جامعة 8 ماي 1945 قالمة
قسم الهندسة المعمارية
كلية العلوم والتكنولوجيا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

104

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 : **ABDAOUI FADIA**

Thème : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, ordre et option durable

Cas d'étude : quartier du Champ Manœuvre et de Ghehdour -Guelma-

---

Sous la direction de : Dr. HARIDI FATMA ZOHRA

Mr . TALEB IBRAHIM

Co-encadreur : Mme. OULED CHIKH ROUMAISSA

Juin 2017

Remerciement

17/3620

Tout d'abord et avant toute chose, Je remercie tout puissant DIEU qui m'a donné courage, volonté, patience et l'effort moral et physique pour mener a terme ce présent mémoire.

Je remercie chaleureusement maman et papa pour l'amour et le soutient inconditionnel qu'ils m'ont toujours accordé, je ne serai pas la sans eux.

Il m'est particulièrement agréable, d'exprimer ma gratitude et ma reconnaissance a Mme Fatima Zohra Haridi et Mr. Ibrahim Taleb qui m'ont orienté, conseillé, et critiqué quand le besoin se faisait sentir, mais surtout de leurs disponibilité et d'avoir été tout simplement toujours là pour m'écouter et me redonner confiance.

Je remercie également Mme. Rouamaissa Ouled Chikh, mon co-encadreur qui m'a soutenu dans mes moments les plus difficiles,

Mes remerciements les plus vifs, à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin pendant toutes mes années d'études, et éclairé mon chemin de jeune étudiante.

Dédicéce

Je dédie ce travail a mon très cher père le Professeur ABDAOUI Mohammad

A ma très chère mère le soleil de ma vie et ma joie de vivre

Qui m'ont toujours laissé libre de mes choix, fait confiance et encouragé

a mon petit frère Ahmed Ramzi et a mes deux secours Assma et Meriem

a toute ma famille

a tous mes ami(es)

et a tous ceux qui me sont chers

Résumé :

La ville algérienne comme toute ville du monde connait une transformation permanente depuis l'indépendance, l'évolution de ses tissus urbain a toujours été caractérisé par de continuels mutation. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution.

Ce phénomène accentue la fracture urbaine, favorise la ségrégation sociale et se traduit par des écarts de la richesse et de la qualité de vie entre les diverses parties de la ville.

De même, L'étalement urbain sous forme de ZHUN connu après l'Independence et plus précisément pendant la crise de logements est perçu comme un enjeu environnemental social et économique majeur du fait de ses conséquences sur la consommation d'espace et d'énergie, sur le développement des réseaux et des infrastructures, sur l'économie et sur la structure de la société .

Les ZHUN font par excellence l'outil d'urbanisation le plus répondu en Algérie. En un peu de temps de nombreuses cités furent réalisées, selon des schémas étrangers voir français à la culture de la société et du pays, mais totalement inadéquats en Algéric

Dans cette mesure, le thème du renouvellement urbain durable des ZHUN demeure un axes porteurs du débat sur la ville algérienne, c'est une forme d'évolution de la ville sur elle-même. Il est venu pour contrôler cet étalement irraisonnable et le rationnaliser dans les villes éclatées afin de ne plus gaspiller le foncier, en développant des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la politique urbaine adapté par l'Algérie indépendante et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

La ville de Guelma, quand a elle aussi, connait un étalement urbain excessif provoquant ainsi un certain nombre de difficultés qui l'empêche d'atteindre le niveau des villes du monde développé d'en face. Ces difficultés, sont le résultat de processus complexes dans lequel la croissance récente a été très rapide, parfois brutale et souvent mal ou pas du tout accompagnée par la gestion de l'espace urbain.

A cet égard , notre attention s'est portée sur l'un des quartiers de la ville de Guelma qui matérialisais ce phénomène. Renouveler le Champ Manœuvre et Guehdour en s'inscrivant dans le cadre d'un projet urbain toute en intégrant le concept du développement durable.

Cette démarche nécessite une prise en considération tous les enjeux sociaux, économique, spatiaux et environnementaux de la ZHUN en question.

Abstract :

The Algerian city, like any other city in the world, has undergone a permanent transformation since independence. The evolution of its urban fabrics has always been characterized by constant change. Urban forms therefore most often result from the phenomenon of superposition, stratification or substitution

This phenomenon accentuates the urban divide, promotes social segregation, and results into disparities in wealth and quality of life between different parts of the city.

Similarly, urban sprawl in the form of 'ZHUN' known after the Independence and more precisely during the housing crisis is perceived as a major social and economic environmental stake because of its consequences on the consumption of space and energy, On the development of networks and infrastructures, on the economy and on the structure of society.

ZHUN is the most popular urbanization tool in Algeria. In a short time many cities were built, according to foreign schemes to the culture of the society and the country, but totally inadequate in Algeria

In this extent, the theme of the sustainable urban renewal of the ZHUN remains an axis conducive to the debate on the Algerian city, it is a form of evolution of the city on itself. It has come to control this unreasonable urban sprawl and rationalize it in broken cities in order to not to waste land, by developing strategies to counteract the negative dynamics of urban policy adapted by independent Algeria and to try to improve the quality of Life and the existing urban framework.

The city of Guelma too, is experiencing excessive urban sprawl causing a number of difficulties that prevent it from reaching the level of developed cities in the word. These difficulties are the result of complex processes in which the recent growth has been very fast, sometimes brutal and often badly or not at all accompanicd by thc management of the urban space.

In this regard, our attention was focused on one of Guelma's districts, which materialized this phenomenon. Renew the 'Champ Maneuver and Guehdour' as part of an urban project while integrating the concept of sustainable development.

This approach requires taking into consideration all the social, economic, spatial and environmental issues of the ZHUN in question.

Mot clés: ville, mutation, ZHUN, renouvellement urbain, projet urbain, développement durable

Sommaire

Introduction..... 1
Problématique..... 1
Objectif..... 3
Hypothèse..... 3
Méthodologie 3

PARTIE I : APPROCHE THEORIQUE

Chapitre I :Eléments de définition

Introduction 5

1. **Le développement durable** 5
   1.1. Définition.....5
   1.2. Les dimension du Développement Durable..... ...5
   1.3. Les enjeux du développement durable.....7
   1.4. Les objectifs du Développement Durable.....9

2. **Le projet urbain**..... 9
   2.1. Le projet urbain, une définition possible..... 9
   2.2. Les objectifs du Projet Urbain.....10
   2.3. Les échelles d'interventions..... 11
   2.4. Les caractéristiques et principes du projet urbain..... 11
      2.4.1. Les enjeux du projet urbain..... 11
      2.4.2. Les acteurs concernés par le projet urbain 13

3. **Le renouvellement urbain**..... 14
   3.1. Types de renouvellement urbain 14
   3.2. Les objectifs du renouvellement urbain : une remise en valeurs des quartier 15
   3.3. Les enjeux du renouvellement urbain..... 16
   3.4. Les opérations d'intervention du Renouvellement urbain.....16

Conclusion .....//.....17

Chapitre II : les villes algériennes entre mutation et étalement urbain et émergence des ZHUN

Introduction 18

1. **La ville, un organe en mutation**..... 18
   1.1. La mutation urbaine par étalement et extension..... 18

1.1.1. Les villes et L'étalement urbain 18
1.2. Les noyaux urbains dans les villes Algériennes..... 20
1.2.1. Le noyau traditionnel 20
1.2.2. Le noyau urbain colonial..... 21
1.2.3. Le noyau urbain de l'Algérie indépendante..... 21

2. Politique urbaine de l'Algérie de l'Algérie indépendante..... 22

2.1. La période entre 1962 et 1964..... 22
2.2. La période entre 1965-1979 22

3. Naissance et création des Z.H.U.N en Algérie 23
3.1. Les facteurs de création des ZHUN 23

3.2. Les conséquences de ta crise de logement 23

3.3. Objectifs des ZHUN 24
3.4. Logique de production des ZHUN 24

Conclusion 24

Chapitre III : le renouvellement urbain des ZHUN : un alternative a la planification urbaine

Introduction 25

1. Le renouvellement urbain, un instrument de mutation urbaine 25
3.5. L'urbanisme durable entre la fabrication de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés (s'éclater vs renouveler) 26

4. Projet de renouvellement, de requalification et de rénovation urbains 26
4.1. Densification et diversification du quartier 26
4.1.1. La mixité fonctionnel..... 27
4.1.2. La mixité urbaine..... 28
4.1.3. La mixité sociale..... 28
4.2. Réutilisation des friches urbaines..... 38
4.3. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel..... 38
4.4. Les villes nouvelles..... 29

5. Développement social du renouvellement urbain, une démarche participative du projet urbain..... 29

6. L'intégration des ZHUN à l'ensemble de l'agglomération 30
6.1. Le désenclavement des quartiers..... 30
6.2. La reconquête spatiale 31

7. La durabilité du renouvellement urbain..... 31

Conclusion..... 32

Chapitre IV : le renouvellement urbain des grands ensembles a travers quelques expériences

Introduction 34

1. **L'exemple du renouvellement urbain du quartier la Duchère, Lyon** 34
   1.1. Présentation..... 34
   1.1. Problématique..... 34
   1.2. Objectifs du projet urbain..... 34
   1.3. Les Enjeux 35
   1.4. Intervention, principe et processus 35
   1.5. La participation des habitants..... 37
   1.6. Bilan du Projet..... 38

2. **Exemple du renouvellement urbain du quartier du Décines (Lyon)** 38
   2.1. Présentation du quartier..... 38
   2.2. constat de l'etat général quartier 39
   2.3. Objectifs du Projet Urbain..... 39
   2.4. Intervention, principe et processus..... 41
   2.5. Résultats et conclusion..... 41

Conclusion *42*

PARTIE II : APPROCHE CONCEPTUELLE

Chapitre I :Présentation de la ville de Guelma

Introduction..... ***43***

1. **Présentation du territoire**.....43
   1.1. Situation géographique..... 43
   1.2. Population.....45
   1.3. Relief..... 46
   1.4. Climat..... 47
2. **Contexte économique**..... **47**
   2.1. Secteur de l'agriculture..... 47
   2.2. Secteur du tourisme..... 47
   2.3. Secteur de l'industrie..... 48
3. **Contexte naturel**..... 49
4. **Contexte historique**.....49
   4.1. Succession des civilisations.....49
   4.2. L'evolution spatiale de Guelma..... 51

Conclusion..... *56*

Chapitre II : analyse de la ZHUN du champ manœuvre et Guehdour

1. Présentation de La ZHUN du champ manœuvre et Guehdour..... 57
1.1. Situation géographique..... 57
2. Analyse urbaine..... 60
2.1. Cadre Naturel..... 60
2.1.1. Topographie du site..... 60
2.1.2. Condition Climatique..... 61
2.2. Cadre physique 61
2.2.1. Système parcellaire 61
2.2.2. Système Bâti.....63
2.2.2.1. Typologie du bati 63
2.2.2.2. Rapport bâti/ non bâti 71
2.2.3. trame verte et l'espace public 72
2.2.4. Trame viaire 76
2.3. Population de la ZHUN..... 78
3. Analyse AFOM 79
4. Enjeux et objectifs..... 81
4.1. Les Enjeux sociaux.....81
4.2.Les Enjeux urbain.....81
4.3.Les Enjeux Economiques 81
5. Les Objectifs 82
6. **Le scénario** 82
6.1.Les opérations d'intervention ..... ;.....82
6.2. Le projet 83
6.2.1. Choix du terrain 83
6.2.2. Analyse du terrain 83
6.2.3. Programmation 86
6.2.3.1. Programme quantitatif 88
Conclusion général 89
Annexe

Table de matière

Liste des Schémas

Schéma N° 1 : Schéma conventionnel du Développement durable.....7

Schéma N° 02 : mixité fonctionnelle par bâtiment 27

Schéma N° 03 : Mixité fonctionnelle par quartier et par ilot..... 27

Schéma N° 04 : organigramme spatial d'un appartement F3 du champ manœuvre 67

Liste des Figures

Figure N° 01 : Extension urbaine d'Oran jusqu'en 2009 19

Figure N° 2 : exemple d'une médina, la casbah d'Alger..... 20

Figure N° 03 : La Duchère horizon 2016 34

Figure N° 04, 05, 06 et 07 : la restructuration de deux boulevards 36

Figure N° 8 et 9 : la Duchère - le reseau urbain en 1999 et la Duchère a état actuelle 37

Figure N° 10, 11 et 12: quelques interventions menées dans le quartier 38

Figure N° 13 : Espaces extérieurs de la cité Décines. 40

Figure N°14 : l' aménagement d'aires et de prairies ainsi que l'implantation d'arbres a permis de renouer le dialogue avec les habitants..... 40

Figure N° 15 : Situation de la willaya de Guelma par rapport au territoire nationale.... 43

Figure N° 16 : Situation de Guelma par rapport aux willayas limitrophes..... 43

Figure N° 17 : Situation de la ZHUN par rapport au périmètre de la commune de Guelma.. 57

Figure N° 18 : quartiers limitrophe de la ZHUN 58

Figure N° 19 : l'ensoleillement et la ventilation dans la ZHUN 63

Figure N° 20 : plan d'un appartement F3 du champ Manœuvre 67

Figure N° 21 : Analyse du terrain.....83

Figure N° 22 : délimitation du site d'implantation du projet.....84

Figures N° 23 : l'environnement immédiat du site 85

Figure N° 24 : coupe AA du site 85

Figure N° 25 : Schéma de principe de la conception du projet 86

Figure N° 26 : une terrasse d'un appartement haut standing.....87

Liste des photos

Photos N° 01, 02 et 03: Démolition d'un ensemble de 3 barres d'habitats qui étaient mal intégré avec la topologie du site Pour permettre au parc végétal de se développer au cœur des ilots.....36

Photo 04 et 05 : le parc urbain du Valon, la Duchère.....37

Photo 07 : théâtre romain 50

Photo 08 : OUED SEYBOUSE.....49

Photo 09 : photo panoramique d'une façade urbaine de la ZHUN de Guehdour Tahar.....64

Photo 10, 11 et 12 : les blocs d'habitation dan la ZHUN de Guehdour 66

Photo 13 et 14 : habiat semi collectif au champs manœuvre/ habitat collectif a Guehdour ...68

Photo N° 15: Direction de l'habitat.....69

Photo N° 16 : Direction des Moudjahidine.....69

Photo N°17 : le musé islamique.....69

Photo N° 18: Aswak kalama.....69

Photo N° 20 : la sureté urbaine.....69

Photo N° 21: le centre de loisir.....69

Photo N° 22 : la piscine.....70

Photos N° 23 et 24 : Le stationnement informel dans la ZHUN..... 72

Photos N° 25 et 26 : une place publique non aménagé dépourvue de tout mobilier urbain...73

Photo N° de 27 a 37 : l'état de fait des espace publics dans la ZHUN de Guehdour et Champ manœuvre 74

Liste des cartes

Carte N° 1: la ville coloniale de Guelma en 1957 21

Carte N° 02 : Situation de la commune de Guelma par rapport au territoire de la willaya... 44

Carte N° 03 : la ville de Guelma en 1848 51

Carte N° 04: Guelma en 1948 52

Carte N° 05: Guelma après l'indépendance 53

Carte N° 06 : la ville de Guelma en 1987 54

Carte N° 07 : Guelma a l'état actuel 54

Carte N° 08 : Les limites actuelles de la ville de Guelma 55

Carte N° 09 : Situation de la ZHUN par rapport au routes nationales et aux axes structurants 59

Carte N° 10 : Carte topographique de la ZHUN 60

Carte N° 11 : Types d'ilots dans la ZHUN de Guehdour et du Champ Manœuvre 62

Carte N° 12 : carte des équipements dans la ZHUN de Guehdour et du champ manœuvre....63

Carte N° 13 : typologie de l'habitat ..... .65

Carte N° 14 : Carte des équipements existants dans la ZHUN 68

Carte N° 15 : Les équipements structurant qui ont une influence sur la ZHUN.....70

Carte N° 16 : Rapport du bâti et non bâti..... 71

Carte N° 17: Les espace verts et les places publique dans la ZHUN du champs manœuvre et Guehdour..... 73

Carte N° 18: carte des voirie de la ZHUN du champs manœuvre et Guehdour.....76

Carte N° 19 : répartition de la population par ilot 77

Liste des tableaux

Tableau N° 01: L'effet des politiques appliquées à travers les deux plans quadriennaux et la promotion administrative (Découpages territoriaux de 1971 et 1974) sur l'accroissement urbain en Algérie..... 23

Tableau N° 02 : liste des communes dans la ville de Guelma..... 45

Tableau N° 03 : Répartition de la superficie agricole / SAT..... 47

Tableau N° 04 : les zones d'activité de la Wilaya de Guelma 48

Tableau N° 05 : Nombre de population, de constructions , de logements, et de ménage par ilots dans la cité du Champ Manœuvre et Guehdour 77

Tableau N° 05 : le tableau AFOM 80

Liste des graphiques

Graphique N° 01: Répartition de la population de la willaya par sexe et par age 46

Graphique N° 02: relief naturel de guelma..... 46

Graphique N° 03 : Densité de la trame viaire par rapport à la surface totale de la ZHUN....62

Graphique N° 04 : le rapport surfacique du bâti et du non bâti dans la ZHUN du Champ Manœuvre et Guehdour 72

Introduction

La ville est un territoire en mutation permanente. Toutefois, à certains moments, certains espaces urbains sont engagés dans des processus de transformation plus soutenus.

De tout temps, les villes ont favorisé l'essor économique, les progrès techniques et la création culturelle. Mais leur croissance présente aussi des inconvénients : insuffisance de logements, surpopulation, problèmes de santé, pollution et production massive de déchets.

Les centres urbains de la ville algérienne ont grossi rapidement surtout après l'indépendance. Ils ont littéralement « explosé » dans les cinquante dernières années.

Les villes algériennes se présentent, de nos jours, comme une mosaïque socio-spatiale sans harmonie. S'y côtoient noyau traditionnel, noyau colonial, lotissements en bordure de quartiers anciens, les grands ensembles construits par l'Algérie indépendante, habitat spontané, auto-construit et les bidonvilles et enfin les ZHUN (zones d'habitat urbain nouvelles) apparues lors de la planification urbaine organisée.

De nos jours, dans chaque ville, on assiste à une dégradation avancée du cadre bâti, faute d'intérêt des pouvoir publics et des propriétaires eux-mêmes. La ville algérienne perd ainsi sa mémoire et même son identité.

Hélas, la cité, naguère rayonnante, séduisante, symbole de modernité, de progrès et de civilisation a perdu son cachet pour incarner de nos jours la mal vie, l'inconfort, l'insécurité et toutes sortes de nuisances.

Problématique

A cet égard, à Guelma (ville, nord-est algérien), la planification comme instrument d'intervention est arrivé à une phase où elle doit faire face à de nouveaux enjeux car repousser les limites urbaines encor plus loin et fabriquer une ville nouvelle n'est plus en mesure de mettre en œuvre l'amélioration attendue par tous les habitants de la ville.

De même, la consommation excessive du foncier et la stigmatisation des quartiers est l'un des problèmes de l'étalement urbain, synonyme d'usage obstruant de la forme et la morphologie de la ville de guelma.

L'extension urbaine à plusieurs points de vue, rend la ville éclatée. Etant donné que ce modèle de ville éclaté n'autorise plus le développement durable. C'est une ville qui engendre au contraire des phénomènes de dégradations et détérioration du cadre bâti et des conditions de vie des habitants.

Autrement dit, Le retour à la ville durable [compacte] peut limiter cet étalement urbain incommode. Mais cette action nécessite également, la prise en compte d'une série de mesures

qui peuvent intervenir et réorganiser la substance existante, reprendre et renouveler le tissu urbain de Guelma. Arriver à faire la ville sur la ville.

Dans cette mesure on ne peut que se demander si le recours à une telle approche, nous permettra t-il de s'inscrire dans une démarche de recomposition urbaine, qui s'appuiera sur le principe « développer la ville sur la ville », car cette dernière a puisé ses potentialités foncières et ne peut plus s'étendre indéfiniment, donc il faut bien que son développement se fasse, tout en reconquérant les interstices et les espaces urbains disqualifiés, pour leur donner sens, et valeur, tout en songeant surtout à préserver l'environnement, pour les générations futures.

Il s'agit aussi de réfléchir a travers la gestion de proximité, les politiques patrimoniales, les interventions sur le bâti et l'urbain, on peut arriver a réconcilier les différents ensembles urbains de la ville, réduire les fractures urbaines et estomper les frontières entre quartier afin de promouvoir la prise en compte du développement durable dans ses trois dimensions: environnementale, sociale, et économique dans les différentes opérations menées par les politiques publiques de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Aujourd'hui, les approches et projets pour l'urbain sont liés et motivés par les principes du développement durable. Guidé par l'objectif de faire la ville autrement en privilégiant un développement équilibré entre dimension sociale, économique et environnementale de la dynamique urbaine, notamment à travers des nouvelles démarches participatives ouvertes à l'ensemble des acteurs urbains. Le projet urbain est donc considéré comme une alternative pragmatique pragmatiques pour améliorer les interventions en milieu urbain. Puisque il permet de gérer la complexité de la réalité de manière durable, de réduire la fragmentation des espaces et le désordre entre les compétences résultant du jeu d'acteurs et la régulation du développement urbain actuel.

L'étirement de Guelma rend difficile la mise en œuvre d'un « Projet Urbain » favorable au modèle de la ville compacte et maîtrisée.

En somme, renouveler la ville sur les principes du développement durable nous laisse air au delà de l'accumulation d'actions sectorielles. Dans cette mesure :

- ***Comment par sa complémentarité, la ZHUN du Champs Manœuvre pourra-t-elle densifier les activités, renforcer l'urbanisation autour des points de forte accessibilité ?***
- ***Comment pourra-t-elle conquérir les espaces publics et par-là même limiter l'éparpillement résidentiel, densifier le bâti, intégrer une planification cohérente des transports en commun ?***
- ***Comment définir dans ce cas, un renouvellement urbain capable de faire évoluer La ville de Guelma ou la urbaine nouvelle sur elle-même pour s'inscrire dans une démarche globale de projet urbain ?***
- ***Comment intervenir pour recycler les espaces déjà urbanisés ? Quel intérêt y a-t-il à privilégier le renouvellement ?***
- ***Quel intérêt il y'a-t-il pour privilégier le renouvellement urbain durable***

Objectif

L'objectif à atteindre de par ce travail, est de porter un éclairage sur la manière de se positionner vis-à-vis de ce choix ultime de renouvellement pour régénérer les tissus existants . De plus, la volonté d'agir par le renouvellement urbain, est action raisonnable, surtout si elle est essentiellement axée à la dynamisation d'un tissu urbain existant très fragile ; afin de le mettre en cohérence avec les quartiers limitrophes et lui impulser le concept de ville durable.

Cela ne peut être possible qu'en évitant tous les gaspillages du foncier pour répondre aux défis majeurs en termes de développement durable urbain. Il s'agit donc de porter le regard sur le défi de la durabilité socio-économique, le défi de l'écogestion des désenclavements environnementaux (énergie, déchet, et sécurisation des secteurs sensibles) pour notamment :

- Soulager la tension sur le centre ville actuel de Guelma
- Transformer la ZHUN du Champs Manœuvre d'une cité dortoir a une cité pilote en densifiant les activités, pour qu'elle puisse réponde aux exigences du développement durable.
- Renouveler la ZHUN du Champs Manœuvre et de Guehdour pour attirer les visiteurs et les habitants et par conséquence les investisseurs, et surtout de n'en plus perdre.

Hypothèse

Il me semble que redonner un second souffle à la ville de Guelma à travers le renouvellement urbain durable est une action à entreprendre pour la revitaliser et la rendre un vrai pôle attractive dynamique. Si le polycentrisme est seule option urbaine capable de réduire l'éparpillement de l'urbanisation autour du nouveau centre urbain Guelma [commune].

Méthodologie

Pour atteindre notre objectif, le présent mémoire se répartira comme suit:

La première partie consiste à une revue théorique des diverses recherches relatives au axes du mémoire. La partie théorique est structurée en trois chapitres :

- Le premier concerne l'étude des théories dominantes dans l'explication du phénomène ;
- Le deuxième concerne les recherches plus spécifiques conduites sur la ville algérienne et les dysfonctionnements dans les grands ensembles d'habitat collectif dans du a la politique urbaine adapté par l'état, l'objectif de mettre en exergue les paramètres les plus pertinents susceptibles de nous orienter dans notre enquête sur terrain ;
- Le troisième comprend le rapport approfondi entre les zones d'habitat urbain nouvelle et le renouvellement urbain en mettant l'accent sur les dimensions : spatiale, economique et sociale ;
- Le quatrième situera les expériences internationales en matière de renouvellement urbain et les solutions apportées aux malaises dans les quartiers d'habitat ;

La deuxième partie se compose de deux chapitre :

- Le premier comprend une présentation générale du territoire élargi de la ville de Guelma ;
- Le deuxième traite l'analyse typo-morphologique de la ZHUN du Champ Manoevre et de Ghehdour, en faisant une analyse AFOM et en tirer les enjeux et les objectifs de ce travail et enfin les interventions programmées sur le site pour un renouvellement urbain durable de la ZHUN en question ainsi qu'une enquête sociale;

PARTIE I

APPROCHE THEORIQUE

Chapitre : 01

ELEMENTS DE DEFINITION

Introduction

Dans ce chapitre initiatif, on va essayer de mettre en lumière les concepts sur les quels ce mémoire articule. Le renouvellement urbain durable, un instrument majeur en faveur de la démarche du projet urbain, si l'on prend ces concepts et l'on définit séparément, après les définir en étant un seul concepts, donneront t-ils le même sens ?

1. Le développement durable

La course frénétique vers la croissance industrielle néglige, depuis des décennies, l'épuisement des ressources naturelles et la dégradation alarmante de l'environnement et du cadre de vie. Le développement durable est alors un idéal à atteindre : permettre à tous d'accéder au confort, garantir les libertés publiques, répartir les richesses plus justement, protéger la planète pour le bien-être de nos enfants. Cette nouvelle donne économique réconcilie le progrès industriel et social et l'équilibre naturel de la planète. Au nom de trois principes : l'équité sociale, l'efficacité économique, la qualité de l'environnement.

1.1. définition

Il y a plusieurs définitions du développement durable mais la définition la plus officielle et la plus répandue est celle donnée dans le rapport Brundtland en 1987 : "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs propres besoins"[1]

Il s'agit d'un développement qui intègre, les aspects économiques, sociaux et environnementaux, d'autres formulations disent, qui équilibre ces aspects économiques, sociaux, environnementaux, ou des aspects institutionnels aussi, ou encore culturels. Différentes variations donc, mais des formules dont la vérification reste toujours peu aisée.

1.2. Les dimensions du Développement Durable

La Dimension environnementale

Les ressources naturelles ne sont pas infinies. La faune, la flore, l'eau, l'air et les sols, indispensables à notre survie, sont en voie de dégradation. Ce constat de rareté et de finitude des ressources naturelles se traduit par la nécessité de protéger ces grands équilibres écologiques pour préserver nos sociétés et la vie sur Terre. Parmi les principaux enjeux environnementaux, les thématiques suivantes ont été identifiées :

- Economiser et préserver les ressources naturelles
- Protéger la biodiversité, c'est-à-dire maintenir la variété des espèces animales et végétales pour préserver les écosystèmes
- Eviter les émissions de CO2 pour lutter contre le changement climatique
- Gérer et valoriser les déchets

[1] http://www.diplomatie.gouv.fr/sites/odyssee-developpement-durable/files/5/rapport_brundtland.pdf. consulté le : 17-03-2017

La dimension sociale

C'est la capacité de notre société à assurer le bien-être de tous ses citoyens. Ce bien-être se traduit par la possibilité pour tout un chacun, d'accéder, quel que soit son niveau de vie, aux besoins essentiels : alimentation, logement, santé, accès égal au travail, sécurité, éducation, droits de l'homme, culture et patrimoine, etc. Parmi les principaux enjeux sociaux, les thématiques suivantes ont été identifiées :

- Lutter contre l'exclusion et les discriminations, c'est-à-dire respecter et protéger les personnes les plus faibles (en situation de handicap, âgées, minoritaires...), donner l'accès aux droits sociaux pour tous
- Favoriser la solidarité
- Contribuer au bien-être
- Valoriser les territoires

La dimension économique

Il s'agit de concilier la viabilité d'un projet, d'une organisation (performance économique) avec des principes éthiques, tels que la protection de l'environnement et la préservation du lien social. Selon ce système, le prix des biens et services doit refléter le coût environnemental et social de l'ensemble de leur cycle de vie, c'est-à-dire de l'extraction des ressources à la valorisation, en tenant compte de la fabrication, de la distribution et de l'utilisation[2].

Les enjeux d'une économie responsable sont nombreux, souvent liés à l'un des deux autres piliers du développement durable, l'environnement et le social, voir aux deux. Voici quelques pistes identifiées:

- Développer des pratiques commerciales innovantes et éthiques pour mieux répartir les bénéfices et les richesses. Ex : le commerce équitable, le microcrédit, le micro-don.
- Répartir les richesses et les bénéfices de façon plus juste.
- Intégrer le coût social et environnemental dans le prix des produits.
- Chercher à développer le tissu économique local.

