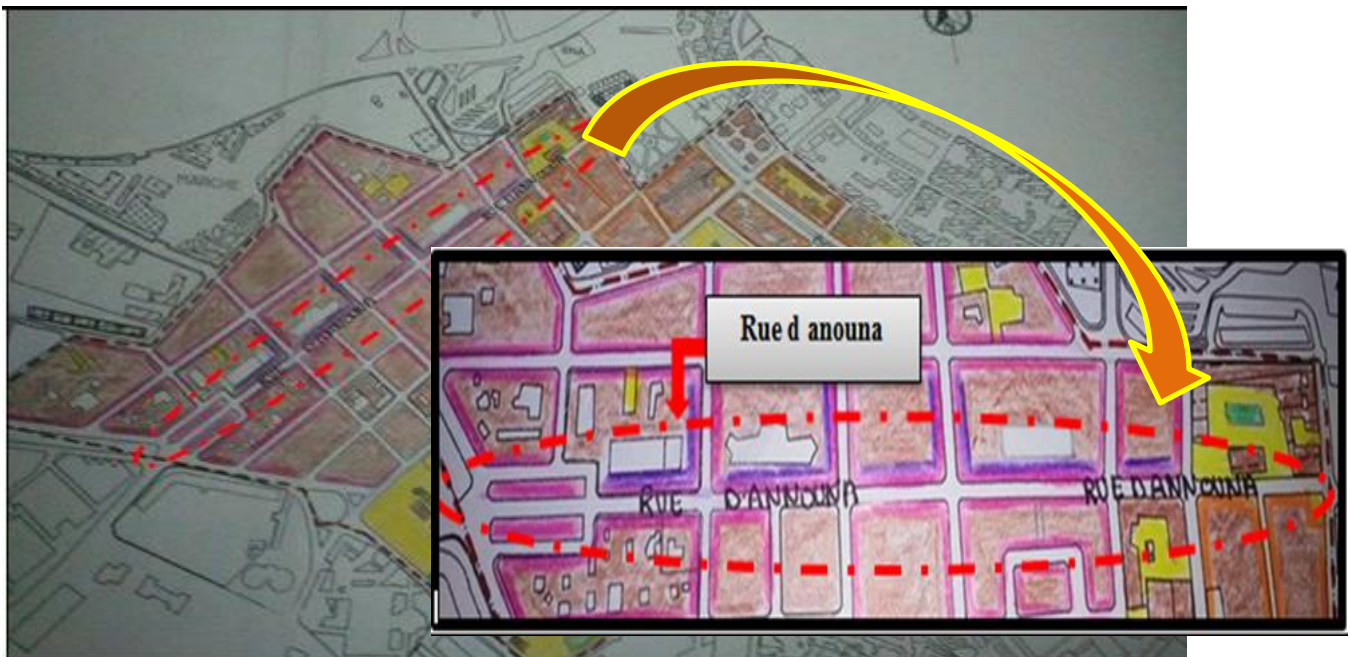
carte 8 les équipements source :auteur

Type d'activité	Administration et équipements publics			Totale
Nomination de siège	Tribunal	Caserne et secteur opérationnelle	Equipement d'éducation	
nombre d'unité par activité	1	1	2	4
Services publics				
Nomination de siège	Maison d'assurance-	BANQUE	Service tel-Mobile	
nombre d'unité par activité			6	6
Les affaires				
Nomination de siège	Avocats	Laboratoire médicale	Agence touristique	
nombre d'unité par activité	8	2	1	11
sociale et culturelle Et placette				
Nomination de siège	Mosquée	Librairie	Placette	
nombre d'unité par activité	3	3	1	7
Tableau 1 defferentes equipementdela Rue sourcew :auteutr				28

Synthèse :

- Un multiple des équipements diversifie ; rendre le site attractif
- La présence des équipements sociaux culturel au niveau de "la Rue d Announa " tel que la mosquée el Atik qui considère comme patrimoine foncier et donne le site une grande valeur historique.

