

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



095

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 : HADOURI NOOR EL IMENE



**Thème : LA MIXITE FONCTIONNELLE DANS LES
OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE**

Cas d'étude : centre-ville de la ville de Guelma

Sous la direction de : Mrs DAIKH ADEL

Juin 2017



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dédicaces

Je dédie ce travail à :

A la mémoire de mon père **Morad** qui a souhaité vivre pour longtemps juste pour nous voir
Qu'est-ce que nous allons devenir.

Ma mère **Soriya**, qui a œuvré pour ma réussite, de par son amour, son soutien, tous les sacrifices consentis et ses précieux conseils, pour toute son assistance et sa présence dans ma vie, reçois à travers ce travail aussi modeste soit-il, l'expression de mes sentiments et de mon éternelle gratitude.

Mon marie **Raouf** qui m'a assisté dans ces moments difficiles et n'a cessé d'être pour moi un exemple de persévérance, de courage et de générosité.

Mu sœur **Malak** et Mes frères **Ayman, Ahmed Yassin** et **Mohamed Wassim** qui m'ont toujours entouré

A mes grandes mères et mon grand-père, toutes mes tantes, oncles, cousins et cousines, toutes mes familles **HADOURI** et **ALLIOUI**.

A mes amis **Loubna** et **Asma**, qui m'entourent avec beaucoup de protection, d'encouragement, d'affection et d'amour.

A tous mes amis. Pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensembles.

Merci à vous tous.

Remerciements

A ALLAH, pour m'avoir donné la force pour éditer ce mémoire.

Je voudrais remercier avant tout, mon encadreur **Mr. DAIKH Adel** qui m'a aidé dans mes recherches, pour ses précieux conseils et sa précieuse attention.

Mes remerciements s'adressent également aux membres du jury qui m'ont fait l'honneur d'accepter d'évaluer ce travail. Mes sincères remerciements s'adressent au **Mr. RAHMOUN Said** d'avoir accepté de présider le jury de ce mémoire de Master, à **Mme. CHALABI Amina** pour avoir accepté d'examiner ce travail.

Je tiens à remercier le personnel pédagogique et administratif du département d'architecture- Université 08 Mai 1945-Guelma, pour leur aide précieuse et leur large disponibilité, et spécialement **Mr. BOUDJAHM**.

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

NOOR.

Table des matières

<i>Dédicaces</i>	II
<i>Remerciements</i>	III
<i>Table des illustrations</i>	VIII
INTRODUCTION GENERALE	
I. Introduction générale :	1
II. Problématique :	2
III. Méthodologique d'approche :	3
LA PREMIERE PARTIE : <u>Approche thématique</u>	
- Introduction de la première partie :	6
- Introduction :	8
CHAPITRE I: <i>titre ? ? ?</i>	
1) La ville :	8
A. Définition de la ville:	8
B. Histoire de la ville:	8
> La ville dans l'Antiquité:	8
> La ville médiévale :.....	9
> La ville Renaissance :	9
> La ville à l'ère industrielle :	10
> Les villes utopiques :	10
> La ville contemporaine :	10
> Les villes nouvelles :.....	10
C. Typologie de la ville:	11
2) Éléments structurants des villes (les cinq éléments de kiven lynch):	12
A. Les voies :	12
B. Les limites :	13
C. Les Quartiers :	13
D. Les Nœuds :	13
E. Les Points de repère :	14
- Conclusion :	14
CHAPITRE II: <i>titre ? ?</i>	
- Introduction :	16
1) Concepts de projet urbain:	16
A. DEFINITION :	17

B. Aperçu historique :	17
C. Domaine d'application :	17
D. Les caractéristiques et les principes de projet urbain :	17
2) Le renouvellement urbain:	18
A. Renouvellement urbain et environnement :	18
B. Dispositifs de renouvellement urbain :	19
3) La mixité sociale:	19
A. Définition :	20
B. Le concept de mixité sociale :	20
C. La mixité sociale à l'épreuve de son opérationnalisation :	21
4) La mixité urbaine :	24
A. Définition :	24
B. Les dimensions de la mixité urbaine :	24
C. Les conditions de la mixité urbaine:	24
5) La mixité fonctionnelle :	24
A. Définition :	24
B. Les enjeux économiques de la mixité fonctionnelle :	25
6) Le centre multifonctionnel :	25
A. Définition d'un centre multifonctionnel :	25
B. Les différents composants d'un centre multifonctionnel :	26
7) Exemple d'un centre multifonctionnel (Les Quatre Temps) :	29
A. Présentation d'exemple :	29
B. Historique :	29
C. Caractéristiques :	30
- Conclusion :	31

LA DEUXIEME PARTIE : Approche opérationnelle

- <i>Introduction de la deuxième partie :</i>	33
---	-----------

Chapitre III : Présentation de la ville de Guelma	33
Introduction :.....	35
1) Analyse typo-morphologique :.....	35
A. Définition :.....	35
B. Principes :	35
C. Objectifs :.....	36
D. Les Outils :.....	36
2) Présentation de la vile de Guelma:.....	37
3) Situation géographique et les limites de la ville :	37
A. Situation :.....	37
B. Les limites :.....	38
C. La situation géographique de la commune de Guelma :.....	38
4) Climatologie:.....	39
A. Précipitation :.....	39
B. Neige :	39
C. Gelée blanche :	39
D. Température :.....	39
E. Humidité :.....	39
F. Les vents :.....	39
5) Aperçue historique :.....	40
6) L'évolution historique du cadre bâti de la ville de Guelma :.....	42
A. La cité militaire 1836 « <i>Carte de noyau</i> »:.....	42
B. Guelma en 1848 - 1954 :.....	42
C. Guelma en 1954-1962 « la phase de transition » :.....	43
D. Guelma 1962-1966 « période de logique populaire » :	44
E. Guelma 1966-1989 « période de la logique industrielle » :.....	44
F. Guelma durant les années 80 :	45
G. Guelma de 1990 jusqu'à l'époque contemporaine :	45
H. Synthèse :.....	46

Conclusion.....	47
<i>Chapitre IV : Le cas d'étude Le centre-ville de Guelma.....</i>	<i>48</i>
<i>Introduction :.....</i>	<i>49</i>
1) <i>Présentation de l'aire d'étude :</i>	<i>49</i>
2) <i>La situation par rapport à la ville de Guelma:</i>	<i>50</i>
3) <i>Les limites du Site:</i>	<i>50</i>
4) <i>Le contexte historique du terrain d'étude:.....</i>	<i>51</i>
5) <i>L'accessibilité et la topographie du terrain d'étude:</i>	<i>53</i>
6) <i>L'analyse morphologique du tissu urbain (le centre-ville du Guelma) :</i>	<i>53</i>
A. <i>L'analyse du système parcellaire du centre-ville de Guelma:</i>	<i>54</i>
B. <i>L'analyse du système viaire du centre-ville de Guelma:</i>	<i>56</i>
C. <i>L'analyse du système bâti du centre-ville de Guelma:.....</i>	<i>59</i>
C. <i>L'analyse du système des espaces libres du centre ville de Guelma :</i>	<i>63</i>
D. <i>Synthèse de l'analyse morphologique</i>	<i>63</i>
AFOM.....	63
E. <i>Les enjeux proposés :</i>	<i>64</i>
<i>Conclusion :.....</i>	<i>64</i>
<i>CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE :</i>	<i>65</i>
<i>CONCLUSION GENERALE</i> ?	
<i>CONCLUSION GENERALE :</i>	<i>67</i>
<i>BIBLIOGRAPHIE</i>	
<i>Bibliographie :.....</i>	<i>69</i>
<i>Résumé :.....</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i> ?

Figure 42 : Le bâti linéaire	59
Figure 43 : Le bâti planaire	60
Figure 44 : La carte de typologie de l'habitat	61
Figure 45 : Carte des équipements	61
Figure 46 : Classification du commerce.....	62
Figure 47 : Façades des maisons	62

Liste des abréviations :

GPV : les Grands Projets de Ville.

ORU : les Opération de Renouvellement Urbain.

LOV : loi d'orientation pour la ville

SRU : loi Solidarité et renouvellement urbains

OMS : Organisation Mondiale de Santé

P.A.W : Plan d'Aménagement du Wilaya.

P.D.A.U : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

P.O.S : Plan d'Occupation du Sol.

ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle.

HLM : Habitation à Loyer Modéré.

INTRODUCTION GENERALE

I. Introduction générale :

La ville constitue l'élément de base du développement du monde. Après le changement des rapports de force dans le monde et la domination du capitalisme, le besoin d'un lieu public d'échange et de concertation s'imposait aux acteurs économiques.

L'Algérie pour sa part, a connu depuis 1988 une mutation politique très profonde, de l'économie socialiste, elles 'orient vers un system capitaliste sous le contrôle de l'état.

Cette économie d'autonomie nécessite de lieux qui permettent un contact direct rapide entre les entreprises consternées

L'architecture est une discipline aussi bien réputée par l'art qu'elle fait introduire dans la vie de l'homme, que par son souci primordial de créer toujours un bien être de l'architectur sont efforcées de présenter le maximum de recherche physique et psychique dans l'entourage proche et lointain de l'être humain.

La mixité fonctionnelle est d'abord conçue comme étant au service du projet urbain, les équipements, services et commerces contribuant a créer ou renforcer des centralités, polarités..., selon des formes diverses, on note une meilleure prise en compte de la façon dont l'organisation spatiale peut contribuer a cette mixité fonctionnelle. Si le développement d'activités économiques est peu présent dans les conventions, la question commerciale est perçue, en revanche, comme un enjeu central par l'ensemble des porteurs de projet. Mais les difficultés sont récurrentes sur les questions de portage de commercialisation et de gestion des commerces.

Une densité humaine urbaine construire une mixité sociale et une mixité fonctionnelle sont trois lignes d'action de cette méthode, les assures dans une ville c'est à dire elle va répondre à l'enjeu du bien-être en milieu urbain, a celui de l'essor d'une économie durable.

I.1. Intérêt de sujet :

L'Algérie est un pays en voie de développement qui opté vers la politique d'ouverture qui est l'économie de marché c'est pour ça on a choisi ce thème pour symboliser et marquer les mutations que connaissait notre pays travers les changements économiques et politiques.

La lutte contre le fléau du commerce informel sévissant au niveau des rues du centre-ville de Guelma, par la création d'un équipement mieux adapté, qui pourraient abriter plusieurs créneaux commerciaux de façon organisée et structurée.

II. Problématique :

Guelma est une ville situe au nord de l'Algérie, elle est une ville industrielle, lieu d'investissement dans les déférents domaines et elle contient des moyens de voyages et de communication tels que les routes nationales qui relie Guelma avec les autres wilayas.

Vu que les activités commerciales et les métiers libéraux sont figes vers le centre-ville. Ce dernier est en souffrance depuis nombreuses années car ces activités commerciales qu'ils le mettre sur chargé et congestionné. Il ne remplit pas ses exigences.

D'où notre question principale :

Comment mettre en place une nouvelle réorganisation spatiale à même d'assurer une mixité fonctionnelle ?

Par quelle projection en matière d'équipement pour on résoudre cette mono fonctionnalité ?

II.1. Hypothèse de recherche :

Nous proposons une seule hypothèse à laquelle nous allons s'y atteler toute de notre travail :

Le centre-ville de Guelma souffre de la prévalence de la mono fonctionnalité¹ et le manque en matière de mixité fonctionnelle².

¹ Ayant une seul fonction

² Désigne la pluralité des fonctions sur un même espace

Etant donné que la ville³ subi une extension importante, il est souhaitable de la doter d'un équipement qui apportera une nouveauté dans le domaine de mixité sociale⁴ et la réponse au confort de la vie.

Cet équipement porte des différents services à caractère commerciale, culturel, administratifs... .

Devant cette situation, notre approche consiste à apporter une solution fiable pour :

La lutte contre le fléau du commerce⁵ informel sévissant au niveau des rues du centre-ville de Guelma, par la création des espaces mieux adaptés, qui pourraient abriter plusieurs créneaux commerciaux de façon organisée et civilisée.

III. Méthodologique d'approche :

Notre travail est basé sur la méthode hypothético déductive par une approche positive.

Le mémoire est structuré sur la base de deux (02) grandes parties, une première partie théorique, et une seconde analytique.

La première partie : Approche théorique et thématique.

Composée de deux (02) chapitres, cette partie a été consacrée aux fondements théoriques, et consiste en une recherche bibliographique et documentaire, ayant pour objectif de comprendre tous les concepts et les éléments théoriques de base, en rapport avec le sujet de recherche, à savoir, **La ville, Les éléments de kiven lynch.**

Nous avons d'abord commencé le (chapitre I) par la notion de la ville. Nous avons cherché à mettre l'accent sur ses objectifs, ses principes et ses enjeux. Puis nous sommes passés aux éléments structurants de la ville par kiven lynch, sa définition, ses objectifs et ainsi souligner les enjeux qui y sont associés.

³ Est un milieu physique – espace aménagé pour faciliter et concentrer ces activités

⁴ Connaitre un zone géographique donné en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles

⁵ Activités d'achats et de vente de biens et de services

Dans un second temps le (Chapitre II), qui consacré à la définition de Projet urbain, ses principes, ses objectifs, et leur application, nous chercherons à faire définir les concepts de la mixité fonctionnelle, mixité urbaine, renouvellement urbain, ses objectifs et ses enjeux.

Après nous avons mis l'accent sur l'étude de l'exemple de centre multifonctionnel (Les Quatre Temps).

La deuxième partie : Approche analytique.

Cette deuxième partie s'articule autour de deux chapitres, son objectif est de vérifier l'hypothèse émise en s'appuyant sur des outils méthodologiques aptes à mener à des résultats fiables.

Dans le (Chapitre I), nous sommes passés à la présentation de la ville de Guelma, abordera le contexte historique de la ville de Guelma et l'extension de la ville et l'évolution du cadre bâti.

Le (Chapitre II) a été consacré à l'analyse du cas d'étude par la méthode AFOM, et les résultats de ce type d'analyse nous fait aboutir à définir des enjeux.

LA PREMIERE PARTIE :

- **Introduction de la première partie :**

« Connaître une ville n'est pas simple, surtout quand elle est vaste et que chaque époque est venue déposer sans trop de précaution sa marque sur celle des générations précédentes⁶ ».

La ville est un espace socio physique très complexe. On a besoin d'appuis afin de lire et comprendre la ville, à travers une analyse urbaine, en vue d'une intervention (planification urbaine : Projection "urbanisme opérationnel" ; Dessin urbain "projet ponctuel").

Cette partie est structurée en deux chapitres :

- Chapitre I : « Le concept de la ville et les éléments du kiven lynch »

On définit la ville. Nous avons cherché à mettre l'accent sur ses objectifs, ses principes et ses enjeux. Puis nous sommes passés aux éléments structurants de la ville par kiven lynch, sa définition, ses objectifs et ainsi souligner les enjeux qui y sont associés.

Chapitre II : « Le concept de projet urbain, mixité urbaine, mixité fonctionnelle et le renouvellement urbain »

⁶ Philippe Panerai. Analyse urbaine. Ed : Parenthèses. 1999.

CHAPITRE I :

- **Introduction :**

« La ville dans son ensemble apparaît comme un organisme vivant qui s'alimente et se compose d'architecture, au point que le binôme architecture-ville est indissociable. Avec L'Architecture de la Ville, l'espace urbain devient le territoire d'expérimentation d'une façon de regarder l'histoire comme une matière vivante. La ville construit sa propre histoire à laquelle on peut sans cesse se référer pour y bâtir aujourd'hui..⁷. »

1) **La ville :****A. Définition de la ville:**

Une ville est un milieu physique -le milieu urbain- où se concentre une forte population humaine, et dont l'espace est aménagé pour faciliter et concentrer ces activités : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture, etc.

B. Histoire de la ville:

➤ La ville dans l'Antiquité:

Il y a environ 5000 ans, dans les riches vallées du Proche Orient, des villages se transforment en villes.

Mésopotamie: Les villes de haute Mésopotamie sont généralement bâties d'abord sur des hauteurs, et conquièrent ensuite la terre en contrebas avec l'extension de l'espace bâti, ou encore pour aménager un port.

Égypte : Le temple de Karnak à Thèbes ; L'allée des Sphinx à Karnak ; Les ruines de Tel El Amarna, vaste cité dans le delta du Nil.

Grèce : Au début, les villes s'agrandissent de manière anarchique, sans plan préconçu, au gré des aspérités du terrain. Avec Hyppodamos de Milet apparaît le tracé géométrique des villes (vers – 500) : des rues se coupant à angle droit, des secteurs regroupant les habitants selon leur classe sociale (prêtres, guerriers, artisans...). Pour ces nouvelles villes grecques, le centre n'est plus ni l'acropole, ni l'agora, mais la mer, autour de laquelle se forme l'échiquier

⁷ Aldo Rossi. L'architecture de la ville.

des rues. Ce type de villes se retrouve aussi dans les villes de Grande Grèce fondé par les émigrants (Agrigente, Naples...) et le modèle ainsi se répand.