Faire appel à des méthodes alternatives :

- Economie circulaire : réduire, récupérer, recycler, réparer au lieu de produire.
- Economie de la fonctionnalité : payer pour un service ou pour l'usage d'un bien au lieu du bien lui-même. Ex : auto-partage, habitat collectif, location de pneu aux kilomètres parcourus, vente de l'usage des photocopieurs et de leurs services…
- Consommation collaborative ou économie du partage, dont le principe repose sur la mutualisation des ressources (compétences, temps, argent, biens) à travers de

[2] http://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable. visité le : 17-03-2017

nouvelles formes d'échanges entre particuliers (partage, troc, échange, location) ainsi que les nouveaux styles de vie collaboratifs (crowdfunding, coworking, colunching.)[3]

Le schéma qui suit sest un schéma usuel pour évaluer la durabilité, il nous explique la relation entre les différentes dimensions du développement durable :

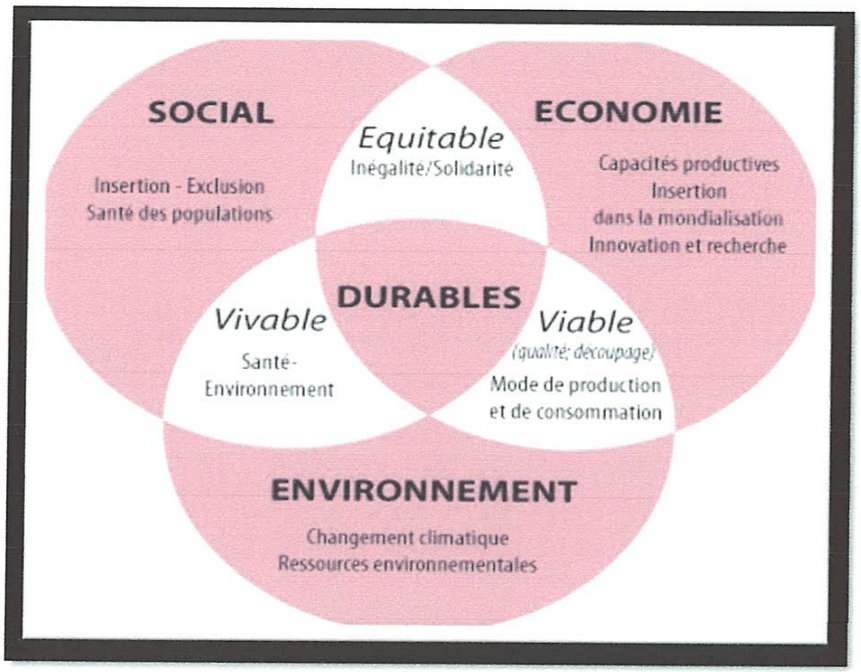


Schéma N° 1 : Schéma conventionnel du Développement durable
Source : Google image visité le 18/12/2015

Le meilleur cas de durabilité met en interrelations l'ensemble des trois piliers

1.3. Les enjeux du développement durable

Il est avéré qu'une mise en relation des trois piliers (dimensions) du développement durable devient obligatoire pour saisir ses enjeux, cependant chaque pilier est évocateur d'enjeux :

Garantir un environnement sain: pour une survie de l'homme et pour la survivance des générations à venir. Si nous cherchons à protéger cet environnement c'est parce qu'il est source de vie pour cette humanité.

Préservation de l'écosystème par la protection de la biodiversité : Certaines espèces de la faune ou de la flore indispensables à notre vie sont menacées ou sont en voie de disparition. Il est de notre devoir de croiser, intégrer et ressusciter ces espèces.

[3] http://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable visité le : 17-03-2017

Capitaliser et soutenir les ressources naturelles : Ne pas gaspiller celles-ci pour en faire un usage à bon escient. L'eau, l'énergie, les matériaux, les aliments doivent être utilisés de façon raisonnable et prudente.

Le changement climatique **:** En dépassant la mesure ordinaire dans l'usage de l'éclairage, du chauffage, de la climatisation et des modes particuliers de déplacement, l'homme rejette de plus en plus de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Ce qui en soit déclenche et accélère le réchauffement de l'atmosphère qui à son tour réchauffe le climat.

Lutter contre les polluants de l'air soit les émissions de CO2 : *Le* changement climatique avec ses effets sur l'humain, sa santé et son environnement reste le défi de ce siècle. Le réchauffement climatique avéré et les aléas qui lui sont rattachés nous prescrivent d'optimaliser les transports, d'opter pour des services de proximité afin de réduire les distances et d'opérer localement

Réduction et/ou gestion des déchets : Au niveau environnemental, c'est un enjeu de poids, puisque les recycler ou les détruire en les incinérant devient une responsabilité écologique. Ordures ménagères et/ ou déchets industriels, incommodent l'humain et pour cela, il faut soit les traiter soit les réduire.

Faire l'effort constant pour la cohésion sociale :D'une certaine manière, s'investir pour avoir une société qui assume les conflits en avançant et en évoluant positivement, tout en Développement durable. La question de la société idéale devient de plus en plus prégnante à fur et à mesure que les changements sociétaux s'accélèrent.

Une entraide édifiante *:* Dans le but de réduire les écarts sociaux et de faire profiter tout un chacun de chaque produit en lui garantissant un pouvoir d'achat issu d'un revenu minimal, il faut s'entraider et s'accompagner transversalement. Il s'agit de concrétiser un commerce équitable par des échanges et des relations producteurs / consommateurs Nord / Sud et de développer le sens du mot « association ».

Une contribution au confort de tous : Si les membres de toute société se singularisent par des différences, des carences, nous devons en prendre conscience pour y remédier par des solutions intelligentes : un partage de soucis pour un partage de solutions.

Suppression des inégalités dans les territoires : La nécessité de préserver les identités et les aires culturelles est un droit pour tous.

Soutenir une économie responsable : Toute société a besoin de croissance car celle-ci est un moteur de progrès et d'évolution de cette société. C'est ce qui permet de créer des emplois et de débloquer des ressources utiles pour atténuer la pauvreté.

1.4. Les objectifs du Développement Durable

L'ensemble des objectifs apparaissent en filigrane des rapports qu'entretiennent les humains entre eux et avec la planète. Si les plus démunis sont le résultat d'un partage inégal des ressources et des moyens financiers, l'objectif premier est de prendre en charge cette catégorie de populations. Ajouté à cela, le développement durable soutient des objectifs liés :

- aux générations futures.
- au respect des limites des ressources naturelles et de leur gestion.
- au changement des modes de consommation et de production.

Au-delà des controverses qu'il soulève, le développement durable a pour objectifs de :

- Sauvegarder l'ensemble de notre environnement pour garantir santé et sécurité des populations partout dans la planète et protéger les écosystèmes qui perpétuent le cycle existentiel.
- Rechercher une équité sociale, base de tout épanouissement de tout genre (homme ou femme) de tout statut socioprofessionnel, selon toutes les diversités culturelles…afin de parvenir à un essor identique et fructueux. La résistance contre la pauvreté est une intention primordiale.
- Ambitionner une économie créative et incessante pour tous et la synchroniser selon des portées sociales et environnementales. L'évolution des modes de production et de consommation doit s'opérer vers d'autres qui seront viables.
- Respecter les limites des capacités de cet environnement en ce qui concerne la gestion des ressources naturelles (production d'énergie, production de matières premières, éventualité de gestion de déchets et maitrise des pollutions conséquentes).

2. Le projet urbain

2.1. Le projet urbain, une définition possible

a. Le Projet Urbain est un projet qui renvoie avant tout à une nouvelle gestion de la ville, rompant avec la gestion traditionnelle, bureaucratique, linéaire, sectorielle et peu soucieuse des contextes locaux. Il fut apparu pour pallier l'inadéquation des pratiques urbanistiques fonctionnalistes avec l'évolution de la société.

b. Il sous entend a la fois une opération particulière d'aménagement et un concept très spécifique, une alternative a la planification traditionnelle. Il est alors entendu comme étant une pratique planificatrice ouverte et souple, comme le produit de la rencontre d'acteurs d'un territoire.

c. Ingallina[4] souligne cependant que la réflexion sue le projet urbain est en cours ; *« il s'agit d'un concept est d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».*

[4] INGALLINA Patrizia, le projet urbain, édition QUE SAIS-JE ?, 2001, page 3

d. Il peut se définir également comme une nouvelle approche d'intervention spatiale, soucieuse d'intégrer les différentes dimensions de la planification et la ville, à savoir : la dimension urbanistique, sociale, économique, politique et culturelle.

e. Ariella Masboungi a tenté d'éclaircir cette notion encore floue, et l'a définit comme étant : *« une stratégie pensée et dessinée de la ville. Selon elle, il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. »* [5]

f. Or, la définition la plus répondu du projet urbain reste celle qui dit que le projet urbain *« est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable ».*[6]

g. *« ...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche"..."Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après.»*[7]

« Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »[8]

2.2. Les objectifs du Projet Urbain

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Pour atteindre ces objectifs le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le projet urbain réorganise un territoire afin :

1. D'améliorer *l'usage*, *la qualité*, *le fonctionnement*, *la dynamique économique* et *culturelle* et *les relations sociales*.
2. Il doit *assurer à tous l'accessibilité* à l'espace public, à l'habitat, aux équipement, aux transport. Selon une logique d'équité et de solidarité.
3. Il se préoccupe également *de la qualité des espaces* publics, de l'architecture, des paysages, de l'environnement naturel et de la mise en valeur du patrimoine. Dans ce sens il vise également la revalorisation urbaine, par l'intégration urbanistique.

[5] Ariella Masboungi, Le Projet Urbain à la française, in projets urbains en France, op,cit. P : 23.
[6] https://villedurable.org consulté le : 10-11-2016, 19h
[7] DEVILLERS Christian, Le projet urbain,, édition. Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, i994, pages 12-13
[8] Amina Sellali , " Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ", Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

4. Il vise également *les enjeux du développement durable*, avec une utilisation économe de l'espace tout en garantissant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.
5. Il aspire à atteindre *la dynamisation de l'unité de la ville*. cette dernière ne peut se réaliser que grâce à un engagement politique fort, pour lutter contre le laisser faire et les coupures urbaines : physiques, fonctionnelles et sociales et en générant une dynamique urbaine et socio-économique.
6. Il essaye également de *renforcer les procédés de planification urbaine* et d'assurer le passage vers les grandes actions urbaines.
7. Enfin, il entreprend la reconquête de la ville par un *processus citoyen* de *concertation* et *d'engagement* qui essaye d'intégrer à la fois les différents acteurs de la ville.

2.3. Les échelles d'interventions

Le Projet Urbain est un procédé d'intervention spatiale envisagé contre la dégradation continue de la qualité et du cadre de vie. Il peut aller donc d'une réelle action de planification urbaine circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, passant par les différents niveaux et échelles de la planification.

Dans ce sens le Projet Urbain peut être échelonné selon les cas de figures comme suit :

- ***Projet urbain local*** : à l'échelle de la ville (de secteur).
- ***Projet urbain ponctuel*** : à l'échelle du quartier (ou projet de proximité).
- ***Projet urbain architectural*** **:** à l'échelle du bâtiment

C'est ainsi, un Projet Urbain peut prendre différents aspects d'interventions : rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social, ….etc.

Ce dernier peut englober également des thèmes différents et variés : allant de la constitution de nouvelles centralités, qui focalisent les pratiques urbaines et redonnent sens à la notion d'espace public, à une politique d'embellissement et de continuité de ces espaces, en passant par la création de villes nouvelles et leurs sédimentation.

2.4. Les caractéristiques et principes du projet urbain

2.4.1. Les enjeux du projet urbain

« ...le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche. Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat,..., des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viandеront après. »[9]

le Projet Urbain interpelle avec lui une multitudes de dimensions. Dans cette optique il peut se définir comme une multiple de projets au cours d'un seul projet urbain. Il est avant tout'' un *cadre de pensée* pour *régénérer la ville au profit de ses habitants.* Et il est aussi un

[9] Christian Devillers, le Projet Urbain, OP, cit, P : 83.

guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme *levier économique, social* et *urbain*''.[10]

De part sa finalité et sa conception un projet urbain quelque soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

Les enjeux urbanistiques et architecturaux

Désormais l'espace urbain, en plus de sa fonction socio-spatiale doit être le résultat d'une jonction de formes et de normes qui permettent d'assurer au projet un *attrait visuel,* véhiculant une image de la ville et du cadre de vie urbain et faisant du projet un repère incontournable dans la lecture de l'espace urbain.

Il s'appuie sur l'histoire et la géographie du site qui réinterprète librement des tracés existants, par la mise en valeur du patrimoine, par exemple ou par la recomposition de site. Ainsi que créer un nouvel espace, avec une grande qualité architecturale et urbanistique.

Les enjeux politiques

la ville est prise dans un environnement concurrentiel international. Désormais son développement, son fonctionnement dépendent de sa capacité à attirer les investissements et à produire, les biens, services et emplois demandés.

La dimension politique du projet urbain concerne les principes véhiculés par la nouvelle politique en matière d'urbanisme, notamment au sujet de *la solidarité*, de l'encouragement de *l'investissement*, de la recherche d'un *partenariat* et de la mise à niveau des territoires.

Le projet urbain renvoie également à un *système de décision non linaire*, décentralisé et souple qui encourage :

1. Les aller-retour dans l'élaboration du projet et **la correction des erreurs du passées.**
2. La dérogation aux rigidités des instruments d'urbanisme réglementaire pour réaliser des activités non prévues par la planification urbaine *traditionnelle.*
3. L'accueil des opportunités diversifiées d'investissement des actions d'urbanisme.
4. La concertation, voir la participation, la plus large des acteurs d'urbanisation dans l'élaboration des différents projets Par ses actions décentralisatrices, et par le développement d'actions d'urbanismes qui échappent de plus en plus aux documents de planification urbaine, mais aussi par l'adoption de mesures fiscales, foncières et de marketing plus flexibles.

Les enjeux sociaux

L'enjeux majeur du projet urbain reste la volonté de résoudre les problèmes sociaux et de concilier le citoyen avec son espace urbain. Il doit répondre aux problèmes posés et émaner de besoins réels des populations et prendre en compte la dimension sociale comme *objectif principal.*

Désormais chacun doit participer à la vie de la société, Par l'adoption *la concertation* lors de la mise en œuvre des projets pour atteindre une participation très large des acteurs de

[10] Froiçois Delarue, Projets urbains en France french urban strategies, , le moniteur, 2002, P 7.

l'urbanisation : élus, acteurs techniques et économiques, association et habitants. Pour en faire une œuvre collective et sociale, non technique et non bureaucratique.

Les enjeux culturelles

Chaque espace urbain est implicitement chargé de valeurs culturelles que le projet urbain devrait reconduire, valoriser et exploiter comme levier de *démarcation* de cet espace et moyen de reconquérir le côté identitaire et authentique de la ville et de créer une identité collective partagée par tous.

Dans cette logique La culture est considérée comme ciment de la citoyenneté. Ainsi la ville aura pour tâche d'exprimer *la valeur historique* des sites, et de réaffirmer *l'identité* et la *fierté* des populations, bases essentielles de la citoyenneté. L'abondance des valeurs sociales et culturelles dans lesquelles se reconnaissent tous les habitants de la ville, contribuera à élaborer une *image culturelle et esthétique* de cette dernière.

Les enjeux économiques et financières

Elle fait appel à la compétitivité des villes, qui prêche pour que la ville draine plus de visiteurs, d'investisseurs, par la mise en valeur de ses potentialités, en vue de l'épanouissement de *l'économie locale*.

dans cette nouvelle optique l'accueil des opportunités diversifiées d'investissements et des financements des actions d'urbanismes est à encourager. Désormais l'investissement des opérations urbaines ne doit plus se laisser enfermer dans les cadres stricts des schémas et instruments d'urbanismes de longue durée mais ils doivent répondre aux montages modernes de l'économie internationale et libérale.

2.4.2. Les acteurs concernés par le projet urbain

Les habitants/usagers

Ce groupe d'acteurs est constitué :

- d'habitants, pour qui l'appropriation de l'espace est essentielle ;
- d'usagers, qui se distinguent selon les pratiques et la fréquentation qu'ils ont de l'espace,
- de citoyensun habitant a part entière, qui se portent en responsables de la gestion urbaine.

Les professionnels de l'espace

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception et la gestion de l'espace ; ce sont les architectes, urbanistes et ingénieurs travaillant de façon indépendante ou au sein de services responsables de l'aménagement du territoire.

Les acteurs économiques

Ce groupe est constitué d'entrepreneurs, de propriétaires fonciers et de promoteurs ; ces acteurs sont fréquemment les instigateurs premiers des dynamiques urbaines. A ces acteurs

s'ajoutent des organismes de promotion et de marketing urbain (offices du tourisme par exemple), dont le principal enjeu est l'attraction d'entrepreneurs et de touristes.

Les acteurs politiques

Ce groupe réunit les administrations publiques, les autorités communales, ou institutions nationales.

3. Le renouvellement urbain

C'est un outil privilégié pour lutter contre l'habitat indigne, les «villes dortoirs» et la ségrégation sociale. Dans ce contexte. le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires

Le préfixe « re » montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties, urbains dégradés et à accroître la mixité sociale[11]

Par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville sur elle-même, sa croissance se fait par mutation du tissu urbain: démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les « dents creuses »[12].

Les projets de renouvellement urbain sont des projet d'aménagement complexe dans la mesure ou la qualité de vie d'un quartier ne se décrète pas et qu'elle est l'aboutissement d'une alchimie mêlant l'urbanisme, la qualité de construction, la qualité des relations sociales et du lien social, la qualité des services et de l'environnement ….

Georges Cavallier[13], dit a ce propos : « le renouvellement urbain intéresse le traitement des quartiers victimes de processus de dévalorisation urbaine et, il a pour finalité, la fabrication d'une ville plus équilibrée et dont l'aspect et l'usage seraient pour chacun plus équitables ».

3.1. Types de renouvellement urbain

Le renouvellement spontané

Le renouvellement urbain est un phénomène ***naturel*** qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. Il est bien connu que les parties les plus anciennes des villes n'ont plus

[11] Jegouzo Yves (2001) *La loi SRU.* Dossier in L'actualité juridique -droit administratif, 2001, p.9-17
[12] Catherine Charlote Valdieu et Philippe Outrequin, 2011, l'urbanisme durable, concevoir un écoquartier. Paris, le moniteur.
[13] Cavallier Georges, 1999 sité dans : Rahal Kaoutar, Reconstruire la ville sur la ville. Strategies des acteurs prives dans les tissus coloniaux, sous la direction du professeur Kaddour BOUKHEMIS, universite badji mokhtar-annaba, *2011-2012*

aucun bâtiment de cette époque, car le renouvellement spontané les a démolis et reconstruits sous une autre forme.

Le renouvellement planifié

Son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement. On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures planifiées de renouvellement n'existaient pas aux époques antérieures.[14]

3.2. Les objectifs du renouvellement urbain : une remise en valeurs des quartier

La constitution d'une typologie des tissus urbains qui souffrent de dévalorisation nous a permis de constater la possibilité de présence de symptômes de dégradation en commun pour ces territoires. Entre cet ensemble assez contrasté d'opérations envisageables dans la perspective de la ville renouvelée, il existe des objectifs en commun qui caractérisent de manière générale les interventions de renouvellement et plus particulièrement les tissus anciens :

- **L'intégration à la ville :** que se soit recomposition du tissu préexistant ou carrément la recréation d'un parcellaire,
- **La mixité des fonctions urbaines :** diversification, mixité et enrichissement tels sont les mots clés de cette entreprise, qui peut s'acheminer sur des programmes lourds (centres commerciaux), mais aussi sur des actions plus diffuses (évolution de l'artisanat, de certains commerces de tourisme…) afin de redéfinir les fonctions de la ville, lui permettre d'occuper une position privilégiée et concurrentielle dans l'armature urbaine. Il y'a, la plupart du temps, diversification des fonctions, avec une forte dominance des opérations mixtes. Les opérations de logements se traduisent toutes, en fait, pour une plus grande mixité de l'habitat ; et même des changements d'usage à faible incidence quantitative, par exemple du logement vers le commerce, peuvent déboucher sur une augmentation sensible de la valeur urbanistique des ensembles de logements concernés.
- **La modernisation du parc bâti :** qu'il s'agisse de démolition, de reconversion, de réhabilitation ou autre, l'objectif final serait de réadapter le tissu urbain aux exigences des futurs usages et de procurer une certaine longévité aux bâtiments. Toute opération de renouvellement urbain comporte des interventions sur l'immobilier préexistant.
- Elles sont parfois radicales quand on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques ou urbaines (cas de la Réhabilitation).
- D'autres fois elles sont minimales quand au contraire, comme dans les secteurs sauvegardés ou urbains structurants, les démolitions sont à l'inverse très sélectives ou que l'on veut conserver les activités qui se sont implantées spontanément. Dans tous les cas, le degré de conservation du parc bâti est un paramètre essentiel d'analyse et de décision. Mais il ne peut être connu à l'avance de façon définitive, étant donné qu'il constitue souvent l'un des principaux paramètres faisant l'objet de discussions, voire de controverses, pendant toute la durée des mutations.
- Par ailleurs, des analyses plus fines distingueraient ce qui est démolition indispensable, pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation, des démolitions résultant alors de choix plus factuels, après diagnostic technique, de coût et d'avantage entre différents scénarios possibles.

[14] BOUDRAA Messaoud, renouvellement du centre originel de la ville de guelma par la demarche du projet urbain, Sous la direction du Dr Aiche Messaoud, M. C. Université Mentouri Constantine

3.3. Les enjeux du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain, pratique de mutation de la ville sur elle-même, intéresse particulièrement les quartiers anciens. Il vise d'une manière générale trois enjeux spécifiques entrent dans le champ du renouvellement :

Un enjeu spatial : l'enjeu principal de l'action du renouvellement est de remettre à niveau l'habitat des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains par l'instaurations d'une diversité morphologique, mise en valeur et requalification des espaces publics et privés, mais cette transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, témoignant des modes de vie et des structures des époques passées peut parfois provoquer la disparition des éléments porteurs d'une valeur historique, architecturale ou urbaine, qu'ils conviendraient de conserver afin de les transmettre aux générations futurs.

Un enjeu économique : par la revalorisation des territoires en marge, afin de les réintégrer dans le marché.

Un enjeu social : qui implique à la fois des actions relevant de la problématique d'habitat mais aussi d'insertion sociale, culturelle, économique des populations qui restent majoritairement défavorisées.

3.4. Les opérations d'intervention du Renouvellement urbain

le renouvellement est engendré par le vieillissement et l'abandon des tissus, c'est-à-dire par dégradation naturelle. Cet abandon des tissus "se lit sur l'aspect des façades". La dégradation entraînera des interventions divers selon les exigences des structures urbaines ainsi qu'architecturales. Ces interventions peuvent être définies comme suit :

La réhabilitation

la réhabilitation est un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.

Cette opération est considérée comme une amélioration de l'habitat, mais en réalité c'est une opération plus poussée. Car elle peut conduire à une redistribution interne des locaux, le souci majeur étant l'amélioration des conditions d'habitat.

La reconstruction

c'est la reconstitution de tissus de type traditionnel, le plus souvent par greffe sur l'ancien tissu. L'idée est de recréer un tissu urbain avec à la fois sa complexité fonctionnelle et ses caractéristiques morphologiques, ou, d'un même ordre, le passage de l'état de friche (anciennes casernes militaires, anciens docks …etc) à celui de parc public.

Cette opération peut comporter une destruction partielle d'îlots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment, par des transferts d'activité et de réaffectation des bâtiments.

« La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, le changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti ».[15]

La rénovation

l'action de remettre à neuf quelque chose par de profondes transformations, c'est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée par : la mauvaise qualité des bâtiments, leur inadaptation, leur insuffisante occupation au sol, ou par leur inadaptation à la circulation automobile.

L'action de rénovation est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier. Elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain. Elle peut comporter la destruction d'immeubles vétustes

La régénération

C'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".

La restauration

définie comme suit par le Petit Larousse : *opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles à conserver*. Par extension, on parle également de restauration pour tout ce qui concerne le patrimoine bâti, pas seulement les immeubles. C'est la préservation de l'intégrité de l'œuvre, souvent égratignée, notamment lors de reprise de fondations par exemple. Certaines opérations, nécessaires à une restauration satisfaisante de l'ouvrage et à une bonne lecture de l'ensemble, dégradent également cette intégrité : destruction d'adjonctions parasites, réfection d'éléments disparus…

Conclusion

En conclusion on peut dire que Le renouvellement urbain et le projet urbain sont deux concepts liés par la notion du développement durable qui les structure. ces trois concept réunis s'agissent de mettre en œuvre un mode durable de développement capable d'évoluer la ville dans ces trois dimensions, social, économique et environnementale .

[15] SAïDOUNI Maouia, 2001, « élément d'introduction à l'urbanisme- histoire, méthodologie et réglementation- », CASBAH Edition, p129

Chapitre : 02

LES VILES ALGERIENNES ENTRE MUTATION ET ETALEMENT URBAIN ET EMERGENCE DES ZHUN

Introduction

Dans ce chapitre on va parler de la ville en générale comme un orgasme en mutation, de son développement spatial, puis de la ville algérienne en particulier, entre mutation et étalement urbain, comment elle a évoluer après l'indépendance et qu'elles étaient les politiques urbaines adopté qui ont contribuer a la mutation de la ville algérienne.

1. La ville, un organe en mutation

L'évolution des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de continuels renouvellements. Ses mutations urbaines sont inhérentes à tout tissu urbain constitué.

Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution. En revanche quand le tissu n'oppose pas de résistance particulière et que la conjoncture est porteuse, ces mutations peuvent être très rapide[16].

1.1.La mutation urbaine par étalement et extension

Au moyen âge déjà, la ville avait commencé à se développer hors de ses murs qui autrefois la séparaient la ville de son environnement.

La ville avec son centre et ses limites bien définies a fait place à des territoires urbains sans contours et à des nouvelles formes urbaines aux limites indéfinissables, qui se sent considérablement repoussées par l'étalement urbain. tout cela a fait apparaitre de nouveaux concepts tel que la rurbanisation, périurbanisation… etc.

De plus, le développement de l'automobile et les réseau routière restent les facteur essentiel qui ont accéléré l'étalement des villes ces cinquante dernière années, par la création de nouveaux territoires qui ont éclaté les frontières de la ville.

1.1.1. Les villes et L'étalement urbain

L'étalement urbain n'est que la dénomination actuelle de ce que l'on appelait autrefois l'expansion urbaine. Il existe dans tous les pays. On évoque la croissance périphérique des agglomérations pour expliquer ce phénomène.

L'État des villes dans le monde 2010/2011 : réduire la fracture urbaine, ONU-Habitat indique que, d'après les recherches qui ont été réalisées dans nombre de pays en développement, l'étalement urbain revêt deux principaux aspects différents au sein d'une même agglomération :[17]

- L'un est caractérisé par la formation d'importantes zones périurbaines où des modes d'utilisation des sols informels et illicites prédominent.

[16] ALLAIN Rémy, Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville, A. Colin, coll. U Géographie, 2004, Paris, p 211.
[17] UNHS, state of the world's cities 2010/2011 bridging the urban divide, « Les tendances de l'urbanisation : l'étalement urbain constitue désormais un problème mondial »

- L'autre aspect est l'expansion des banlieues, dans lesquelles des zones résidentielles regroupent des catégories de population à revenu élevé et moyen et des centres d'affaires et de vente au détail facilement accessibles par des moyens de transport individuels plutôt que collectifs.

Ce phénomène accentue la fracture urbaine, favorise la ségrégation sociale et se traduit par des écarts de la richesse et de la qualité de vie entre les diverses parties des villes, des centres-villes délabrés et toujours plus de banlieues.

L'étalement urbain est perçu comme un enjeu environnemental majeur du fait de ses conséquences sur la consommation d'espace et d'énergie, du développement des réseaux et des infrastructures.

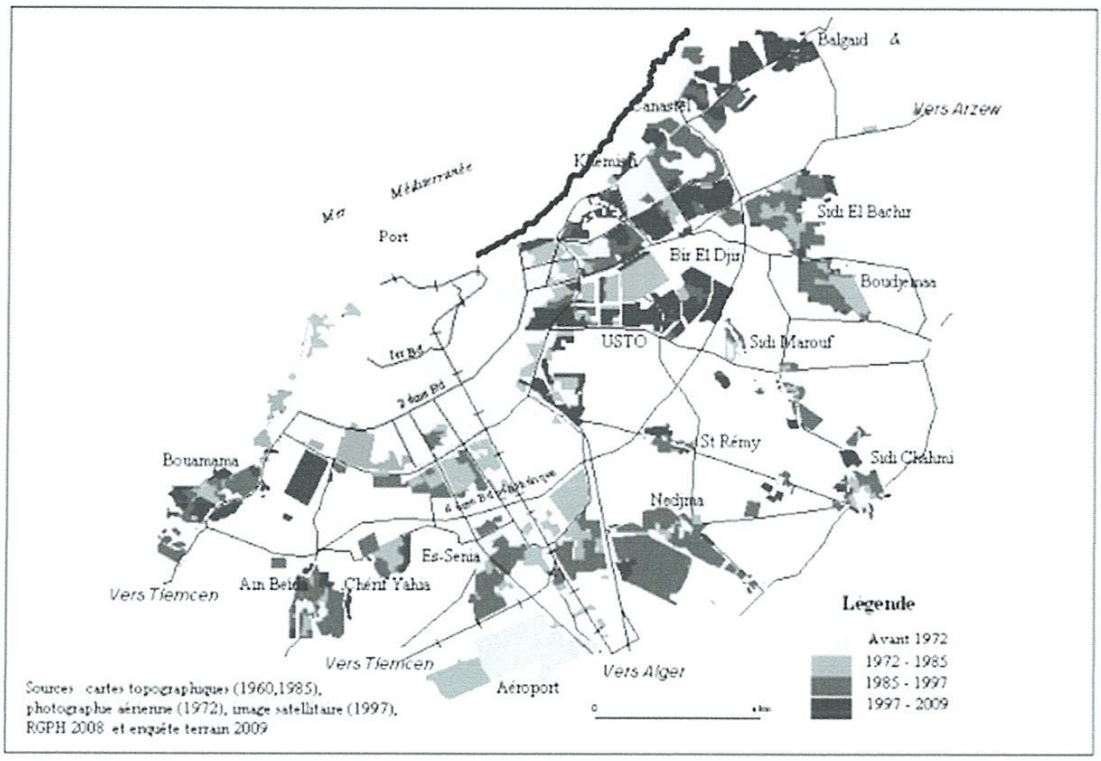


Figure N° 01 : Extension urbaine d'Oran jusqu'en 2009

Source : https://iris.univ-tlse2.fr/moodle-ent/pluginfile.php/377747/mod_resource/content/3/co/grain_II_1.html consulté le : 7-4-2017

2. La ville algérienne

les villes Algériennes connaissent un certain nombre de difficultés qui les empêche d'atteindre le niveau des villes du monde développé d'en face. Ces difficultés, sont le résultat de processus complexes dans le quel la croissance récente a été très rapide, parfois brutale et souvent mal ou pas du tout accompagnée par la gestion de l'espace urbain.

Les maux sociaux se sont accumulés : délinquance, drogue, rupture sociale de quartiers entiers, désœuvrement et perte de repères des jeunes, violence sociale constituée dans un rapport spécifique à la ville et comme expression d'un malaise ou d'une transition politique historique.

2.1. Les noyaux urbains dans les villes Algériennes

les villes algérienne sont des mosaïques socio-spatiales, ou se côtoient le noyau colonial, la ville traditionnelle, bidonville et les grands ensembles.