4.6 Les commerces :



- Limite de centre-ville
- Commerce mixte
- Passage
- commerce ordinaire
- commerce de lux
- espace vert
- bâti

Carte 9 type de commerces source : auteur

Type d'activité	Commerce			Totale
Nomination de siège	restauration	Alimentation	Fruits et légumes	
nombre d'unité par activité	9	2	1	12
Nomination de siège	Poissonnerie	Pâtisserie et crèmerie	quincaillerie	
nombre d'unité par activité	2	3	5	10
Nomination de siège	Habillement et tissu	Vendeur de la literie et meuble	Jeux d'enfants	
nombre d'unité par activité	38	6	2	46
Nomination de siège	Instruments musicales	Bijoutier	Décor et accessoires	
nombre d'unité par activité	2	24	7	33

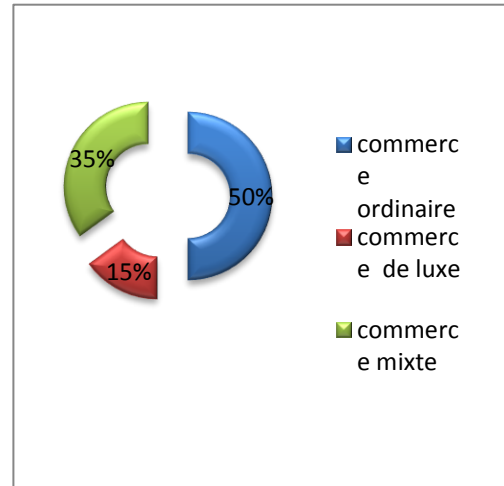
Tableau 2 nombre de boutique source : auteur

101

- Le centre-ville connu une forte activité commerciale
- Une densité de commerce et linéaire des constructions destinées aux activités

Synthèse :

- D’après le commerce partagé dans tout le centre-ville on remarque que la rue d -Anouna est une rue totalement commerciale qui font de la rue et comme ça le centre-ville un pôle d’attraction.



Équation 3 :type de commerce

Insuffisances	enjeux	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Problème d’encombrement posé au plein centre-ville et comme ça au niveau de la rue d Anouna ▪ Les trottoirs étroits. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elargissements au niveau du rue et des territoires ▪ crée un conflit entre la circulation mécanique et piéton 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ assurer l’organisation idéale entre la circulation mécanique piétonne et cycliste ▪ Restructuration de la rue pour l’en faire une rue principalement piétonne
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les friches urbains Négligée et n'a pas profité comme il se doit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La bonne exploitation de ces friches 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profitez d'entre eux et lui donner une valeur
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une forte dégradation, dévastation.... des bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traiter les façades et améliorer le cadre bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ d'embellissement des façades a travers développement durable

5. Degré de compatibilité Rue d Anouna et les exemples analysés précédemment

Le rythme de tissu qui domine	<u>Avenu HB–quartier S-Roche</u> Purement coloniale (HB) style similaire de style français (S-Roche)	<u>Rue d Announa</u> la majorité coloniale
L'état du tissu + l'activité dominante dans le quartier	Dégradé et en ruine Activité. Commerciale	Dégradé et en mauvaise état Base commerciale par excellence
L'intervention urbaine choisie pour traiter ce problème	La revitalisation urbaine elle réussit par excellence et donné un dynamisme extraordinaire rendre le quartier un endroit incontournable.	Pas encore mais dans notre cas d'étude on propose la revitalisation comme intervention urbaine

6. Concertation :

Nous avons mené une concertation avec les usagers, les propriétaires et les commerçants pour nous avons acquis les opinions comme se suit :

Que pensez-vous du processus de démolition et de reconstruction cette Rue pour une revitalisation durable ?	<p>avis</p> <table border="1"> <tr><th>avis</th><th>pourcentage</th></tr> <tr><td>oui</td><td>80%</td></tr> <tr><td>non</td><td>15%</td></tr> <tr><td>pas de reponse</td><td>5%</td></tr> </table>	avis	pourcentage	oui	80%	non	15%	pas de reponse	5%
avis	pourcentage								
oui	80%								
non	15%								
pas de reponse	5%								
Quelles suggestions feriez-vous pour doter un autre type d'activité et des Equipements diversifient, ou bien on garder l'aspect d'activité commerciale comme une identité ?	<p>avis</p> <table border="1"> <tr><th>avis</th><th>pourcentage</th></tr> <tr><td>oui</td><td>10%</td></tr> <tr><td>non</td><td>70%</td></tr> <tr><td>pas de reponse</td><td>20%</td></tr> </table>	avis	pourcentage	oui	10%	non	70%	pas de reponse	20%
avis	pourcentage								
oui	10%								
non	70%								
pas de reponse	20%								
Quelle est votre impression que nous avons essayé de démolir vos boutique, habitation... et les retourner le projet prévu avec un nouveau cadre conformément au développement durable ?	<p>avis</p> <table border="1"> <tr><th>avis</th><th>pourcentage</th></tr> <tr><td>oui</td><td>89%</td></tr> <tr><td>non</td><td>11%</td></tr> </table>	avis	pourcentage	oui	89%	non	11%		
avis	pourcentage								
oui	89%								
non	11%								