Rome : le rite légendaire de sa fondation est un héritage étrusque (consultation des auspices, tracé, consécration par des sacrifices...) La cité aux sept collines, avec son style de vie déjà confortable, possède très vite un grand pouvoir d'attraction. C'est à l'origine un village qui se transformera peu à peu en cité, puis en quelque sorte en « ville mondiale » (monde romain s'entend) ; tous les habitants de l'Empire romain auront la citoyenneté romaine

➤ La ville médiévale :

Les invasions barbares mettent brutalement fin aux échanges commerciaux et créent un vif sentiment d'insécurité. Les enceintes sont renforcées, la population s'entasse à l'intérieur des remparts. Les plus aisés fuient vers leurs domaines ruraux. Le pouvoir politique des villes se délite, l'évêque devient l'autorité essentielle. C'est d'ailleurs souvent à partir des monastères et abbayes fortifiées que le nouvel urbanisme s'organise

Les bastides: Les bastides sont des villes neuves bâties tout d'un trait, sur un plan régulier, rond ou carré, avec une place centrale et des arcades.

➤ La ville Renaissance :

La ville Renaissance s'est créée en réaction à la surcharge de l'architecture gothique et témoigne d'un désir de retour à l'Antiquité grecque et romaine. Cette architecture se caractérise par la simplicité retrouvée de ses colonnes et de ses frontons triangulaires. L'urbanisme est organisé selon des principes de proportions, d'harmonie, de symétrie, de régularité.

La ville militaire : La conception des villes nouvelles, créées dans un but militaire, est essentiellement fonctionnelle, centrée sur une conception revue de l'enceinte défensive. Les places royales et les larges avenues droites sont les symboles de ces villes, permettant les manifestations de l'ordre que l'armée entend faire régner. Un des premiers exemples est Brouage, fondé sous Richelieu.

➤ La ville à l'ère industrielle :

Avec la révolution industrielle, l'industrie met à disposition des architectes et bâtisseurs des matériaux nouveaux : fer, fonte, acier, verre, brique, grès... Le développement des villes et des transports va susciter l'émergence de formes architecturales totalement nouvelles, parfois aussi audacieuses qu'éphémères. C'est l'histoire de la construction de ces édifices où le fer domine, et dont nous avons largement hérité, que cet album relate, de façon claire, synthétique et agréablement illustrée.

➤ Les villes utopiques :

Ces villes, créées sur des modèles entièrement nouveaux, et avec un objectif philanthropique, traduisent une vision idéaliste de la société, et la confiance que les Humanistes (cf. Utopia de Thomas More, L'abbaye de Thélème, dans Gargantua de Rabelais), et plus tard les « socialistes », placeront dans l'hygiène, l'éducation et la culture pour assurer l'épanouissement de l'humanité.

➤ La ville contemporaine :

La conception de la ville du XXème siècle naît aux Etats-Unis, avec les villes champignons qui doivent soudain absorber l'afflux de millions d'émigrants. Manhattan à New York, le front du lac Erié à Chicago, Saint Louis du Missouri, San Francisco... sont des symboles de cette ville des nouveaux temps, dont le modèle va s'imposer partout.

➤ Les villes nouvelles :

La ville devient un lieu planifié pour recevoir les différentes fonctions de la vie urbaine : habitat, bureaux, commerces, loisirs, espaces verts... Les différentes strates de circulation sont séparées : zones pour les piétons, les voitures, les transports en commun. Le vieux dualisme ville-campagne tend à être dépassé. Citons pour le pourtour de Paris les villes nouvelles créées de 1969 à 1973 : Cergy-Pontoise, Evry, Saint-Quentin en Yvelines, Marne-la-Vallée, Sénart

C. Typologie de la ville:

On peut établir une typologie des villes :

en fonction de leur taille (mesurée par le nombre d'habitants, ou l'importance de la zone d'influence, ou leur rang dans la hiérarchie urbaine : bourg, petite ville, ville moyenne, grande ville, métropole, mégapole)

Les grandes villes sont le produit de l'étalement urbain ainsi que de la concentration des pouvoirs stratégiques de commandements dans de multiples domaines (politique, administratif, économique, culturel, militaire, etc.). On utilise généralement le terme de métropole pour les désigner. Toutefois, de nouvelles expressions permettent de les distinguer, notamment selon leur rayonnement au niveau mondial :

Les mégapoles, villes de plus de 8 millions d'habitants; les villes globales ou villes mondiales, selon l'expression de Saskia Sassen (1996), centres de la mondialisation.

Les métapolis, selon l'expression de François Ascher (1995), désignant les très grandes villes dans lesquelles on observe une hyper-concentration des pouvoirs de commandement et sa primauté dans la hiérarchie des réseaux.

En fonction de leur activité dominante (bourg agricole, ville industrielle, ville commerciale, place financière, ville carrefour (ou nœud ferroviaire, port, aéroport), ville administrative, ville universitaire, ville touristique) ; on décrit toutes ces activités avec la notion de fonction urbaine

En fonction de leur plan (ville-rue, plan hippodamien, plan radioconcentrique, plan biparti)

En fonction de leur âge (villes antiques, médiévales, modernes, contemporaines)

En fonction de leur niveau de développement (villes des pays développés, villes du Tiers-Monde)

De la civilisation à laquelle elles appartiennent (villes européennes, villes nord-américaines, villes latino-américaines, villes musulmanes, villes indiennes, villes chinoises, villes africaines),

En fonction de leur croissance géographique : ville « verticale » ou horizontale

2) Éléments structurants des villes (les cinq éléments de kiven lynch):

Lynch crée alors le concept d'« imagibilité » des formes urbaines, qui correspond à leur capacité à provoquer une image chez l'individu et par là faciliter la création d'images mentales collectives. Une ville avec une forte imagibilité permet à l'observateur de la

percevoir comme une structure fortement continue, comme un enchaînement cohérent d'objets distinctifs qui entretiennent des relations claires avec d'autres objets. Au-delà des filtres subjectifs, la morphologie, la forme physique de la ville joue alors un rôle fondamental dans la production de l'image perçue à travers cinq types d'éléments constitutifs du paysage urbain : les

voies, les limites, les nœuds, les points de repère et les quartiers.

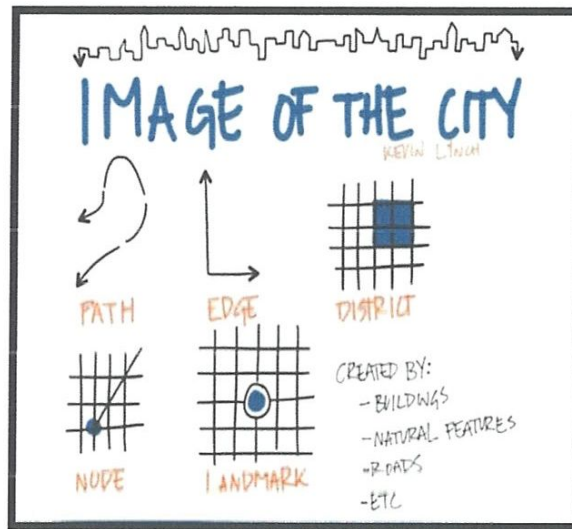


Figure 1 Les éléments de Kevin Lynch « L'image de la cité »

Source : <https://www.google.dz/imgres>

A. Les voies :

C'est les parcours suivis pour aller d'un point à un autre, Voie publique : route, chemin, rue appartenant au domaine public et ouvert à la circulation générale⁸.

C'est le réseau des voies qui permet d'appréhender la ville et d'en relier les éléments : d'où leur importance pour les habitants connaissant assez bien la ville. Les voies se particularisent par les activités qui les bordent, par leur largeur (à laquelle on associe "rue principale") ou leur étroitesse, par les caractéristiques des façades ou de la végétation. L'imagibilité des voies s'accroît grâce à plusieurs qualités :

- Leur la continuité de la chaussée, de la largeur, du nom ...
- Leur *direction*: la pente, des gradients d'intensité d'utilisation ou d'ancienneté, un bâtiment typique d'un côté, etc. permettent de se rendre compte de la direction

⁸ LAROUSSE

qu'on a prise. Il est important aussi que les extrémités (l'origine et la destination) soient nettes.

- Leur *étalonnage* : des points de repère permettent de se situer le long de la voie
- Leur caractère *en ligne*, c'est-à-dire rapporté clairement au reste de la voirie. Ce n'est pas le cas à Boston où certaines rues parallèles deviennent perpendiculaires, ni à la sortie des autoroutes en tranchées ou des stations de métro.
- Les *intersections*, importantes car là se prennent les décisions d'orientation, doivent être facilement comprises - surtout lorsqu'elles font se croiser plus de 4 voies - : c'est rarement le cas des échangeurs autoroutiers.

B. Les limites :

Ligne séparent deux pays, deux territoires, deux terrains contigus⁹

Les limites sont des éléments linéaires qui ne sont pas considérés comme des voies : ce sont généralement, mais pas toujours, les frontières entre deux zones, les limites qui semblent les plus fortes sont celles qui non seulement prédominent visuellement, mais aussi ont une forme continue et sont impénétrables aux mouvements traversants

C. Les Quartiers :

Secteur aux limites plus ou moins définies d'une agglomération ex : un quartier populaire¹⁰

Les quartiers sont les zones relativement étendues de la ville, et qui ont une qualité interne. On peut les reconnaître de l'intérieur, et parfois s'en servir comme référence externe.

Un Quartier est déterminé par l'existence de plusieurs caractères distinctifs relevant du type de bâti, de décoration, d'activités, de classes sociales et de races des différents quartiers qui constituent l'élément fondamental de l'image de la ville, suppléant l'absence de clarté de la voirie et assurant le bien-être des gens.

D. Les Nœuds :

Endroits où se croisent plusieurs voies de communication¹¹

⁹ LAROUSSE

¹⁰ LAROUSSE

Se sont des jonctions de voies ou l'on doit prendre des décisions (de direction notamment, mais aussi de mode de transport : ainsi les stations de métro, les gare sont des nœuds), contrainte qui rend les voyageurs plus attentifs (et donc plus sensibles a ce qui est placé la)

La force de l'impression visuelle faite par les nœuds dépend de la vigueur de leur forme, de la clarté des liaisons entre les différents voies et de la particularité des batiments qui sont là.

E. Les Points de repère :

Point déterminé qui permet de s'orienter¹²

Ce sont des différences simples, qui permettent aux habitués de la ville de se guider. Il se présentent en Grappe, un détail clé en faisant anticiper un autre : La reconnaissance de ces Indications assure efficacité fonctionnelle et sécurité émotionnelle. La singularité d'un point de repère est donné par une forme claire, un contraste avec l'arrière plan (le point de repaire est propre dans une vile sale, neuf dans une villes ancienne...ect) Une localisation qui ressort (a cause de la grande taille, du contraste local / un batiment en retrait par exemple)

- Conclusion :

La ville est composée de « territoires » – le bâtiment, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération – qui sont autant d'espaces de vie appropriés par leurs usagers. Le projet urbain devrait prendre en compte l'ensemble des enjeux de société pertinents à l'échelle du territoire concerné : enjeux de qualité du cadre de vie, mais aussi enjeux de convivialité, d'intégration, de vitalité économique.

¹¹ LAROUSSE

¹² LAROUSSE

CHAPITRE II :

- **Introduction :**

Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain.

Le projet urbain présente plusieurs dimensions, et peut être défini comme suit :

*« 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 ».*¹³

1) **Concepts de projet urbain:**

La notion de « projet urbain » apparaît comme une alternative à l'urbanisme Sectoriel issu du mouvement moderne. Ces projets d'ensemble ont pour objectifs ambitieux de transformer les villes ou d'en prévoir les formes d'extensions. Malheureusement la vision en plan, qui ne définit donc pas la forme, s'est substituée à l'idée de projet. L'échec est renforcé par le manque de relais institutionnels entre théories, pratiques, recherches et expériences.

Aujourd'hui « l'urbain » suscite un regain d'intérêt (favorisé par les nombreux concours lancés par des agglomérations en mal d'identité!). Le besoin de reconstituer une culture sur la ville, de retrouver des références historiques est d'autant plus important que les aménagements d'aujourd'hui portent davantage sur la restructuration que sur la création d'espaces. Il apparaît nécessaire, outre la reconquête du savoir urbain, de réfléchir aux grands équilibres, à la planification des investissements.

Des thèmes comme la mixité des programmes, le renouveau de l'espace public, la prise en compte des réseaux comme producteurs de ville, alimentent le débat. Ainsi le Projet Urbain serait toujours d'actualité...»¹⁴

¹³ Définition de projet urbain

¹⁴ La composition urbaine. Note et essai bibliographique ». Octobre 1996

A. DEFINITION :

Un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ces habitants aussi un guide de l'action pour adapter la ville a la demande économique et sociale.

B. Aperçu historique :

- Le projet urbain une notion qui a été remplacer la notion de plan qui désigne une vision de future, utiliser par les acteurs et les décideurs de l'aménagement et de l'urbanisme à partir des années 1970.
- La notion de projet urbain utilisa comme néonyme de la composition urbaine a la première fois d'apparition.
- L'utilisation de cette notion a commencé avec l'expérience de Bologne en Italie par l'ouverture sur la participation des citoyens aux opérations d'aménagement et de planification.

C. Domaine d'application :

Le projet urbain ce traduit dans les actions d'amélioration des espaces publics, renforcement des infrastructures, implantation des autres quartiers de bonne qualité comparée à ce qui existe.

D. Les caractéristiques et les principes de projet urbain :

Le projet urbain commença son apparition a les années 1960 avec le projet de la ville de Bologne et développer en France avec le passage d'une planification centralisée et technocratique a une approche plus ouverte cette approche caractérise par :

- Les sites d'interventions: les friches (portuaires, industriels restructuration, routières)
- Les programmes: habitats, espaces publics,(moins concentration sur les équipements par ce que ce sont des programmes de prestige).
- Les conditions de l'existence et la réalisation liées aux exigences financières et techniques

- Les échanges internationaux avec la participation de plusieurs concepteurs.
- Long duré : le projet urbain ne pas répondre à une demande urgent par ce que il suivre un processus de transformation urbaine.

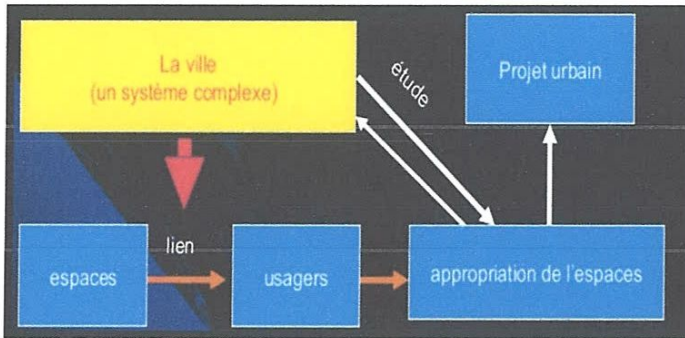


Figure 3: Le système de la ville

Source : L'auteur

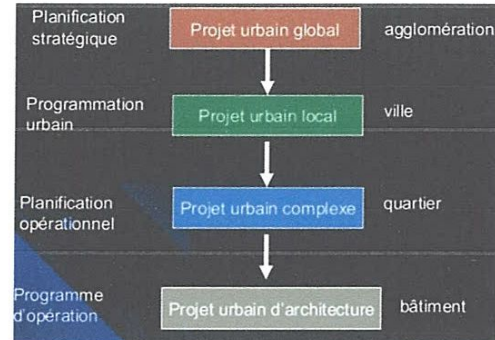


Figure 2: Les échèles du projet urbain

Source : L'auteur

2) Le renouvellement urbain:

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

Le renouvellement urbain permet de :

- Reconquérir des terrains laissés en friche
- Restructurer des quartiers d'habitat social
- Rétablir l'équilibre de la ville

La rénovation urbaine, concept qui a succédé au renouvellement urbain, concentre son action sur les zones urbaines sensibles.

A. Renouvellement urbain et environnement :

Le renouvellement urbain peut être l'occasion d'améliorer sur un site le paysage, la biodiversité, la trame verte et bleue, la gestion des risques, la qualité des sols) et de l'air (plantations).

B. Dispositifs de renouvellement urbain :

Deux dispositifs permettaient auparavant aux projets retenus d'obtenir des financements de l'Etat :

- les Grands Projets de Ville (GPV).
- les Opération de Renouvellement Urbain (ORU).

3) La mixité sociale:**A. Définition :**

La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie cultures ou origines nationales) se côtoient, où cohabitent. La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leurs revenus ou leurs origines. Le brassage social est facilité par les législations, mais aussi par les acteurs sociaux comme les politiques, ou les associations. Les acteurs économiques, et notamment les entreprises, jouent aussi un rôle en termes de mixité par leur politique de recrutement de main-d'œuvre.