Cela est accompagné par certain nombre de malaise qui l'empêchent d'atteindre le niveau des villes du monde développe.

Ce constat d'échec de la politique urbaine en Algérie nous conduit à s'interroger sur les raisons qui ont conduit à un tel résultat et pour mieux s'imprégner des faits il nous parait utile de faire une lecture sommaire de l'évolution du phénomène urbain depuis la période précoloniale à nos jours.

2.1.1. Le noyau traditionnel

Jusqu'à la fin du 19eme siècle la ville traditionnelle ou la Médina se présentait sous forme de médinas pour le Nord et de ksour pour le Sud.

LLa ville algérienne constituait avant tout le fief des citadins considérés comme l'élite de la société. croissance démographique a causé une croissance de ces villes qui a influé sur leurs caractéristiques de la ville originel.

Durant la période postcoloniale, les villes traditionnelles compactes ont gardé leurs caractères et leurs formes, notamment cette façon de s'organiser autour d'un élément central en général la mosquée du vendredi, le souk et l'artisanat de luxe, des palais et grandes demeures. Dans la périphérie, on trouve les quartier résidentiels.

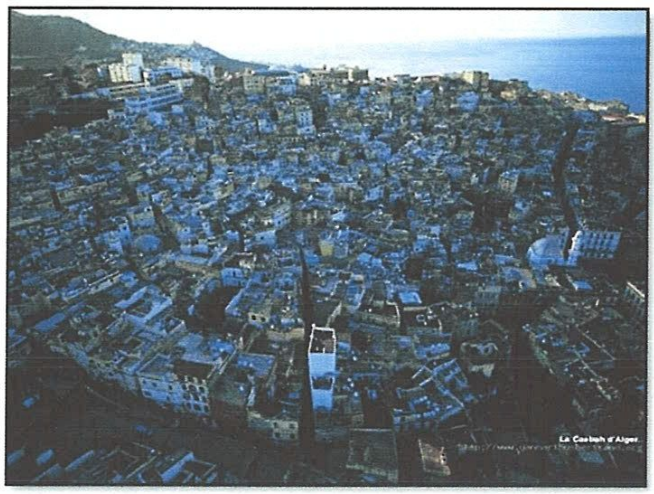


Figure N° 02 : exemple d'une médina, la casbah d'Alger

Source : Google Earth 2015

2.1.2. Le noyau urbain colonial

Les colons ont parfois conçu leurs villes collées des villes existantes, la ville européenne prend possession de la médina, Leurs première ville avait un caractère militaire.

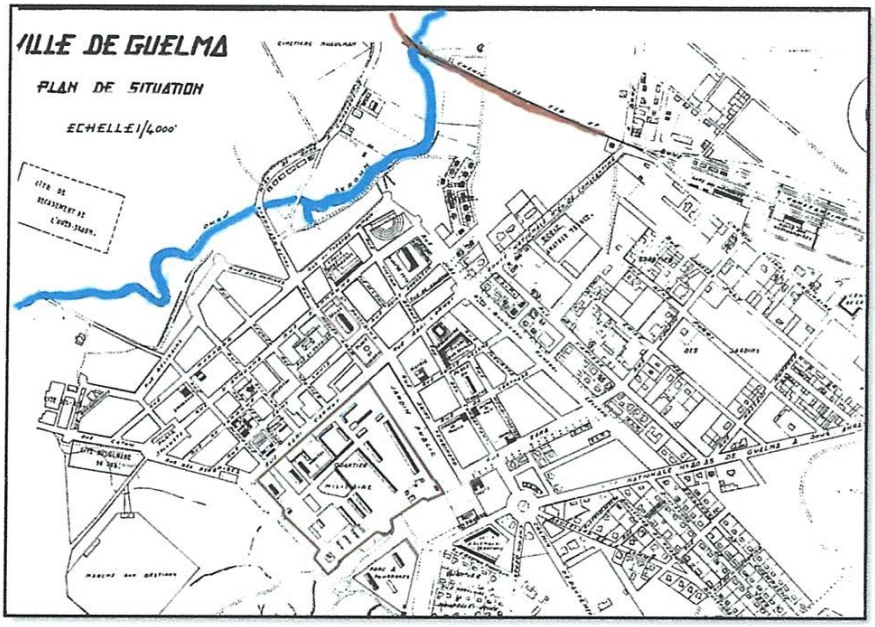
dés 1948, l'urbanisme de style militaire a laissé place a un urbanisme fondé sur le principe de la fonctionnalité prenant en compte les principes de la charte d'Athène.

le phénomène de l'urbanisation a commencé à prendre de l'ampleur pour atteindre en 1886 un taux de 14 % (CNES Algérie)

Entre 1848 et 1928, 631 périmètres de colonisations ont été crées dont 475 villages édifiés pour abriter les colons. Ces villages ont été investis peu à peu par la population Algérienne et sont devenus des centres actifs dans leur espace.

Ils se sont algérianises progressivement pour qu'en 1910 la population algérienne dépasse enfin la population européenne des villages.

Ces mêmes villages constituent aujourd'hui l'élément majeur du réseau des centres urbains.



Carte N° 1: la ville coloniale de Guelma en 1957

Source : http://www.piednoir.net consulté le 9-01-2017 à 23 :00

2.1.3. Le noyau urbain de l'Algérie indépendante

après l'indépendance le départ massif des européens a marqué La dynamique urbaine en Algérie. cela a provoqué un important afflux de la population rurale vers les villes.

Cette exode a conduit à une évolution rapide de la population urbaine atteignant un taux d'urbanisation de 32% riens qu'en 1966 ; taux qui n'aurait du être atteint qu'en 1986 selon la tendance antérieur (CNES Algérie).

La population rurale fuyant la pauvreté et aspirant a une vie meilleure s'est livrée a un exode massif vers les villes soit directement soit en passant par les centres urbains pour une période d'adaptation mais dans les deux cas la population rurale échoue dans des bidonvilles et des cités d'auto-construction sur la périphérie.

Ce phénomène s'est traduit par un solde migratoire de 2,6% par an soit 1,7millions de ruraux qui sont partis en ville dans l'espace de 10 années.

Situation d'autant plus aggravée par l'arrêt de l'émigration vers la France en 1973 et un croit naturel qui a atteint 3% par an.

3. Politique urbaine de l'Algérie de l'Algérie indépendante[18]

3.1. La période entre 1962 et 1964

Après l'indépendance, l'Etat n'a fait que perpétuer la politique héritée du passé colonial récent. En matière d'urbanisme, cette période fut une période "d'observation"[19], en matière d'habitat.

Les populations algériennes, autant rurales qu'urbaines, ont fait preuve de dynamisme par la création de nouvelles formes d'organisations sociales et économiques, multiples et diversifiées, formelles et informelles.

3.2. La période entre 1965-1979

En 1965, fut l'envoi de l'ère des planifications économiques. A partir de 1967 avec l'instauration des premiers plans de développement, l'Algérie fonce dans l'investissement à caractère industriel et économique. L'état doit satisfaire un besoin croissant en matière d'équipements pour la main d'œuvre d'une part, et les populations de l'exode rural chercheuse d'emploi d'une autre part. Pour un souci d'équilibre régional, l'état s'est lancé dans un rythme "relativement faible" en matière de construction, Cette réalité a mené à une concentration de centres urbains particulièrement littoraux du fait que la maîtrise de la croissance urbaine n'a pas été perçue comme un objectif et l'exode rural s'est amplifié par conséquent.

La croissance urbaine en Algérie n'a enregistré des changements significatifs qu'à partir de l'application des deux plans quadriennaux et des promotions administratives de certains centres lors des découpages territoriaux.

[18] Guerarra noureddine, revalorisation des zones d'habitat urbaines Nouvelles dans le cadre des principes du Developpement durable - zhun batna -, université Hadj Lakhder Batna, 2012- 2013

[19] Madani Safar-zitoun, *les politiques urbaines en Algérie : une reforme libérale inachevée*. In : Habitat social au Maghreb et au Sénégal, Gouvernance urbaine et participation en questions. L'Harmattan, 2009.

	1969-1970	1970-1972	1974-1977
Taux d'accroissement urbain	4%	5,5%	7% à 9%

Tableau n° 04: L'effet des politiques appliquées à travers les deux plans quadriennaux et la promotion administrative (Découpages territoriaux de 1971 et 1974) sur l'accroissement urbain en Algérie.

Source : Madani Safar-zitoun,

3.3.La période entre : 1980-1989

deux décennies où la question du logement était loin d'être une priorité. La rénovation ou la réparation d'un aussi grand nombre de logements aurait impliqué un investissement considérable. Dans le contexte où la majorité des locataires de logements publics ne payaient pas leur loyer, et que ces biens vacants coûtant très cher tout en remportant très peu, il fut décidé, en 1981, d'entamer leur privatisation. Théoriquement, le programme d'accession à la propriété était destiné aux locataires, en proposant de leur céder le logement public (en commençant par ceux les plus récemment construits) au prix de sa construction ou même en deçà.

4. Naissance et création des Z.H.U.N en Algérie

La ZHUN fut apparu suite au plan de Constantine dans les années 50, qui avait introduit les grands ensembles, c'est la partie de la ville que l'on réserve à la fonction « habiter » ce qui a fait d'elle une vrai cité dortoir.

L'Algérie a opté pour la réalisation des grands ensembles appelés ZHUN dès 1975, pour faire face a la crise aigue du logements. l'état lance une politique de production de masse des logements, mais qui, à l'usage, se révèlent, très anonymes. Ces zones implantées, le plus souvent, soit à la périphérie des villes, soit sur des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte .

ZHUN font par excellence l'outil d'urbanisation le plus répondu en Algérie. En un peu de temps de nombreuses cités furent réalisées, selon des schémas étrangers voir français à la culture de la société et du pays, mais totalement inadéquats en Algérie.

4.1.Les facteurs de création des ZHUN

- La crise de logement
- L'accroissement démographique
- L'industrialisation
- L'investissement vers les autres secteurs au détriment du secteur de l'habitat
- L'exode rural « émigration massive des ménages ruraux vers la ville
- Le déséquilibre entre l'offre et la demande

4.2. Les conséquences de ta crise de logement

- La dégradation des espaces urbains et de la qualité du cadre bâti dans lequel vit le citoyen.

- L'absence d'espace de vie (emploi, prestation de services publics, convivialité sociale, c'est le cadre d'insertion et d'ancrage physique, économique et social des villes.
- L'apparition des bidonvilles.
- Une mauvaise répartition de la population entre la ville et l'accompagne.

4.3. Objectifs des ZHUN

L'adoption de la politique des zones d'habitat urbain nouvelles a pour but :

- Développer les capacités d'accueil des villes au moyen de la réalisation des travaux d'infrastructure, du repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension.
- Coordonner la planification des investissements, notamment ceux inscrits dans le P.M.U. (Plan de Modernisation Urbain), concernant les infrastructures (V.R.D), les superstructures et équipements de niveau urbain accompagnant l'habitat.
- Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant Par une judicieuse utilisation des équipements projetés, dont la localisation peu Constituer un facteur important de rééquilibre et d'intégration de l'espace socio physique projeté et existant
- Par la recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles, accès aux lieux de travail, de loisirs, etc. (circulations, transports).
- Qualifier les actions de production de l'espace.
- Au plan de la conception urbanistique et architecturale, rechercher les solutions qui puissent témoigner d'un mûrissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace socio physique Algérien. Pour pouvoir réaliser ces objectifs, certains préalables doivent être assurés, à savoir :

- La mise en place d'un processus administratif de participation et de décision des collectivités locales intéressées, des services gestionnaires, des autorités politiques;
- La définition et la mise en place d'une approche méthodologique des études et de leur suivi.

4.4. Logique de production des ZHUN

La logique de production des ZHUN, s'inscrivait dans le cadre d'une production de logements sociaux. La politique menée à l'époque était donc caractérisée par l'omniprésence de l'Etat dans toutes les opérations liées au logements : l'offre du foncier, l'élaboration, la réalisation, le financement et enfin l'attribution. L'Etat gardait le quasi-monopole de ce produit.

Conclusion

En vertu de tout cela, On conclut que les villes algériennes, tristes et laides comme elle paraissent, clignotent 'alerte' et pour y remédier nous devons adapter une politique de renouvellement urbain durable.

En effet, la ville est un organe vivant : elle naît, grandit et évolue, elle change constamment, se détériore et se dégrade, elle meurt mais surtout se renouvèle.

Chapitre : 03

LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ZHUN :

UNE ALTERNATIVE A LA PLANIFICATION URBAINE

Introduction

Soulever la question du renouvellement des ZHUN, tout en utilisant le Projet Urbain comme outil de planification et d'intervention spatial, nous renvoie directement à la ville, à ses productions, à son héritage urbain, à son évolution et enfin aux différents âges qu'elle a connus.

Cela nous renvoie également à l'évolution des modalités d'appréhension de la réalité urbaine qui doivent l'accompagner, aux renouvellement continu et nécessaire de l'approche et la pensée urbaine, et enfin à la naissance de la troisième et la quatrième génération d'urbanisme et d'outils urbains comme réponse aux nouveaux défis posés par la ville de l'âge trois et la société contemporaine.

le renouvellement urbain en Algérie est venu pour contrôler l'étalement urbain irraisonnable et le rationnaliser dans les villes en détresse, en développant des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la politique urbaine adapté par l'Algérie indépendante et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

La réutilisation ou la densification des espaces dans les quartier résidentiels permet de limiter la consommation de nouveaux espaces.

La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante en introduisant de nouveaux mesure de durabilité.

Défini comme étant un projet global de développement, intégrant à la fois les dimensions : social, économique et urbaine. Le ***renouvellement urbain*** par la démarche du projet urbain essaye de réinsérer les quartiers périphériques dans leurs agglomérations par la mise en oeuvre d'opérations de requalification, revalorisation et reconquête spatiale. Ces opérations visent essentiellement à améliorer les conditions de vie des habitants et essayent d'apporter en profondeur et de manière durable une transformation de l'image et de la perception du quartier.

1. Le renouvellement urbain, un instrument de mutation urbaine

La mutation urbaine peut se définir comme une croissance sans extension territoriale, que ce soit à l'échelle de la ville entière, de l'îlot ou de la parcelle. Ce type de mutation, Philipe Panerais l'a nommé « *croissance bloquée* » [20], puisque, dès le départ, des limites lui sont assignées. Et cela est inhérent à tout tissu urbain constitué.

Le PU est constitué par un mouvement continuel de mutations physiques qui affectent les tissus urbains, *des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent.*

Ces mutations prennent des formes différentes selon les types de bâtiments existants et leur affectation et par les conditions économiques, sociales ou culturelles présentes.

[20] PANERAI Philippe, 1999, Analyse urbaine, Parenthèses, p 68.

Les mutations parcelle par parcelle

C'est le cas de mutations lentes. Ce type de renouvellement urbain implique un investissement continu des propriétaires dans les bâtiments, un investissement public dans l'entretien des espaces publics et dans la gestion des réseaux et un intérêt de la part des promoteurs immobiliers. Il s'agit donc d'un modèle de développement continu et progressif

Les mutation par bonds

Dans ce cas une transformation radicale de la forme et de la trame urbaine par la réalisation d'opérations de plus grande ampleur, la démolition des éléments bâtis, voire la modification des tracés viaires ou même la création de nouvelles voiries sont impliquées.

1.1. L'urbanisme durable entre la fabrication de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés (s'éclater vs renouveler)

le renouvellement urbain est venu pour contrôler l'étalement urbain irraisonnable et le rationnaliser dans les ville en détresse, en développant des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la ville et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante en introduisant de nouveaux mesure de durabilité.

2. Projet de renouvellement, de requalification et de rénovation urbains

Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnement spatiaux et qui nécessite une revalorisation, un rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions afin de les réadapter aux réalités du site et à la conjoncture urbaine.

2.1. Densification et diversification du quartier

La référence à la notion de renouvellement urbain répond à l'objectif de diversifier les fonctions urbaines, en adoptant un ensemble d'actions visant à reconstruire la ville sur ses différentes dimensions là ou elle existe déjà, soit sur elle même .

Réinsérer les ZHUN dans l'agglomération, Destinés souvent au secteur d'habitat et au logement social, qui devront introduire des fonctions diverses selon une logique de *Mixité* , de *densification,* de *diversité* et de *renouvellement urbain.*

Ces opérations viseront à assurer, non seulement, la continuité et la diversité du milieu urbain périphérique, mais elles aspirent également a rehausser la valeur économique et foncière de ces espaces et a attirer des investisseurs potentiels.

2.1.1. La mixité fonctionnel

Elle Renvoie essentiellement à la notion d'usages mixtes, qui allient le logement, les espaces verts, les services, les bureaux, les activités artisanales à petite échelle, des commerces et des activités culturelles. « diversifier les fonctions permettra de créer des emplois là où la fonction ''dortoir'' est déséquilibrante de retisser des liens sociaux, de garantir a tous une égale équité des services publics[21] ». La notion de mixité passe également par la diversité de l'habitat au sein d'un même espace.

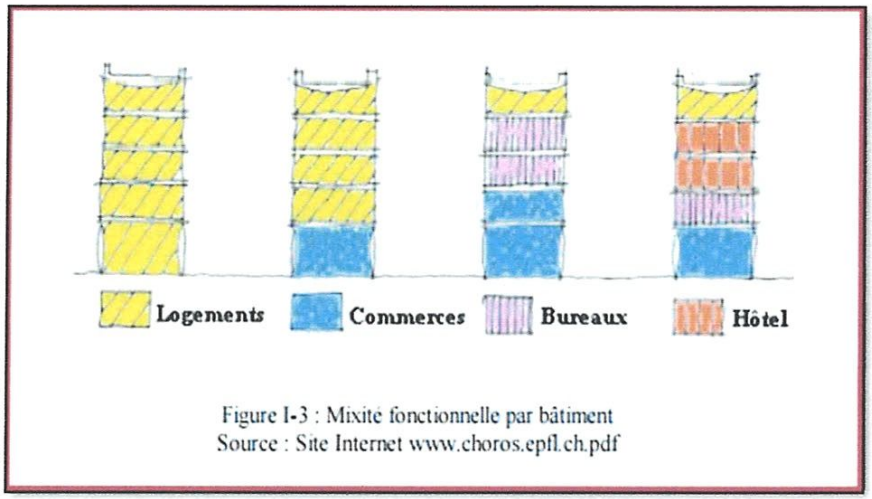


Figure I-3 : Mixité fonctionnelle par bâtiment
Source : Site Internet www.choros.epfl.ch.pdf

Schéma N° 02 : mixité fonctionnelle par bâtiment

Source : www.chotos.epfl.pdf

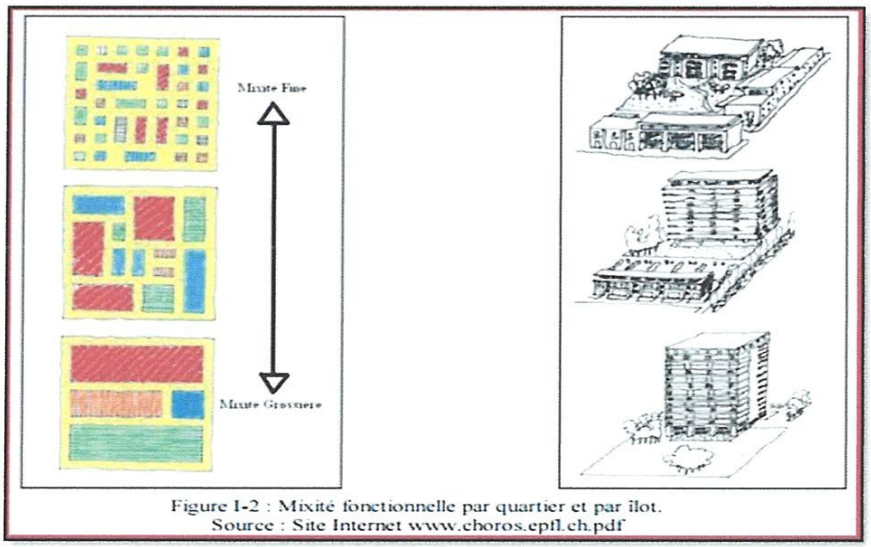


Figure I-2 : Mixité fonctionnelle par quartier et par ilot.
Source : Site Internet www.choros.epfl.ch.pdf

Schéma N° 03: Mixité fonctionnelle par quartier et par ilot

Source : www.chotos.epfl.pdf

[21] Louis Besson, renouveler l'Urbain, in Projet urbain, N°18, Septembre 1999, P : 3

2.1.2. La mixité urbaine

C'est l'introduction de nouvelles formes urbaines, de nouveaux matériaux et de nouvelles ambiances, notamment par la revalorisation et la diversification des espaces urbains. Dans ce sens la mixité urbaine essaye de rompre avec la logique sectorielle, et la classification des voies, héritées de la pensée fonctionnelle. Cela sous entend une recomposition du réseau viaire des grands ensembles en substituant ''la notion d'accessibilité à celle de mobilité, et la notion de parcours à celle de déplacement ou de circulation''[22].

2.1.3. La mixité sociale

C'est le mélange des classes sociales sur le même territoire. Cette mixité fait de la coprésence rapprochés des différentes catégories de revenus et de mode de vie un principe essentiel de la cohésion d'une société.

« La notion de mixité sociale, témoigne à la fois d'un objectif de lutte contre l'exclusion et du souci urgent de stabiliser de nouvelles couches de population, notamment les couches moyennes, afin de diversifier les populations locales.''[23]

dans certains cas il est indispensable de démolir et réutiliser le potentiel foncier existant. « les avantages de la réutilisation des terrains urbains sont bien connus. Elle contribue à réduire l'étalement urbain, à renforcer l'usage des transports en commun et à diminuer les coûts de mise en place et d'entretien des infrastructures à l'échelle de l'agglomération ''[24].

L'opération de renouvellement doit s'inscrire dans le cadre d'opération de requalification globale et cohérente, et de renouvellement du tissu urbain existant. Ces opérations ont pour objectif principal de retrouver l'équilibre urbain du quartier .

Les opérations de densification et de diversification, s'exercent à la fois sur l'espace intérieur des grands ensembles, mais également sur les espaces extérieurs, souvent de dimensions démesurées, mal définies sans repaires ni fonctions précises.

2.2. Réutilisation des friches urbaines

Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tous simplement mal utilisés.

Le projet urbain s'intéresse également a la reconversion ou la réutilisation des friches portuaires, à la transformation des vides urbains, par la réutilisation et la reconstruction de ces friches urbaines permettrait leur réinsertion dans le tissu urbain.

2.3. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel

Les places publics, les grands jardins, les avenues et boulevards, les espaces urbains publics vont être réaménagés, reconvertis et réappropriés par la population.

---

[22] Antoine Brés et Béatrice Mariolle, Changement de voies, in revue Urbanisme, N° 308, Septembre/Octobre, P:80.

[23] M.Bacque, S Fol, J Levy, Mixité sociale et banlieue ouvrière : enjeux et représentations, in la ville éclatée Quartier et peuplement, ed : L'Harmattan, 1998, n P 261

[24] Gary Sands, les obstacles à la réutilisation des sites urbains, in reconstruire la ville sur la ville, ADEF , Paris, P:45.

Par cette démarches la ville pourra rehausser la qualité et le cadre de la vie urbain pour ses citadins et améliorer son image urbaine.

Dans se sens le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain, par l'introduction de l'art urbain, l'amélioration des relations entre les multiples usagers de l'espace urbain public, la mise en valeur de territoire naturels et parcs et enfin l'utilisation de l'espace vert dans le processus de renouvellement urbain.

2.4.Les villes nouvelles

La définition de la ville nouvelle a toujours été accompagnée d'une connotation négative de ce type d'établissement humains, dépourvue de tout contenu économique permettant son autonomie, faisant d'elles une simple extension de la ville mère.

Dans ce sens, ces fragment de ville doivent être le résultat d'une volonté et d'une réflexion mure et réfléchie permettant en complémentarité avec la ville mère, d'apporter des solutions rationnelles aux dysfonctionnements urbains, sans qu'elles soient vides de sens urbain ou incapables de créer des lien sociaux.

Cette vision globale et stratégique cadrant la politique de la ville permettra donc de construire des villes nouvelles indépendantes sur le plan économique et social tout en gardant des lien étroits et complémentaires avec la ville mère et ce dans le cadre d'une armature urbaine cohérente intégrant les exigences productives et techniques de l'espace bâti.

3. Développement social du renouvellement urbain, une démarche participative du projet urbain

le renouvellement urbain doit prendre en compte la dimension sociale comme objectif principal a fin de pouvoir reconquérir la ville en général et les espaces périphériques en particulier,

Dans ce sens, le projet de renouvellement urbain est avant tout un ***projet social*** : les habitants ainsi que les différents acteurs de la ville sont directement impliqués dans la prise de décisions, par les quelles ils sont les premiers concernés dans le but d'arriver a une démarche participative du projet urbain

La participation est un élément qui a son importance majeur dans tout processus d'urbanisation et essentiellement dans l'amélioration de cadres existants, comme serait le cas pour le tissu des grands ensembles.

Cette reconquête passera désormais par un processus citoyen de ***concertation*** et ***d'engagement*** . Cette dernière doit avoir pour enjeux majeurs ***une gestion sociale*** de la ville.

Désormais : *« l'architecture ne devrait plus concevoir son projet en chambre. Son rôle d'expert, processeur d'un savoir exclusif et mystérieux, doit être abandonné au profit d'un attitude qui fait des habitants les co-auteurs du projet »*[25]

Le développement social des espaces périphériques passera donc par la participation efficace des populations résidentes.

[25] Bruno Queysanne, l'Architecture de participation, in Construire en participation, CCI/Edition, Paris, 1985, 16.

4. L'intégration des ZHUN à l'ensemble de l'agglomération

« si beaucoup de grands ensembles, sont de véritables zones de relégation social et d'exclusion, c'est souvent qu'ils sont coupés de la ville »[26].

Le projet urbain se fixe comme objectif principal, d'améliorer la qualité de vie et offrir aux habitants des *''cités''* un cadre de vie de qualité équivalente à celle du centre face.

Face à l'approche fonctionnaliste, qui s'appuie essentiellement sur le zonage fonctionnel, la logique sectorielle et les réseaux, le renouvellement urbain a travers le projet urbain proposition de recomposition et de réinsertion de ces espaces dans la ville.

Par sa démarche le projet urbain essaye donc d'établir des relations entre les différentes zones urbaines séparées de l'agglomération, les espaces historiques, les espaces modernes monofonctionnels,…ext.

Rétablir les relations entre les grands ensembles et les autres partie de la ville, passe d'abord par une amélioration et une revalorisation : économique, urbaine et social de ces quartiers, qui se traduit par un ensemble d'actions :

- La restructuration du bâti : l'amélioration des logements, traiter du problème du bruit et de la dégradation rapide des construction,…ext.
- L'amélioration de l'environnement et de la qualité des espaces extérieures et du paysage :
- la reconquête de tous les espaces d'usage public.
- L'implantation de services publics de quartier et la restructuration des équipements commerciaux de proximité.
- La densification et la diversification du quartier.
- Et enfin, le désenclavement et l'humanisation des quartiers .

4.1. Le désenclavement des quartiers

« revaloriser un territoire c'est le désenclaver, le remettre dans le cycle de la vie urbaine ''normale'', lui faire retrouver une valeur foncière, afin de pouvoir y attirer des investisseurs privés, condition d'une véritable mixité »[27].

Le désenclavement des quartiers périphériques n'est possible qu'à travers :

- Le raccordement du quartier : par la création de liaisons physiques, ou la recherche de développement de liaisons internes entre la ZHUN et le centre ville. Ces dernières faciliteront la desserte de ces espaces.
- La desserte : par l'introduction de moyens de transports et la mise en œuvre d'infrastructures, qui assureront les grands flux.
- La centralité : par l'introduction de fonctions et d'équipements publics, dont le rayonnement peut dépasser le rayon du quartier.

---

[26] Jacques Lucan, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai,1993, P : 19.

[27] Jacques Lucan, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, Mai,1993, P : 19.

Cela est pour le but de rendre les quartiers périphériques attractifs, ouverts ,vivants et humains. Désenclaver c'est aussi revaloriser et changer l'image des ZHUN souvent perçus de manière négative et répulsive.

4.2. La reconquête spatiale

Le renouvellement urbain tend à réinsérer et faire connaître les espaces dans les zones d'habitats, en dépassant leur image négative, vers la quête d'image positive.

Le concept de projet urbain, interpelle dans ce cas un renouveau de la politique urbaine qui aspire désormais à rehausser la qualité urbaine des espaces périphériques par la mise en œuvre des opération de requalification de l'espace urbain et à permettre à la ville de se doter de projets structurants qui assureront le reconquête de la qualité de la vie urbaine .

Désormais la nouvelle politique urbaine doit être plus soucieuse de:

- *la qualité* des espaces urbains extérieurs.
- *la fonctionnalité* des espaces.
- *la mise en valeur* des atouts des sites
- *la revalorisation foncière* de ces territoires.

La reconquête spatiale est synonyme d'humanisation du tissu des ZHUN et c'est avant tout :

- Retrouver une échelle humaine, de relation, de contraste.
- Revenir aux principes de composition urbaine comme alternative a la rupture provoqué par l'adoption de l'urbanisme fonctionnel.
- Renouer avec la ville traditionnelle et prendre les tissus anciens comme contexte et références à la fois.
- Renforcer le cadre physique et urbain des périphéries ainsi que leurs identités.

L'ensemble de ces opérations visent a acquérir une qualité de vie, une bonne fonctionnalité et un cadre adéquat pour des tissus en plein mutation, comme c'est le cas pour le grand ensemble.

5. La durabilité du renouvellement urbain

Le renouvellement comme on a précisé précédemment n'est pas une notion nouvelle, mais sa nouveauté réside principalement dans le nécessaire passage à côté d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de transformation et de gestion en s'appuyant sur les exigences du développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants.

C'est donc, un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie et à régénérer les territoires urbains dégradés».

Il s'agit de gérer les territoire déjà urbanisé, avec la nécessité de consacrer une large place aux questions économiques, sociales et environnementales créant les conditions du changement.

ces deux concepts progressent dans le même sens principalement pour pallier les maux de l'étalement urbain, et définir des outils qui permettront de respecter un développement intégré et harmonieux, fidèle aux principes du développement durable.