7. Synthèse générale

D'après l'analyse des différentes carte et la constations Nous avons atteint :

Un tissu dégradé et en mauvaise état



La rue malgré leur état Elle a une forte attractivité à base commerciale



Ce qu'on nécessite à faire revitaliser cette dégradation à travers sa fonction de base (commerce)

- Ce qui confirme la validité des hypothèses mentionnées précédemment

8. Objectifs et intentions générale

Rendre la rue incontournable et un pôle d'attractivité sur une base Commerciale durable de la ville et de territoire

Revitalisation de toute la rue au cœur de la démarche d'amélioration de cadre bâti et environnementale et d'embellissement des façades à travers développement durable tout en respectant l'aspect architecturale et historique et le mettre en

Restructuration de la rue pour l'en faire une rue principalement piétonne.

Ceci peut être activé à partir de:

Scenarios

La rénovation des façades de tout la Rue.



Démolition et reconstruction d'un ilot peut dire pilotes, et on prendre cette opération comme échantillon ou bien type qu'on va le faire sur l'ensemble de la rue.

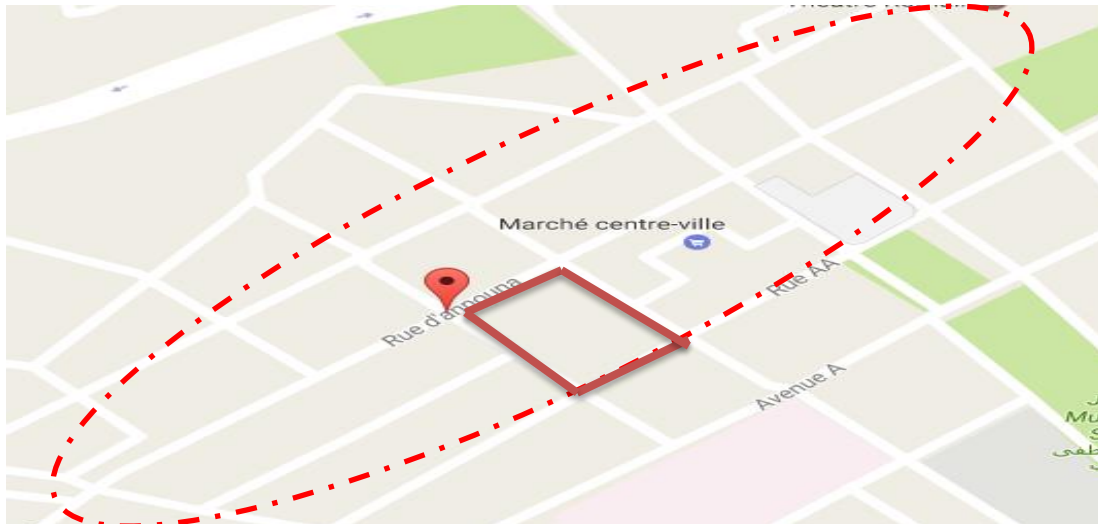


9. Analyse de terrain

D'après les deux scénarios résultants et la concertation avec les usagers les experts et même avec CTC j'ai la décision de faire le 2ème scénario ; (**Démolition et reconstruction d'un ilot peut dire pilotes** , et on prendre cette opération comme échantillon ou bien type qu'on va le faire sur l'ensemble de la rue).

9.1 Situation géographique de terrain :

Le terrain est situé le, milieu de notre zone d'étude (rue announa)



Carte 10 situation du terrain source: G.Maps

- **Justifier le choix :**
- Il contient comme la majorité des autres terrain des constructions dévastés, ruine et en mauvaise état.
- Comme il est un ilot au centre de la rue.
- Un ilot qui voisine la grande mosquée el ATIK .