À l'inverse, les quartiers homogènes regroupent une classe sociale, ou une communauté, précise.

La ségrégation socio-spatiale est favorisée par la dynamique du capitalisme qui génère des quartiers très différenciés en termes de revenus, et des concentrations de minorités ethniques et de populations paupérisées dans certaines portions de la ville. Les ghettos sont l'emblème de ces territoires de relégation. Les enclaves « dorées », dotées d'une population plus riche que celle des quartiers environnants se multiplient aussi, les quartiers fermés sont ainsi des quartiers fermés de murs, surveillés, et dont les habitants sont cooptés. On est évidemment là aux antipodes de la mixité sociale.

B. Le concept de mixité sociale :

Les politiques de mixité sociale ont pour objectif de diminuer les inégalités socio-spatiales. Cet objectif renvoie fondamentalement à la question de la reproduction du lien social, soit des conditions qui permettent à des individus dotés de ressources inégales de faire

société sur un même territoire¹⁵. Ce qui est en jeu dans le maintien et la reproduction du lien social, c'est d'assurer que le degré d'inégalités ne remette pas en question la cohésion sociale.

Les inégalités qui menacent le lien social peuvent être de deux types. On peut identifier d'une part les inégalités territoriales, qui ont trait à la jouissance différenciée d'un cadre de vie de qualité¹⁶, et d'autre part les inégalités socio-économiques, qui résultent d'une dotation inégalitaire des individus en capitaux sociaux, culturels et économiques¹⁷. Cependant, inégalités territoriales et socio-économiques sont intimement liées car les trajectoires individuelles sont influencées par l'environnement social des lieux de vie¹⁸. Autrement dit, la localisation sur le territoire peut constituer un handicap spatial qui vient se cumuler à des désavantages de nature socio-économique.

Le raisonnement qui sous-tend les stratégies de mixité, comme l'a montré Donzelot, est que la concentration et l'isolement des ménages socio économiquement désavantagés dans certains quartiers constitue un facteur limitant l'ascension sociale. Dès lors, la co-présence de groupes sociaux hétérogènes dans un même espace de vie devrait, selon ce point de vue, permettre de réduire les inégalités sociales et assurer une meilleure cohésion. La mixité permettrait de « faire société ».

Deux stratégies peuvent être envisagées. Premièrement, la dispersion dans l'espace urbain des populations moins dotées en capitaux, stratégie qui serait susceptible de favoriser l'intégration de ces populations, puisque – une fois minorisées dans leur environnement social – elles seraient poussées à adopter les normes dominantes des couches moyennes. Deuxièmement, une mixité pourrait être introduite dans les quartiers défavorisés en facilitant l'installation de populations venues de la classe moyenne.

Cette seconde conception de la mise en œuvre de la mixité sociale se retrouve dans les argumentaires qui accompagnent les programmes actuels de densification urbaine. Dans les territoires déséquilibrés du point de vue de la composition sociale, on attend des projets de requalification la création d'une plus grande mixité par un effet de gentrification¹⁹. Cette gentrification serait d'autant plus souhaitable qu'elle se traduirait par une amélioration de

¹⁵ (Touraine, 1997 ; Paugam, 2007).

¹⁶ (Laigle et Oehler, 2004)

¹⁷ (Bourdieu, 1993)

¹⁸ (Maurin, 2007)

¹⁹ (Davidson, 2008)

l'environnement social et urbain dont les populations résidentes seraient les premiers bénéficiaires. Cependant, l'opérationnalisation du principe de mixité se heurte à un certain nombre de limites, comme le montrent les analyses des projets de requalification urbaine.

C. La mixité sociale à l'épreuve de son opérationnalisation :

Améliorer la qualité du cadre de vie urbain est l'objectif central de l'urbanisme durable. L'enjeu consiste plus particulièrement à rendre la densité attractive, parce qu'elle est considérée comme nécessaire en raison des impératifs écologiques. Les efforts et les investissements liés à l'urbanisme durable se concentrent en Europe dans des projets de réhabilitation urbaine, notamment au travers de la réalisation de « quartiers durables » et d'« éco-quartiers », qui fleurissent dans la plupart des villes. Malgré leur grande diversité, on peut observer que ces expériences se rejoignent sur la volonté de créer des quartiers urbains denses, à faible impact environnemental et à haute qualité de vie. La mixité fonctionnelle et parfois sociale, l'architecture écologique, la gestion optimale des ressources, les aménagements paysagers ou encore la mobilité douce sont autant d'axes pris en compte dans l'élaboration de ces quartiers. Le langage courant tend à assimiler les deux appellations, bien que les éco-quartiers désignent littéralement des projets d'urbanisme écologique, alors que les quartiers durables renvoient à des projets qui, en sus des performances écologiques, mettent un accent sur les dimensions sociales de mixité et de participation²⁰.

Après les expériences pilotes des années 1990 menées en Scandinavie, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Angleterre, les villes suisses et françaises se lancent à présent dans ce type de projets²¹.

Les expériences menées dans ces « laboratoires d'urbanisme durable » ont permis de démontrer que la densité pouvait être écologique et attirante. La forte demande pour vivre dans ce genre de quartiers corrobore cette hypothèse. Mais ces opérations s'adressent, en raison des considérations environnementales, sociales et fiscales citées plus haut, aux jeunes ménages urbains appartenant à la catégorie socio-professionnelle supérieure, qui s'inscrivent dans le *mainstream* qu'est devenu l'habitat écologique :

²⁰ (Thomann et Bochet, 2007).

²¹ (*Urbia – Les Cahiers du développement urbain durable*, 2007).

« Les quartiers d’habitat durable sont destinés principalement aux classes moyennes et relativement aisées que l’on veut retenir en milieu urbain. ²²»

Afin de parer à l’accessibilité socialement marquée de ces réalisations, la mixité sociale est le plus souvent promue par la fixation d’un quota minimal de logements subventionnés au sein du nouveau quartier.

Si le bilan peut se révéler positif en termes de lutte contre l’étalement urbain, il n’est pas certain que les ségrégations socio-spatiales soient réduites pour autant. Il semblerait plutôt que la densification qualifiée participe à une redistribution des polarisations sociales à travers le territoire selon une nouvelle donne, sans pour autant permettre de mieux les maîtriser. Au niveau local tout d’abord, la réalisation de logements subventionnés est essentiellement limitée aux situations d’intervention où les pouvoirs publics ont une importante maîtrise foncière. Cela pose un défi dans un pays comme la Suisse où de nombreuses collectivités publiques ne possèdent que peu de terrain. Deuxièmement, elle est, le plus souvent, limitée dans le temps. De ce fait, la mixité sociale ne peut être qu’un état provisoire appelé à évoluer à long terme sous l’effet de logiques résidentielles sélectives. La venue de ménages plus aisés initie en effet le plus souvent une dynamique de remplacement des populations initiales²³. Ce processus de gentrification est notamment bien visible dans les expériences d’« éco » - renouvellement urbain.

Plus largement, la cohabitation de groupes sociaux engendrée par les opérations de renouvellement urbain peut conduire à une montée des conflits quant à l’aménagement et au développement du quartier, cristallisant des enjeux de pouvoir quant à la production des lieux²⁴. Analysant des opérations de renouvellement urbain conduites sur les bords de la Tamise à Londres, Davidson conclut que « opposed to the current Policy vision, newly stimulated social mix appears to be causing social displacement. Social mixing that is occurring is temporary and conflictual ²⁵»

²² (Emelianoff, 2007 : 20).

²³ (Bonard et Matthey, 2008)

²⁴ (Davidson 2008)

²⁵ (Davidson, 2008 : 2399).

Ce constat rejoint celui de l'analyse des politiques de mixité menées depuis plusieurs décennies dans les villes françaises : les différenciations sociales et spatiales n'ont pu être freinées et les aides publiques ont souvent manqué leur cible²⁶

Les tentatives de créer une mixité sociale échouent à réduire les inégalités car elles passent à côté des véritables causes de la ségrégation. En effet, la division sociale de l'espace résulte de la généralisation de la recherche de l'entre-soi, qui donne lieu à des mobilités résidentielles sélectives²⁷. Les dynamiques qui produisent la ségrégation sont à rechercher dans l'intimité des peurs et des ambitions des individus²⁸. Dès lors, l'imposition d'une mixité quantitative n'est pas en mesure d'atténuer ces craintes ni de modifier les stratégies des individus. Les politiques de logement subventionné et d'aide à la personne, en ne permettant pas de déjouer les ressorts fondamentaux de la division sociale de l'espace, sont condamnées à n'aboutir qu'à des résultats mitigés.

La question du maintien problématique de la mixité sociale dans le temps au sein des nouvelles réalisations et plus largement dans les villes-centres nous pousse à mettre en doute la capacité du concept de mixité à atteindre son objectif d'amélioration du cadre de vie pour tous. Non seulement la mixité sociale s'avère difficilement réalisable, mais en outre, la création d'îlots d'habitat durable participe à accroître l'injustice environnementale à l'échelle de la ville en provoquant une gentrification indirecte des villes-centres. Ce constat invite à interroger la pertinence d'investir dans ce type de quartiers au détriment de politiques visant à réduire plus systématiquement l'injustice environnementale dans la ville.

La réduction des inégalités ne peut pas être atteinte par la seule intervention sur les lieux de vie, selon une vision déterministe. Il s'agit en premier lieu de déjouer les mécanismes de reproduction des inégalités de capitaux socio-économiques et culturels par des politiques sociales notamment ciblées sur l'école²⁹. L'échec des politiques visant la mixité sociale ne doit pas pour autant faire renoncer à toute action territoriale. Mais, s'il n'est pas certain que nous puissions échapper à l'entre-soi³⁰, la réduction des inégalités territoriales doit alors non

²⁶ (Lelévrier, 2004 ; Maurin, 2004 ; Donzelot, 2006).

²⁷ (Maurin, 2007)

²⁸ (Maurin, 2004)

²⁹ (Maurin, 2007)

³⁰ (Emelianoff, 2007)

plus être recherchée par le mélange des populations sur le territoire, mais au travers d'une action visant à améliorer la qualité du cadre de vie de manière plus équitable au travers du territoire.

4) **La mixité urbaine :**

A. **Définition :**

Répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social, habitat privé, activités économiques, commerces, équipements,...), par opposition à la spécialisation urbaine. L'objectif de mixité urbaine, poursuivi par la loi LOV³¹ a été réaffirmé et renforcé par la loi SRU³², notamment dans le domaine de la mixité sociale dans le logement.

B. **Les dimensions de la mixité urbaine :**

La mixité urbaine qui consiste à organiser l'espace en permettant le rééquilibrage des fonctions dans la ville, trouve tout son sens, en termes d'équilibre habitat / emploi et d'accessibilité à l'échelle des quartiers de l'agglomération, dans l'assurance en bout de chemin, d'une interpénétration des activités, de l'habitat et des services où doivent être garanties trois dimensions : la dimension fonctionnelle, la dimension sociale et enfin la dimension des modes d'occupation.

C. **Les conditions de la mixité urbaine :**

- Développer une réflexion pour réorienter le développement de l'activité tertiaire
- Contribuer au développement du commerce de proximité
- Contribuer à anticiper l'évolution des zones d'activités dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle
- Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale

5) **La mixité fonctionnelle :**

A. **Définition :**

³¹ LOV (loi d'orientation pour la ville)

³² SRU (loi Solidarité et renouvellement urbains)

Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

B. Les enjeux économiques de la mixité fonctionnelle :

La mixité fonctionnelle permet d'impulser un certain dynamisme économique : les services ou activités implantés dans le quartier créent des emplois variés (emplois aux qualifications et spécialités diverses). Le développement des activités économiques doit bien entendu être adapté à la taille du quartier et à son environnement : la population doit par exemple être suffisante pour la viabilité d'un commerce. Il doit également prendre en compte les nuisances éventuelles.

La mixité fonctionnelle permet de proposer une offre (commerciale, culturelle, de loisirs) diversifiée et attire ainsi un public large et non socialement typé. La mixité fonctionnelle serait donc un facteur de mixité sociale. L'éco-quartier doit aussi valoriser les espaces à "échelle humaine" (espaces publics de proximité, jeux d'enfants, lieux de rencontre, de détente, etc.) pour induire un nouveau rapport de l'individu à son environnement, vecteur de lien social.

6) Le centre multifonctionnel :

A. Définition d'un centre multifonctionnel :

- D'après dictionnaire :

Un centre multifonctionnel est un immeuble ou un espace dans un tel immeuble qui est tout équipé et meublé pour recevoir plusieurs fonctions.

- D'après A. Zuchell :

« Le centre multifonctionnel est un équipement remplissant à lui seul plusieurs fonctions de sorte que tous en tirant des avantages mutuels, cet équipement essaye de répondre aux besoins essentiellement urbains.

Le centre multifonctionnel est un édifice qui englobe les fonctions principales de la vie humaine. Il réunit les gens aux moments les plus divers de la journée. »

- D'après H. Zeidler :

« Le centre multifonctionnel est une zone d'activité spécialisée comprenant entre autre des activités tertiaires nécessaires au bon fonctionnement de la vie urbaine et répondant à certaines exigences urbanistiques.

L'édifice centre multifonctionnel doit être en relation étroite avec son environnement, il ne peut exister dans la ville qui lui fournit sa substance humaine et matérielle.

La programmation d'un centre multifonctionnel dans un tissu urbain permet d'avoir une architecture qui participe à l'organisation de la ville moderne cet équipement peut être l'endroit convenable pour l'échange l'exposition et aussi le lieu de contact de commerce et détente. »

B. Les différents composants d'un centre multifonctionnel :

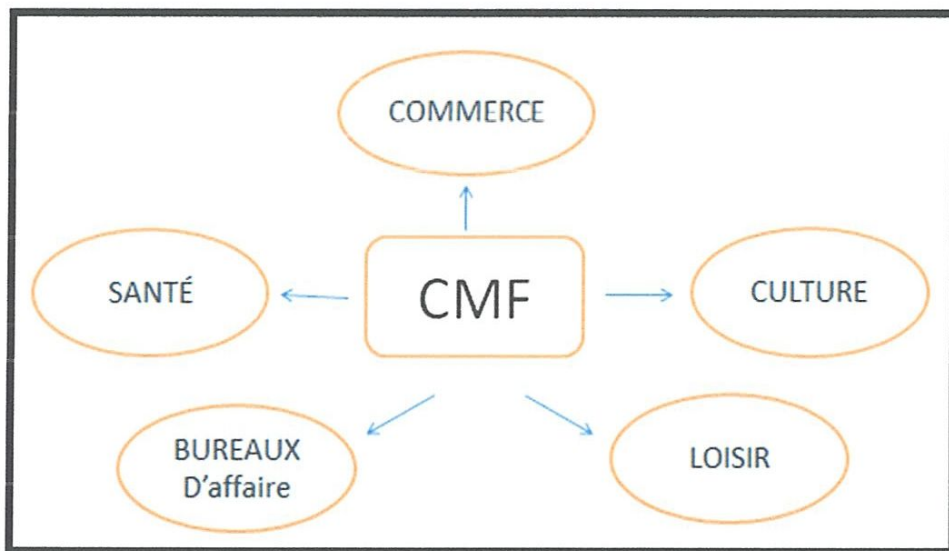


Figure 4 Les composants d'un CMF

Source : Auteur

- Le commerce :

Le commerce désigne l'activité d'achat et de revente de biens et de services, en particulier l'achat dans le but de revendre avec un profit ou un bénéfice.

Le commerce étant que fonction s'intègre dans le système général de distribution des biens. La distribution étant la phase économique qui suit la production des biens à partir du moment où ils sont mis en vente jusqu'au moment où ils sont livrés au consommateur.

D'après le dictionnaire HACHETTE : le mot commerce désigne achat et vente de marchandises, de biens.

D'après le dictionnaire Flammarion : le commerce est la pratique professionnelle de l'échange de marchandises ou plus généralement de valeurs contre valeurs et de l'achat en vue de la vente.

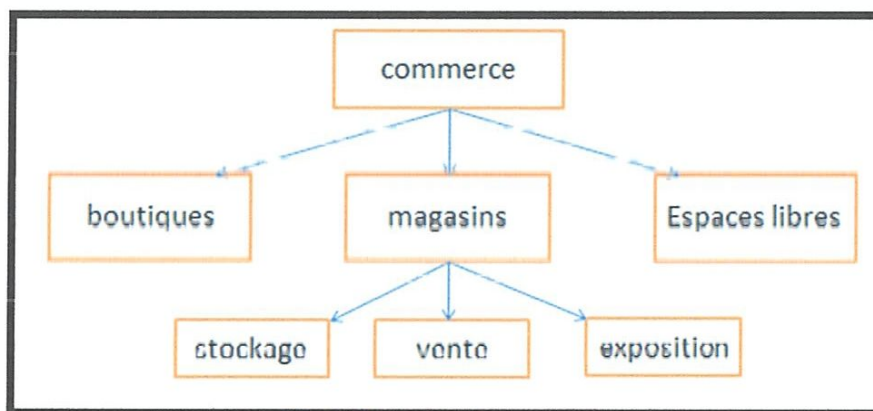


Figure 5 Les parties du commerce.