Donc, le renouvellement urbain ne s'agit plus du simple fait de faire face a l'étalement urbain mais aussi l'accroissement de la dégradation de certaines parties du territoire urbain (friches industrielles, grands ensembles et quartiers anciens).

Il doit répondre à des problèmes majeurs de dégradation de la ville contemporaine. Pour faire face aux dynamiques négatives que subissent les tissus urbains, il est mené différentes interventions, qui au courant de l'histoire ont évolué. D'ailleurs, celles-ci continuent toujours à évoluer du fait de la permanence des mutations urbaines et de l'émergence de nouvelles exigences.

La question du renouvellement urbain est, en fait, intimement liée à celle du *développement durable* et l'imbrication de ces notions implique des logiques d'aménagement à la fois convergentes et divergentes.

Conclusion

La réussite du renouvellement urbain nécessite une action de régulation permanente pour l'adaptation progressive de l'ensemble des secteurs urbains, en d'autres termes, proposer une stratégie d'évolution urbaine et définir les conditions de sa successives.

La démarche de projet doit permettre à l'ensemble des acteurs publics et privés de partager à la fois une perspective d'évolution à long terme du territoire concerné et la volonté concrète de mise en œuvre de programmes opérationnels successifs.

En Algérie, les pouvoirs publics pensent pouvoir reconquérir la ville fragile, dans une perspective de développement durable dans un esprit d'équité et de préservation de l'environnement. A cet effet et vec l'aisance financière connue pendant ces dernières années, bien qu'elle soit conjoncturelle l'état algérien a adopté dans sa démarche de planification l'approche par projet. Etant donné, le déphasage existant entre les politiques urbaines et les outils de planification, avec des outils urbains qui n'ont pas su cerner la problématique de la ville, les décideurs ont recouru surtout à la suggestion d'une série de projets urbains, porteurs certes d'impulsion aux villes du pays.

Elle se demande, si le recours à une telle approche, peut-elle s'inscrire dans une démarche de recomposition urbaine, ou de problématique de la ville sur la ville, car cette dernière a puisé ses potentialités foncières et ne peut plus s'étendre indéfiniment, donc il faut bien que son développement se fasse, tout en reconquérant les interstices et les espaces urbains disqualifiés, pour leur donner sens, et valeur, tout en songeant surtout à préserver l'environnement, pour les générations futures.

Elle pose aussi la question du comment, à travers la gestion de proximité, les politiques patrimoniales, les interventions sur le bâti et l'urbain, réconcilier les différents ensembles urbains de la ville, estomper les frontières et réduire les fractures urbaines ?" afin de promouvoir la prise en compte du développement durable dans ses trois dimensions:

environnementale, sociale, et économique dans les différentes opérations menées par les politiques publiques de réhabilitation et de renouvellement urbain. Après avoir abordé la question du renouvellement urbain, nous allons étudier la mutabilité des tissus.

Chapitre : 04

LE RENOUVELEMENT URBAIN DES GRANDS ENSEMBLES A TRAVERS QUELQUES EXPERIENCES

Introduction

Pour mieux cerner le problème des grands ensembles, et comment ils ont été traité est renouvelé par une démarche de projet urbain, on a fait recours a quelques expériences mondiales, et en particulier, l'expérience Lyonnaise.

Cette dernière avec une communauté urbaine qui regroupe 55 communes, avec 23 «quartiers sensibles ».

1. L'exemple du renouvellement urbain du quartier la Duchère, Lyon

1.1. Présentation

Le renouvellement urbain de la duchère est une opération de rénovation exemplaire d'un quartier d'habitat social. Construit dans les années 1960, le quartier d'habitat social de La Duchère (5 500 logements)

1.2. Problématique

La Duchère de Lyon dans les années 80, comme tous les grands ensembles, fait face à des difficultés d'enclavement, d'inadaptation de son urbanisme aux modes de vie actuels, de dévalorisation immobilière, de concentration de logements sociaux (à hauteur de 80%, contre 20% de copropriétés), de perte d'attractivité.

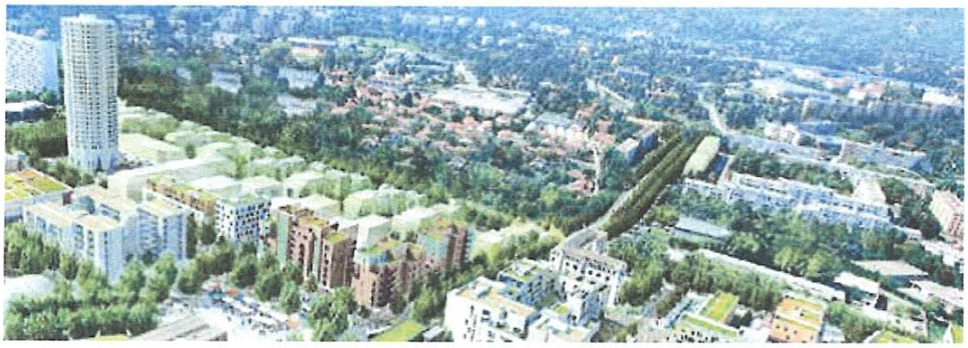


Figure N° 03 : La Duchère horizon 2016
Source : Asylum / SERL

1.3. Objectifs du projet urbain

dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le projet urbain a été conçu par l'Atelier Alain Marguerit et l'Atelier Bernard Paris. Il se structure autour de trois idées fortes :

- Réunir autour d'un centre de quartier : création d'un axe nord-sud commerçant, réalisation d'une place centrale, regroupement de logements, équipements publics, services et commerces autour de cette place centrale.

- Ouvrir le quartier sur son environnement et améliorer les liens entre La Duchère et les communes avoisinantes : création de l'avenue Rosa Parks (équipée d'un site propre), création d'un parc relais TCL, aménagement de pistes cyclables…

- Valoriser les qualités paysagères du site : aménagement du parc du Vallon, mise en valeur des Balmes et revaloriser son image
- permettre et instaurer une certaine mixité sociale et de l'habitat.
- Améliorer les conditions de vie des habitants, changer l'image de La Duchère.

1.4. Les Enjeux

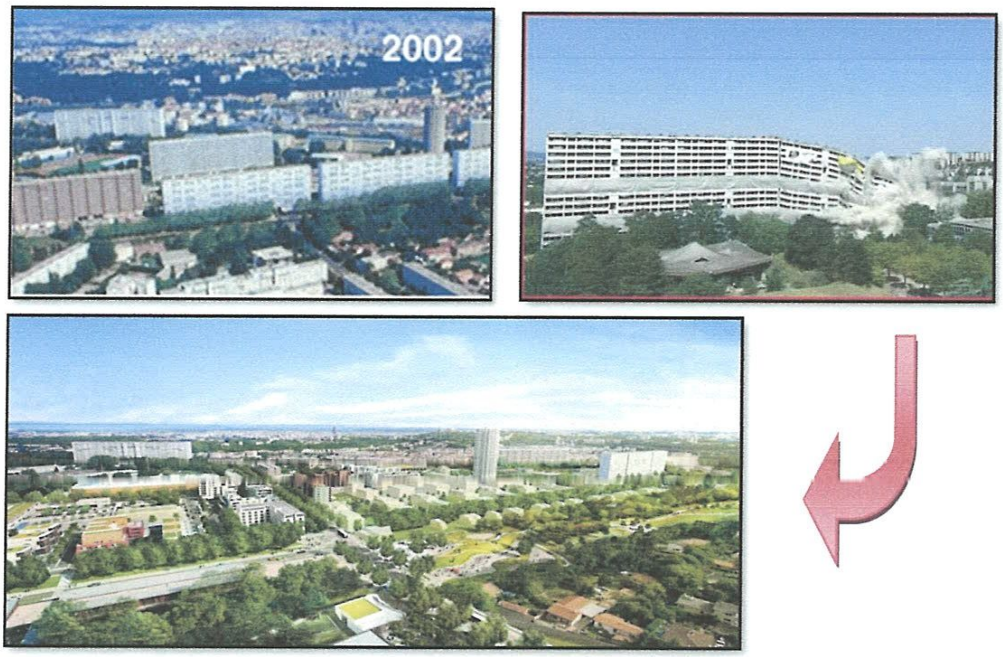
Le projet du renouvellement urbain de la Duchère fixe les enjeux suivants :

- Encourager une diversité de l'habitat
- Améliorer le cadre de vie au quotidien
- Adapter l'offre de services aux publics
- Améliorer et diversifier les fonctions urbaines (mixité Fonctionnelle)
- Développer l'activité économique et l'accès à l'emploi
- Dynamiser le quartier par la culture et la création artistique
- Améliorer la tranquillité
- Départager le projet et construire le dialogue avec les habitants

1.5. Intervention, principe et processus

Ce Grand Projet de Ville entend renforcer la qualité de vie et l'attractivité du quartier par une diversification de l'habitat et des fonctions urbaines :

- démolition de 1 700 logements sociaux et reconstruction de 1 700 logements diversifiés, construction de nouveaux équipements publics (dont une halle d'athlétisme couverte d'envergure régionale), nouvelle offre en immobilier d'entreprise et locaux commerciaux.
- Le Projet est inscrit dans un processus continu d'amélioration, le projet affiche des exigences environnementales renforcées.
- Au-delà du bâti construit en respectant les normes HQE, du raccordement au réseau de chauffage urbain (fonctionnant au bois depuis 2007), la collecte des déchets dans des silos enterrés, la mobilité et les modes doux sont favorisés.
- Le quartier est bien relié au réseau de transports en commun lyonnais avec six lignes de bus, un site propre et un parc relais.
- Les modes doux ont la part belle dans le projet : larges trottoirs, zones de circulation bien divisées, prise en compte des personnes à mobilité réduite, trois stations vélo'v et pistes cyclables aménagées sur les voiries.
- Reconnu pour sa qualité environnementale, le Projet Lyon la Duchère s'est vu décerner un prix « Éco-quartier 2011 » dans la catégorie Renouvellement urbain par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.



Photos N° 01, 02 et 03: Démolition d'un ensemble de 3 barres d'habitats qui étaient mal intégré avec la topologie du site Pour permettre au parc végétal de se développer au cœur des ilots

Source : youtube.com

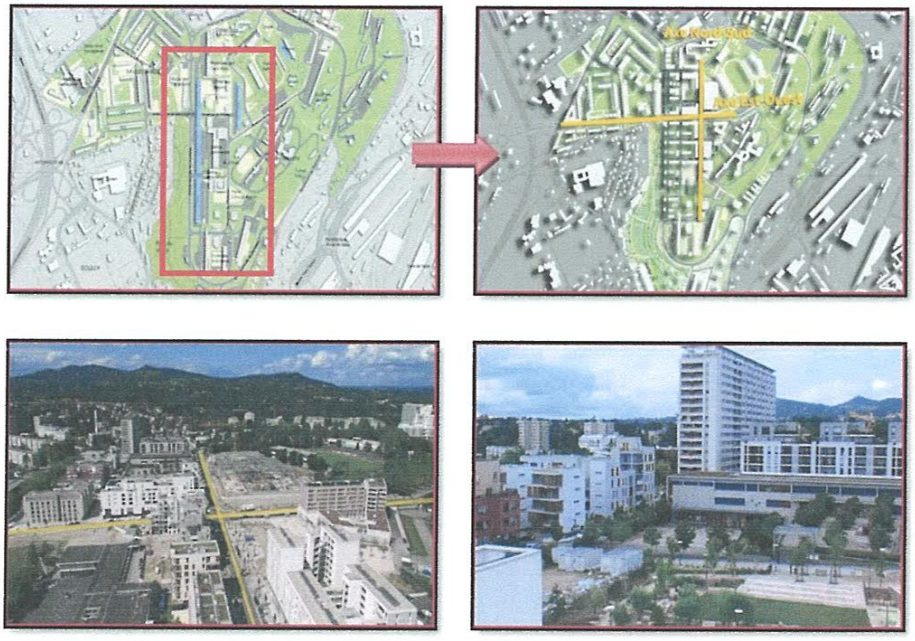


Figure N° 04, 05, 06 et 07 : la restructuration de deux boulevards
Source : youtube

- Créer une centralité au croisement des deux boulevard, composé déjà sur des équipements déjà existants qui sont un lycée est un ensemble d'espaces sportifs ainsi

que de nouveaux équipement comme la bibliothèque, une médiathèque et les aliments commerciaux.

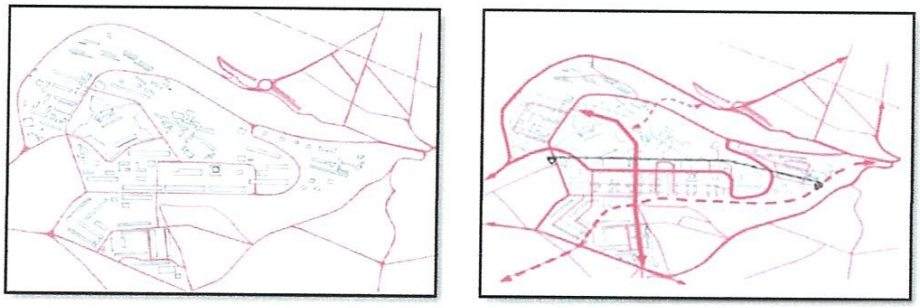


Figure N° 8 et 9 : la Duchère - le reseau urbain cn 1999 et la Duchère a état actuelle

Source : youtube

Le Park Urbain du Vallon:

Situé à la lisière de La Duchère, tout près d'Écully, le parc du Vallon est un véritable « poumon vert » de onze hectares d'espaces verts.

Quatrième parc de la Ville de Lyon, il a bénéficie d'un réaménagement et a été ouvert au public en 2013.

Les deux principaux axes d'aménagement prévus sont : l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la revalorisation du parc par un réaménagement paysager.

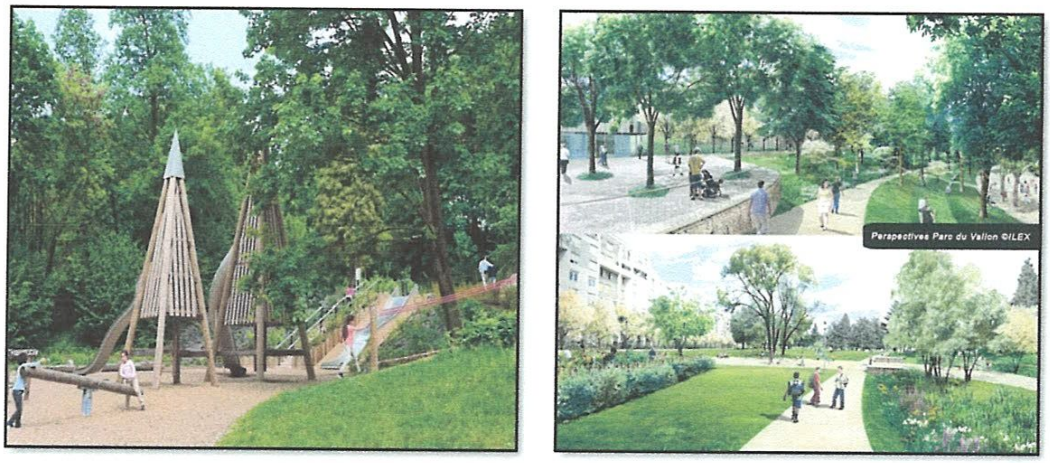


Photo N° 04 et 05 : le parc urbain du Valon, la Duchère

Source : google.dz

1.6. La participation des habitants

- Les chantiers sont menés dans une dynamique d'informations et de dialogues la plus ouvertes possible avec les habitants

- Distribution d'un formulaire de recueil de propositions

1.7. Bilan du Projet

Superficie : 120 hectares

Nombre habitants : 12 400

Depuis 2003 :

- 1 730 logements démolis puis reconstruits sur la durée totale du projet (2003-2016). 1 340 logements sociaux démolis à ce jour, 860 logements neufs livrés, 876 logements sociaux réhabilités ou en cours de réhabilitation et 1 134 logements privés (copropriétés anciennes) réhabilités.
- **Immobilier d'entreprise :** 10 000 m² de locaux d'activités construits sur La Duchère.
- **Commerces :** 6 800 m² de surfaces commerciales réalisées en pieds d'immeuble.
- **Vie de quartier :** 83% des Duchérois se sentent bien dans leur quartier. 80% sont satisfaits des travaux réalisés dans le quartier (Enquête téléphonique auprès de 400 habitants en novembre 2011) Aménagement : Réaménagement du Parc du Vallon
- Plus de 1000 logement sociaux ont été démoli
- 3 stations Vélo ont été installées à La Duchère

Figure 10, 11 et 12: quelques interventions menées dans le quartier de la Duchère
Source : youtube.com

2. Exemple du renouvellement urbain du quartier du Décines (Lyon)

2.1. Présentation du quartier

La cité des Décines se situe à l'est de l'agglomération Lyonnaise, c'est un petit quartier HLM de 864 logements, l'un des quartiers 'sensibles' du grand Lyon.

Le Projet Urbain de la cité Décines est lancé en 1990, s'inscrivant dans la démarche d'une stratégie globale de requalification (à l'échelle de la région) et il est confié au paysagiste Guerric Péré.

Figure N° 13 : Espaces extérieurs de la cité Décines. Ces dernier redessine finement de nouvelles places, jardins et aires de jeux
source : Google.dz 2017

2.2. constat de l'etat général quartier

La cité Décines –entre d'autres cités lyonnaises-, était une cité en déclin, comme tout grands ensembles construits dans la périphérie des villes en France et en particulier a Lyon.

Une ville en détresse qui souffrait de plusieurs problèmes structurels, morphologiques et fonctionnels. Ainsi à son enclavement s'ajoutent d'autre problèmes concernant la qualité du bâti, l'aménagement et la définition des espaces extérieurs, le manque d'équipements d'accompagnement et le sentiment de délaissement ressenti par les habitants.

Afin de pallier ces problèmes, un Projet Urbain est lancé en 1990. La commune profite de l'occasion offerte par un nouveau contournement de Lyon et la proximité d'un échangeur pour lancer ce Projet Urbain qui devait reconquérir une qualité de vie urbaine meilleure.

2.3. Objectifs du Projet Urbain

La communauté urbaine de Lyon qui a depuis un bon moment identifié des certaines difficultés des quartiers périphériques, a opté pour solution globale en menant une action stratégique d'ensemble. Cette stratégie s'articule sur cinq axes principaux qui sont :

- requalification des espaces publics, avec la même recherche de qualité en périphérie que dans la ville centre.
- Revitalisation des commerces de proximité et de leurs abords.
- Développement économique des quartiers, et implantation d'équipements et services.
- Actions d'insertion et d'accompagnement.
- La mise en œuvre d'un partenariat complexe, qui mobilise l'ensemble des acteurs publics : élus, services de Communauté urbaine, services de l'Etat,…afin d'inscrire chaque projet de quartier dans une vision d'agglomération.

Cependant et au-delà des objectifs communs à l'ensemble des quartiers, chaque cité bénéficie de ses propres objectifs, émanant essentiellement des particularismes du site et de la spécificité des problèmes rencontrés.

Le Projet Urbain du quartier Décenes, se réalise entre 1995 et 2001 englobant les points suivants :

- La cité souffre essentiellement de la nudité des espaces extérieurs, vides sans formes ni destinations précises, le Projet Urbain recherche, donc , et avant tout à ordonner des espaces appropriables, par un ensemble d'aménagement
- Les actions entreprises sur la cité doivent répondirent aux demandes de la population.
- Les habitants doivent participer pleinement aux différentes étapes du Projet, dans une logique de concertation, de dialogue et de ''pérennité''.
- Mettre en place une stratégie simple, tout en évitant les choses inutilement Compliquées

Figure N° 14 : l' aménagement d'aires et de prairies ainsi que l'implantation d'arbres a permis de renouer le dialogue avec les habitants.
Source : Google.dz 2017

2.4. Intervention, principe et processus :

Afin de concrétiser les objectifs du départ, le paysagiste, a recomposé les espaces extérieurs. Désormais le plan de masse finement architecturé, compose un tissu vivant «patchwork végétal et habité ». la stratégie de requalification et de reconquête tourne autour de quelques lignes de force, et actions fortes :

- Un maillage de véritables espaces publics (esplanade transformée en place ; création de nouvelles placettes, squares et jardins ; suppression des impasses de parkings,…) et un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles.
- L'ouverture sur le quartier des équipements (par exemple, le collège, qui apporte l'animation de ses élèves).
- La création d'une façade urbaine de grande qualité architecturale, à l'entrée nord du quartier, en y déplaçant un petit centre commercial et en réaménagement l'avenue principale
- La réhabilitation des immeubles de logements.
- La création d'équipements de proximité, tel un centre associatif construit à la place des anciens commerces.
- Ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, équipe d'entretient, habitants, élus,…),afin d'enrichir les propositions.
- Mettre en place des structures adaptées, pour garantir la concertation et la participation des habitants : réunions, réseaux d'habitants relais, permanences accueil dans les halls d'entrée des immeubles et dans les allées, affiches et journaux.
- Et enfin définir des le départ une structure et une équipe d'entretien, qui regroupent les trois offices : HLM, la ville et le grand Lyon.

2.5. Résultats et conclusion

après interventions le quartier Décines, a pu reconquérir, une *identité singulière,verte*, tournant essentiellement autour du caractère paysager du site.

Ayant participé au développement du Projet Urbain, qui a su intégrer leur désirs et souhaits. Les habitants de la cité déclarent être satisfaits du résultat (d'après une enquête effectuée en 1999) .

Enfin, la singularité et la pertinence du projet des Décines, résident dans son implicité. En effet les urbanistes et les architectes, se sont inspirés des caractéristiques du lieu, et il ont développé une stratégie à son image. Cette dernière se base essentiellement sur l'écoute des habitants et sur l'attention particulière accordée à la trame paysagère, créant ainsi un ensemble de lieux à échelle humaine et appropriables, rompant avec le gigantisme, le caractère monotone et standards des grands ensembles.

Conclusion

Après avoir mis la lumière sur des expériences étrangères, je suis arrivée a une conclusion, la réussite du renouvellement urbain nécessite une action de régulation permanente pour l'adaptation progressive de l'ensemble des secteurs urbains, cela veut dire, proposer une stratégie d'évolution urbaine et définir les conditions de sa successives.

La démarche de projet urbain doit permettre à l'ensemble des acteurs publics et privés de partager à la fois une perspective d'évolution à long terme du territoire concerné et la volonté concrète de mise en œuvre de programmes opérationnels successifs.

les pouvoirs publics peuvent pouvoir reconquérir la ville fragile, dans une perspective de développement durable dans un esprit d'équité et de préservation de l'environnement.

Etant donné, le déphasage existant entre les politiques urbaines et les outils de planification, avec des outils urbains qui n'ont pas su cerner la problématique de la ville, les décideurs ont recouru surtout à la suggestion d'une série de projets urbains, porteurs certes d'impulsion aux villes du pays.

L e recours à une telle approche, peut-elle s'inscrire dans une démarche de recomposition urbaine, ou de problématique de la ville sur la ville, car cette dernière a puisé ses potentialités foncières et ne peut plus s'étendre indéfiniment, donc il faut bien que son développement se fasse, tout en reconquérant les interstices et les espaces urbains disqualifiés, pour leur donner sens, et valeur, tout en songeant surtout à préserver l'environnement, pour les générations futures.

Cela nous mène a nous poser la question du comment, à travers la gestion de proximité, les politiques patrimoniales, les interventions sur le bâti et l'urbain, réconcilier les différents ensembles urbains de la ville, estomper les frontières et réduire les fractures urbaines ?" afin de promouvoir la prise en compte du développement durable dans ses trois dimensions: environnementale, sociale, et économique dans les différentes opérations menées par les politiques publiques de réhabilitation et de renouvellement urbain. Après avoir abordé la question du renouvellement urbain, nous allons étudier la mutabilité des tissus.

PARTIE II

APPROCHE CONCEPTUELLE

Chapitre : 01

PRESENTATION DE LA VILLE DE GUELMA

Introduction

Connaitre un territoire c'est connaitre dans tout ces contexte, connaitre son histoire et son identité, son cachet.

Dans ce chapitre, on va identifier la ville de Guelma dans son contexte géographique, économique et historique

1. Présentation du territoire

1.1.Situation géographique

Guelma est une ville du Nord-est algérien, s situant à 60km de la mer méditerranéenne, à 463 km [1] de la capitale Alger a 100km de la métropole Constantine et à 150km de la frontière tunisienne.

Elle constitue du point de vue géographique, un point de rencontre, voire un carrefour entre les pôles industriels du Nord (Annaba et Skikda) et les centres d'échanges au Sud (Oum El Bouaghi et Tébessa). Elle occupe une position médiane entre le Nord du pays, les Hauts plateaux et le Sud.

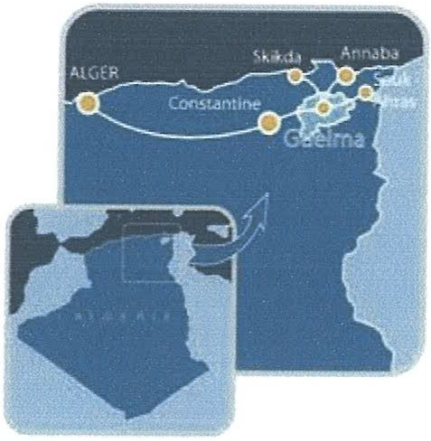


Figure N° 15 : Situation de la willaya de Guelma par rapport au territoire nationale
Source : www.google.dz

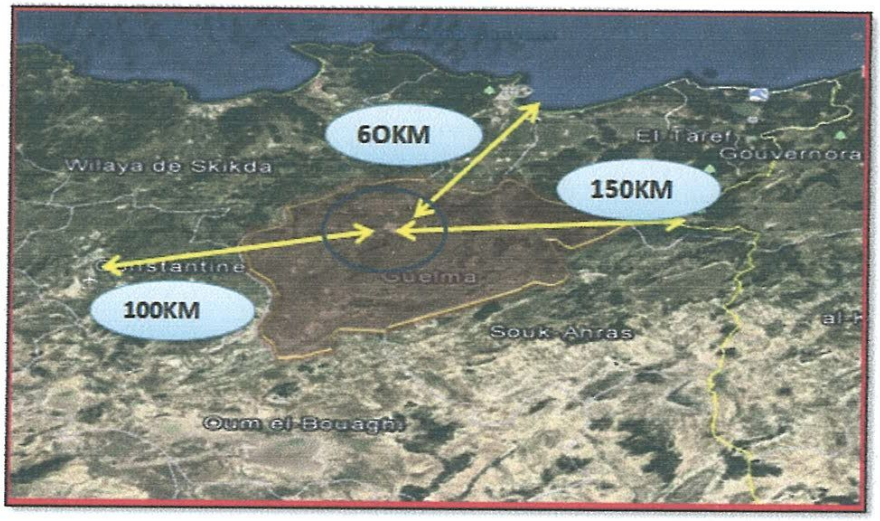


Figure N° 16 : Situation de Guelma par rapport aux willayas limitrophes
Source : google earth 2017, changé par l'auteur

[1] www.planderoute.net

La wilaya de Guelma joue le roule d'une ville intermédiaire grâce à sa situation favorable elle relié six ville :

- skikda, Annaba et el Taref au nord,
- Constantine a l'Ouest,
- Oum el bouagui au Sud et
- Souk Ahras au Sud Est

Carte N° 02 : Situation de la commune de Guelma par rapport au territoire de la willaya
Source : PDAU générale de Guelma

La ville s'étend sur une surface de 4101 km².
La willaya de Guelma créée en 1974 est Organisée en 34 communes et 11 daïra (voir le tableau ci-dessous) avec une population de 482 430 habitants et une densité de 118 hab. /km² selon ONS en 2008.

Daira	Commune	Superficie (km²)	Observations
Guelma	Guelma	45.00	urbaine
	Ben Djerrah	79.37	Semi urbaine
Guelaat Bou Sbaa	Guelaat Bou Sbaa	36.25	Semi Urbaine
	Boumahra Ahmed	71.25	Urbaine
	Béni Mezline	63.25	Rurale
	Djeballah khemissi	66.62	Rurale
	Belkhir	94.00	Urbaine
	Nechmeya	121.75	Semi Urbaine
Bouchegouf	Bouchegouf	193.55	Urbaine
	Ain Ben Baida	131.25	Semi urbaine

	Oued Fragha	99.26	Rurale
	Medjez Sfa	142.03	Rurale
Oued Zénati	Oued Zénati	135.00	Urbaine
	Ain Regada	118.79	Semi urbaine
	Bordj Sabath	198.70	Rurale
Hammam Debagh	Hammam Debagh	58.15	Urbaine
	Roknia	201.87	Rurale
	Bouhamdane	159.62	Fortement rurale
Héliopolis	Héliopolis	76.87	Urbaine
	Bouati Mahmoud	88.70	Semi urbaine
	El Fedjoudj	66.25	Semi urbaine
Khezaras	Khezaras	71.22	Semi urbaine
	Bouhachana	63.62	Rurale
	Ain sandel	91.47	Rurale
Ain Mekhlouf	Ain Mekhlouf	190.08	Urbaine
	Ain Larbi	167.5	Rurale
	Tamlouka	303.17	Urbaine
Ain Hessainia	Ain Hessainia	50.18	Semi Urbaine
	Ras EL Agba	37.27	Rurale
	Sellaoua Announa	93.55	Rurale
	Medjez Amar	38.67	Semi Urbaine
Hammam N'bails	Hammam N'bails	164.22	Rurale
	Oued Cheham	98.26	Semi urbaine
	Dahoura	68.90	Rurale

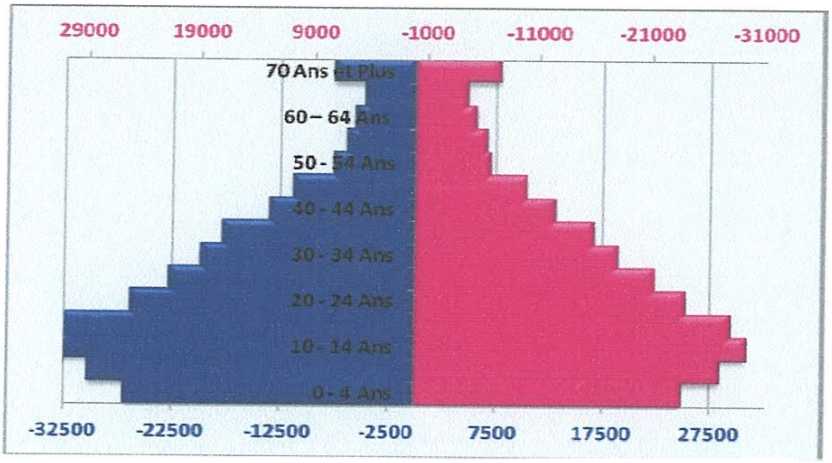
Ensemble 34 communes	**3.686.84 km ²**

Tableau 02 : liste des commune dans la ville de Guelma

Source : cadastre de Guelma (Décembre 1997).