9.2 Analyse Physique

- **morphologie de terrain :**

La forme : rectangle régulier

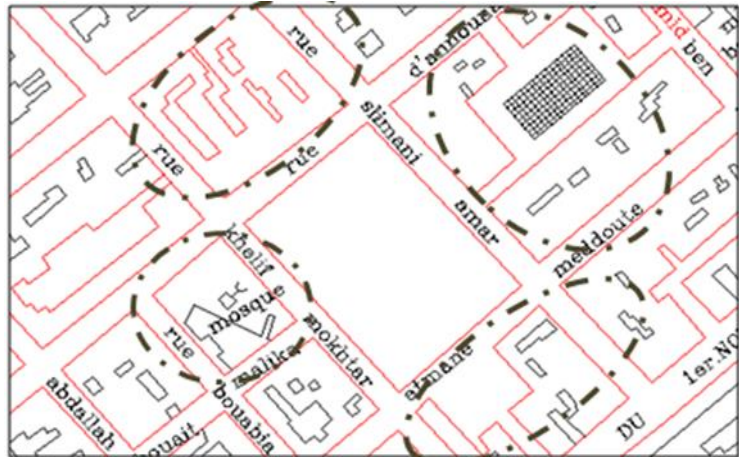
Surface : 4700



LA COUPE TOPOGRAPHIQUE DANS LE TERRAIN

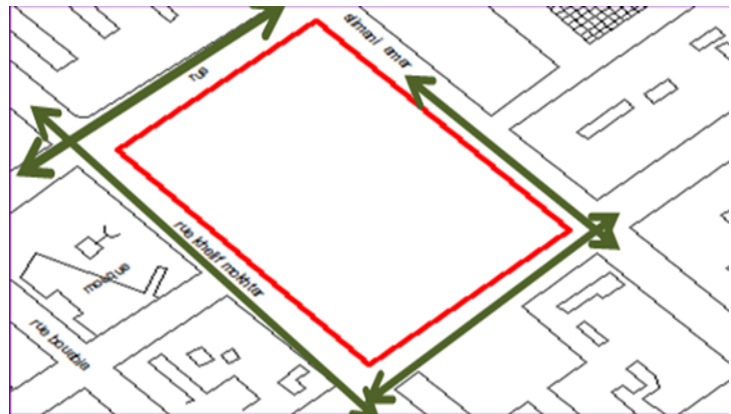
○ Environnement immédiat ,accessibilité :

- Le terrain est limité par le mosquée el Atik de l'ouest et par des construction de déférente fonction (entre habitat commerces...).
- Le terrain est accessible à partir de deux voies : **principale et secondaire.**



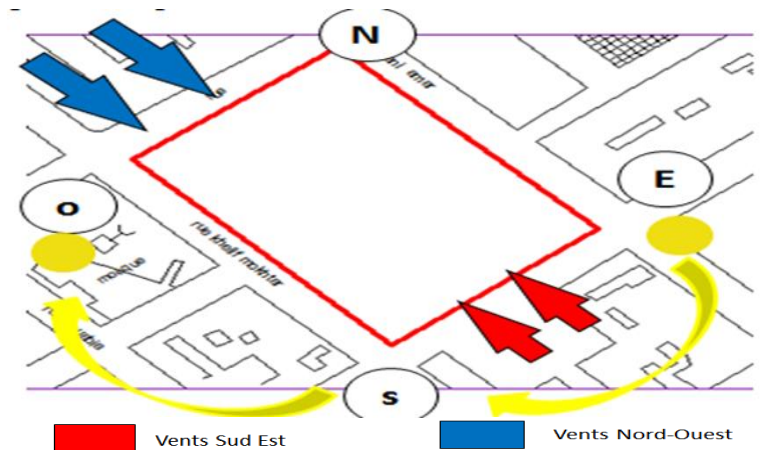
○ la circulation :

- Flux mécanique : appropriée
- Flux piétonnier : Le terrain est entouré d'un passage piéton (trottoir), avec un flux piéton important.



○ L'ensoleillement & les vents dominants :

- Le terrain est exposé au vent dominant (NO froide, SE chaude)



Synthèse :

- Le terrain est bien située par rapport au centre-ville
- Facilité d'accès et de dégagement
- Le terrain situé dans une zone très important a côté d mosquée el Atik
- Forme et surface intéressante.
- Le terrain bien ensoleillé exposé au vent dominant