Source : Auteur

- La culture:

La culture est un domaine très vaste qu'on ne peut inverser dans un équipement, elle est une voie ouverte sur la connaissance de la nature, le développement et l'enrichissement des diverses facultés.

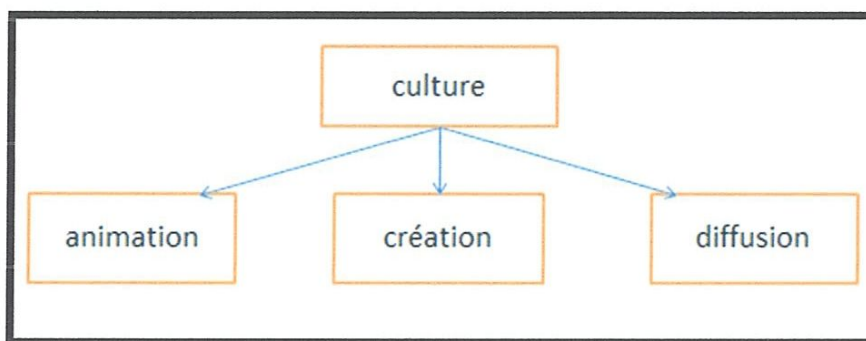


Figure 6 Les fonctions principales de la culture.

Source : Auteur

- D'après Guy Rocher :

La culture est un ensemble lié de manières de penser, de sentir et d'agir plus ou moins formalisées qui, étant apprises et partagées par une pluralité de personnes, servent, d'une manière à la fois objective et symbolique, à constituer ces personnes en une collectivité particulière et distincte.

- Loisir et détente:

Activité ou situation permettant de se laisser par une activité agréable, un passé temps ou une distraction.

Les lieux de loisir sont : centre commerciaux, restaurants, théâtre et centre de loisir, installation sportive, bâtiments éducatifs, salles d'exposition.

Plusieurs activités de détente doivent faire place dans le centre multifonctionnel. L'idée principale est toujours le sauvegarde de l'espace urbain en évitant la séparation des fonctions et en mettent en relation des divers aspects de la vie urbaine.

Dans le centre multifonctionnel, chaque individu trouvera son moyen de détente, et pour cela on programme différents espaces de détente.

- La santé:

D'après la définition de l'OMS ³³: la santé se définit comme un état de bien-être complet, comprenant l'état physique, mental, social, environnemental... Donc la santé n'est pas seulement le fait d'être malade ou d'être atteint d'une infirmité.

C'est une notion relative, ressentie par chaque individu. Aucune mesure réelle ne peut mesurer la santé, puisque la santé est le fait de satisfaire tous ses besoins (affectifs, nutritionnels, relationnels, sanitaires...). En médecine, la santé est l'absence de maladie.

- Bureaux d'affaire:

L'affaire est un ensemble d'activités économiques et financières ayant pour objet les transactions, les échanges, l'achat et la vente. C'est aussi l'ensemble des questions et activités ayant trait à la gestion des intérêts de l'état et le public.

³³ l'OMS (Organisation Mondiale de Santé)

Ainsi, le centre d'affaire est un établissement abritant de nombreux services de fonctions tertiaires (bureaux destinés à des entreprises et sociétés nationaux et étrangers désirant l'achat ou la location d'espaces de bureaux, réunions divers, séminaires et activités d'animations) pour une meilleure rentabilité économique de l'équipement.

7) Exemple d'un centre multifonctionnel (Les Quatre Temps) :

A. Présentation d'exemple :

Les Quatre Temps est le principal centre commercial du quartier d'affaires de La Défense, dans la banlieue ouest de Paris, sur le territoire de la commune de Puteaux dans les Hauts-de-Seine.

Ce centre situe à la défense à Paris d'une superficie de 139 400 m², réalisé par Atelier LWD, son propriétaire Unibail-Rodamco.

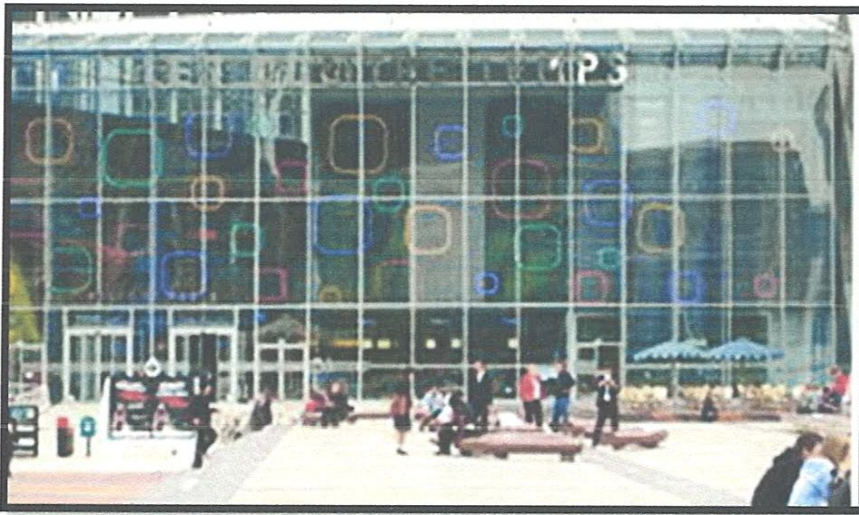


Figure 7: Les Quatre Temps

Source : <file:///H:/Les%20Quatre%20Temps%20%E2%80%94%20Wikip%C3%A9dia.htm>

B. Historique :

En 1970, un premier projet « Tête Défense » fut mis en œuvre, l'étude fut menée par l'architecte Ieoh Ming Pei. Il proposa de construire une tour dans l'axe de l'arc de triomphe, ainsi qu'un centre commercial de 200 000 m². Le projet ne fut finalement pas réalisé en l'état, mais il fut toutefois décidé en 1972 de construire un centre commercial.

Les architectes Lagneau et Dimitrijevic de l'ATEA furent chargés de la construction du centre commercial, qui fut terminé en 1981. Le centre dispose alors de 110 000 m² de commerces. Au départ, il était prévu que le centre commercial abrite des boutiques de luxe et un magasin Printemps. Finalement, il n'y eut pas de boutiques de luxe mais des boutiques de grande consommation, et c'est un hypermarché Auchan qui sera implanté aux Quatre Temps, sur trois niveaux.

Plusieurs enseignes nationales ont été présentes pendant plusieurs années avant de laisser la place à d'autres, notamment :

- La Samaritaine ;
- Marks & Spencer ;
- Saint-Maclou ;
- Bricorama ;
- Extrapole (devenu Virgin Mégastore en 2008 puis Cultura depuis 2014) ;
- La Redoute ;
- Habitat (transféré dans la partie Cnit du centre commercial).

Le centre commercial a été complètement rénové entre 2006 et 2008. La rénovation, qui s'est déroulée en plusieurs phases, a concerné aussi bien les espaces intérieurs, les façades extérieures que les magasins. Dans un premier temps, le centre commercial a été étendu à l'ouest, en englobant l'ancienne colline de l'automobile. Cette extension, située au 3^e étage du centre et dénommée « le dôme » comprend vingt-deux restaurants (notamment Starbucks et Paradis du fruit) ainsi qu'un nouveau multiplexe de 16 salles, UGC Ciné Cité La Défense. Le magasin Toys "R" Us attenant a également été agrandi pour devenir le plus grand d'Europe (4 000 m²). La rénovation s'est poursuivie vers l'est, pour s'achever le 2 avril 2008 par l'ouverture d'un magasin Castorama à la place de l'ancien cinéma UGC.

C. Caractéristiques :

- Éclairage des rues intérieures par une lumière zénithale
- Quatre niveaux de commerces
- Quatre niveaux de parking, 6 500 places de stationnement
- Masse totale du centre 530 000 tonnes

- 230 boutiques (sans les 30 boutiques du Cnit, ni les 50 boutiques de la galerie marchande de la gare, laquelle est gérée par une autre société et n'appartient pas au centre commercial)
- Le onzième Apple Store de France a été ouvert aux Quatre Temps le 25 mai 2012
- Les Quatre Temps est le premier centre commercial français par le chiffre d'affaires (824,1 millions d'euros en 2009) devant Vélizy 2, le deuxième par la taille, derrière Belle Épine (140 900), et premier par sa fréquentation (45,7 millions de visiteurs en 2012), devant le Forum des Halles. Des travaux d'agrandissement et de rénovation lui ont permis de prendre la première place

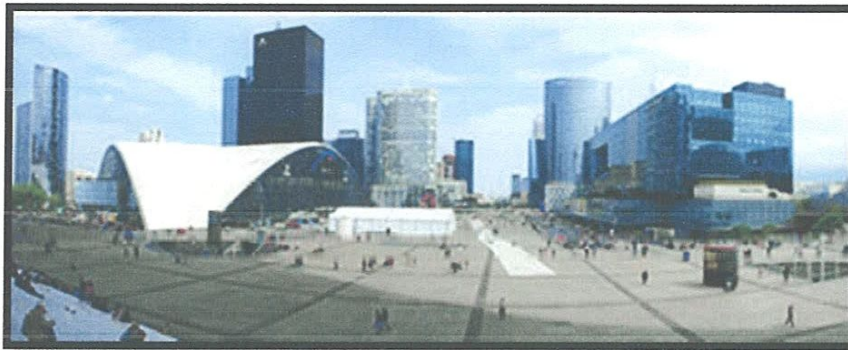


Figure 8 : Le parvis de la Défense

Source : www.les4temps.com

- **Conclusion :**

L'influence du centre multifonctionnel sur la ville peut se résumer selon :

- Les échanges économiques qu'ils favorisent autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ville.
- Renforcé l'industrie et les activités portuaires base de logistique.
- Amélioré le trafic aérien et portuaire.
- Amélioré le cadre urbain et revivre le secteur touristique.

LA DEUXIEME PARTIE :

titre ??

- **Introduction de la deuxième partie :**

Méthode d'analyse apparue dans les années 60 et dont la théorie la plus construite a été formulée par l'architecte italien Aldo Rossi dans son livre "l'architecture de la ville" paru en 1966 et traduit en français en 1981.

La typo-morphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle aborde donc la question du cadre de vie des habitants, mais aussi celle des potentiels d'évolution du territoire.

La deuxième partie est analytique, son objectif est de vérifier les hypothèses émises au début de notre recherche.

Cette partie s'articule autour de deux chapitres :

- Chapitre III : « la présentation de la ville de Guelma »

Ce chapitre abordera l'historique de la ville de Guelma et son extension à travers le temps ainsi que l'évolution de son cadre bâti à travers les différentes phases.

- Chapitre IV : « le cas d'étude : Centre-ville de Guelma »

On se limite dans notre analyse le centre-ville de Guelma en identifiant sa formation, sa situation, sa forme et sa structure urbaine.

L'étude est fondée sur une analyse morphologique du tissu urbain du centre-ville de Guelma.

Chapitre III : Présentation de la ville de
Guelma

- Introduction :

Toute ville doit penser son avenir, définir ses propriétés, dessiner ses espaces et projeter ses prévisions dans le court, moyen et long terme dans le cadre d'une logique et stratégie urbaine cohérente en visant un développement durable voulu et non subi.

Dans l'absence de cette stratégie, la ville de Guelma et à l'instar de toutes les villes algériennes a connu les dernières décennies un développement accéléré, peu maîtrisé, effectué sous la pression des faits extérieurs en l'occurrence la forte poussée démographique, l'exode sécuritaire et rural qui ont donné naissance à une crise accentuée en terme de logement.

GUELMA, la ville touristique en état de croissance, la ville agricole en forme d'une cuvette entourée par les montagnes. Cette ville a connu un développement accéléré sur plusieurs secteurs: enseignement supérieur, santé et aussi d'urbanisme qui ont initiés dans le cadre du programme présidentiel. Abdelaziz Bouteflika.

1) Analyse typo-morphologique :**A. Définition :**

La typo-morphologie aborde la forme urbaine par les types d'édifices qui la composent et leur distribution dans la trame viaire. Plus précisément, cela consiste à penser en termes de rapports la forme urbaine (trame viaire, parcellaires, limites, etc.) et la typologie c'est-à-dire les types de construction (position du bâti dans la parcelle, distribution interne, etc.). Les types s'inscrivent ainsi dans certaines formes urbaines plus que dans d'autre.

B. Principes :

Tandis que la typologie analyse des caractères spécifiques des composants d'un ensemble ou d'un phénomène (la ville), afin de les décrire et d'établir une classification, la lecture morphologique du phénomène nous renvoi à ses formes physiques, c'est à dire à la forme urbaine dans son développement historique, à partir des éléments la constituant (le site d'implantation, le plan de la ville, le tracé des voies...).

La forme de la ville, qui apparaît comme un tout ou comme un paysage quand elle est regardée par un observateur embrassant toute la ville, se compose en fait de deux éléments (structures) fondamentalement différents:

- Les infrastructures de la ville qui sont:

- le site lui-même et la trace au sol des occupations urbaines que sont:
- la trame viaire
- la trame parcellaire

- Les superstructures de la ville qui sont les éléments mêmes d'occupation du sol:

- le bâti
- les espaces libres

C. Objectifs :

- De faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains.
- D'identifier des permanences structurales associées à l'identité culturelle des lieux et des contraintes relatives à la conservation du patrimoine bâti et des paysages culturels.
- De définir des mesures de contrôle des transformations du cadre bâti et d'encadrement des projets d'intervention

D. Les Outils :

Ces structures morphologiques peuvent être décrites et donc lues selon trois critères :

- la lecture topologique: Elle concerne les caractéristiques et dispositions internes des espaces ainsi que les positions et les liaisons de ces espaces les uns par rapport aux autres.
- La lecture géométrique : La lecture géométrique décrit les figures qui dessinent les espaces et leurs proportions les uns par rapport aux autres.
- la lecture dimensionnelle: Elle décrit les dimensions des espaces et leurs proportions les uns par rapport aux autres.

2) Présentation de la ville de Guelma:

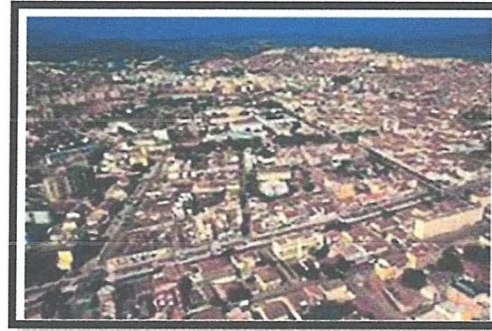
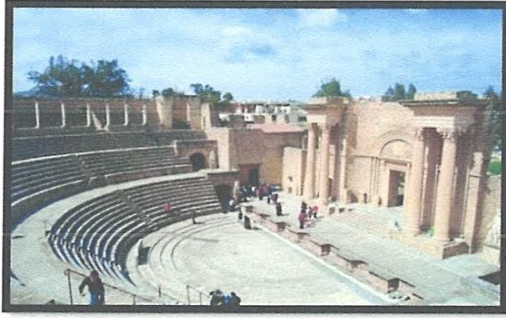


Figure 9 : La ville de Guelma

Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Guelma>

La wilaya de Guelma s'étend sur une superficie de 3.686,84 km² et abrite une population estimée au 31/12/2015 à 530.736 habitants dont 25 % sont concentrés au niveau du chef-lieu de wilaya.

La densité moyenne de cette population est de 144 hab. /Km². La wilaya de Guelma, créée en 1974, comprend 10 daïra et 34 communes.

3) Situation géographique et les limites de la ville :

A. Situation :

La Wilaya de Guelma se situe au Nord-est du pays et 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.

Guelma se situe géométriquement entre la 39^e et la 80^e parallèle, de latitude Nord à 60 Km au sud de la Méditerranée à 110 Km à l'Est de Constantine et à 150 Km à l'Ouest de la frontière tunisienne.



Figure 10 : Situation de la ville de Guelma.

Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Guelma>

B. Les limites :

Elle est limitrophe aux
Wilayas de :

- Annaba, au Nord,
- El Taref, au Nord-est,
- Skikda, au Nord-ouest,
- Oum El_Bouaghi, au Sud,
- Souk Ahras, à l'Est,
- Constantine, à l'Ouest,

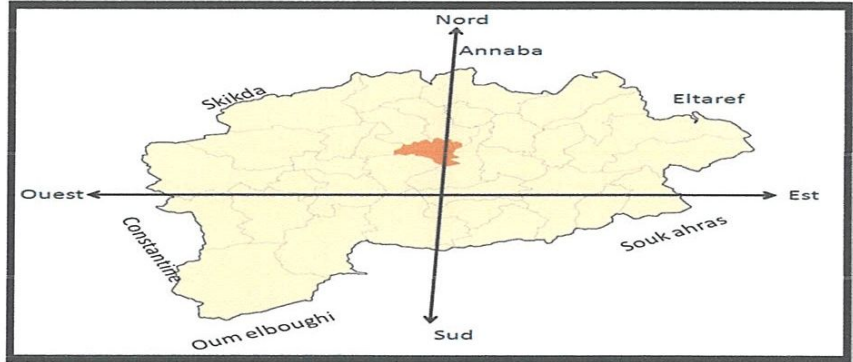


Figure 11 : Les limites de la ville de Guelma.

Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Guelma>

- **La situation géographique de la commune de Guelma :**

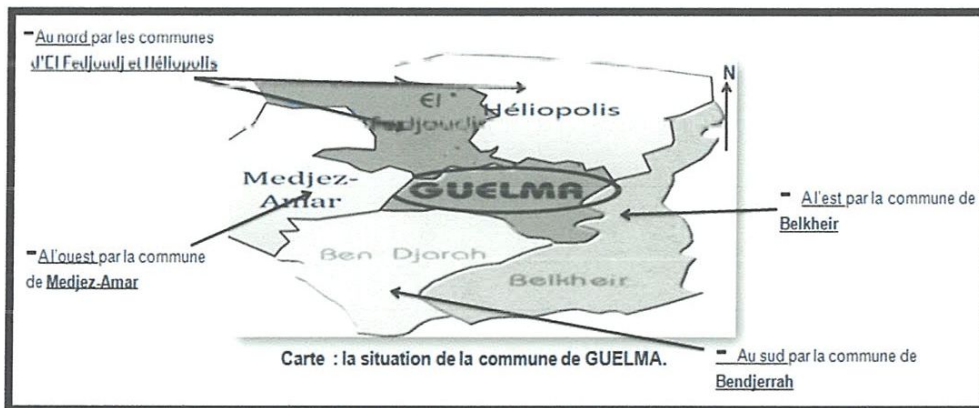


Figure 12 : Les limites de la commune de Guelma.

Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Guelma>

Localement la commune de Guelma profite d'une position géométrique Centrale par Rapport à ses plus importants centres (Oued Zenati et Bouchegouf), elle s'étend sur une superficie de 44 Km² entre les berges d'Oued Seybouse au nord et le mont de la Mahouna au sud. Elle a été érigée en commune mixte en 1854, puis en chef-lieu d'arrondissement(Daïra) en 1858, avant d'être promue chef de wilaya en 1974.

4) Climatologie:

A. Précipitation :

En général, les pluies qui affectent la commune de Guelma sont de type orographique à la fin du mois d'aout se sont des orages et parfois grêles avec de grand débit (20 mm en quelque mm) et à la fin de septembre se sont des pluies d'origine polaire, froide, monotone, de faible débit, et d'une durée plus longue.

B. Neige :

La neige est très peu fréquente au niveau de la zone, ou rare

C. Gelée blanche :

Sur le territoire de la communes de Guelma, la gelée blanche est très peu fréquente, surtout à la périphérie de l'oued qui joue un rôle de régulateur.

D. Température :

Les températures minimales sont enregistrées durant le mois de janvier avec une moyenne de 4.2°C. Le maximum s'enregistre durant le mois de juillet avec une moyenne de 42.6°C l'amplitude annuelle est de l'ordre de 14°C.

E. Humidité :

L'humidité au niveau de la région de Guelma montre une variation rapide durant la période diurne qui chute pendant la matinée, et qui reprend entre 13 et 16h, et qui s'accélère entre 16 et 18h.

F. Les vents :

Les vents dominants proviennent du nord-ouest et qui sont accompagnés de nuages chargés de pluies.

- Les vents du nord et du nord-est sont souvent froids et secs.
- Les vents du sud sont dominés par la direction sud-est, et ils sont connus sous le nom de siroco.

5) Aperçue historique :

Agro-pastorale par excellence, la région de Guelma est habitée depuis l'aube de l'humanité, comme l'attestent divers matériaux, inscriptions libyques et stèles funéraires mis au jour par les recherches archéologiques. Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours du 1^{er} millénaire avant J.C., au 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.

Au cœur de la Numidie orientale et du royaume Massyle qui couvre le Nord Constantinois, Calama assiste aux guerres puniques entre Rome et Carthage qui s'en disputent l'hégémonie. L'Aguellid (roi berbère) Jugurtha aurait livré bataille et vaincu non loin de ses murs, précisément dans la mystérieuse Suthul (Ain Nechma) le général romain Postinius.

Devenue possession romaine prospère dès le 1^{er} siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipc puis en Colonie, pour constituer, avec Hippone et Sctifis, les principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévère. Son imposant théâtre de 4.500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échanges.

Carrefour stratégique au centre des antiques Rusicada, Tuniza, Taghaste, Hippone et Theveste, toutes d'anciennes citadelles carthaginoises, Calama accède au rang de foyer culturel qu'elle partage avec Taghaste.

Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêché, faisant partie de la province ecclésiastique de Numidie, avec Possidius comme 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.

Calama connaît alors une période de stagnation avant de subir les vagues des premières Foutouhate Arabo-musulmanes au 8^{ème} siècle, et prend la dénomination de Guelma. Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides et fut dès le début du 11^{ème} siècle une des destinations des Banou Hilal comme le signale Ibn Khaldoun.

A partir du 12^{ème} siècle et sous l'occupation Ottomane, Guelma devient un simple lieu de passage, marqué par la stagnation. C'est avec l'occupation Française dès 1834, du fait de son importance stratégique, que sa reconstruction est reprise sur tout le site antique, entourée d'un rempart percé de cinq portes, la citadelle restant conforme à l'enceinte Byzantine.

Depuis, Guelma et sa région n'ont cessé d'être des foyers de résistance à l'occupation Française. De Kaid Keblouti Ben Tahar, originaire de Hammam N'bails et ancêtre de l'écrivain Kateb Yacine à Ahmed Chabbi Ben Ali dit « Ahmed Errouchi », en passant par la glorieuse bataille de Agbet Ettrab, la résistance dans la région a connu ses meilleures gloires. Mais c'est le 8 Mai 1945, à l'issue de la seconde guerre mondiale, que Guelma s'illustre par des massacres sans précédent visant les communautés musulmanes, en représailles à leurs manifestations pacifiques d'émancipation.

Dix ans plus tard, l'élite nationale à l'origine de la révolution de Novembre 1954 va y constituer un véritable fief de combat qui a ébranlé le pouvoir colonial. Elle va surtout jouer un rôle prépondérant dans l'acheminement des armes à partir de la base de l'Est en Tunisie et le transit des éléments de l'A.L.N. Enfin, elle va être le théâtre de batailles mémorables dont la région garde les séquelles. Et si le glorieux Boudjemaâ Souidani et l'illustre homme d'Etat que fut Houari Boumediene en sont originaires, le héros Mokhtar Badji a accédé au martyre sur son territoire.

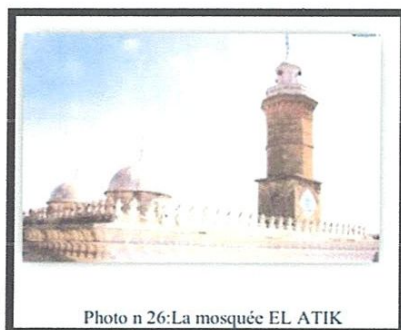


Photo n 26:La mosquée EL ATIK

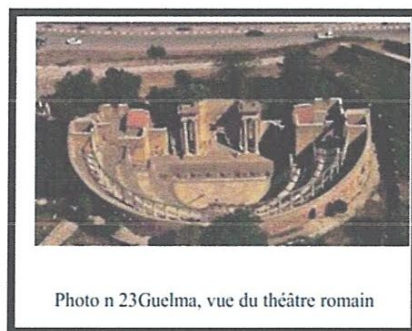


Photo n 23Guelma, vue du théâtre romain

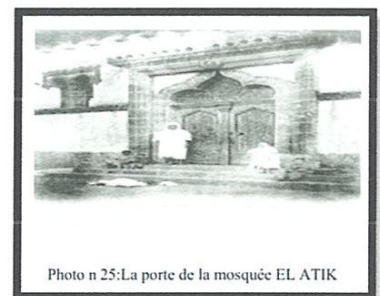


Photo n 25:La porte de la mosquée EL ATIK

Figure 13 : Aperçu historique de la ville de Guelma

Source :

<http://www.univguelma.dz/news/IMAGE2008/Informations.htm>

6) L'évolution historique du cadre bâti de la ville de Guelma :

Une ville est liée à son histoire, elle est le lieu où se manifestent différents courants, différents intervenants. Le tout dans un contexte économique, social, culturel ou politique à une époque donnée.

A. La cité militaire 1836 « Carte de noyau »:

Répondant aux critères de site défensif, les vestiges romains ont servi comme assiette d'implantation pour la colonisation française, et les remparts ont assuré ainsi la sécurité de la ville naissante, créée en 1896, comme champ militaire dont le rôle était d'assurer la surveillance de tout le cercle de Guelma, la cité a été proprement édifée en 1845, suite à une politique coloniale de peuplement.

Guelma ne comptait à cette même période qu'une partie du centre-ville actuel avec une population de 2224 habitants, et c'est vers le nord que se sont effectuées les premières extensions entre 1850-1914.

C'est le noyau qui présente l'ancienne ville intramuros qui caractérise par :

- Le tracé régulier en damier.
- Le type d'habitat dans cette époque est l'habitat colonial (modèle européen mélangé avec le style traditionnelle locale).

B. Guelma en 1848 - 1954 :

La colonisation française élabore l'organisation de la ville de Guelma en 1853 par :

- Les lots urbains « intérieurs aux remparts ».
- Les lots jardins.
- Les lots ruraux.

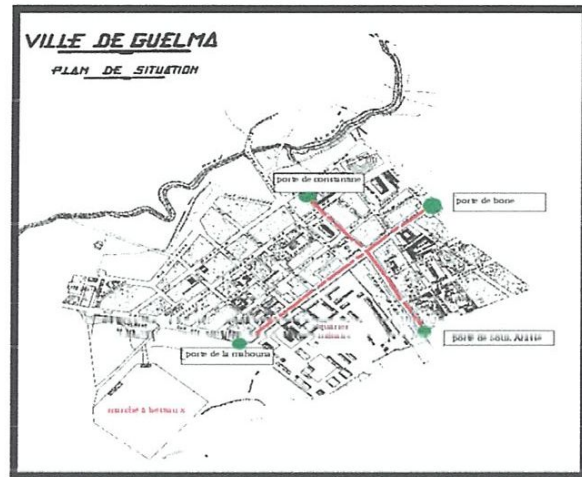


Figure 14: La carte de noyau de la ville de Guelma

Source : <http://www.piednoir.net/guelma/histoire/rub-histoire.html>

Cette répartition est très marquée sur le plan parcellaire de 1852 ; le premier développement de la cité fut cependant marqué entre 1880-1914, par l'extension vers le quartier des Abattoirs et le quartier de la Gare.

- La cité intra –muros se densifie, la population atteint le seuil de 4993habitants 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.
- Le tracé est régulier.
- Dans cette époque le mure (borne) est démolir et apparut le oued Skhoun comme une nouvelle barrière.

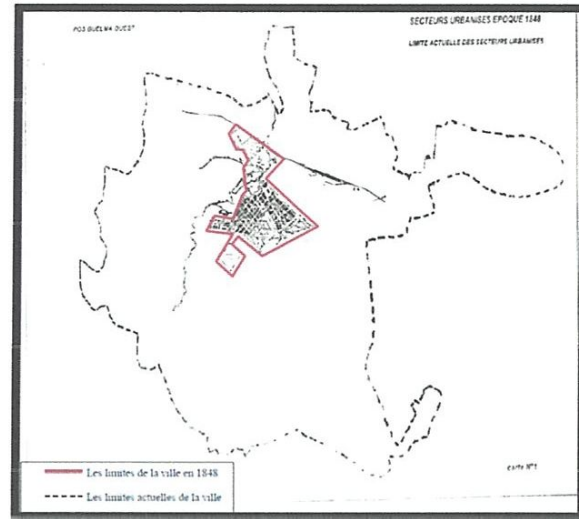


Figure 15: Guelma en 1848

Source : PDAU 1998

C. Guelma en 1954-1962 « la phase de transition » :

Après le déclenchement de la guerre de libération, l'administration française a élaboré plusieurs décisions politique et militaire visant à travers le plan de Constantine :

- L'amélioration du cadre de vie des algériens,
- la délimitation des zones militaires,
- La construction de l'habitat à loyer modéré (HLM) où la population autochtone bénéficia des logements de la cité Benberkane Djemila, la Maouna et les cités de recasement telle que la cité de recasement d'Ain Defla crée à l'ouest de la ville en 1959.

C'est une autre forme d'urbanisation :

- Celle de constructions illégales, des bidonvilles dont le nombre s'élève à 500 constructions,

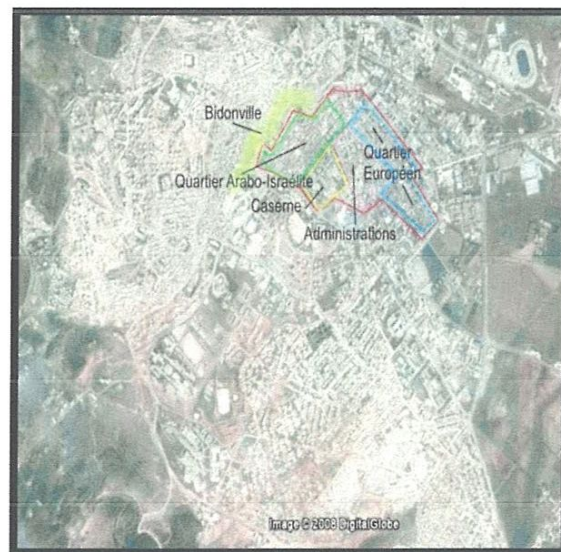


Figure 16: Guelma en 1962

Source : PDAU 1998

- Débordant ses remparts et englobant ses faubourgs,
- La cité modifie l'ensemble de la structure, dégageant une structure dichotomique, traduisant une ségrégation spatiale et sociale nette.

D. Guelma 1962-1966 « période de logique populaire » :

Dès l'indépendance la ville a connu un accroissement très rapide du taux d'accroissement naturel très élevé et à l'exode rural. La ville a connu elle aussi un accroissement sensible en matière de construction illégale.

A cette époque, les pouvoirs publics n'ont réalisé que 95 logements d'un total de 5569 logements entre parc hérité de l'époque coloniale et de constructions illégales.

Guelma dans sa configuration spatiale avait gardé son caractère colonial.

- Dans cette époque le tracer est irrégulier la barrière de oued Skhoun est disparu.
- La ville durant cette période n'a pas connue une extension importante, il y a une seule extension mineure vers le nord-ouest là où se trouve la naissance de l'habitat individuelle illicite qui est le seul type d'habitat construit dans cette période.

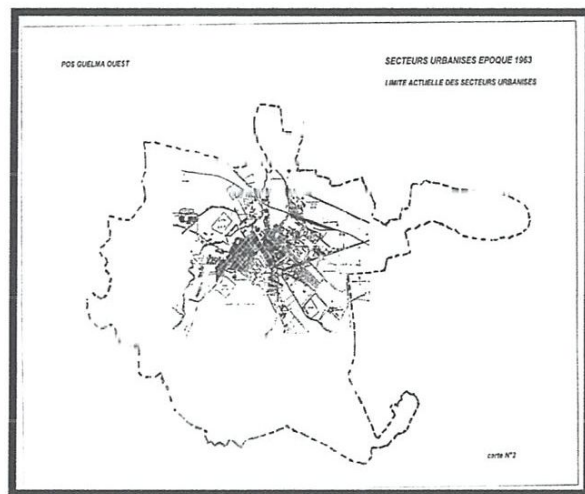


Figure 17 : Guelma en 1963

Source : PDAU 1998

E. Guelma 1966-1989 « période de la logique industrielle » :

A partir des années 70 GUELMA est devenu un chef-lieu de Wilaya a connu un accroissement accéléré en matière d'urbanisation, cette accélération s'est illustrée par la réalisation de :

- Implantation des unités industrielles (en 1970 céramique, motocycles 1971, sucrerie en 1973).
- Lancées le plan d'aménagement de la Wilaya (P.A.W.) un Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et 10 plans d'occupation des sols. (P.O.S).
- Dans cette période le tracer est toujours irrégulier.
- L'apparition des soles d'agriculture qui situer au nord-est/sud-est et Djbel Halouf dans l'ouest de Guelma comme nouvelle barrière.
- La prolifération de l'habitat spontané.
- L'extension sur des terres à forte potentialité agricole. (Cité frères REHABI) « l'habitat collectif ».