1.2.Population

La population totale de la wilaya est estimée à 506.007 habitants, soit une densité de 135 habitants par Km².



Graphique N° 01: Répartition de la population de la willaya par sexe et par age

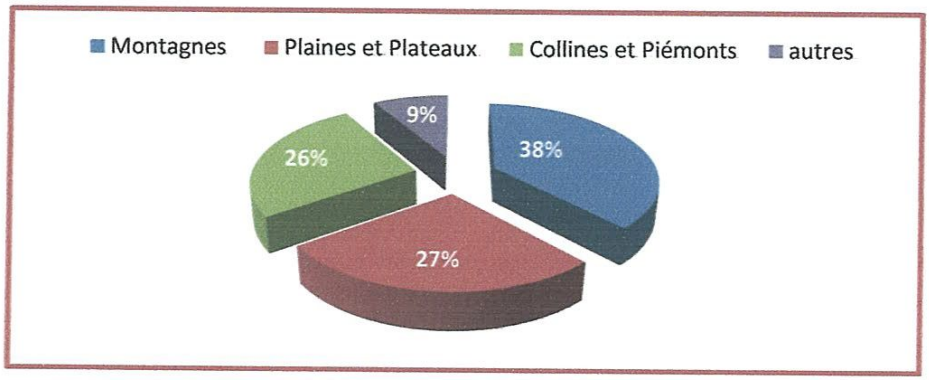
La population ayant un âge inférieur à 15 ans représentant 34% du total de la population, constitue dans les années à venir une importante ressource humaine.

1.3. Relief

La géographie de la Wilaya se caractérise par un relief diversifié dont on retient essentiellement une importante couverture forestière et le passage de la Seybouse qui constitue le principal cours d'eau. Ce relief se décompose comme suit :

Ce relief se décompose comme suit :

- **Montagnes :** 38% dont les principales sont :
  - Mahouna (Ben Djerrah) : 1.411 M d'Altitude
  - Houara (Ain Ben Beidha) : 1.292 M d'Altitude
  - Taya (Bouhamdane) : 1.208 M d'Altitude
  - D'bagh (Hammam Debagh): 1.060 M d'Altitude
- **Plaines et Plateaux**: 27%
- **Collines et Piémonts**: 26%
- **Autres**: 9 %



Graphique N° 02: relief naturel de guelma

Source : PDAU général de Guelma

1.4. Climat

Guelma se caractérise d'un climat :

- subhumide au centre et au Nord et semi aride vers le Sud.
- Doux et pluvieux en hiver et chaud en été.

La température varie de 4° C en hiver à 35.4°C en été, est en moyenne de 17,3° C.

Pluviométrie: 654 mm/an à la station de Guelma

2. Contexte économique

Le contexte économique de la wilaya de Guelma se subdivise entre plusieurs secteurs on a le :

- Secteur de l'agriculture
- Secteur du tourisme
- Secteur de l'industrie

2.1. Secteur de l'agriculture

D'une vocation essentiellement agricole, la Wilaya de Guelma recèle un important potentiel, à savoir

Total S.A.T	S.A.U	Pacages et parcours	Terres improductives
264.618	187.338	50.875	26.405
100%	70.8%	19.23%	9.97%

Tableau N° 03 : Répartition de la superficie agricole / SAT
Source : direction des services agricoles.

Superficie Irriguée:

11.841 ha, soit **6.32** % de la S.A.U. Cependant, il est attendu que cette superficie évoluera à la hausse grâce à la mise en service totale du périmètre d'irrigation et aux autres projets de mise en valeur en irrigué, pour atteindre, à long terme, 26000 ha, soit 13,88 % de la S.A.U.

Actuellement, le barrage permet d'irriguer prés de 10.254 ha

2.2. Secteur du tourisme

La Wilaya de Guelma recèle d'importantes potentialités touristiques :

- **Les thermes :**

Thermes de hammam Debagh

_Thermes de Hammam N'Bails
_Thermes de Hammam Ouled Ali
_Thermes Ain Larbi et Bouhachana

- **Lac sous terrain à Bir Osman Hammam Debagh**
- **Sites naturels et historiques :**

_Forêt de la Maouna et de BENI SALAH
_Grotte de taya
_Cascade de Hammam Debagh
Vestiges antiques de Thibilis (Actuel Sellaoua)
_Dolmens et grottes funéraires de Roknia
_Mosquée El Atiq à Guelma
_Théâtre municipal (19ème siècle)
_Théâtre romain (4500 places)

2.3. Secteur de l'industrie

Guelma a plusieurs formes d'industrie tels que :

- l'Extraction et la transformation des matières premières. (carrière de marbre à Mahona)
- les constructions mécaniques. (SONACOM cycle et motocycle)
- l'Agro-Industrie. (Amour Ben Amour)
- l'Industrie de la sous-traitance.[2]

Le tableau suivant représente les zones d'activité de la Wilaya de Guelma:

Z.A.C	Superficie (m^2)	Nombre de lots		
		Crée/ cédés	en construction	achevés
Z.A.C de Belkheir	82345.00	36/36	09	09
Z.A.C de Nechmeya	88163.00	15/15	05	03
Z.A.C de Guelaat Bousbaa	41329.00	08/08	00	01
Z.A.C d'El-Fedjoudj	37160.00	06/06	01	03
Z.A.C d'Oued Zénati	33825.00	18/18	04	08
Z.A.C de Tamlouka	82392.00	58/58	14	04
Z.A.C Ain Ben Beidha	241213.00	69/69	04	05
Z.A.C artisanale Oued Zénati	18916.00	29/27 (02 lots annulés)	13	02

Tableau N° 04 : les zones d'activité de la Wilaya de Guelma

Source : Monographie de la Wilaya de Guelma, 2015

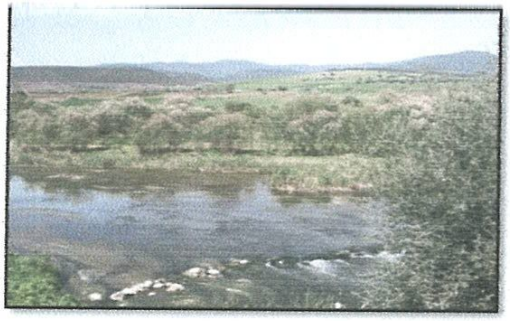
[2] Kherboub, Bouguenoun, 2016, Conception d'une résidence promotionnelle privée HQE à Guelma

3. Contexte naturel

La ville de Guelma se trouve dans la partie Est de l'Algérie appelé "Monts de Constantine", parallèle des monts de Medjerda qui continue jusqu'à la frontière tunisienne. Elle se caractérise par :

- une importante **couverture forestière** : 105.395 ha, soit un taux de 28,59 % de la superficie totale de la Wilaya. On en cite : Forêt de Beni Salah (réserve nationale riche en liège (12.657 ha), Forêt de la Mahouna (d'une vocation récréative, s'étale sur 1.055 ha)…etc.
- Une **richesse faunique** (mammifères, oiseaux aquatiques et d'autres forestiers)
- Les Oueds , notamment ceux de oued Sybouse et de oued Hemdane…etc.

Photo N° 08 : OUED SEYBOUSE
Source: Google image 2017



Sans oublier les potentialités minières qu'elle recèle (Marbre, argile…), et les thermes qui font sa particularité.

4. Contexte historique[3] :

4.1. Succession des civilisations :

Guelma est une ville sur laquelle les différentes périodes historiques ont laissés d'innombrables empreintes.

Guelma est une ville sur laquelle les différentes périodes historiques ont laissés d'innombrables empreintes. En effet, Guelma a abrité depuis la préhistoire jusqu'à la colonisation française plusieurs civilisations.

- La ville **numide** s'appelait Malacca et fut importante sous le règne de Massinissa. Des inscriptions libyques trouvées à Guelma prouvent que la région a été civilisée bien avant l'arrivée des Carthaginois ou des Romains; des mentions latines attestent que Guelma portait déjà le nom de « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne. L'histoire de Guelma est riche en évènements, et son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.
- Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours de 1er millénaire avant J.C., au

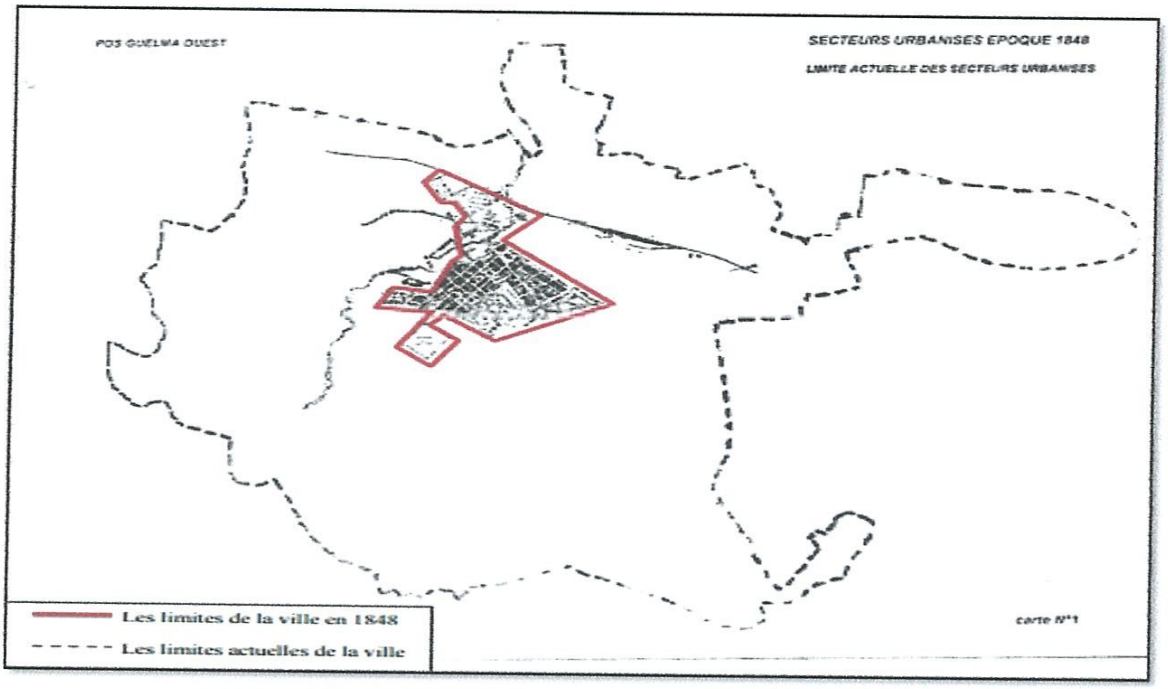
[3] ANAT .plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, Guelma, (PDAU), 1994.

point que les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

- Devenue possession **romaine** prospère dès le 1er siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipe puis en colonie, pour constituer, avec Hippone et Sétifis, les principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévère. Son imposant théâtre de 4500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échange.
- Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêque. Dès que se confirme la menace d'invasion vandale, en 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric, avant d'être reprise par Byzance, dans le cadre de « la reconquête de l'Afrique du Nord », par Solomon, général de Justinien, qui y édifie une place forte.
- Vint ensuite l'époque de la civilisation **arabo-musulmane** qui marquera à jamais, l'histoire de Calama appelée désormais « Guelma ». Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides et fut dès le début du 11ème siècle, des tribus arabes, en particulier les Banou Hillal, s'étaient déjà installées dans cette région attractive Selon Ibn Khaldoun.
- L'époque **ottomane** à partir de 1515, quant à elle, n'a pas effectué de changements radicaux dans le paysage socioculturel de la ville, cependant elle a bien laissé des traces elle aussi, ne serait-ce que par quelques noms de famille qu'on retrouve aujourd'hui.
- Le Maréchal Clauzel, frappé par l'importance stratégique du site, y installa un camp permanent en 1836. C'est en 1845 que fut créée la ville coloniale, qui occupa tout le site antique, et s'entourait d'un rempart percé de 04 portes. À l'intérieur, la citadelle militaire se calquait sur l'enceinte byzantine.
- Guelma n'est donc pas seulement ce fort turc colonisé par les français au 19éme siècle, présenté complaisamment par les écrivains de la colonisation, mais une ville antique favorisée par la voie d'eau que formaient la Seybouse et ses défenses naturelles.
- C'était notre ville, elle fut Malaca la Punique, puis Calama sous Rome, chrétienne jusqu'à l'année 604, rasée par les guerres successives et deux séismes, demeurera en ruines jusqu'à l'arrivée des troupes françaises en 1836, avant de devenir GUELMA.

4.2. L'evolution spatiale de Guelma

➢ ***La cité militaire 1836-1915,***



Carte N° 03 : la ville de Guelma en 1848
Source : Archive de l'APC

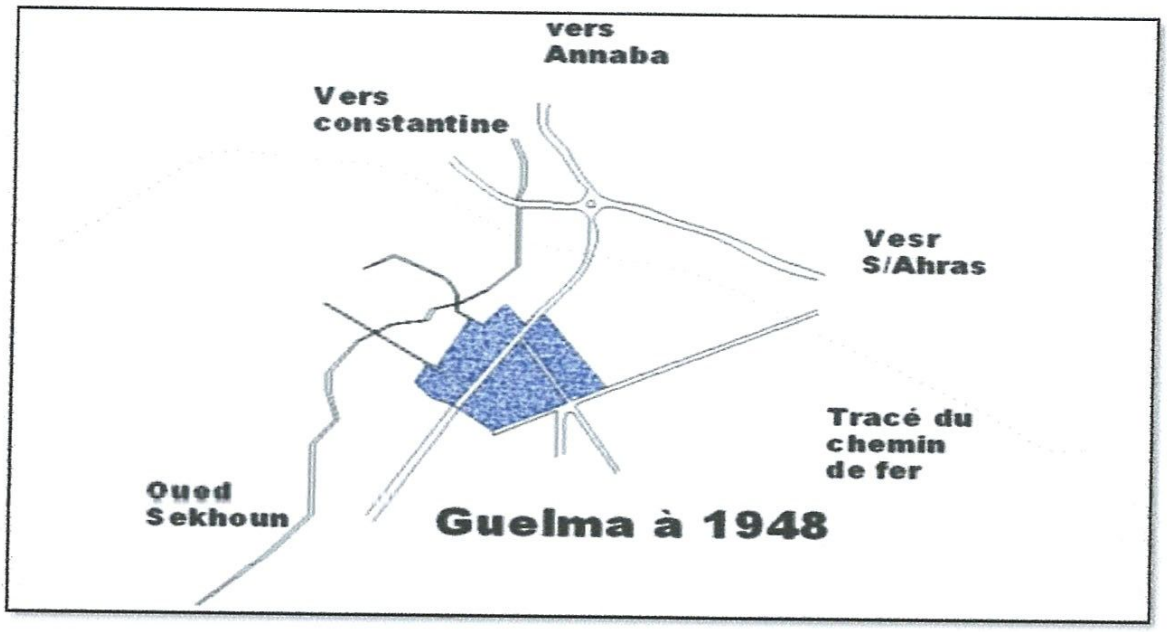
➢ ***La cité coloniale 1918-1954***

La cité intra–muros se densifie, la population atteint le seuil de 4993 habitants[4] et de nouveaux quartiers s'édifièrent à partir de 1932 vers le coté est et sud de la ville, à savoir :

- Le quartier des jardins.
- Le quartier bon accueil.
- Le quartier de la nouvelle école.

➢ **En 1948**, Guelma été juste un noyau d'environ 0.5 hectare et avec une population de 5000 habitants selon les données du cadastre.

[4] Gestion urbanistique de la ville de Guelma (APC)



Carte N° 04: Guelma en 1948

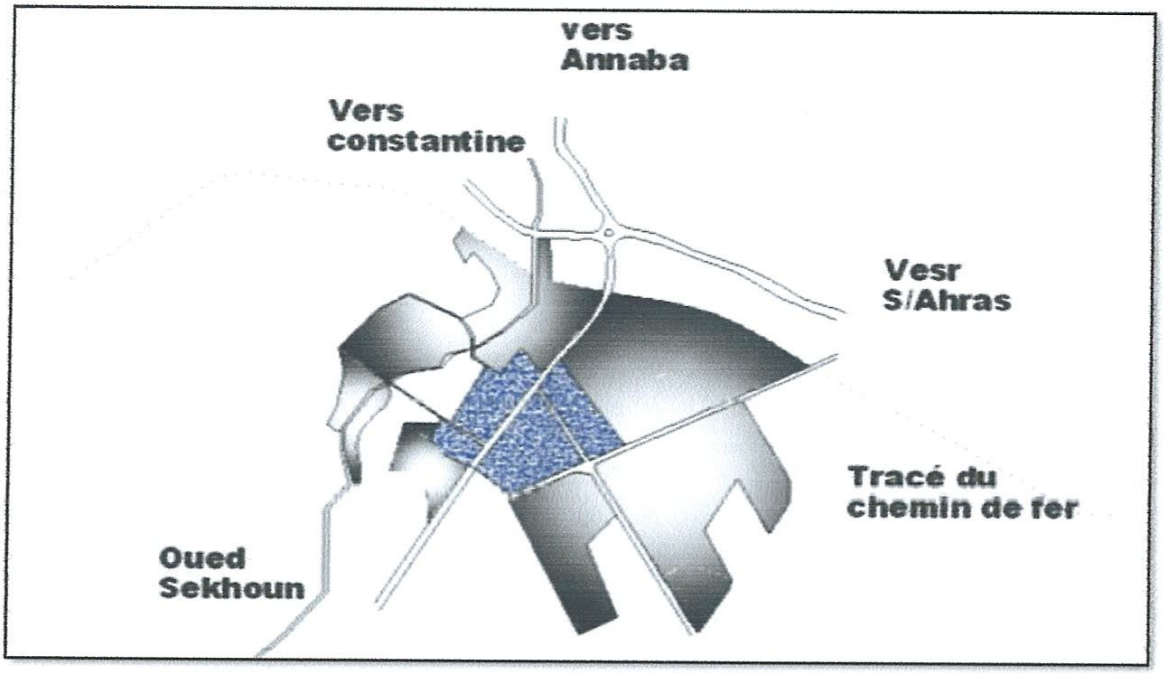
Source : RIFI CHEMS SABAH : logement collectif mécanisme pluriel pour une qualité architecturale singulière 2007

➢ ***Durant la période entre 1948 et 1954***

la ville n'a pas connu une grande extension à l'exception la cité Bon Accueil, et la cité des jardins.

➢ ***Du 1954 jusqu'à 1962 « la phase de transition »***

Guelma a connu une autre forme d'urbanisation, celle de constructions illégales, des bidonvilles dont le nombre s'élève à 500constructions du coté ouest de Oued Skhoun et un regroupement de Merabet Messoud ainsi que les HLM de l'ancien stade au côté Est de oued skhon.

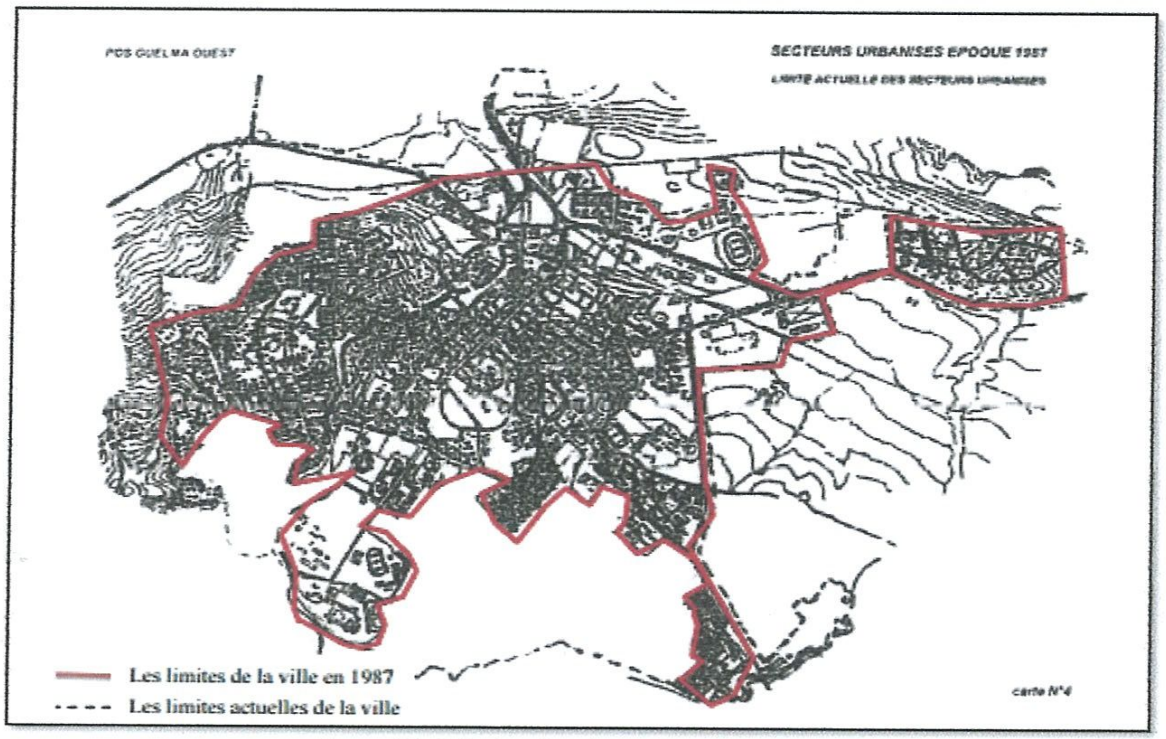


Carte N° 05: Guelma après l'indépendance

Source : RIFI CHEMS SABAH : logement collectif mécanisme pluriel pour une qualité architecturale singulière 2007

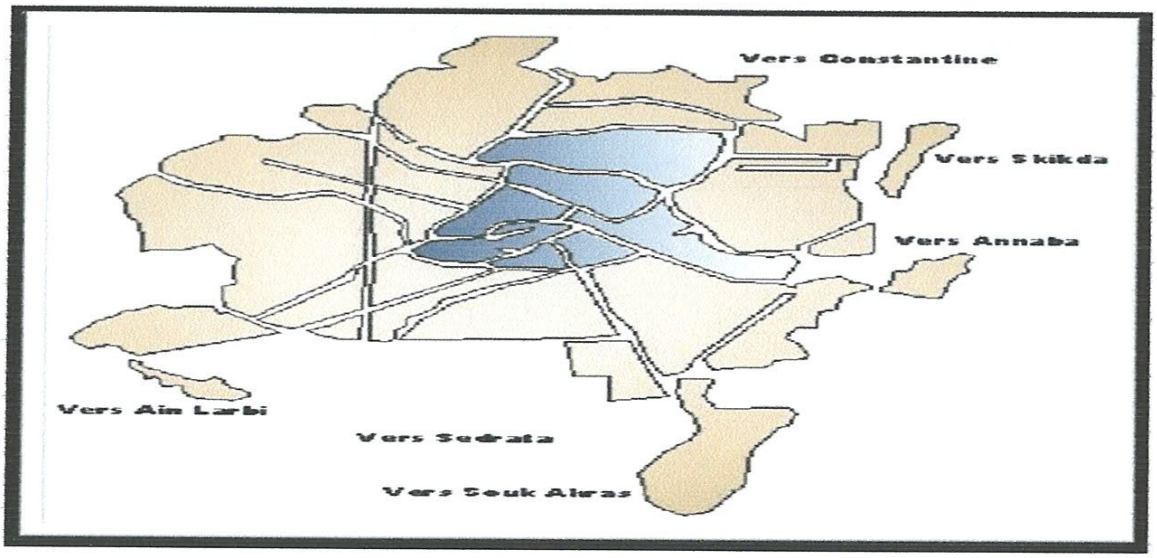
- *Du 1962 jusqu'à 1978*

c'est la période des ZHUN (champ de manoeuvre, Gahdour, barra…..etc.) et la naissance du quartier de 19 juin (habitat individuel auto-construite)



Carte N° 06 : la ville de Guelma en 1987
source : L'archive de l'APC

- A partir des années 90 et dès que Guelma a bénéficié du P.D.A.U le programme des villes satellite est lancé (belkhire, bendjerah, khezaras).



Carte N° 7 : Guelma a l'état actuel

Source : RIFI CHEMS SABAH : logement collectif mécanisme pluriel pour une qualité architecturale singulière 2007

Cette période a été marquée par une urbanisation à outrance en matière d'habitat collectif et surtout individuel localisé dans les différents lotissements.

Chaque période a ses spécificités et ses empreintes dans l'espace, ce qui a donné une mosaïque de différents tissus et plusieurs typologies d'habitat dans la ville de Guelma comme toutes les villes Algériennes.

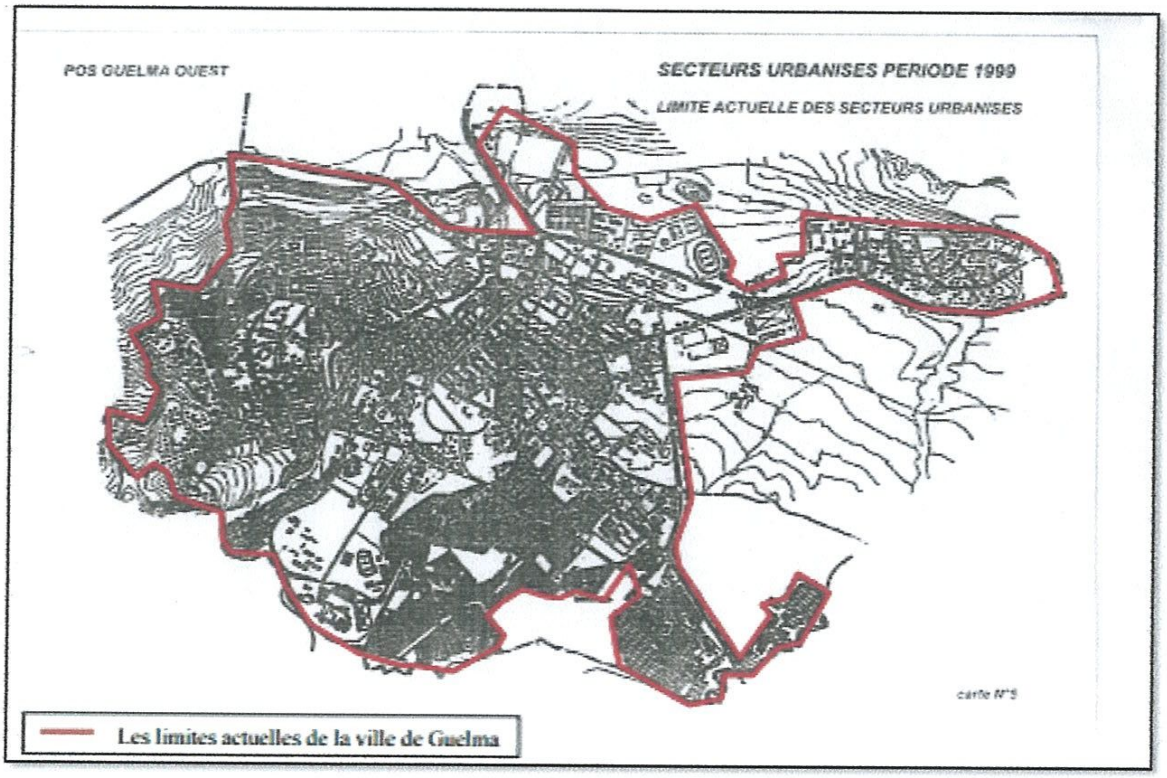
La mosaïque urbaine de Guelma fait apparaître :

- Un noyau européen en damier –

Une urbanisation spontanée représentée par les constructions illicites et les bidonvilles.

- Une urbanisation planifiée collectif type ZUHN et les programmes de logements sociaux, socio-participatifs et promotionnels.

- Une urbanisation planifiée individuelle représentée par les lotissements.[5]



Carte N° 08 : Les limites actuelles de la ville de Guelma

La source : L'archive de l'APC

[5] BENZRARI SELMA,2013, L'EVOLUTION DES QUARTIERS ANCIENS « QUELS ENJEUX URBAINS »

Conclusion

Produit d'un l'héritage d'une histoire s'étendant à des périodes lointaines, le passé de Guelma est tissé par une multitude de civilisations dont les traces encore présentent témoignent irrévocablement l'importance géostratégique qui la caractérise depuis des millénaires. Dans sa croissance urbaine, la ville de Guelma a vu se succéder plusieurs formes d'urbanisation et la ville actuelle se présente comme le résultat de son évolution historique.

Chapitre : 02

L'ANALYSE DE LA ZHUN DU CHAMP MANŒUVRE ET GUEHDOUR

1. Présentation de La ZHUN du champ manœuvre et Guehdour

1.1. Situation géographique

La ZHUN se situe dans le centre du périmètre urbain de la commune de Guelma, occupant ainsi une situation stratégique et un point de passage de toute l'agglomération Guelmis.