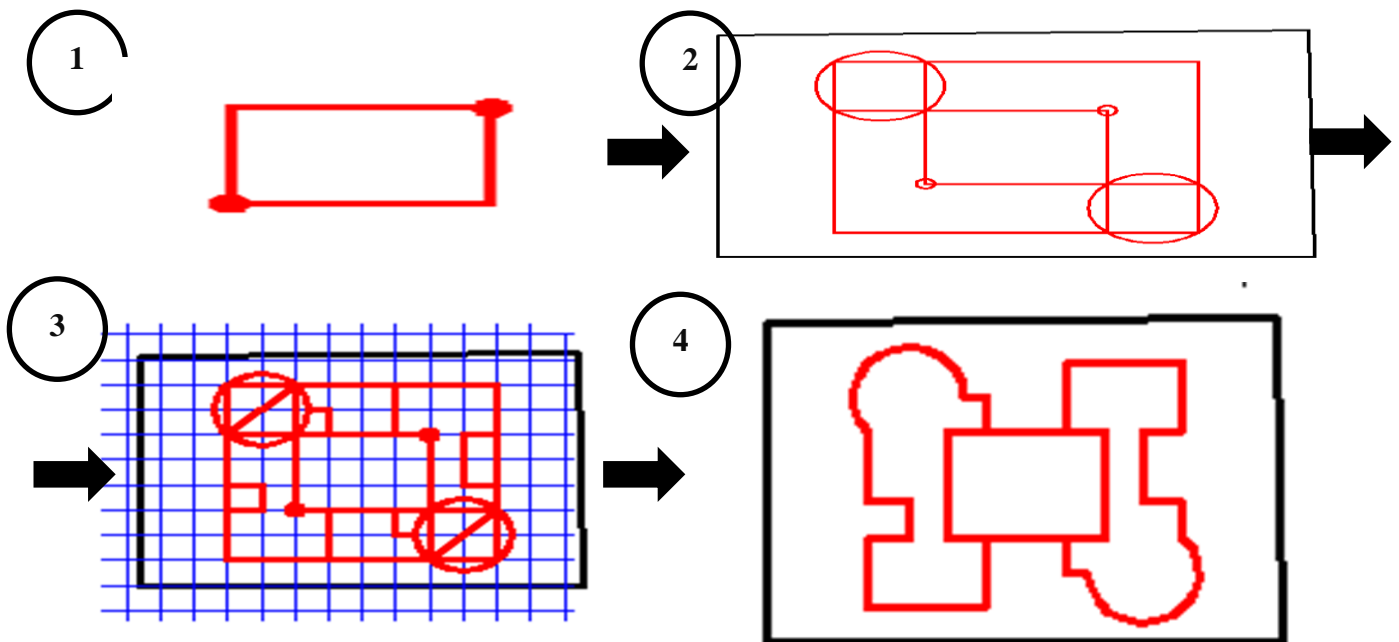
10. Programme retenu

Désignation des espaces	Sous-espaces	Surface
Espaces Services	<u>Bureaux</u>	
	Bureau d'Avocat	30 m ² *4
	Bureau de Notaire	30 m ²
	Bureau d'étude d'Architecture	30 m ²
	<u>Agences</u>	
	Cabinet Médicaux	60*4
	Agence Bancaire	70
	Agence d'assurance	35
	Agence de Voyage	35
	Agence de locations diverse	35
	Agence Publicitaire	35
	Société télécommunications	35
	Agence de comptabilité	40
	Agence Immobilière	20

Espaces commerciaux	<u>Articles habillements</u>	175 m²
	Vêtements homme	35
	Vêtements femmes	35
	Vêtements enfants	35
	Article de sport	45
	Tissu	30
	<u>Articles de lux</u>	
	Bijouterie	30
	Parfumerie	30
	Alimentation générale	20
	Opticien	35
	Journaux et tabac	50
	Salon de Beauté	40
	Salon de coiffure	30
	Fleuriste	35
	Photographe	35
	Vente mobile	20

Espaces Services	<u>Administration</u>	<u>75</u>	Espaces culturelles	<u>Salle d'exposition</u>	<u>80</u>
Espaces de détente	<u>Restaurants</u>	<u>270</u>		<u>Garderie d'enfant</u>	<u>80</u>
	<u>Cafétéria</u>	<u>80 m²</u>		<u>Salle de jeux</u>	<u>70</u>
	<u>Salon de thé</u>	<u>70</u>		<u>Bibliothèque</u>	<u>400</u>
	<u>Cinéma</u>	<u>230 m²</u>			
		<u>Salle de jeux</u>	<u>250 m²</u>	Hébergement	<u>Habitat</u>

11. La genèse de forme



12. Synthèse

1- Tels que chaque projet qu'il doit commencer par une forme de base. Ce qui doit être une idée préliminaire, peut être inspiré ou subjectif, mais avec leur motivations, en conséquence la forme de base de notre projet est une forme rectangulaire géométrique simple en ligne avec la forme de terrain combiné par 2 cercles par 2 coté désignés comme des espaces de circulation panoramique comme c'est notre projet prendre un sens verticale comme sa les gens peuvent profiter des vues panoramiques..(forme 1).