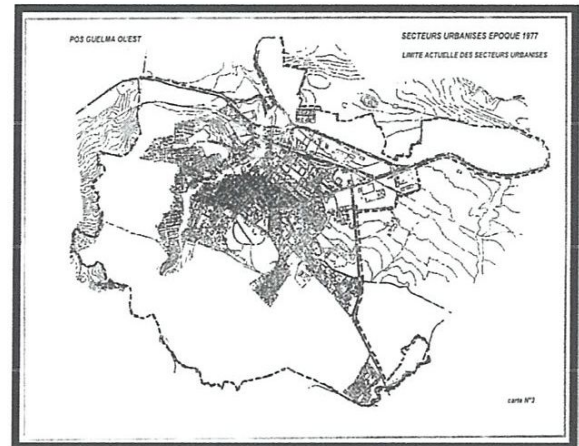


Figure 18 : Guelma en 1977

Source : PDAU 1998

F. Guelma durant les années 80 :

Devant la crise du logement qui a commencé à se faire sentir à partir des 70-80 plusieurs cités ont été édifiées à savoir : Agabi, Champ de manœuvre, Rahabi, Bara, Ain Defla et Guehdour.

Un programme d'habitat très important a été réalisé durant 1970 et 1986. La population urbaine de la commune de Guelma qui était de 56.126 habitants en 1977 est passée à 82142 habitants en 1987.

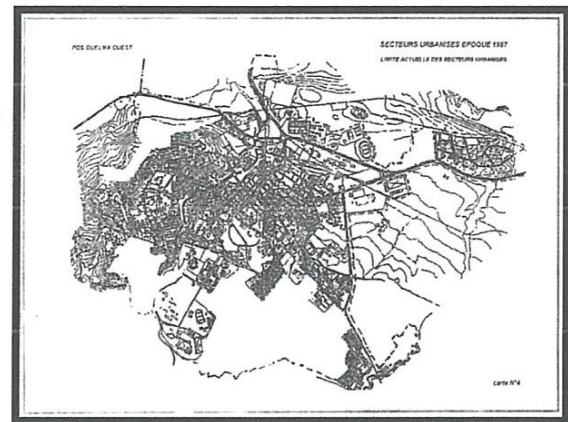


Figure 19 : Guelma en 1977

Source : PDAU 1998

- La disparition de la barrière de Djbel Halouf et les soles d'agriculture au Nord-est.
- L'extension : Nord-ouest vers Bandjrah. Sud-ouest vers Djbel Halouf. Extension mineure sud-est/nord-est.

G. Guelma de 1990 jusqu'à l'époque contemporaine :

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

- Le tracer est régulier.
- Extension majeure vers le sud et extension mineure vers le nord-est.

H. Synthèse :

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.

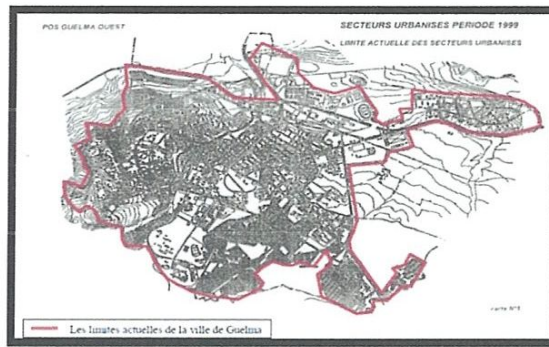


Figure 20 : Guelma en 1977

Source : PDAU 1998

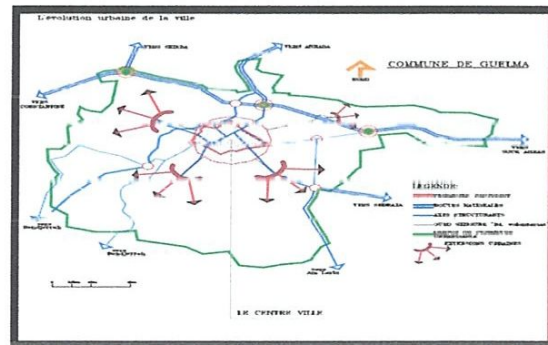


Figure 21: Une carte de synthèse

Source : Mémoire de Mr. Messaoud BOUDRA

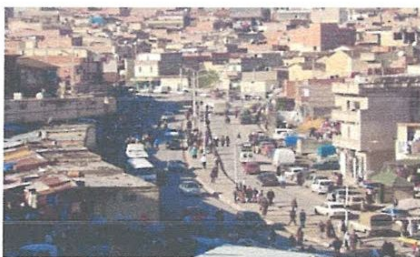


Figure 23: L'habitat spontané

Source : PDAU 1998



Figure 22: La ZHUN Ain Defla

Source : PDAU 1998

- **Conclusion:**

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.

**Chapitre IV : Le cas d'étude Le centre-
ville de Guelma**

- Introduction :

La commune de Guelma occupe une position géographique stratégique, en sa qualité de carrefour dans la région nord-est de l'Algérie.

Le but de ce chapitre est d'analyser le site, à l'échelle urbaine et comprendre ses caractéristiques et ses problèmes, afin de ressortir ses enjeux et leurs solutions proposés.

1) Présentation de l'aire d'étude :

Le centre-ville de Guelma comme la majorité des anciennes villes de la région, d'innombrables empreintes historiques ont forgées son existence et sa civilisation, car il existe depuis la préhistoire.

Il est composé d'une superficie foncière très importante, il représente une densité trop forte d'une population estimée à 12000 habitants.

C'est en 1845 que fut créée la ville coloniale, le noyau existe comme témoigne, avec sa structure urbaine en damier.

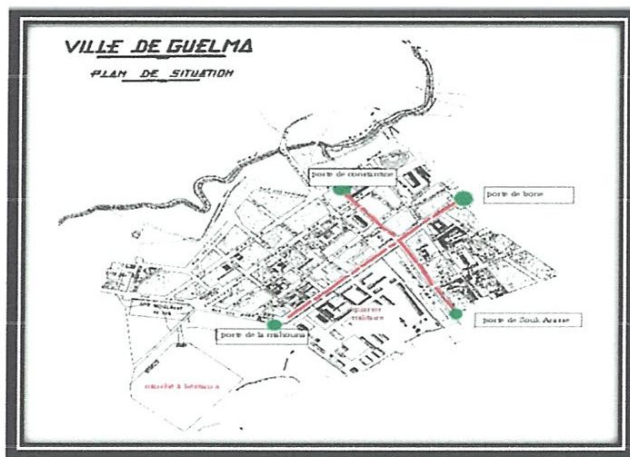


Figure 25 : Les quatre portes de Guelma (1848)

Source : PDAU 1998



Photo n° :28 La porte de Constantine

Figure 24 : La porte de Constantine



Photo n° :27 La porte de Souk - Ahrasse

Figure 26 : La porte de Souk Ahras

2) La situation par rapport à la ville de Guelma:

Il est composé d'une superficie importante de 25ha, il est situé au cœur de la ville de Guelma.

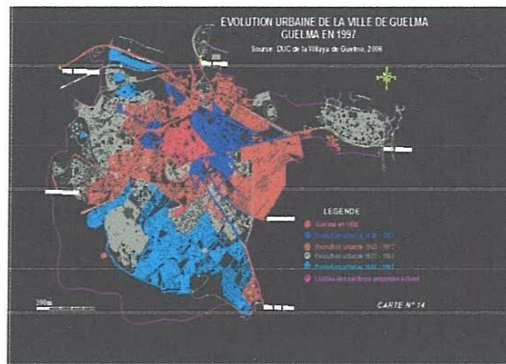


Figure 27 : La ville de Guelma

Source : PDAU 1998

3) Les limites du Site:

Le terrain d'étude qui est limité comme suite :

- Au Nord : cité Fendjel, cité Bourara, marché
- Au Sud: cité Bon Accueil
- A l'Est: ancienne Gar
- A L'Ouest cité Guehdour

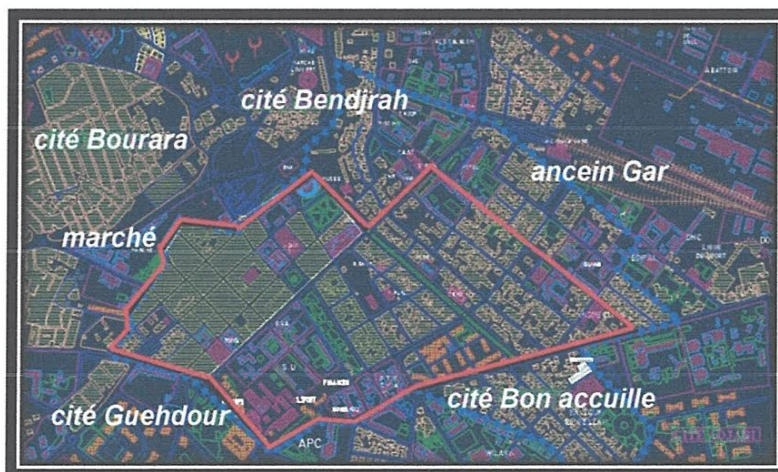


Figure 28 : Les limites du site

Source :PDAU Guelma+traitement Auteur

4) Le contexte historique du terrain d'étude:

A. La période phénicienne:

Guelma fut occupée au XII siècle avant J.C d'où les phéniciens s'installèrent sur son territoire et qu'ils la nommèrent dans le temps Calama.

B. La période numidienne:

Calama assiste aux guerres puniques entre Rome et Carthage qui s'en disputent l'hégémonie.

C. La période carthaginoise et punique:

Au cours des siècles qui ont suivis Carthage, Guelma a fait partie de cet empire jusqu'à l'arrivée des romains.

D. La période romaine:

Guelma fut le théâtre de plusieurs entre elles, et c'est à cette occasion que Calama fut pour la première fois citée dans l'histoire.

E. La période Vandale:

En 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric.

F. La période byzantine:

Durant cette période les vandales furent battus et la reconstruction de la ville entreprise (l'enceinte de Guelma est byzantine en 539)

G. La période musulmane:

L'époque de la civilisation arabo-musulmane marquait 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 dès le début du 11ème siècle.

H. La période Ottomane:

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.

I. La période coloniale:

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.

Le damier de la ville européenne est resté centre-ville, avec son square, le jardin public des Allées, la citadelle transformée en ensemble administratif, et la célèbre rue d'Announa, qui depuis plus de cent ans est la grande rue commerçante de Guelma. En bordure, le théâtre romain, de fière allure, résultat d'une reconstitution faite en 1908 par M. Joly ; il renferme un musée.



Figure 29 : Des photos de Guelma à l'époque.

Source : [http:// www.piednoir.net/Guelma/histoire/rub-histoire.html](http://www.piednoir.net/Guelma/histoire/rub-histoire.html)

5) L'accessibilité et la topographie du terrain d'étude:

A. L'accessibilité du terrain:

C'est un site représenté par une accessibilité fortement importante par les voies qui l'entourent et à travers des anciennes portes.

B. La topographie du terrain :

La morphologie du terrain représente une pente qui varie entre 4 à 11 %.



Figure 30 : La pente

Source : Auteur

6) L'analyse morphologique du tissu urbain (le centre-ville du Guelma) :

Essayer de saisir la forme d'une ville ou d'un fragment de ville nécessite d'entreprendre l'examen de la morphologie urbaine. Pour ce faire, nous suivons la démarche proposée par P. Panerai et D. Mangin. L'analyse morphologique dont il est question ici repose sur celle du tissu urbain, une notion pour laquelle plusieurs définitions ont été proposées. Nous retiendrons celle qui le présente comme « *une superposition ou une imbrication de trois ensembles : le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions* »

Les voies, ici, font référence à l'espace public, à savoir : rues, ruelles, boulevards, avenues, places, promenades et esplanades. Ces éléments sont ceux qui assurent unité et continuité au tissu urbain. En conséquence, relever leur absence ou établir leur insuffisance dans un aménagement constitue un outil d'évaluation de ce dernier.

Nous allons donc procéder à l'examen du parcellaire, des relations que l'on peut discerner entre rues et parcelles, aux longueurs et hauteurs des formes bâties, sachant que la relation de la rue à la parcelle structure le tissu urbain et le définit tout en lui conférant une qualité et nous examinerons les tracés des différentes voies qui parcourent la zone, en nous appuyant sur l'étude des documents graphiques à notre disposition.

Les tissus urbains sont composés d'un grand nombre d'éléments qui ont des relations extrêmement variées, et pour analyser ce tous complexe on opte pour sa décomposition en système, pour le simplifier et le rendre aisément appréhendable.

A. L'analyse du système parcellaire du centre-ville de Guelma:

Le système parcellaire est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles fragmentent donc le territoire.

a) La forme des parcelles:

Dans ce centre, les parcelles sont disposées selon le tracé orthogonal et leur forme est généralement rectangulaire mais parfois elle est trapézoïdale ou triangulaire au niveau des extrémités du site.



Figure 31 : La forme des parcelles du site

Source : Auteur

b) La forme des ilots:

Les ilots dans ce site prennent des formes différentes rectangulaires, triangulaires, et trapézoïdales, ces formes influentes directement sur la forme de la parcelle qui est le résultat de leur division



Figure 32 : La forme des ilots du site

Source : Google earth

- Les parcelles qui ont une forme trapézoïdale sont généralement dans les limites des ilots ou issues du résultat du partage.
- Les parcelles triangulaires dans le centre-ville sont dans les limites du site. Cette forme est amenée, par le rencontre de rues qui ne se coupent pas de manière orthogonale.
- Les parcelles du centre-ville ont des dimensions et des surfaces différentes pour les catégoriser en fonction de leurs dimensions en utilisant la proportion des parcelles. La proportion d'une parcelle, c'est le rapport entre sa dimension en façade sur rue et sa profondeur.

Donc le parcellaire peut être :

- Parcelle allongé (rectangulaire).
- Parcelle très allongée (en lanière).
- Trapu ; proche de Carré

Dans le cas de notre tissu, il existe les trois types de parcellaire, la majorité des parcelles sont rectangulaires (allongées), la parcelle très allongée(en lanière) au niveau des limites des ilots trapézoïdales et la parcelle trapu aussi.

B. L'analyse du système viaire du centre-ville de Guelma:

Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire, il est constitué par l'ensemble des circulations de fonctions et d'importance variables. Ce réseau est destiné à relier entre elles les différentes parties du territoire.

a) Tracé des voiries:

Le quartier occupe un site plat dans sa totalité. Cette topographie a donné lieu à la forme entièrement rectangulaire avec le plan orthogonal qui lui a été imposé dès sa fondation.

L'accessibilité au lotissement est assurée par les voies qui l'entourent de tous ses côtés.

L'analyse du système viaire repose sur la décomposition de ce dernier en sous-systèmes élémentaires, et sur l'analyse de leurs rapports.

Trois grands systèmes peuvent être distingués:

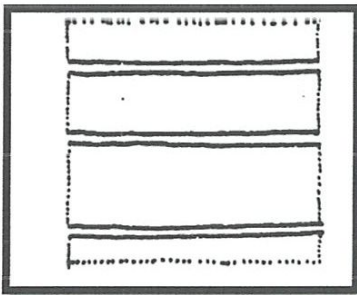


Figure 35 : Le système linéaire

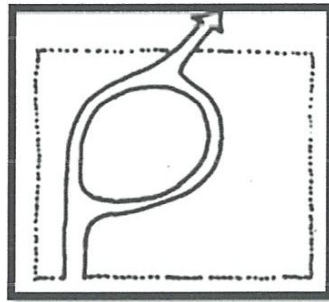


Figure 34 : Le système en boucle

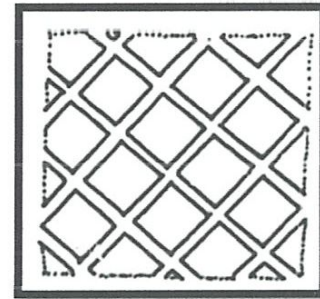


Figure 33 : Le système en résille

Le système viaire dans ce site est le système en résille.

- Le système en résille:

Les systèmes en résilles sont caractérisés par le fait qu'un grand nombre de chemins conduisent d'un point à un autre, dans ces systèmes on voit clairement apparaître de véritables ilots, c.à.d. Des portions du territoire urbain isolées de tous coté par des rues de nature à peu près équivalentes.

Cette définition s'applique pleinement sur le cas de notre lotissement, car la perpendicularité entre les voies et les parcelles qui les bordent offre un réseau viaire dont les directions sont parallèles entre elles.

b) Hiéarchisation des voiries :

Les critères d'ordre géométrique jouent un rôle moins important pour caractériser l'organisation d'un système viaire, mais ces critères sont plus perceptibles que l'organisation topologique.