La ZHUN du Champ Manœuvre a été créée a partir de la circulation du 19 février 1975 sur une surface de 2hectares. Elle est fondée sur des structures urbaines a dominante éclatée et dispersée, Organisé sur un terrain rocheux, dans Le centre du périmètre urbain de la ville de Guelma, A proximité d'une organisation urbaine traditionnelle, et vieux centre urbain (bab essog)

Figure N° 17 : Situation de la ZHUN par rapport au périmètre de la commune de Guelma

Source : google earth 2017

- La ZHUN du champ Manœuvre et Guehdour est entourée par :
  - le noyau colonial de la ville de Guelma présenté par le centre ville originel, et le noyau traditionnel présenté par la cité du Ouad e'skhoun dit la Medinah de Guelma selon Mark Cotte Par le Nord ;
  - La Cité CNEP au sud-ouest ;
  - Le lotissement du 19 Juin a l'est

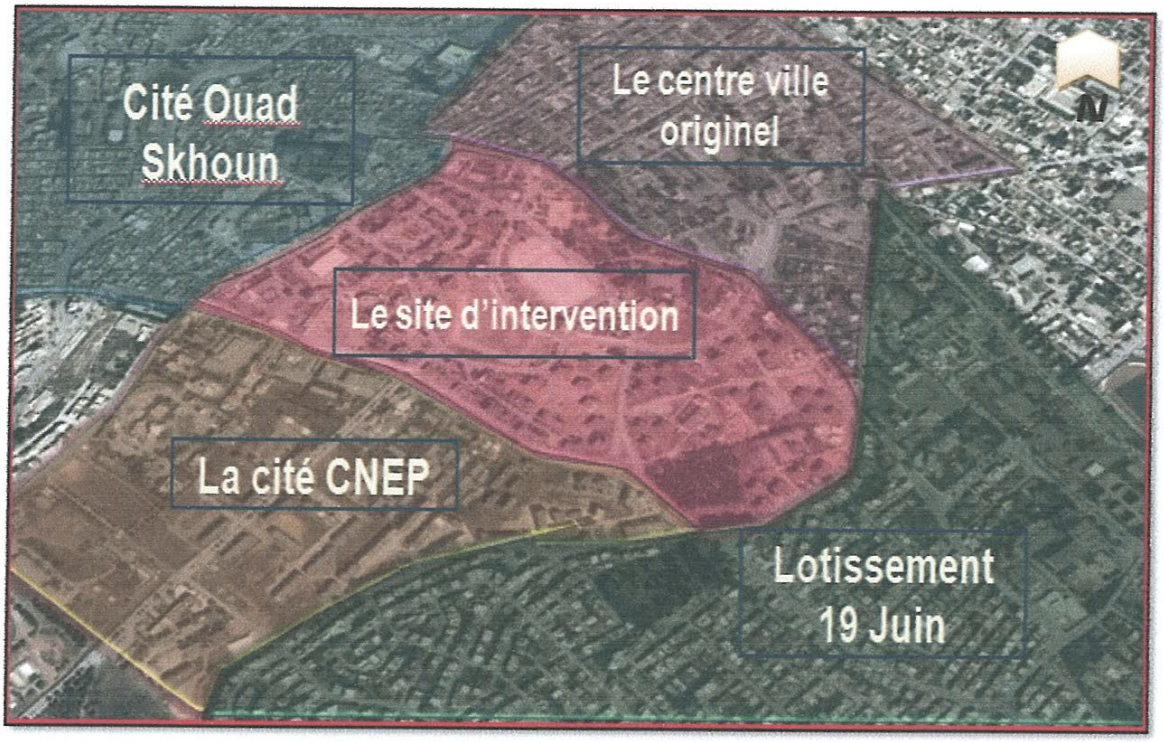
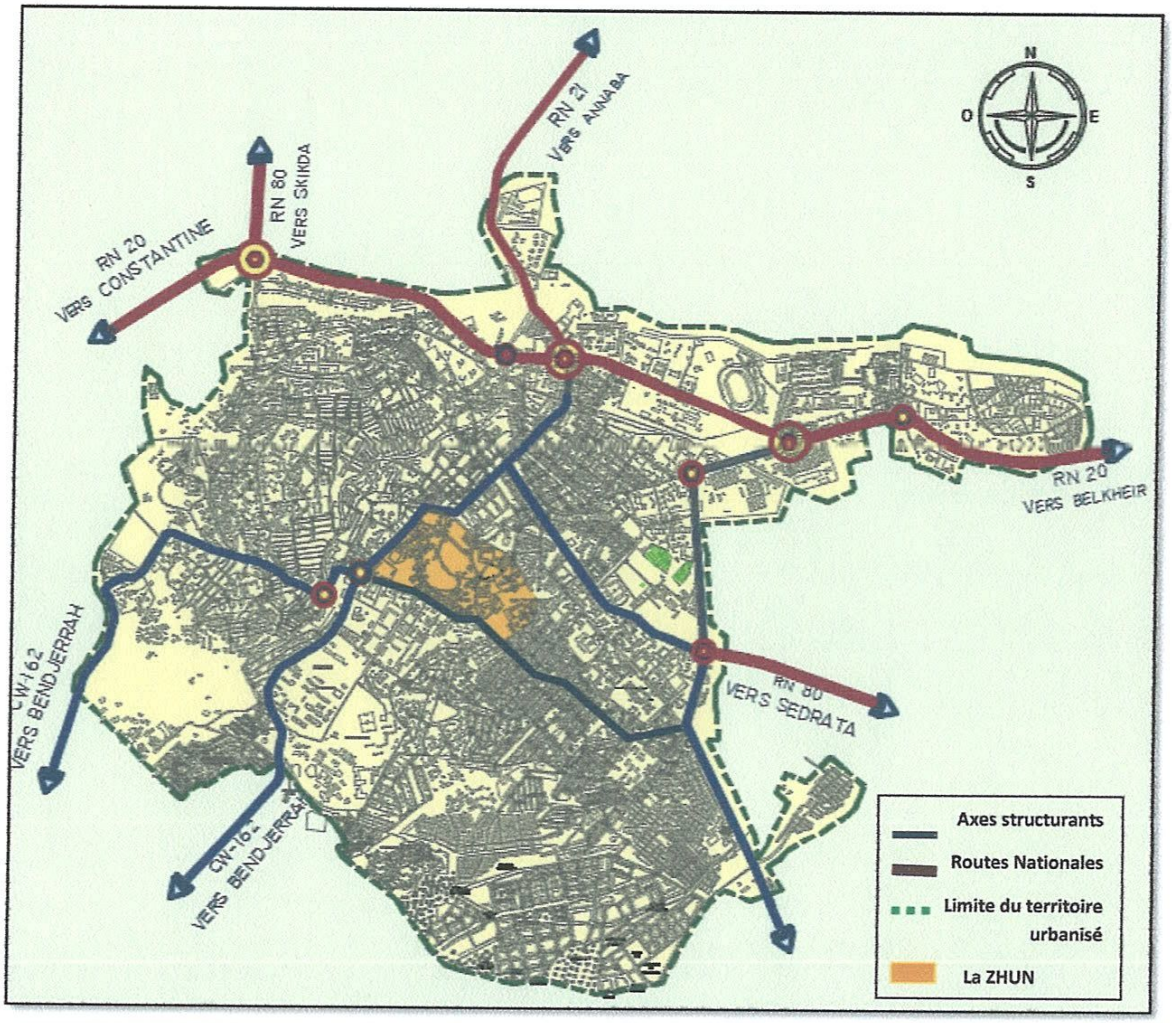


Figure 18: quartiers limitrophe de la ZHUN
Source : google earth 2017, modifié par l'auteur



Carte N° 09 : Situation de la ZHUN par rapport au routes nationales et aux axes structurants

Source : auteur 2017

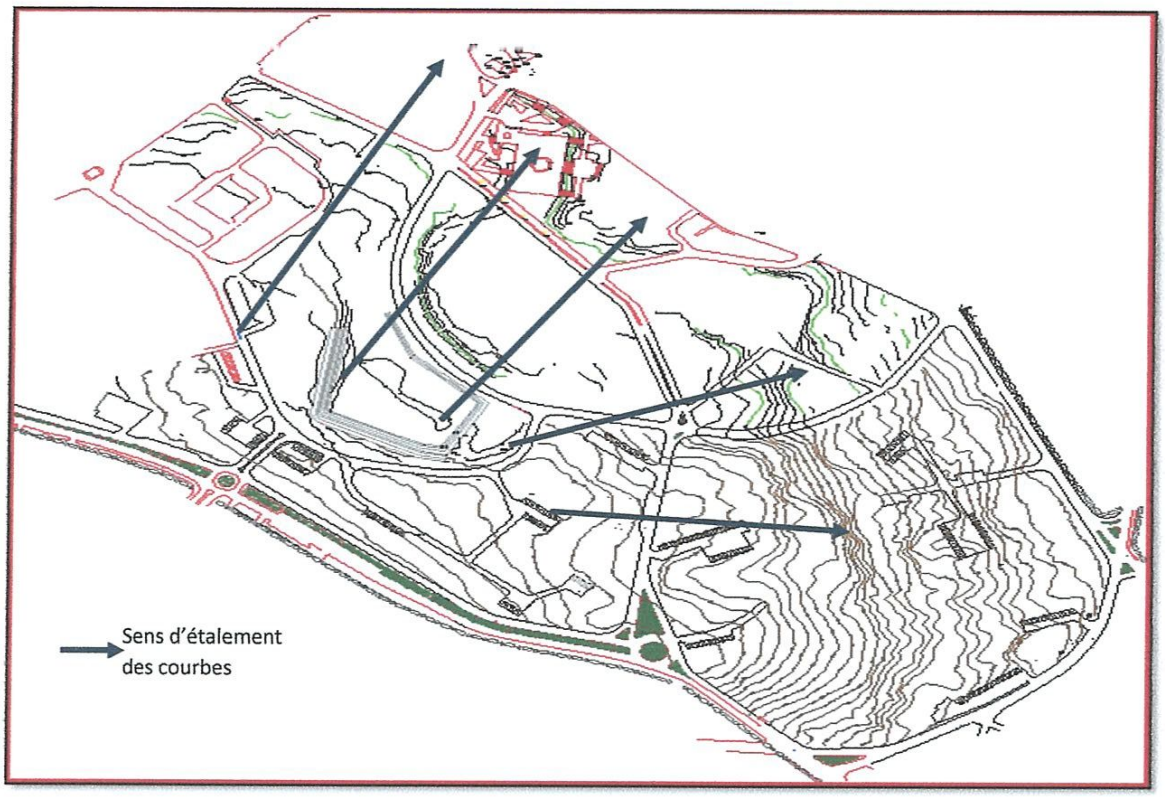
- La ZHUN est reliée directement a la route nationale RN20 par un axe structurant.
- Et se trouve a coté d'un axe structurant venant de la RN20 a la CN-162 vers Bendjerrah.
- La ZHUN est a 1312m de la SNTV.

2. Analyse urbaine

2.1. Cadre Naturel

2.1.1. Topographie du site

La Zhun est fondée sur un terrain accidenté surtout dans la partie Est, arrivant a une pende de 4%



Carte N° 10 : Carte topographique de la ZHUN
Source : POS, modifiée par l'auteur

La topographie du site a un impact majeur sur la forme des ilots et le tracé du parcellaire ainsi que sur l'emprise des voies, elle rend difficile la structuration des voiries ce qui explique l'irrégularité de la trame viaire ce qui explique les formes organiques des ilots

2.1.2. Condition Climatique

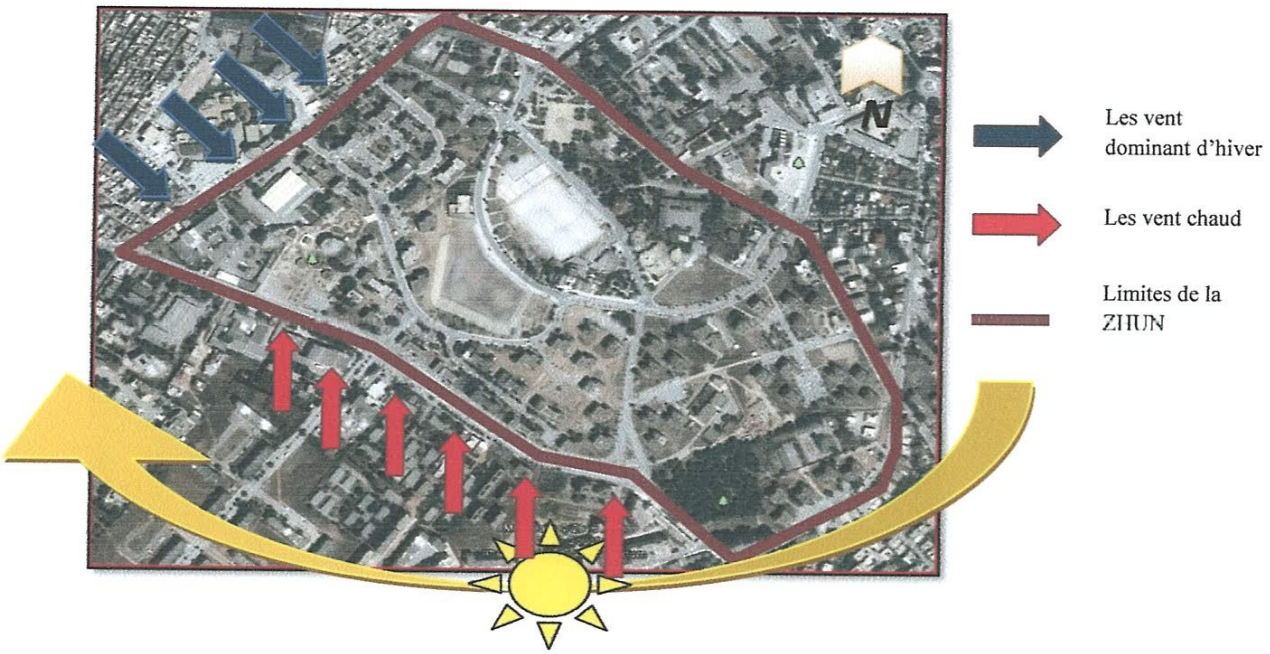


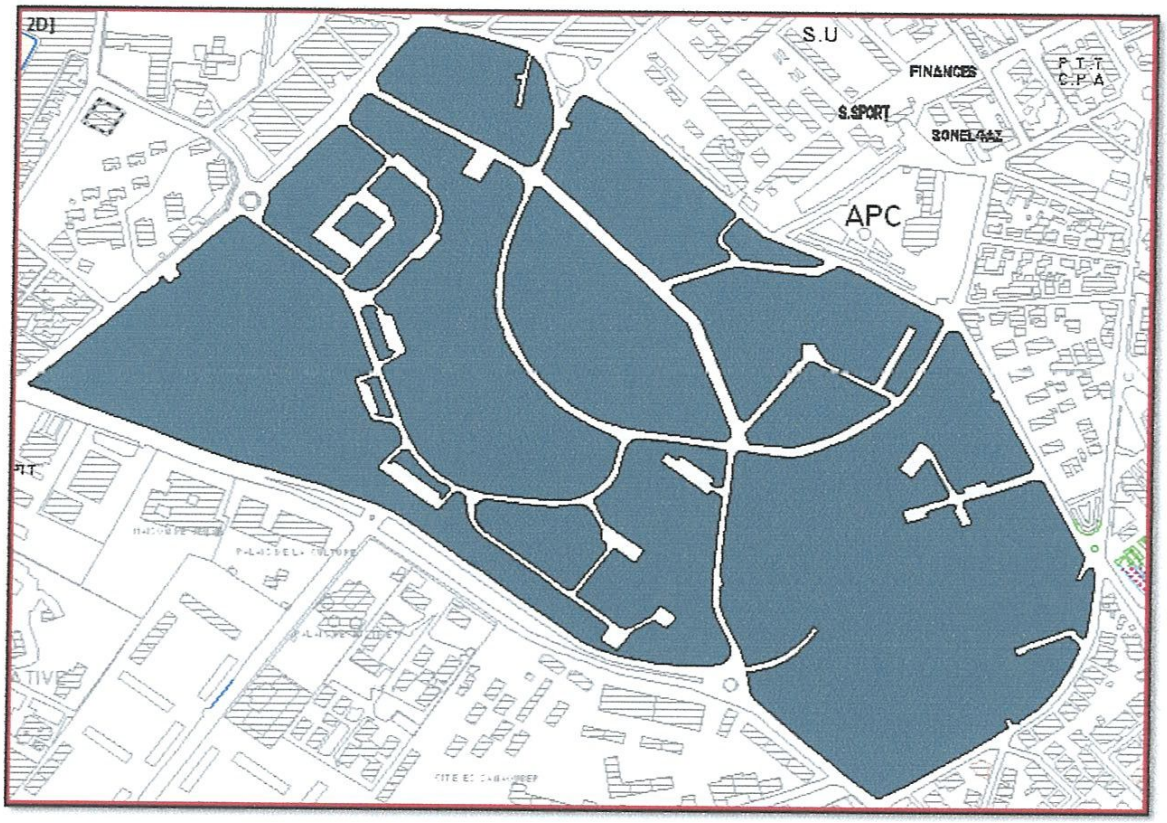
Figure N° 19 : l'ensoleillement et la ventilation dans la ZHUN
Source : auteur 2017

2.2. Cadre physique

2.2.1. Système parcellaire

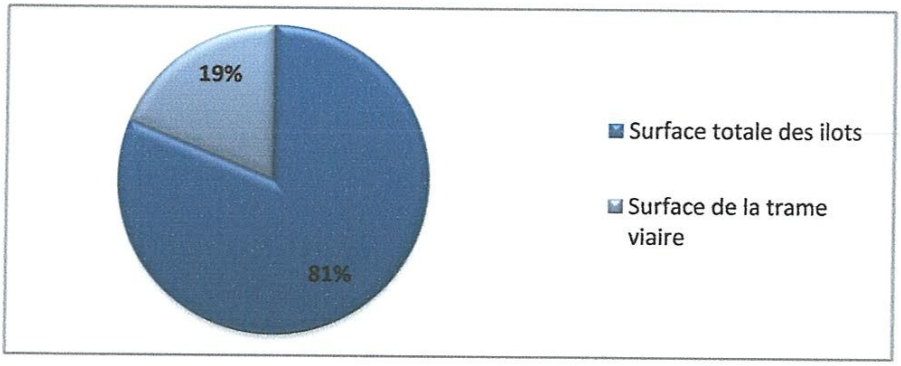
Comme mentionné précédemment, La topographie du site rend difficile la structuration des voirie et impose un type d'ilots organique irrégulier. sur la carte ci-dessus (carte 4) on constate des grand ilots et la faible densité de la trame viaire par rapport à la surface totale de la ZHUN.

La ZHUN traduit un parcellaire de forme indécise. Il est difficile d'identifier une trame parcellaire claire et précise. Le tracé des voies ne définit pas des lots qui peuvent être qualifiés de parcelles, en comparaison avec la vieille ville de Guelma où la trame parcellaire est en parfaite harmonie avec le tracé de la voirie qui délimite clairement les différents îlots. Ces derniers sont compacts et denses, leurs tracés sont régis par des conditions d'ordre : naturel (relief, climatologie de la région) ; urbain (hiérarchisation des espaces : « rue, ruelle, impasses », « espace public, semi-public, semi-privé, privé) ; social (monde des métiers et des corporations, habitudes, mode de vie) ; et moral (intimité, pas de vis-à-vis, type d'habitat introverti)



Carte N° 11: Types d'ilots dans la ZHUN de Guehdour et du Champ Manœuvre

Source : Auteur 2017



Graphique N° 03 : Densité de la trame viaire par rapport à la surface totale de la ZHUN

source : auteur 2017

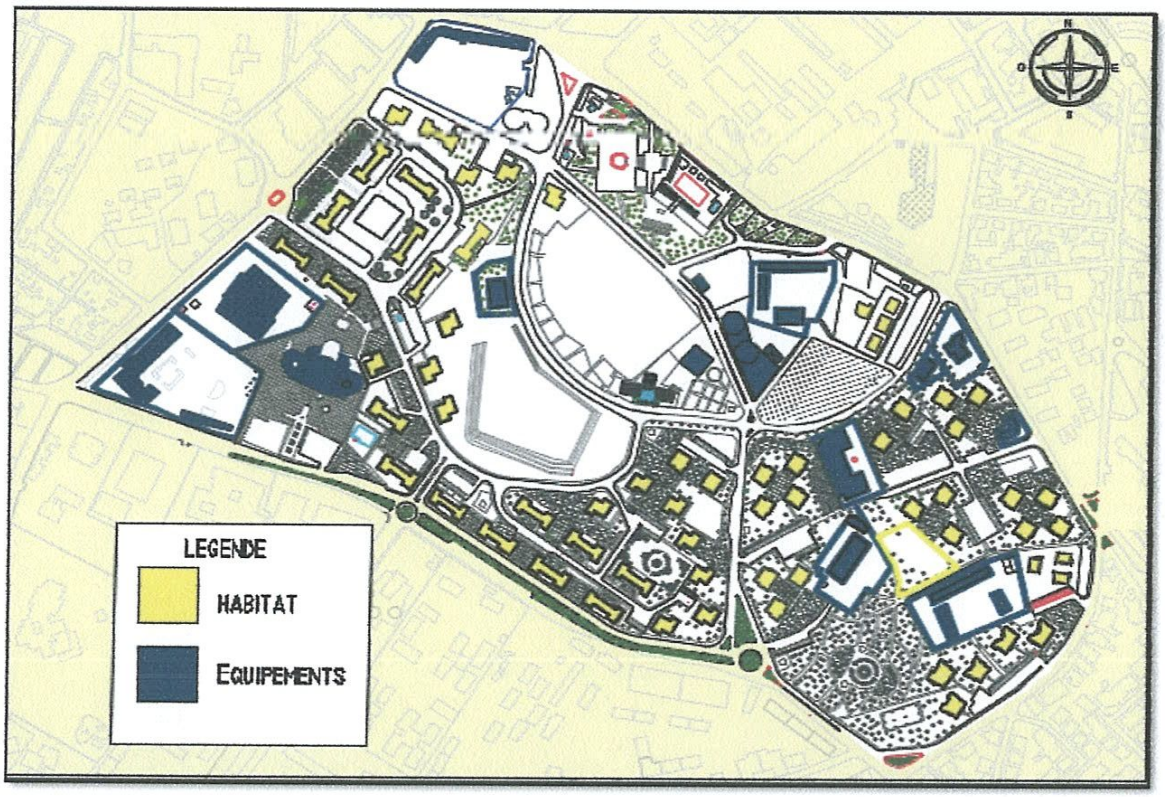
- Surface totale de la ZHUN : 418837,93 m²
- Surface totale des ilots : 340106,13 m²

- Surface de la trame viaire : 78731,8 m²

L'importance du vide par rapport au plein est très frappante. Dans le collectif, il existe 97 bâtiments uniquement pour 41,8 ha de superficie, avec une densité très faible de l'ordre de 2.3 logts/ha.

2.2.2. Système Bâti

2.2.2.1.Typologie du bati



Carte N° 12 : carte des équipements dans la ZHUN de Guehdour et du champ manœuvre

Source : auteur 2017

Habitat

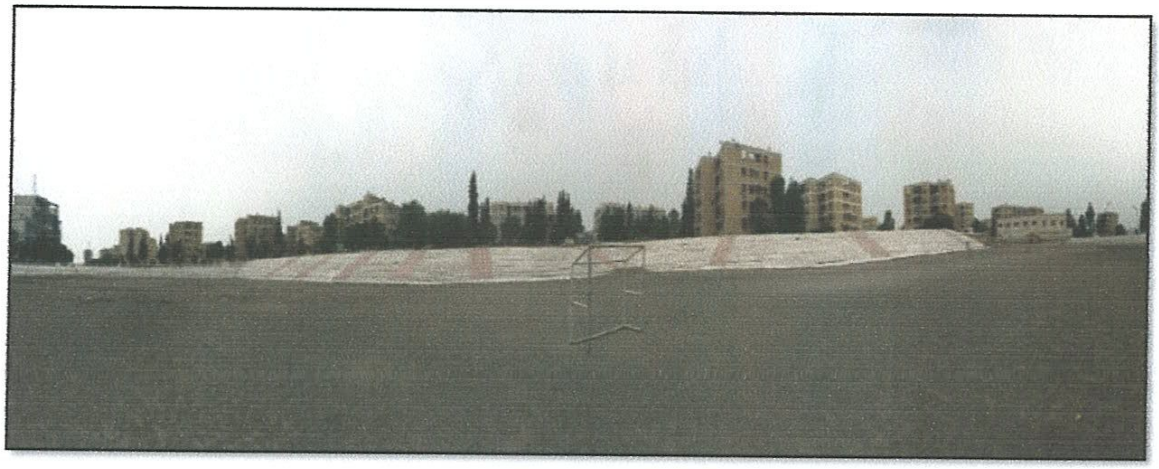
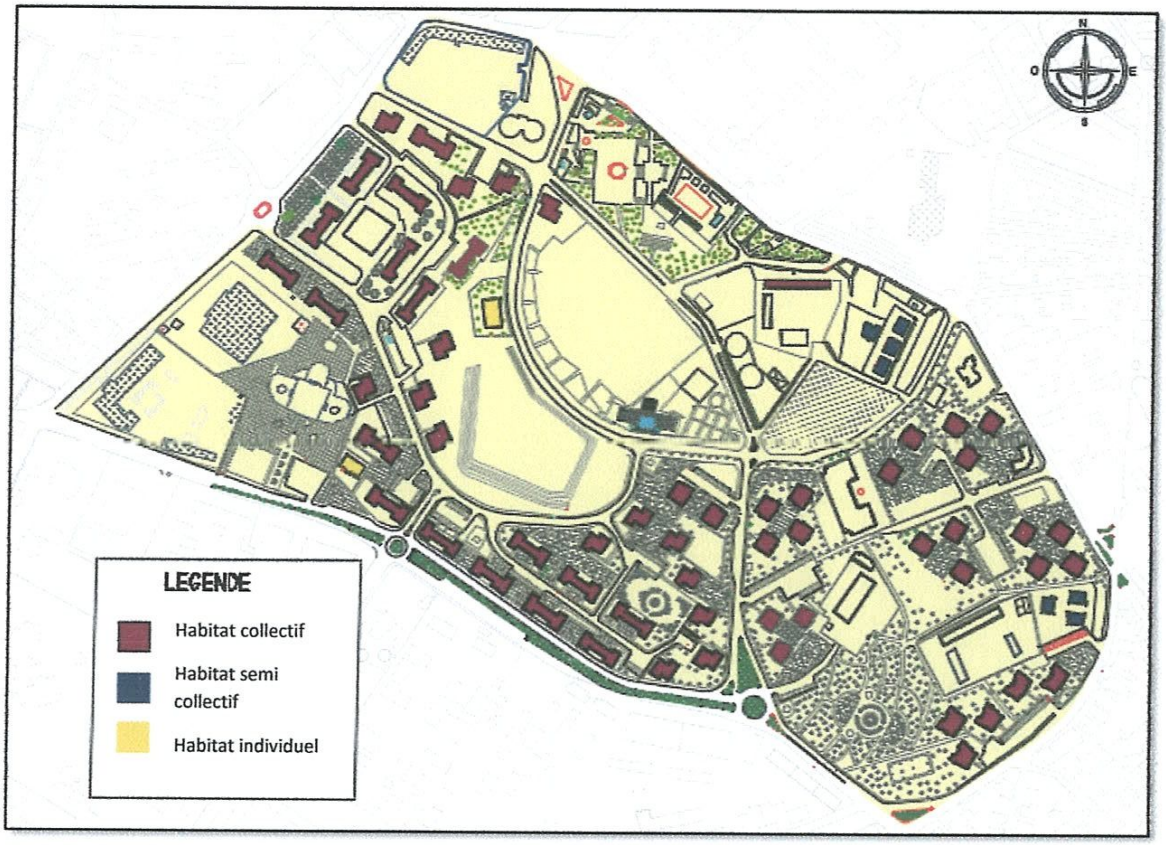


Photo 09 : photo panoramique d'une façade urbaine de la ZHUN de Guehdour Tahar

Source : Auteur 2017

- 3 types d'habitat coexistent dans la ZHUN du Champs manœuvre et de Guehdour : l'habitat collectif qui domine, l'habitat semi-collectif et l'habitat individuel :
  - 70 de type F3
  - 15 de type F4
  - 15 de type F5



Carte N° 13 : typologie de l'habitat.

Source : auteur 2017

- Tout les Blocs d'habitation dans la ZHUN de Guehdour sont des R+4.