2- Dans la prochaine étape, nous avons fait un agrandissement pour les formes qu'on a (forme 2).

3- après le grandissement et la combinaison des formes on a fait une trame en ligne avec Ce que nous avons à lui (forme 3).

4- Ce qui nous a aidé à atteindre la forme finale de projet après la soustraction, l'adhésion, la combinaison(forme 4).

13. Matériaux de construction

Pour les matériaux proposés pour la construction se sont des matériaux connus ; béton, acier vert, bardage (au niveau de la façade)... la tuile (pour la reproduction du style architecturale existant avec un aspect moderne lié au développement durable).

Conclusion générale

L'amélioration des conditions de vie est devenue une aspiration de tous les acteurs, l'Etat comme régulateur, l'architecte et urbaniste en tant que Concepteur et l'utilisateur comme consommateur. C'est une exigence à satisfaire, elle devient par conséquent la pierre angulaire du développement social et culturel, une amélioration qui fait appel au citoyen pour y participer.

Les quartiers anciens tels que la Rue d'Anouna un grand héritage architectural dégradé qui doit être prise en charge par la revitalisation sous une stratégie du développement durable.

Revitalisation du centre-ville a adopté un plan d'action basé sur la consultation des citoyens et des acteurs du milieu. De manière générale, ceux-ci ont dit souhaiter améliorer le cadre bâti et environnemental du centre-ville, tout en respectant les caractéristiques architecturales et la vieille histoire de La Rue.

C'est avec une amélioration durable des espaces extérieurs et intérieurs des quartiers qu'on pourra satisfaire les aspirations des habitants en leur offrant un cadre de vie agréable ; reproduction des nouveaux projets serviront les usagers .., la rénovation des façades commerciales, l'aménagement de terrasses ...

Les renseignements obtenus ont permis de reconnaître le bois et la brique comme matériaux de construction traditionnelle et d'en (re)valoriser l'usage durable.

Outre l'amélioration de la sécurité des usagers (automobilistes, piétons et cyclistes) ; l'embellissement des rues, en étroite collaboration avec la Fondation Rues principales.

Pour les faire sortir du chaos et des dysfonctionnements qui pèsent lourd sur leur vie quotidienne, tout en respectant l'environnement et l'écosystème.

Bibliographie

- Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques. ICOMOS. 6 décembre 1986.
- P.PELETRE » Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils». Edition le moniteur, 1999, page15.
- MATHILDE KEMPF ET ARMELLE LAGADEC « Éco Quartier en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes » l'agence Verdier-Tappia (une publication DGALN – CERTU, www.certu.fr.) P 12
- M.CORNU « quartiers anciens : les sacrifier ? La moderniser ? ». Revue Urbanisme 186-187.p : 62.
- Lavadinho Sonia, Bernard Lensel. « Urbanisme commercial la révolution newlook : Enquête en Europe », Revue Urbanisme n 377, « le centre commercial contre la ville ? », mars-avril 2011, p53
- LACAZE Jean-Paul. Introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française. Paris. Le Moniteur. 1979.
- P.PELETRE » Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils». Edition le moniteur, 1999, page15.
- Jean-Pierre SUEUR, Sénateur, « Villes du futur, futur des villes ; Quel avenir pour les villes du monde ? ». Rapport d'information, Tome I .enjeux. SENAT, session ordinaire 2010-2011. p 139
- Lavadinho Sonia, Bernard Lensel. « Urbanisme commercial la révolution newlook : Enquête en Europe », Revue Urbanisme n 377, « le centre commercial contre la ville ? », mars-avril 2011, p53.

Liste des Site internet :

- <http://philo.pourtous.free.fr/Atelier/Textes/heritage.htm>.
- <http://www.stroch.com/fr/histoire-du-quartier>
- http://www.apdeq.qc.ca/doc_uploads/ressources/presentation_revitalisation-du-quartier-saint-roch.pdf
- <http://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2010-1-page-11.htm>

Mémoire, magister et doctorat :

- Yasmine, bouhelouf, 2014, l'attractivité urbaine au service de la revitalisation du centre ancien de Jijel, thèse de Magister, EPAU.
- Khatabi, lahcen.2010, le reconquête d'UN centre ancien :la cas de la Medina Nedroma, thèse de Magister, Tlemcen.
- Mazouz, fatima, 2015, le Renouveau du patrimoine bâti vétuste ,le cas du centre-ville d'Oran, thèse de doctorat .

Dictionnaire :

- Dictionnaire La rousse 2000
- Dictionnaire Le Robert 2001