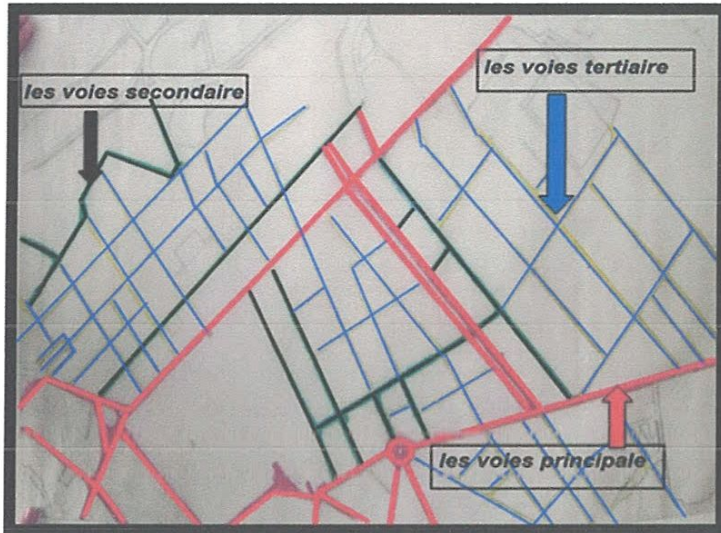


Figure 36 : Hiérarchisation des voiries

Source : Auteur

Ce plan en damier se caractérise par des rues parallèles longeant le site tout en étant traversées par des rues orthogonales.

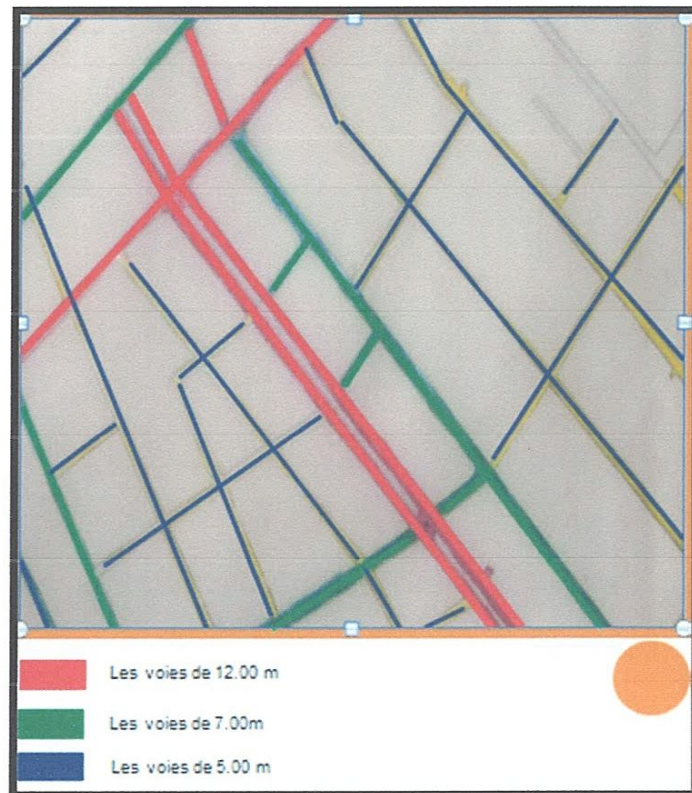


Figure 37 : Hiérarchisation des voiries

Source : Auteur

Le réseau viaire à l'intérieur du quartier est composé de voies principales ayant une largeur identique égale à 12.00M, des voies secondaires d'une largeur de 7.00M et des voies tertiaire de 5.00M avec des trottoirs de 1.00M de largeur.

c) **Le rapport entre le système parcellaire et le système viaire:**

Il existe dans notre site de différents rapports entre les parcelles et les rues, selon la position qu'occupe la parcelle dans le tissu urbain.

La parcelle est accolée à la rue sur une seule de ses faces: il s'agit ici de la situation la plus courante.

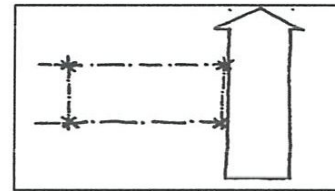


Figure 38: Accolement

Source :traitement auteur

Les parcelles ayant une situation exceptionnelles en raison de leur positions aux angles des ilots, c.à.d. la parcelle est accolée sur deux côtés adjacents à des rues.

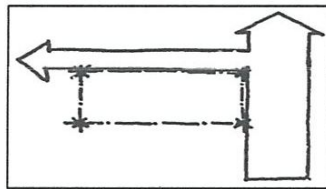


Figure 39: Accolement sur deux faces adjacentes

Source :

La parcelle est accolée sur deux côtés opposés à des rues, dans ce cas la notion de devant et d'arrière de la parcelle disparaît, à moins que l'entrée principale de la bâtisse est marquée, ou bien les rues ont une morphologie différenciée et hiérarchisée.

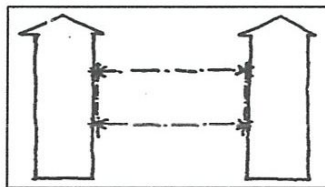


Figure 40: Accolement sur deux faces opposées

Source :

C. L'analyse du système bâti du centre-ville de Guelma:

Le système bâti regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension.

L'analyse du système bâti s'effectue directement par référence à la typologie de ce bâti.

a) Type d'habitat :

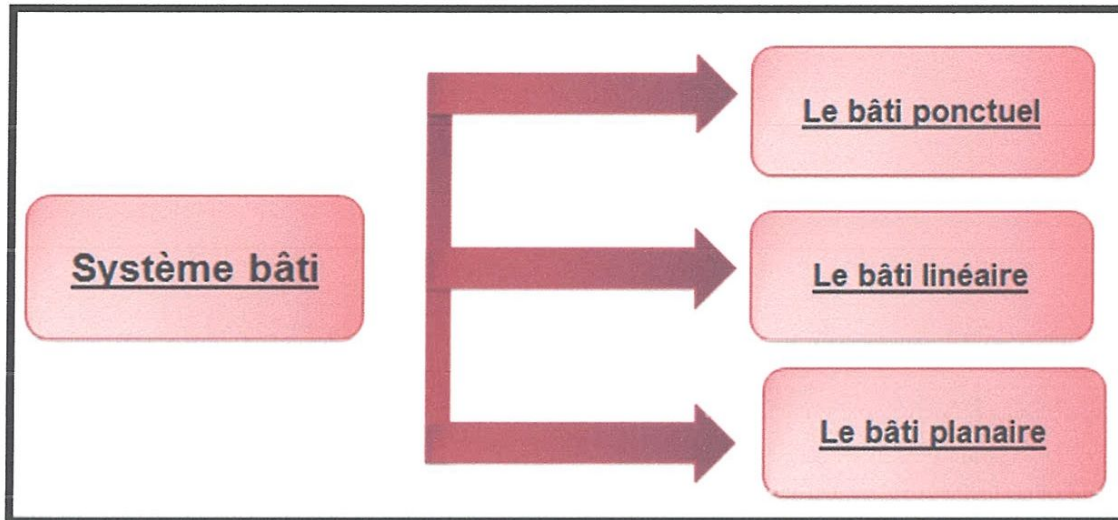


Figure 41: Type d'habitat

Source : Auteur

Les types de bâti existant dans notre tissu urbain c'est bien le bâti linéaire et le bâti planaire.

- Le bâti linéaire:

Les constructions sont juxtaposés les unes aux autres de manière à former une ligne continue: il y a continuité du bâti dans une seule direction de l'espace.

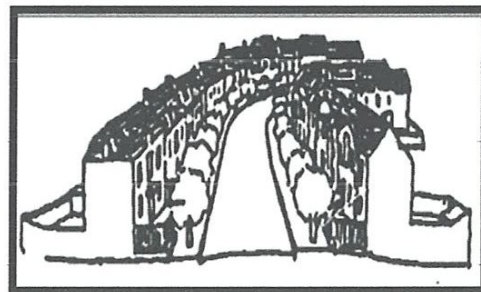


Figure 42 : Le bâti linéaire

Source : Auteur

- Le bâti planaire:

Les constructions sont accolées les unes aux autres de tous les côtés de manière à former une masse continue uniquement interrompue par les rues: il ya donc une continuité du bâti dans plusieurs directions de l'espace elle est nommée aussi des habitats groupés :c'est un ensemble de bâti caractérisé par une organisation spatiale commune et une architecture identique.

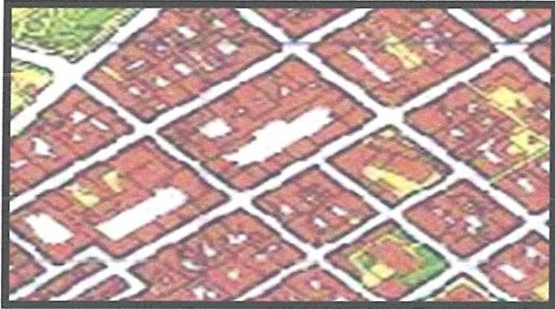
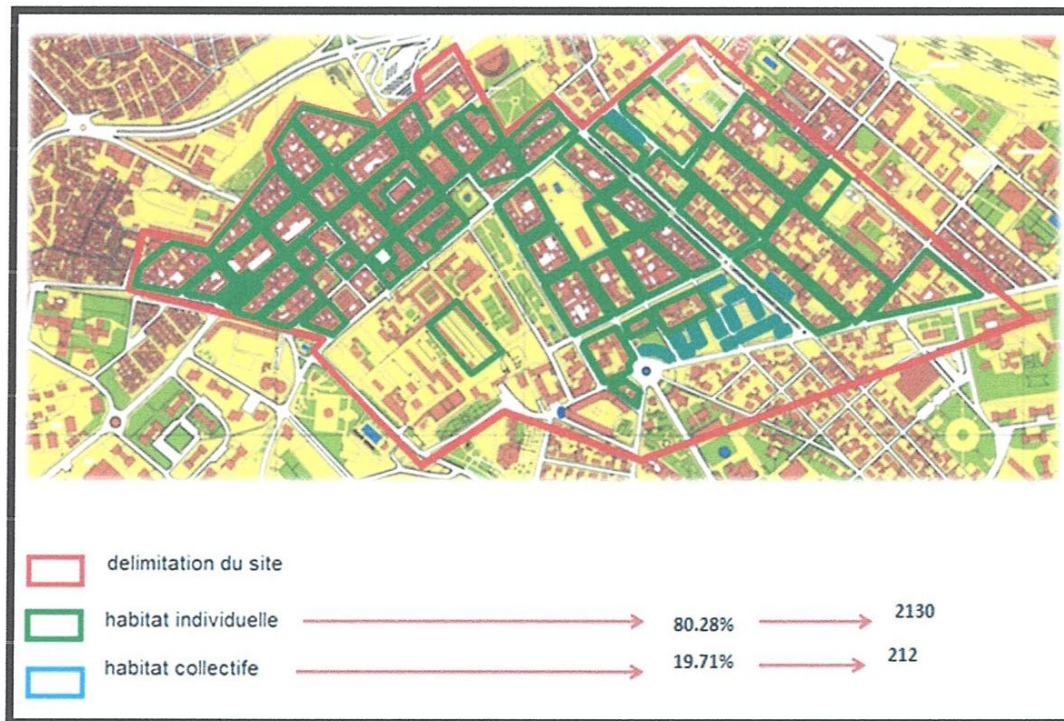


Figure 43 : Le bâti planaire

Source : Auteur

- La carte de typologie de l'habitat :



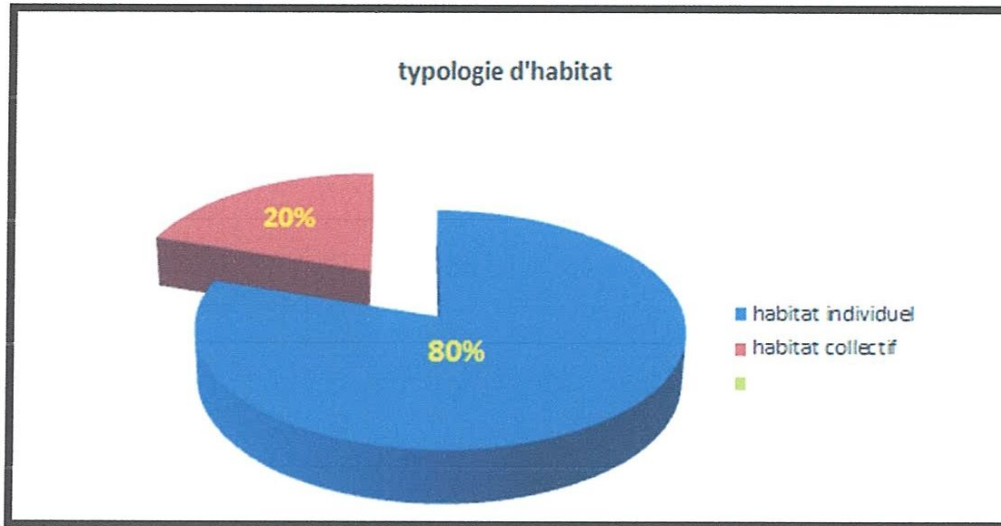


Figure 44 : La carte de typologie de l'habitat

Source : Auteur

b) Les équipements :

Les équipements il présente 37 % de la surface totale de tissu urbain.

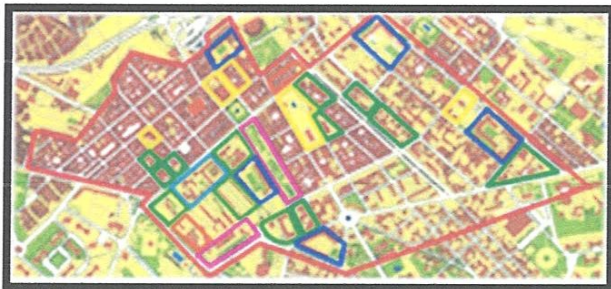
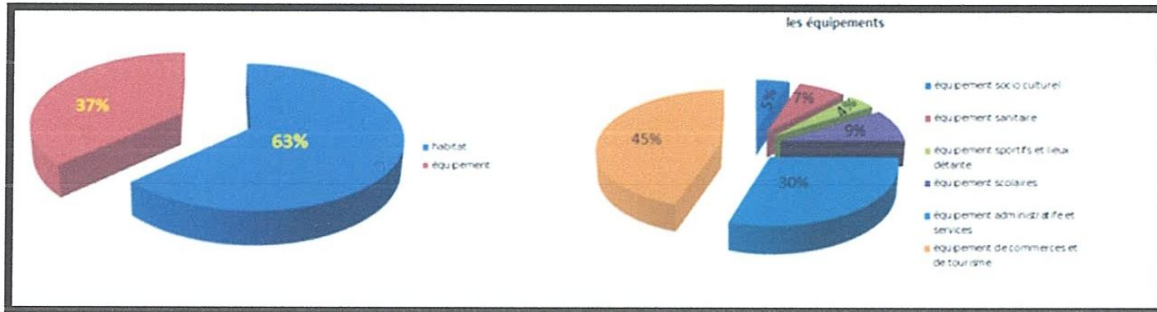


Figure 45 : Carte des équipements

Source : Auteur

- La carte de classification des commerces :

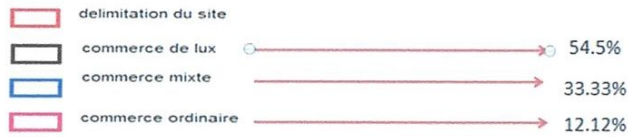
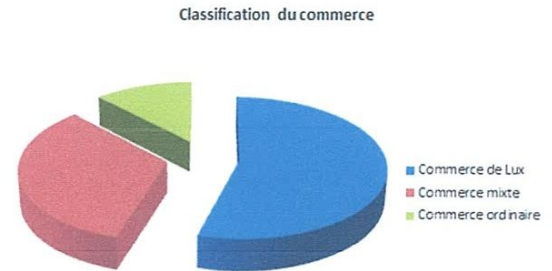
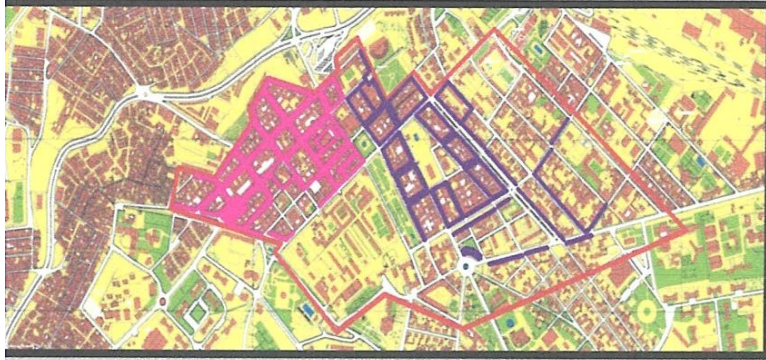


Figure 46 : Classification du commerce

Source : Auteur

C) Les rapports entre le système bâti et le système viaire :

Au niveau de la façade urbaine du quartier a son état initial, on peut savoir ses vrais caractéristiques:

- La façade urbaine de la cité se caractérise par l'harmonie des volumes et des gabarits, car les maisons sont alignées avec les rues de façon horizontale avec la même hauteur et le même volume, ce qui offre une image homogène au quartier ,mais elle ne s'inspire pas la construction modern e(la période coloniale).