Photo N° 10, 11 et 12 : les blocs d'habitation dan la ZHUN de Guehdour
Source : Auteur 2017

- Tout les blocs d'habitation dans le champ manœuvre sont des R+5

Sur les photos ci-dessous, une variante d'un habitat un habitat collectif de 4 logements F3 par palier, partageant la cage d'escalier

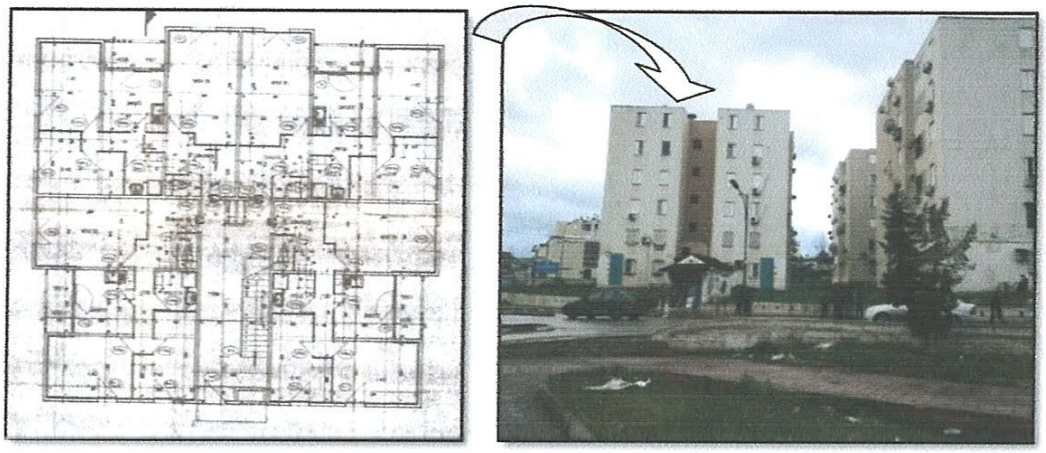


Figure N° 20 : plan d'un appartement F3 du champ Manœuvre
Source : archive OPGI Guelma

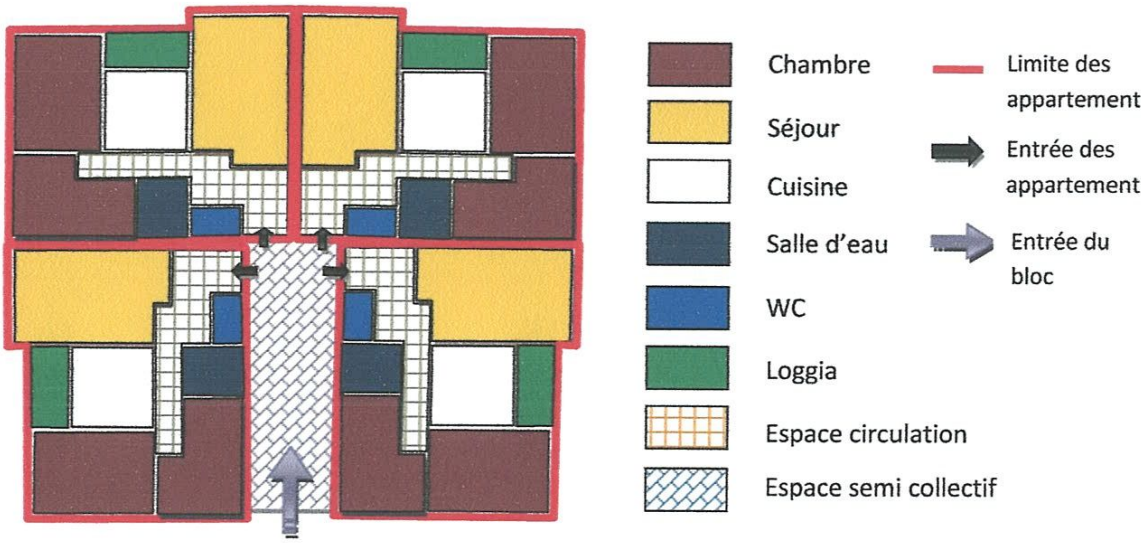


Schéma N° 04 : organigramme spatial d'un appartement F3 du champ manœuvre
Source : auteur 2017

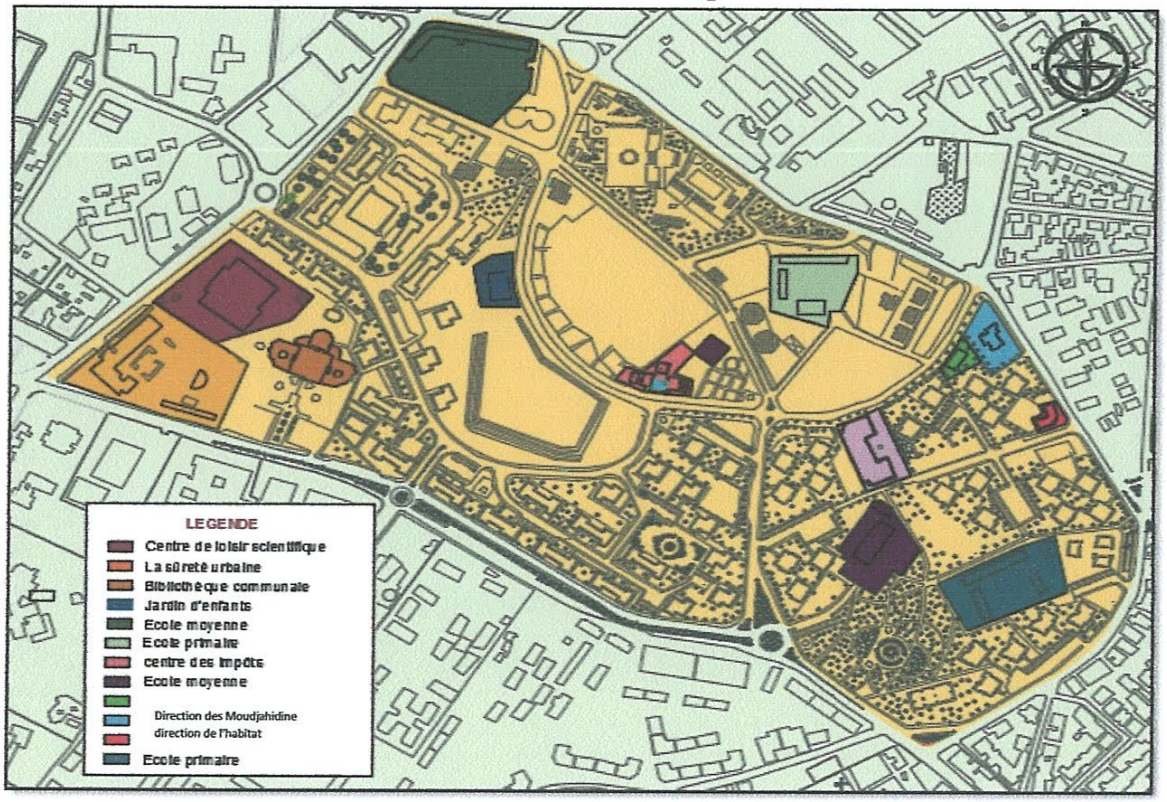
- Les espace jours et les espace nuits sont séparés
- Chaque bâtiment a sa propre orientation et par la suite certaine espace sont mal ensoleillé

Photo 13 et 14 : habitat semi collectif au champs manœuvre/ habitat collectif a Guehdour

source : hauteur 2017

Equipements

Le site ne manque pas d'équipement publics éducatifs commerciaux et de services (école, direction des impôts, la sureté urbaine, la centrale a police…) ainsi que privés (Aswak kalama, une Clinique et une crèche)
Les équipements occupent la 2eme lace en matière d'occupation du sol



Carte N° 14 : Carte des équipements existants dans la ZHUN
Source : auteur 2017

Photo N° 15: Direction de l'habitat
Source : Auteur 2017

Photo N° 16 : Direction des Moudjahidine
Source : Auteur 2017

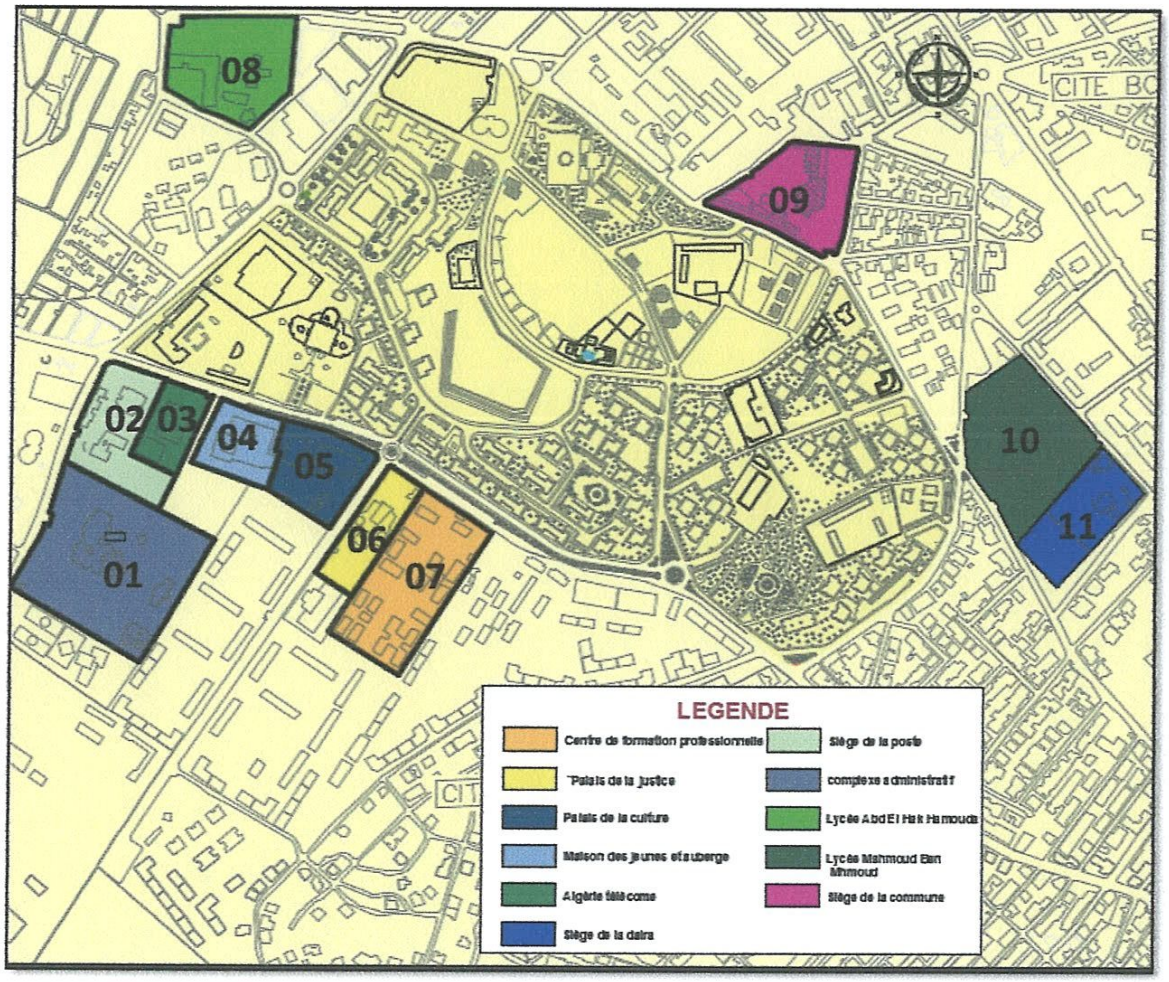
Photo N°17 : le musé islamique
Source : Auteur 2017

Photo N° 18: Aswak kalama
Source : Auteur 2017

Photo N° 20 : la sureté urbaine
Source : Auteur 2017

Photo N° 21: le centre de loisir scientifique

Photo N° 22 : la piscine
Source : Auteur 2017

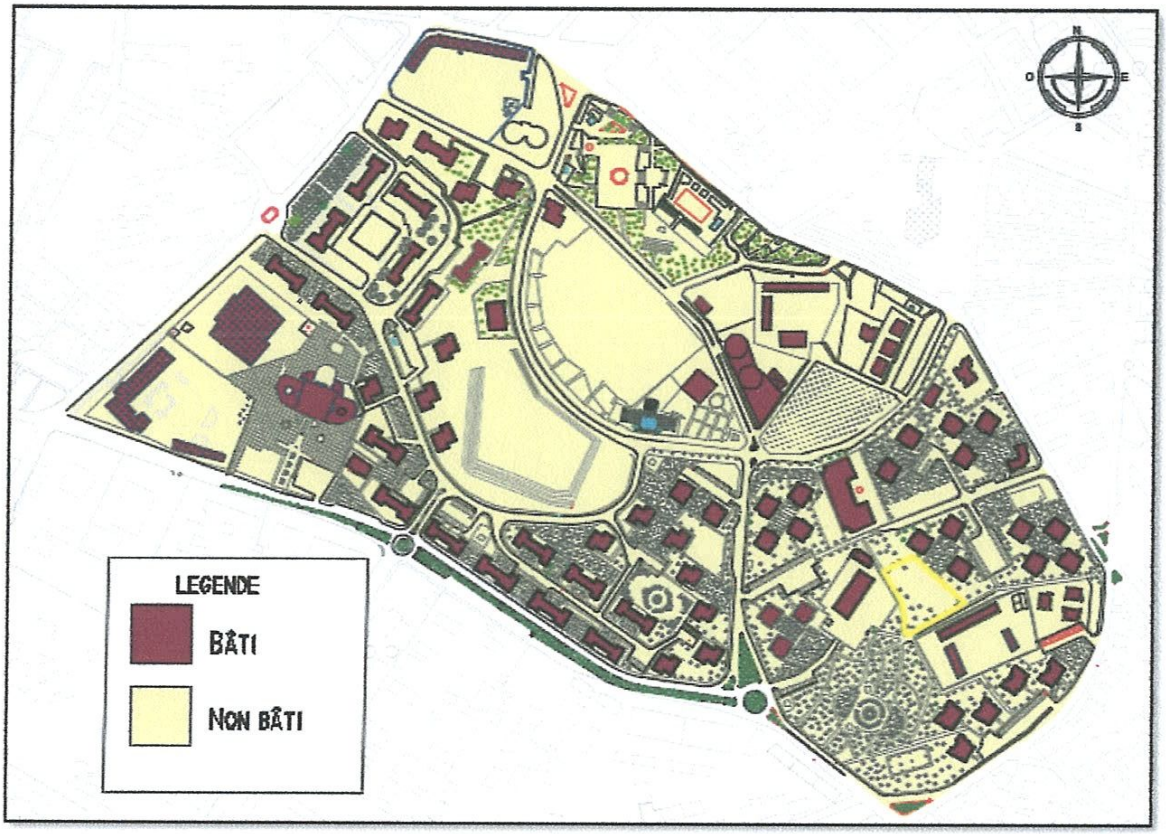


Carte N° 15 : Les équipements structurants qui ont une influence sur la ZHUN
Source : Auteur 2017

De même, la ZHUN est entourée par un nombre important d'équipements administratifs, culturelles, cultuelle, éducatifs et de loisir tel que :

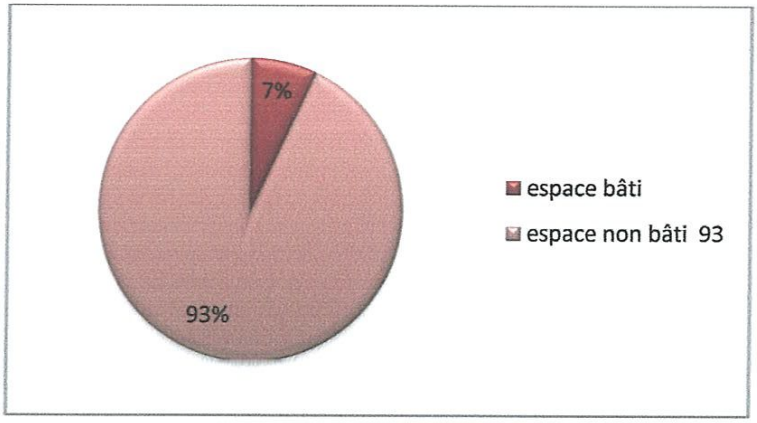
1- La cité administratif
2- La poste
3- Algérie télécome
4- La maison des jeunes
5- Le palais de justice
6- Le palais de culture
7- Le centre de formation professionnel
8- Lycée Abd El Hak ben Hamouda
9- Le siege de la commune
10- Lycée Mahmoud Ben Mahmoud
11- Le siege de la daira

2.2.2.2. Rapport bâti/ non bâti



Carte N° 16 : Rapport du bâti et non bâti
Source : auteur 2017

Surface Bâtie : 7
Surface non bâtie : 93



Graphique N° 04 : le rapport surfacique du bâti et du non bâti dans la ZHUN du Champ Manœuvre et Guehdour

Source : auteur 2017

La ZHUN dispose d'une faible densité du bâti du a l'éparpillement résidentiel et le gaspillage du foncier.

2.2.3. trame verte et l'espace public

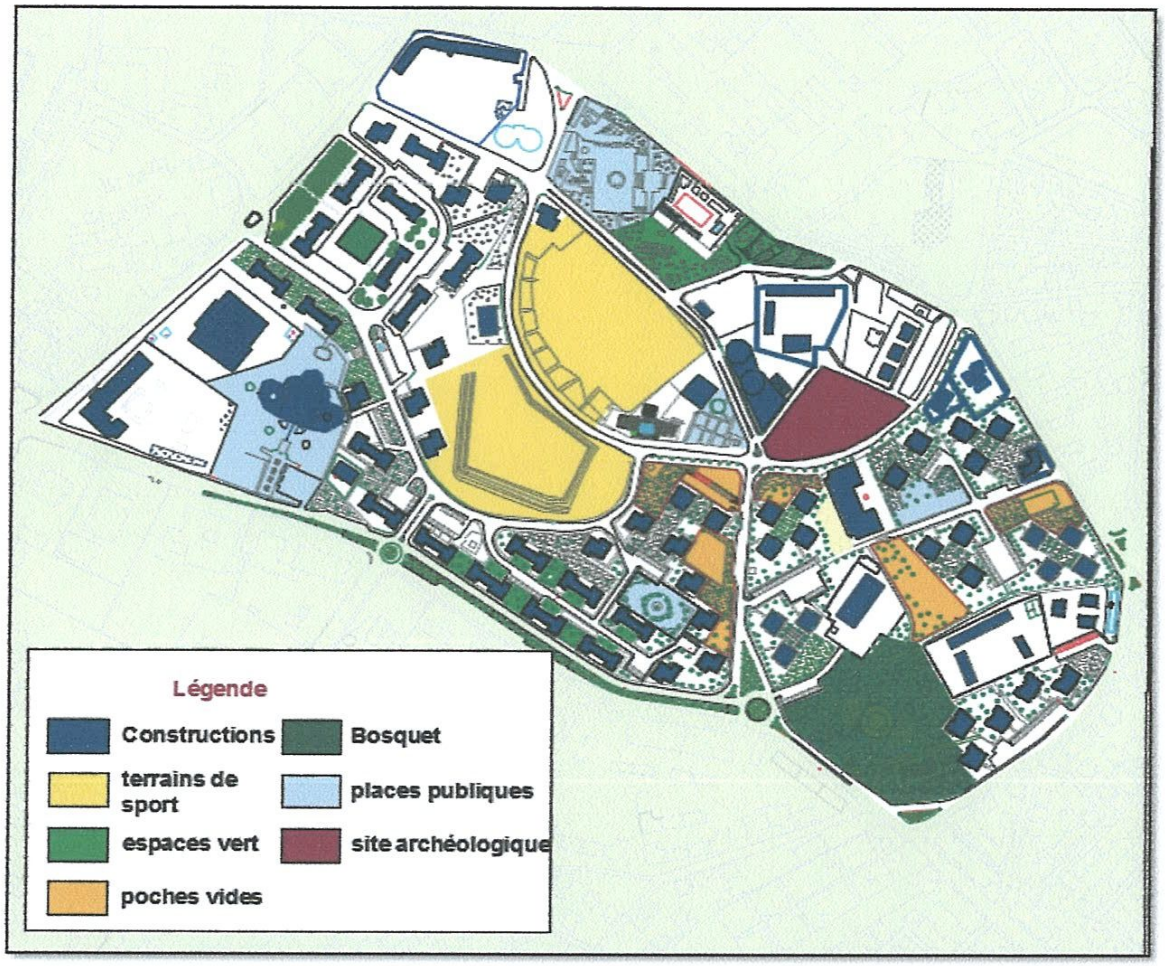
Vu l'éparpillement résidentiel constaté dans la ZHUN, de vastes espaces sont gaspillés et non aménagés souvent utilisés comme parkings informels

Photos N° 23 et 24 : Le stationnement informel dans la ZHUN

Source : auteur 2017

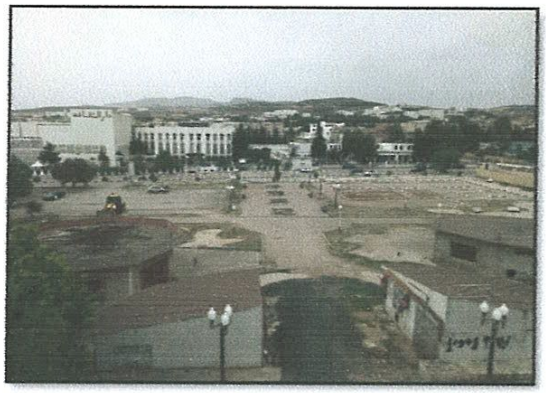
Les espace verts dans le site sont des espace mal aménagé délaissés et sont souvent utulisé comme décharge publique

Manque cruciale des espaces verts et de rencontre et des parcs urbains, malgré la présence des poches vides non aménagés. Ce qui ne laisse pas le choix aux gens et leur obligent a se regrouper dans le stade de Guehdour.



Carte N° 17: Les espace verts et les places publique dans la ZHUN du champs manœuvre et Guehdour

Source : auteur 2017



Photos N° 25 et 26 : une place publique non aménagé dépourvue de tout mobilier urbain
Source : auteur 2017

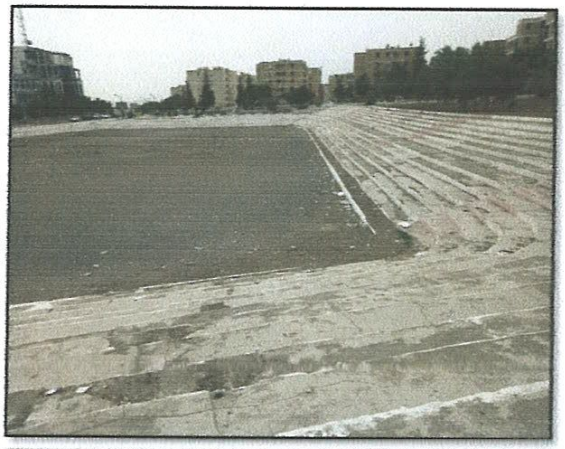


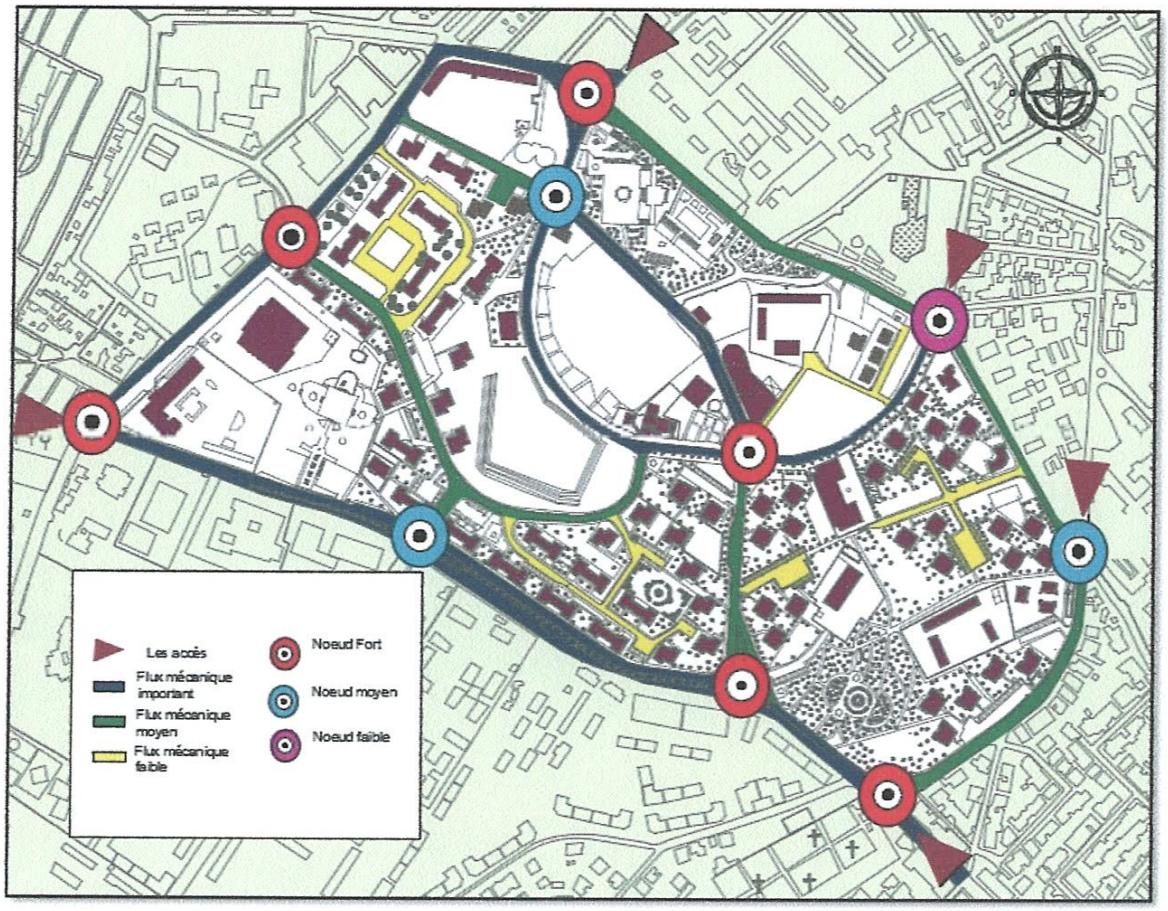
Photo N° de 27 a 37 : l'état de fait des espace publics dans la ZHUN de Guehdour et Champ manœuvre
Source : Auteur 2017

2.2.4. Trame viaire

La trame viaire, ressort développée en longues courbes qui épousent la configuration topographique.

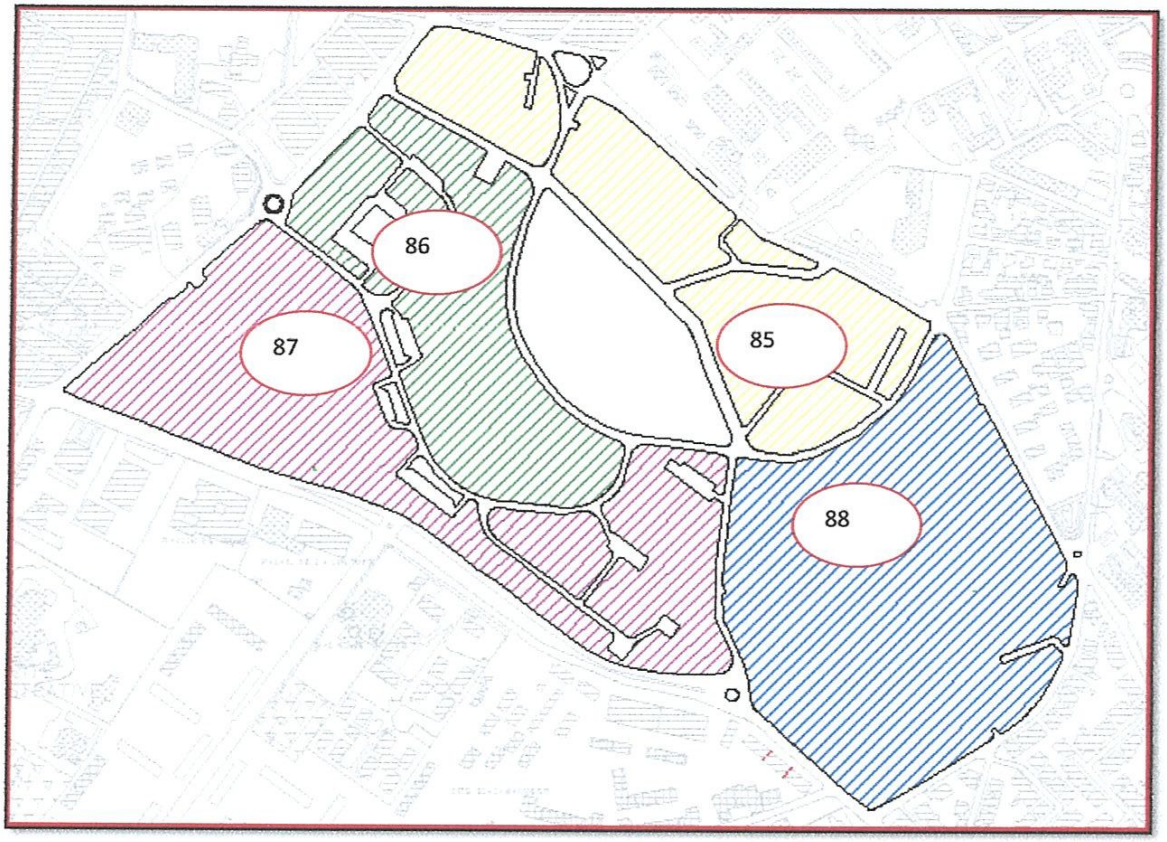
La voirie semble être la composante principale du tissu par son ampleur ; l'hiérarchisation de celle-ci n'est pas apparente. En fait, on a du mal à distinguer les différentes voies primaires, secondaires et tertiaires. Dans certains endroits, l'accessibilité aux bâtiments est très difficile. Les voies délimitent les grands îlots sans y pénétrer réellement. Nous allons tenter de retrouver une certaine hiérarchisation

Sa forme urbaine structure le système viaire en séparant le flux de la circulation piétonne et mécanique reproduit le modèle qui aboutit a un réseau de circulation complètement enclavé, dépourvu de commerce et peu animé.



Carte N° 18: carte des voirie de la ZHUN du champs manœuvre et Guehdour
Source : Auteur

2.3.Population de la ZHUN:



Carte N° 19 : répartition de la population par ilot

Source : APC, modifié par l'auteur

Numéro de l'ilot	Nombre de construction	Nombre de logement	Nombre de ménage	population
85	15	263	208	961
86	15	257	220	1020
87	26	253	228	1056
88	41	193	159	975
Total	**97**	**966**	**815**	**4012**

Tableau N° 05 : Nombre de population, de constructions ; de logements, et de ménage par ilots dans la cité du Champ Manœuvre et Guehdour
source : recensement 2008 APC

Sur le tableau ci-dessus, on constate que le nombre de logement dépasse le nombre de ménage, alors que dans l'enquête sociale on a montré que les logement sont habités par

minimum un ménage par appartement arrivant a 3 ménages. Cela est du aux Logements convertis en bureaux et en cabinets médicaux et différentes agences.

3. Analyse AFOM

a la lumière de cette étude analytique nous montrons dans le tableau suivant une synthétèse de toute l'analyse faite, en mettant en exergue les Atout pour une éventuelle utilisation, et les faiblesse pour les améliorer :

Le contexte spatial	
ATOUTS	FAIBLESSES
- le site se caractérise par une Situation géographique stratégique au centre du territoire de la commune de Guelma - sa situation devant deux axes structurants de la ville de Guelma d'un important flux mécanique et dynamisme - La ZHUN a un champ d'influence local important -Il n'est pas entièrement urbanisé, il est donc relativement favorable pour intervenir sur la structure urbaine et notamment de densifier - il est relié a la route nationale RN20 par un axe structurant	- manque d'une infrastructure assurant une bonne desserte et offrant au site une configuration homogène (trame viaire irrégulière avec de grand ilots souvent peu accessibles) -faible densité du réseau routier - manque de routes piétonnes on trouve a la place des routes tertiaires. -Manque cruciale des aménagements publics (aires de stationnement, immobilier urbain, éclairage, arbres, aires de jeux…). -Absence de parcours cyclables. -Pauvreté architecturale avec des façades
OPPORTUNITES	MENACES
-le site est juxtaposé au centre ville ce qui lui donne un avantage au niveau économique	- La topographie de la ZHUN défavorise une structuration cohérente des voirie et impose un type d'ilots organique irrégulier - La ZHUN traduit un parcellaire de forme indécise. Il est difficile d'identifier une trame parcellaire claire et précise. Le tracé des voies ne définit pas des lots qui peuvent être qualifiés de parcelles

Contexte économique	
ATOUTS	FAIBLESSES
- La variété et l'importance de l'offre des équipements qui rayonnent a différents échelles de la ville. - Un point central dans l'économie de l'agglomération grâce à l'activité libre (les bureaux de fonction libérale comme les bureaux d'avocats de notaires de traducteurs les cabinets médicaux..)	- Manque d'équipement qui assure la continuité avec le centre ville et qui assure une mixité fonctionnelle et offre d'emploi - manque d'équipement de santé, on trouve a la place des cabinets médicaux prenant place des appartements
OPPORTUNITES	MENACES
- le site est entouré d'un important réseau d'équipements structurants culturels cultuel administratif et de loisir.	- Sa juxtaposition au centre ville le met en concurrence permanente
Contexte environnemental	
ATOUTS	FAIBLESSES
- présence d'un bosquet -	-L'espace vert est quasi absent a part la plantation de quelque arbres qui bordent des vois, et aussi entre quelques bâtiments - Absence du transport doux
OPPORTUNITES	MENACES
-la ZHUN contient un bosquet considéré comme ses poumons.	

Contexte social	
ATOUTS	FAIBLESSES
- une population jeune	-Absence d'espace de rencontre, et de regroupement et d'échange socioculturelle. -Taux de chômage élevé -Taux d'emploi faible

Tableau N° 05 : le tableau AFOM

Source : Auteur

4. Enjeux et objectifs

4.1. Les Enjeux sociaux

- Créer des espaces de rencontre qui encourage la solidarité, l'équité et la mixité sociale et intergénérationnelle entre les habitant de la ZHUN, ainsi que ses visiteurs
- Appuyer l'émergence d'un nouveau cœur de quartier et favoriser les dynamiques de mixité intergénérationnelle
- Maintenir La mixité sociale dans l'habitat et encourager une diversité de l'habitat
- répondre aux besoins de la population et des salariés en termes d'équipements, de transports en commun et de circulation douces.
- Améliorer durablement le cadre de vie au quotidien des habitants et des usagers du quartier
- Améliorer l'image et l'attractivité du quartier

4.2.Les Enjeux urbain

- Favoriser la mixité sociale et urbaine : rééquilibrer l'offre de logement, diversifier les activités, les services, réaliser des équipements publics et aménager de nouveaux espaces publics
- Développer un nouveau cœur de quartier
- construire un habitat pour tous respectueux de l'environnement et offrir aux habitants un cadre de vie agréable où chacun pourra grandir, vivre et s'épanouir

4.3.Les Enjeux Economiques

- poursuivre le développement de la ville dans la diversité de ses fonctions et de ses formes urbaines.

- Développer et diversifier les commerces
- renforcer les emplois en nombre et en qualité, dans le souci d'une grande diversité et de leur adéquation avec la population locale, en particulier les jeunes.

5. Les Objectifs :

- Ouvrir le quartier sur son environnement et améliorer les liens entre La ZHUN et les quartiers avoisinants
- Valoriser les qualités paysagères du site : aménagement des placettes, les mettre en valeur revaloriser leurs images
- permettre et instaurer une certaine mixité sociale et de l'habitat.
- Améliorer les conditions de vie des habitants, changer l'image de La ZHUN

6. Le scénario:

Après avoir fait l'analyse du quartier et une enquête sociale (voir annexe), on est sorti avec groupe de scénario et d'interventions a mener sur le site,

6.1.Les opération d'intervention

1- Réaménagement des places publics avec un mobilier urbain convenable ;
2- Piétonisation de la route séparant les deux terrains foot pour les regrouper et créer une certaine liaison assurant ainsi la sécurité et la continuité, et construire un parking a étage cela va inciter les gens a marcher et par conséquences réduire la pollution d'aire du a l'automobilisation ;
3- Structurer un boulevard dans une route a grand flux et
faire des piste cyclable pour introduire le mode de transport doux ;
4- Réhabilitation de la piscine ;
5- Requalification des stades du Betni, et les équiper avec des gradins couverts en prenant avantage du talus ;
6- Renouvellement des Façades donnant sur les espaces centrales du quartier pour avoir une façade urbaine digne d'un tel quartier ;
7- Reconquête des poches vides entre les bâtiments ; et les aménagé en placettes avec des aires de jeux pour enfant et des espaces protégés du soleil avec des pergola ;
8- Construction de logements collectifs de haut standing pour sortir de l'aspect social des logement de la ZHUN, en y intégrant le commerce et les bureaux pour maintenir un mixité fonctionnelle ;
9- Implantation d'un centre des arts avec une salle de spectacle, alignant ainsi ; le centre de loisir scientifique, la bibliothèque communale, la maison des jeunes et le palais de culture, ce qui va créer un pole culturel ayant une influence sur tout le territoire de la ville de guelma ;

6.2. Le projet

Le projet s'agit de l'habitat haut standing qui offre une certaine qualité de vie tant attendu par la communauté des Guelmis, qui matérialise en premier lieu:

- la mixité sociale (un projet pour toutes couches sociales) en proposant des appartements simplexes de types F3, F4, F5 ainsi que des studios pour les étudiants et des duplexes ;
- la mixité fonctionnelle en consacrant le RDC pour le commerce, un niveau pour les bureaux de fonctions libérales et un parking sous sol pour résoudre le problème de stationnement.
- De même le projet aura un impact sur l'attractivité de la ZHUN et son image (esthétique)

6.2.1. Choix du terrain

Le terrain choisis se situ dans la limite sud de la ZHUN prés du centre ville originel de Guelma, il représente ainsi le point de transition entre les deux tissus urbain

le projet présentera dans ce cas un prolongement du centre ville et crée une continuité entre le centre ville et la ZHUN.

De même sa pente favorise l'accès au parking sous sol et son emplacement lui donne une vue sur toute la ZHUN ainsi que sur le centre ville originel de Guelma

Près d'une école primaire, un CEM et un Lycée

6.2.2. Analyse du terrain

Présentation

Surface totale du site : **20331m²**

Surface du terrain réservé a la construction de l'habitat : **9425m²**

Surface du terrain réservé a la réhabilitation de la piscine : **10906m²**

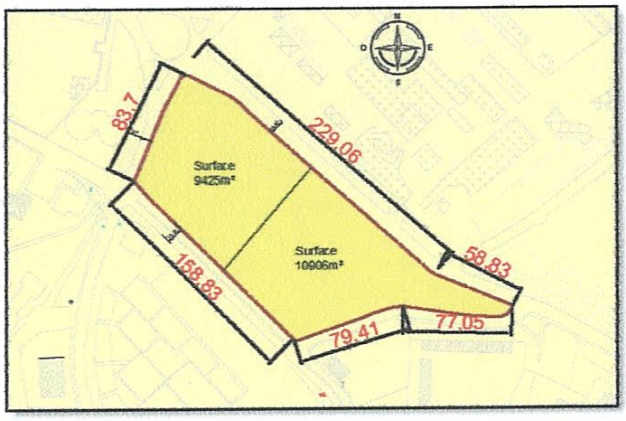


Figure N° 21 : analyse du terrain

Source : Auteur 2017

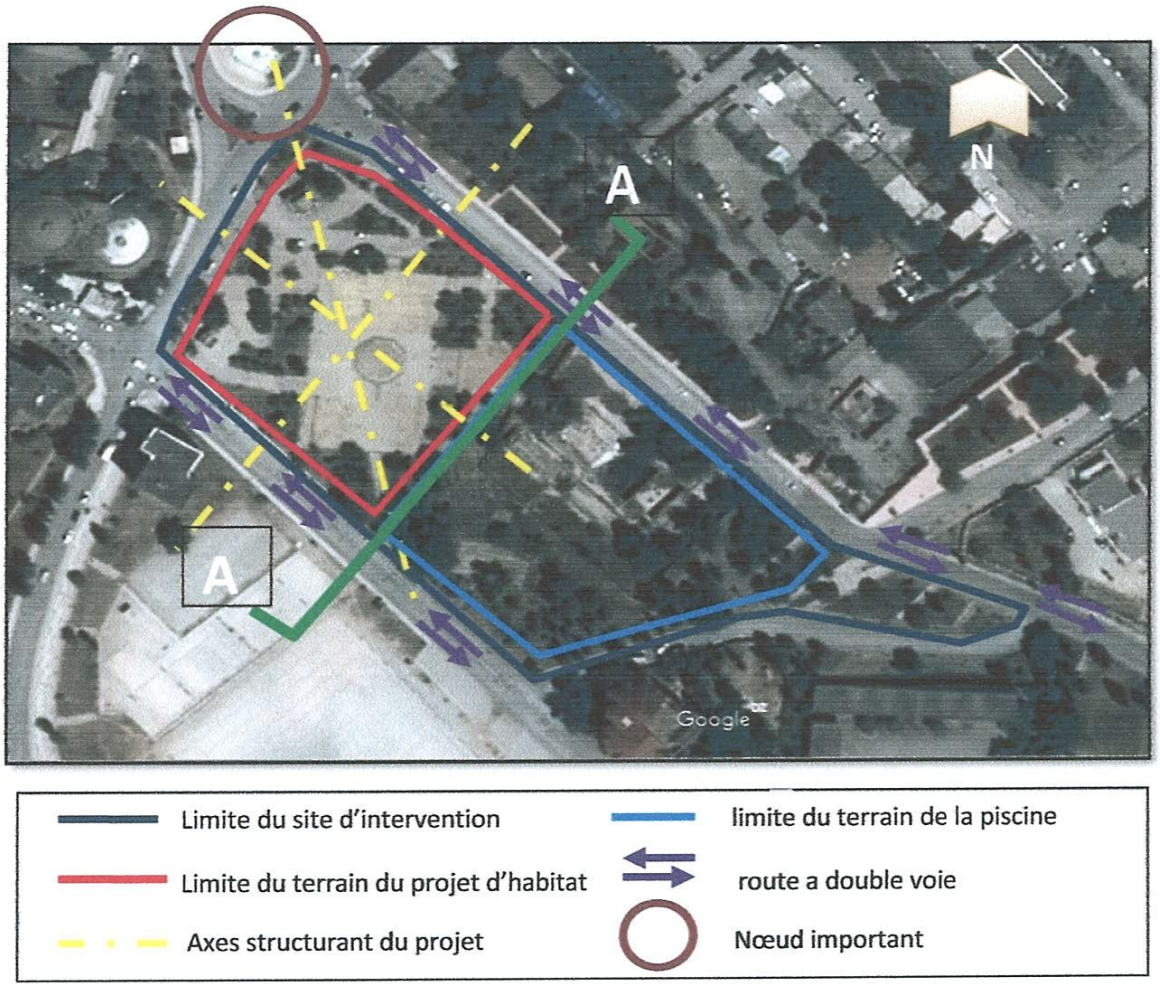


Figure N° 22 : délimitation du site d'implantation du projet

Source : Auteur 2017

L'environnement immédiat:

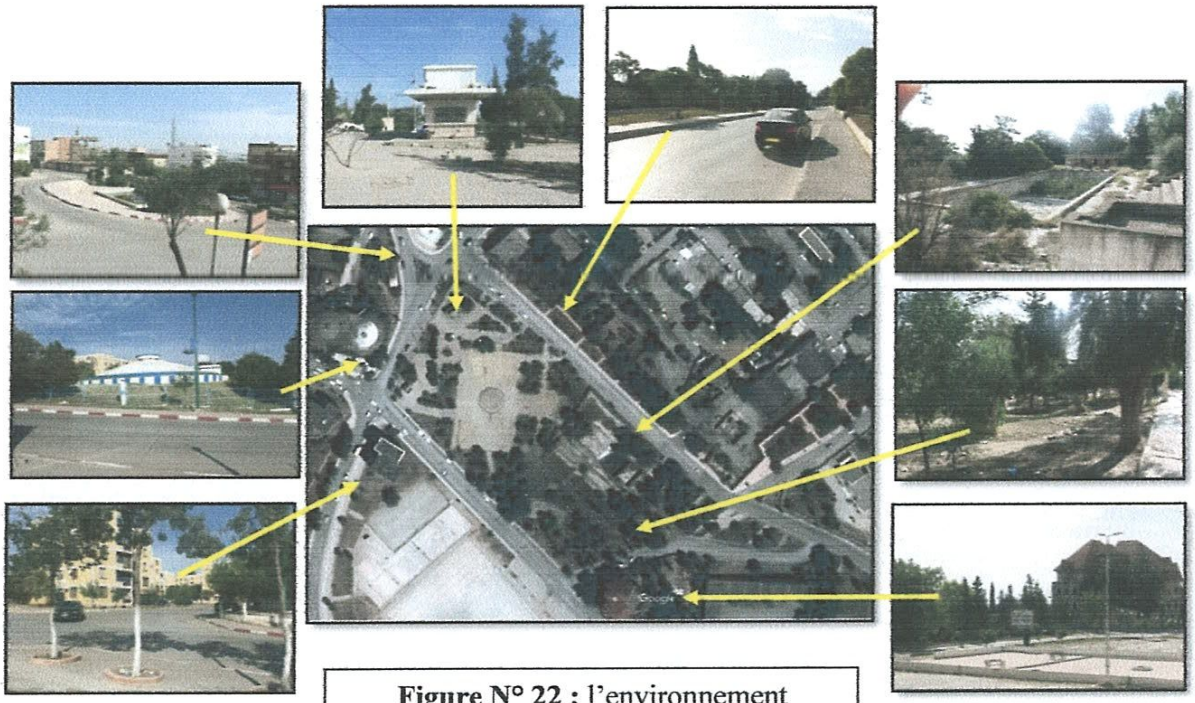


Figure N° 23 : l'environnement immédiat du site

Source : auteur 2017

Topographie :

Le site est en pente mais le terrain est terrassé

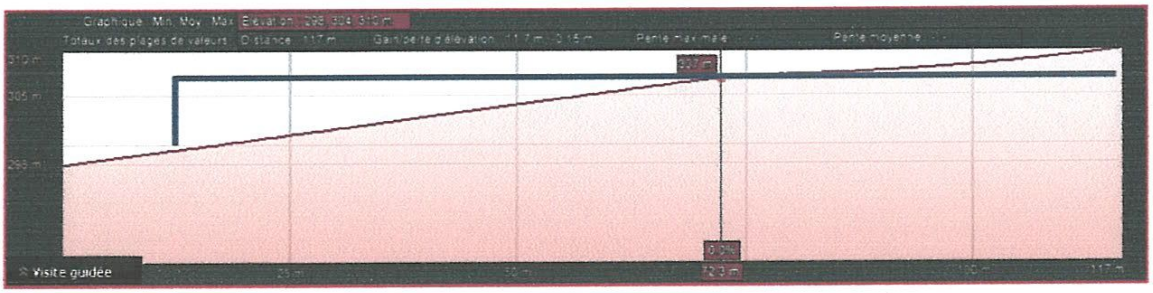


Figure N° 24 : Coupe AA du terrain

Source : gougle earth 2017

Schéma de principe

La forme du projet épouse la forme du terrain pour ne pas gaspiller le foncier.

Le projet est structuré selon 3 axes principaux (voir figure N° 24)

L'accès principale suis l'axes principale qui donne sur le points de plus forte accessibilité

La forme de l'habitat se dégrade

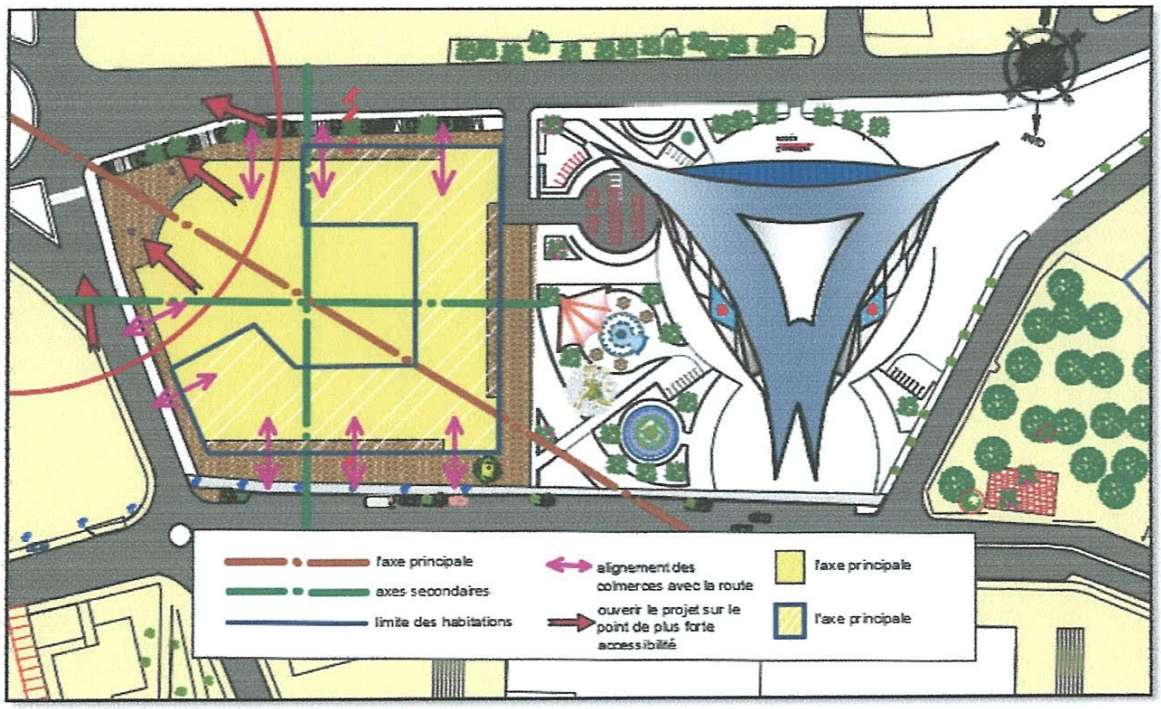


Figure N° 25 : Schéma de principe de la conception du projet
Source : Auteur 2017

6.2.3. Programmation

Définition du haut standing pour un appartement et une résidence

Le Haut standing désigne une situation de luxe, de haut de gamme ou de grand confort. On utilise cette expression anglo-saxonne lorsqu'on vit ou que l'on recherche à vivre dans un environnement de grande qualité.

Le haut de gamme se définit par la qualité supérieure des équipements, des matériaux, de l'environnement, du confort de vie et de la perception positive de la communauté.

Les promoteurs et constructeurs immobiliers utilisent intensivement le haut standing pour désigner des logements mis en vente dont le niveau de qualité des équipements et des

Figure N° 25 : une terrasse d'un appartement de haut standing
Source : http://www.loger-dz.com/un-haut-standing-en-algerie/

consulté le : 28-05-2017

Il n'existe pas de définition précise du "haut standing" mais c'est plutôt une question de point de vue. On peut qualifier un bien immobilier de haut standing lorsqu'il offre une situation de grand confort. Plusieurs critères peuvent être pris en compte comme le lieu, la vue, le stationnement, la superficie, l'isolation thermique et sonore, la qualité des matériaux utilisés, l'agencement…[2]

Le marché de l'immobilier est en perpétuelle mutation. Les promoteurs doivent également faire attention aux nouvelles exigences de confort surtout dans le très haut standing. Partant du fait qu'ils demandent un prix exorbitant pour le logement, ils doivent également fournir un service de qualité. En fait, au-delà des matériaux utilisés dans certains immeubles construits, tels que le marbre, la menuiserie ou bien les revêtements muraux d'autres préoccupations du confort surgissent à ce niveau, notamment l'isolation phonique et thermique, les normes de classification.[3]

[2] http://www.loger-dz.com/un-haut-standing-en-algerie/ consulté le : 28-05-2017

[2] https://www.bladi.net consulté le : 28-05-2017

6.2.3.1. Programme quantitatif :

Le commerce :

Les boutique 60m²

Salle de Gymnastique 220m²

Garderie d'enfants.....260m²

Le ratio est de 4 m²

Salle d'internet 100m²

Salon de thé 120m²

Cafétéria 80m²

Restaurant 200m²

Les bureaux :

Bureaux de fonction libérale 100m²

Petites entreprises (6 employés) 72m²

Moyennes entreprises (12employés) ..... :144m²

Grandes entreprises (18 employés) 216m²

12m² pour chaque employé

L'habitat :

	F2	F3	F4	F5
Chambre 1	**18**	**18**	**18**	**28**
Chambre 2	/	**20**	**18**	**18**
Chambre 3	/	/	**20**	**18**
Chambre 4	/	/	/	**18**
Séjour	**18**	**20**	**26**	**28**
Cuisine	**20**	**20**	**22**	**22**
SDB	**3.5**	**6**	**6**	**8**
WC	**1.5**	**2**	**4**	**4**
Stockage	**1.5**	**2**	**2.5**	**3**
C irculation	**10**	**15**	**15**	**25**
total	**72.5m²**	**103m²**	**116.5m²**	**147.5**

Conclusion générale

En premier lieu, ce travail de mémoire a été effectué afin de mettre sous le projecteur les problèmes causés par la mutation de la forme urbaine de la ville de Guelma du a l'étalement urbain excessif et accéléré pour faire face a la crise de logements.

Guelma est devenue une ville éclatée, par faute de la politique urbaine appliquée en urgence dans les années 70, dans les quels, le logement était la priorité de tout le pays.

Dans ce sense, La cité du champ manœuvre et Ghehdour, une extension de la ville qui était autrefois la limite du périmètre urbain de la commune, se trouve aujourd'hui dans le cœur de l'agglomération de Guelma. Cela a impliqué une intervention pour mettre fin a ce phénomène d'étalement urbain.

Ce phénomène accentue la fracture urbaine, favorise la ségrégation sociale et se traduit par des écarts de la richesse et de la qualité de vie entre les diverses parties des villes, des centres-villes délabrés et toujours plus de banlieues.

A ce titre, on a opté pour une démarche souple de renouvellement urbain afin de pouvoir élaborer un processus de reconstruction de la ville sur elle-même.

Dans ce cadre on fait recours au renouvellement urbain contrôler l'étalement urbain irraisonnable et le rationnaliser dans dans la ZHUN du Champ Manœuvre et Guehdour, en développant des stratégies pour contrecarrer les dynamiques négatives de la politique urbaine adapté par l'Algérie indépendante et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUE

[1] http://www.diplomatie.gouv.fr/sites/odyssee-developpement-durable/files/5/rapport_brundtland.pdf consulté le : 17-03-201.....5

[2] http://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable visité le : 17-03-2017 6

[3] http://www.3-0.fr/doc-dd/qu-est-ce-que-le-dd/les-3-piliers-du-developpement-durable visité le : 17-03-2017 7

[4] INGALLINA Patrizia, le projet urbain, édition QUE SAIS-JE ?, 2001, page 3 9

[5] **Ariella Masboungi**, Le Projet Urbain à la française, in projets urbains en France, op,cit. P: 23..... 10

[6] https://villedurable.org consulté le : 10-11-2016, 19h 10

[7] **DEVILLERS Christian**, Le projet urbain,, édition. Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, i994, pages 12-13.....10

[8] **Amina Sellali** , " Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ", Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.....10

[9] **Christian Devillers**, le Projet Urbain, OP, cit, P : 83.....11

[10] **Froiçois Delarue**, Projets urbains en France french urban strategies, le moniteur, 2002, P 7 11

[11] **Jegouzo Yves** , 2001, *La loi SRU.* Dossier in L'actualité juridique -droit administratif, 2001, p.9-17 14

[12] **Catherine Charlote Valdieu et Philippe Outrequin**, 2011, l'urbanisme durable, concevoir un écoquartier. Paris, le moniteur.....14

[13] **Cavallier Georges**, 1999 sité dans : Rahal Kaoutar, Reconstruire la ville sur la ville. Strategies des acteurs prives dans les tissus coloniaux, sous la direction du professeur Kaddour BOUKHEMIS, universite badji mokhtar-annaba, *2011-2012* 14

[14] **BOUDRAA Messaoud**, renouvellement du centre originel de la ville de guelma par la demarche du projet urbain, Sous la direction du Dr Aiche Messaoud, M. C. Université Mentouri Constantine.....15

[15] **SAïDOUNI Maouia**, 2001, « élément d'introduction à l'urbanisme- histoire, méthodologie et réglementation- », CASBAH, p129 17

[16] **ALLAIN Rémy**, Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville, A. Colin, coll. U Géographie, 2004, Paris, p 211. 18

[17] UNHS, state of the world's cities 2010/2011 bridging the urban divide, « Les tendances de l'urbanisation : l'étalement urbain constitue désormais un problème mondial » 18

[18] **Guerarra noureddine**, revalorisation des zones d'habitat urbaines Nouvelles dans le cadre des principes du Developpement durable - zhun batna -, université Hadj Lakhder Batna, 2012- 2013 ...22

[19] **Madani Safar-zitoun**, 2009 , *les politiques urbaines en Algérie : une reforme libérale inachevée*. In : Habitat social au Maghreb et au Sénégal, Gouvernance urbaine et participation en questions. L'Harmattan..... 22

[20] **PANERAI Philippe**, 1999, Analyse urbaine, Parenthèses, p 68..... 25

[21] **Louis Besson**, Septembre 1999, renouveler l'Urbain, in Projet urbain, N°18, P:3 ... 27

[22] **Antoine Brés et Béatrice Mariolle**, Septembre/Octobre, Changement de voies, in revue Urbanisme, N° 308, P:80.....28

[23] **M.Bacque**, 1998, S Fol, J Levy, Mixité sociale et banlieue ouvrière : enjeux et représentations, in la ville éclatée Quartier et peuplement, L'Harmattan, P261.....28

[24] **Gary Sands**, les obstacles à la réutilisation des sites urbains, in reconstruire la ville sur la ville, ADEF , Paris, P:45. 29

[25] **Bruno Queysanne**, 1985, l'Architecture de participation, in Construire en participation, CCI/Edition, Paris, 16.....30

[26] **Jacques Lucan,** 1993, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, , P : 19.....30

[27] **Jacques Lucan**, 1993, Projets Urbains pour les grands ensembles, in revue Architecture, Ed : Le Moniteur, N°41, , P : 19.....31

[28] www.planderoute.net 44

[29] **Kherboub, Bouguenoun**, 2016, Conception d'une résidence promotionnelle privée HQE à Guelma 49

[30] ANAT. plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, Guelma, (PDAU), 1994.....51

[31] Gestion urbanistique de la ville de Guelma (APC) 52

[32] **BENZRARI SELMA**,2013, l'evolution des quartiers anciens « quels enjeux urbains» université Badji Mokhtar Annaba 56

ANNEXES

L'enquête sociale

Introduction

Notre projet vise l'amélioration du Quartier du champs manœuvre et guehdour, cette enquête sociale a est pour but de meiux comprendre la situation actuelle du quartier et mieux cerner l'image qu'ont les Guelmois sur celui-ci et les améliorations souhaitées a apporter pour pouvoir définir un projet urbain pour le quartier en particulier et la ville en général.

Dans cette optique, votre aimable collaboration- en tout anonymat- nous sera d'un très grand apport.

Questionnaire :

I- Profil ;

1. Votre Sexe ? ☐ Masculin ☐ Féminin

2. Votre âge ? ☐ Moins de 18 ans ☐ Entre 18-25ans
   ☐ entre 25-35 ans ☐ entre35-45 ans

3. Situation familiale : ☐ Marié ☐ Célibataire ☐ Divorcé (e) ☐ veuf / veuve

Nombre d'enfant : .....

Profession : .....

II- Questions concernant le site :

1. Vous habitez le Quartier :

☐ oui ☐ non

2. Le cadre de vie de ce quartier est :

☐ Tout a fait agréable ☐ pas du tout agréable ☐ normal

3. Vous y trouvez tout ce dont vous avez besoin dans ce dernier ?

☐Oui ☐ non

III- Question pour les résidents du quartier :

4. Quel est votre statut d'occupation ?

☐ Propriétaire ☐ non propriétaire

5. Souhaitez-vous quitter votre quartier ?

☐ Oui ☐ non

6. Êtes-vous d'accord pour l'amélioration du cadre de vie de la ZHUN ?

☐ Oui ☐non

7. Les espace publics dans le quartier, sont il suffisant

☐ suffisants ☐ peu suffisants ☐ pas du tout suffisants

8. Quel type de logement habitez-vous ?

9. Etes vous satisfait de votre logement ?

☐ oui ☐ non ☐ pas trop

☐ les surfaces ☐ humidité ☐ l'aération ☐ étanchéité ☐ dégradation de façades

10. Est ce que vous parcourez de longues chemins pour atteindre les équipements nécessaires et votre lieu de travail ou études ?

☐ oui ☐ non ☐ pas trop

11. Souhaitez -vous qu'in requalifie la piscine ?

☐ oui ☐ non ☐ pas intéressé

12. Quel type de logement habitez-vous ?

.....

13. Quels types de logements choisissez-vous pour votre choix de logements ?

.....

14. Qu'est ce qui ne vous plait pas dans votre logement

.....

15. Quels sont les critères déterminants votre choix de logements

.....

IV- Question pour les non résidents du quartier :

1. Vous vous rendez au quartier pour :

☐ faire des achats ☐ se balader ☐ travailler ☐ Transit ☐ visiter des proches ☐ autres

2. Fréquence de déplacement ?

☐ Tous les jours ☐ 1 à 2 fois / semaine ☐ occasionnellement

3. Comment Evaluez vous l'attractivité du quartier ?

☐ très attractif ☐ peu attractif ☐ attractif occasionnellement ☐ pas du tout attractif

4. Etes vous satisfait de ce quartier ?

☐ oui ☐ non

5. Vous vous sentez en sécurité dans ce quartier ?

☐ oui (le jour) ☐ non (le jour) ☐ oui (la nuit) ☐ non (la nuit)

6. Est-ce que selon vous la Gare manque de lieus se sociabilité (café, restaurent, placettes …) ?

☐ Tout à fait d'accord ☐ pas du tout d'accord ☐ plutôt d'accord

7. Trouvez vous que le quartier est suffisamment doté en espaces piétons et mobiliers urbains (bancs, signalisation, poubelles, panneaux d'indication …etc.)

☐ Oui ☐ non

8. seriez vous tenté de participer a l'élaboration du plan d'aménagement relatif a l'amélioration du cadre de vie du quartier ?

☐ Oui ☐ non

9. Que faut il améliorer en priorité dans la Gare (mettre un classement de 1-le plus important à 5 le moins important) ?

☐ Qualité des aménagements des espaces publics ☐ places de stationnements

☐ Rues piétonnes ☐ diversité de l'offre commerciale ☐ le cadre bâti

10. Êtes-vous motivé pour cette opération « Renouvellement urbain » ?

☐ Oui ☐ non

11. Si vous je vous donne le choix de choisir un grand projet, qu'aimeriez vous que sa nature soit ?

☐ Un espace résidentiel

- ☐ Un espace commercial
- ☐ Un espace administratifs et service divers
- ☐ Un espace culturel
- ☐ Un espace de sport et de loisir