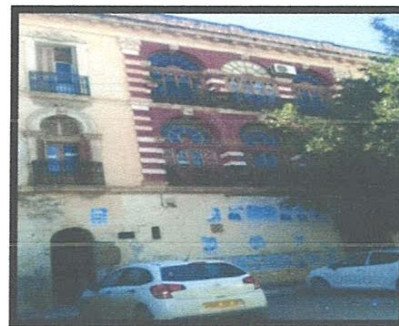
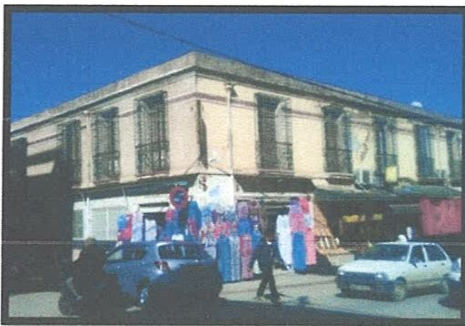


Figure 47 : Façades des maisons

Source : Auteur 2016.

- Le rapporte entre la largeur de la rue et la hauteur de la construction était respecté , puisque les maison était en maximum RDC et R+3 et la rue de 12m de largeur .

C. L'analyse du système des espaces libres du centre-ville de Guelma :

Dans l'analyse des espaces libres, il est plus intéressant dans chaque cas de différencier, à l'intérieur du système , ce qui est "espace libre privatif" (qui s'inscrit dans les parcelles) , de ce qui est "espace libre public" (qui s'inscrit généralement dans le système viaire) et dans ce dernier, de distinguer les espaces libres singuliers tels que: les places , les jardins..

- Espace libre privatif :

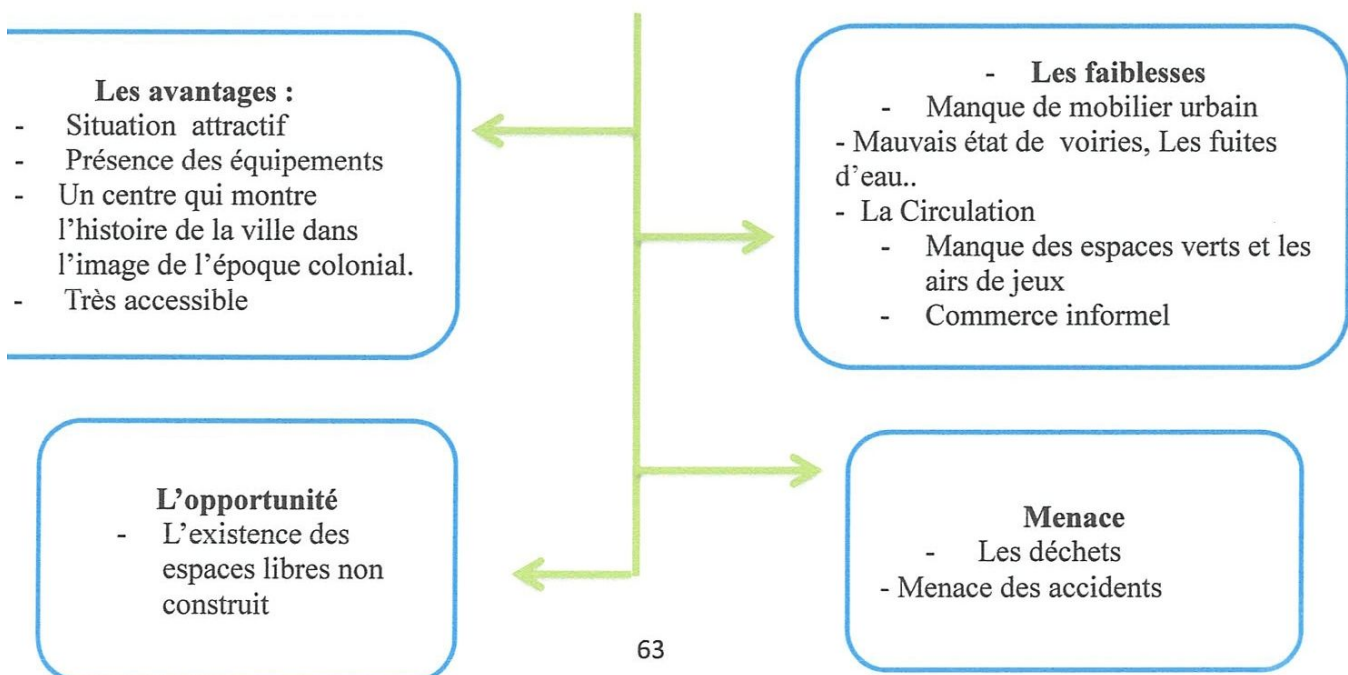
Dans cet exemple l'espace libre ce trouve à l'intérieure de la maison nommé wast dar .Il y a toujours une distribution à l'intérieur bien conçu va permettre une double ventilation côté cour et rue.

- Espace libre public :

En ce qui concerne les espaces libres publics, notre site comprend une placette dans son coté West, il date de l'époque colonial, la place à une forme rectangulaire avec sa position et sa forme, elle reflète un aspect de complémentarité et d'intégration au site.

D. Synthèse de l'analyse morphologique :

AFOM



E. Les enjeux proposés :

Après le diagnostic qu'on a fait on rencontre assez de problèmes dans le site comme le problème d'accessibilité, le problème de l'environnement, de la sécurité...etc. Est-on arrivé à créer des enjeux pour résoudre ces problèmes et rendre le site plus fonctionnel, vivant et durable.

s enjeux:

- Une offre diversifiée en sport, services, culture, activités économiques et commerciales
- un bassin commercial historique

**Les scénarios :**

- La création d'un équipement multifonctionnel

s enjeux:

- Une évolution démographique favorable

**Les scénarios :**

- Des territoires vivants en harmonie avec la ville-centre, une synergie au bénéfice de tous.

Conclusion :

Dans ce chapitre, à travers une analyse urbaine et morphologique du centre-ville de Guelma, on a pu définir une série de problèmes à différentes échelles « urbaine, architecturale, hygiène...etc. ».

Avec la méthode AFOM, et l'enquête sur le terrain et l'interview avec les habitants, ont permis de mettre en exergue les grandes balises et les différents enjeux proposés pour rendre le site plus fonctionnel, vivant et durable.

Chaque projet de la requalification urbaine consiste à apporter d'importantes modifications à un quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Cette action peut nécessiter la réhabilitation, la construction et la démolition de logements, mais également d'équipements collectifs, de routes,...

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE :

La ville de Guelma a connu ces dernières années une mutation significative de son paysage urbain, conséquence de grands travaux.

Ces mutations sont visibles et spectaculaires dans les anciens quartiers, lotissements, et les nouvelles villes.

Chaque quartier, quel que soit sa situation dans la ville, possède ses propres caractéristiques, des valeurs et des problèmes propres à lui, et toute intervention sur un quartier doit être basée sur un diagnostic, afin de tenir compte de ses enjeux.

A travers cette analyse du centre-ville à l'échelle urbaine, on a pu ressortir ses caractéristiques, ses problèmes et ses enjeux, nous avons pu confirmer l'hypothèse de départ de ce mémoire.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE :

Au début de notre recherche, nous sommes partie d'une simple observation de la ville de Guelma qui était comme toutes les villes algériennes, connu un développement accéléré dans tous les secteurs.

Le centre-ville de Guelma comme la majorité des anciennes villes de la région, d'innombrables empreintes historiques ont forgées son existence et sa civilisation, car il existe depuis la préhistoire.

Il est composé d'une superficie foncière très importante, il représente une densité trop forte d'une population estimée à 12000 habitants.

Chaque quartier, quel que soit sa situation dans la ville, possède ses propres caractéristiques, des valeurs et des problèmes propres à lui, et toute intervention sur un quartier doit être basé sur un diagnostic, afin de tenir compte ses enjeux.

A travers cette analyse du centre-ville à l'échelle urbaine, on a pu ressortir ses caractéristiques ses problèmes et ses enjeux, nous avons pu confirmer l'hypothèse de départ de ce mémoire

L'influence du centre multifonctionnel sur la ville peut se résumer selon :

- Les échanges économiques qu'ils favorisent autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ville.
- Renforcé l'industrie et les activités portuaires base de logistique.
- Amélioré le trafic aérien et portuaire.
- Amélioré le cadre urbain et revivre le secteur touristique.

BIBLIOGRAPHIE

Bibliographie :

• **Ouvrage :**

1. **Alain AVITABILE**, *la mise en scène du projet urbain*, Ed : Le Harmattan, Villes et Entreprises, Paris, 2005.
2. **Ariella MASBOUNGI**, *Projets Urbains en France*, Ed : Le Moniteur, Paris, 2002.
3. **Camillo SITTE**, *L'art de bâtir les villes*, Ed : Le Seuil, Paris, 1997.
4. **Christian DEVILLERS**, *Le projet urbain*, Ed : Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994.
5. **François DELARUE**, *Projets urbains en France*, Ed :
6. **Jean-Philippe DIND**, *la gestion de projets urbains, Projets d'aménagement concertés dans des secteurs déjà bâtis: exemples en Suisse Romande*, Lausanne, janvier 2011.
7. **J. BASTIE et B. DEZERT**, *La ville*, Ed : Masson, Paris, 1991.
8. **Kevin LYNCH**, *L'image de la cité*, Ed : Dunod, 1960.
9. **L. DEVISME**, *Entrée Projet Urbain*, dans J. LEVY, M. LUSSAULT, *Dictionnaire de la géographie, de l'espace et des sociétés*, Paris, Bolin, 2003.
10. **M. HACHOUF**, *Objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti*, Sciences & Technologie D – N°28, Décembre 2008.
11. **Philippe PANERAI**, *Projet urbain*, Ed : Parenthèses. 2009 pour la publication française en Algérie.
12. **Philippe PANERAI**, *Analyse urbaine*, Ed : Parenthèses Editions, 1999.
13. **Rémy ALLIAN**, *morphologie urbaine, géographie, architecture de la ville*, Paris.
14. **Sergio BLANCO**, *La réhabilitation urbaine dans le Cadre de la coopération au développement in Réhabilitation et revitalisation urbaine*, Colloque international du 19 au 21 octobre 2008, Oran, Algérie.
15. **Aldo ROSSI**, *L'architecture de la ville*.

• **Thèses et Mémoires :**

1. **Manel LAHLOUH**, *Le Projet Urbain comme stratégie de modernisation pour la métropolisation de Constantine –Cas du PMMC-*, Mémoire Magister, Université Mentouri Constantine, 2012.

2. **Selma BENZERARI**, *l'évolution des quartiers anciens « quels enjeux urbains » cas d'étude : la cite – bon accueil-Guelma*, Mémoire Magister, Université Badji Mokhtar Annaba, 2013.
3. **Sihem BOUCHERIT**, *L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles*, Mémoire de Magister, Université Mentouri Constantine, 2012.

- **Les documents :**

1. Atelier parisien d'urbanisme, 2008.
2. Déclaration de New York, 2001, article 06.
3. Gestion urbanistique de la ville de Guelma (Archive APC).
4. La composition Urbaine, note et essai bibliographique, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme.
5. La monographie de la ville de Guelma.
6. PDAU1998.

- **Les sites internet :**

1. <http://fr.slideshare.net/Saamysaami/projet-urbain-03>
2. [file:///E:/master%202/memoire/recherche/\(fiche%20de%20lecture\)%20K.%20Lynch,%20L'image%20de%20la%20cit%C3%A9,.htm](file:///E:/master%202/memoire/recherche/(fiche%20de%20lecture)%20K.%20Lynch,%20L'image%20de%20la%20cit%C3%A9,.htm)
3. [file:///Requalification urbaine et justice environnementale%20A0 Quelle compatibilité%20A0 Débats autour de la métamorphose de Lausanne.htm](file:///Requalification%20urbaine%20et%20justice%20environnementale%20A0%20Quelle%20compatibilit%C3%A9%20D%C3%A9bats%20autour%20de%20la%20m%C3%A9tamorphose%20de%20Lausanne.htm)
4. [file:///MULTIFONCTIONNEL Définition de MULTIFONCTIONNEL.htm](file:///MULTIFONCTIONNEL%20D%C3%A9finition%20de%20MULTIFONCTIONNEL.htm)
5. file:///Les%20espaces%20disponibles%20_%20Defacto%20-%20Quartier%20d'affaires%20de%20la%20Defense.htm
6. file:///L'analyse%20typo-morphologique%20-%20rcn_architecture.htm
7. [file:/// La Défense un immeuble tout neuf au-dessus des Quatre-Temps - Le Parisien.htm](file:///La%20D%C3%A9fense%20un%20immeuble%20tout%20neuf%20au-dessus%20des%20Quatre-Temps%20-%20Le%20Parisien.htm)
8. <https://www.google.dz/imgres>
9. <https://fr.wikipedia.org/>
10. <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-espaces-eco-ville.pdf>
11. http://www.certu.fr/IMG/pdf/la_mixite_des_espaces_economiques_et_residentiels_cle06ae19.pdf
12. http://www.audap.org/downloads/files/vdmc_5_favoriser_mixite_usages_activites.pdf
13. <http://www.ateliergrandparis.fr/construire/mixite.pdf>
14. http://www.lesepl.fr/pdf/guide_epl_ecoquartiers.pdf

Résumé :

La ville constitue l'élément de base du développement du monde. Après le changement des rapports de force dans le monde et la domination du capitalisme, le besoin d'un lieu public d'échange et de concertation s'imposait aux acteurs économiques.

L'architecture est une discipline aussi bien réputée par l'art qu'elle fait introduire dans la vie de l'homme, que par son souci primordial de créer toujours un bien être de l'architecture sont efforcées de présenter le maximum de recherche physique et psychique dans l'entourage proche et lointain de l'être humain.

La mixité fonctionnelle est d'abord conçue comme étant au service du projet urbain, les équipements, services et commerces contribuant à créer ou renforcer des centralités, polarités..., selon des formes diverses, on note une meilleure prise en compte de la façon dont l'organisation spatiale peut contribuer à cette mixité fonctionnelle. Si le développement d'activités économiques est peu présent dans les conventions, la question commerciale est perçue, en revanche, comme un enjeu central par l'ensemble des porteurs de projet. Mais les difficultés sont récurrentes sur les questions de portage de commercialisation et de gestion des commerces.

L'influence du centre multifonctionnel sur la ville peut se résumer selon :

- Les échanges économiques qu'ils favorisent autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ville.
- Renforcé l'industrie et les activités portuaires base de logistique.
- Amélioré le trafic aérien et portuaire.
- Amélioré le cadre urbain et revivre le secteur touristique.

Chaque projet de la requalification urbaine consiste à apporter d'importantes modifications à un quartier pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Cette action peut nécessiter la réhabilitation, la construction et la démolition de logements, mais également d'équipements collectifs, de routes,...

ملخص :

المدينة هي العنصر الأساسي في التنمية في العالم .بعد تغيير علاقات القوة في العالم وهيمنة الرأسمالية، كانت الحاجة إلى منتدى عام للتبادل والحوار ضروري لالفعاليات الاقتصادية.

الهندسة المعمارية هي الانضباط كما هو معروف من الفن أنها لا ندخل حياة الإنسان، كما له أهمية قصوى لخلق دائما العمارة الرعاية حاولت تقديم أقصى تفتيش بدني ونفسية في الوفد المرافق وبعيدة عن البشر.

وينظر إلى التنوع الوظيفي أول ما يخدم مشروع حضرية، المعدات، الخدمات والمحلات التجارية المساهمة في إنشاء أو تعزيز المركزية، الاستقطاب... ، تحت أشكال مختلفة، وهناك يتم أخذ الاعتبار في كيفية التنظيم المكاني يمكن أن تسهم في هذا التنوع الوظيفي .إذا تنمية الأنشطة الاقتصادية غير موجودة في الاتفاقات، وينظر قضية التجارة، ومع ذلك، باعتبارها قضية مركزية لجميع قادة المشروع .لكن الصعوبات التي تتكرر على تسويق القضايا ترقية وإدارة الأعمال.

تأثير مركز متعدد الوظائف للمدينة يمكن تلخيصها على النحو التالي :

• التبادلات الاقتصادية التي تعززها داخل وخارج المدينة.

• تعزيز الصناعات والخدمات اللوجستية

• تحسين حركة المرور الجوي والميناء.

• تحسين الإطار الحضري وإحياء السياحة.

كل مشروع إعادة تأهيل الحضري ينطوي على تغييرات كبيرة في الحي لتحسين نوعية حياة السكان.

وقد يتطلب هذا الإجراء إعادة تأهيل المساكن وتشييدها وهدمها، فضلا عن المرافق المجتمعية والطرق وما إلى ذلك