

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOGRAPHIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'URBANISME



**Mémoire de fin d'étude Pour l'obtention du diplôme de master II en
urbanisme opérationnel**

Thématique : Problématique de la ville sur la ville

OPTION/ REQUALIFICATION URBAINE

**Centralité et recomposition spatiale pour une attractivité
urbaine : cas du tissu colonial de la ville d'Ain Abid**

Présenté par :

YOUB AFAF

Encadré par :

DR ZEHIOUA HECHAM BERNIA

Membres du jury :

- | | | |
|-------------------------------|-----------|--------|
| - Mr. MAICHE BRAHIM | Président | |
| - Mr. MESSALI SALAH EDDINE | Membre | |
| - Mr. CHIHOUB ABDE LKRIM | | Membre |
| - DR ZEHIOUA HECHAM BERNIA... | Encadreur | |

Soutenu septembre 2019

ANNEE UNIVERSTAIRE : 2018/2019.

PLAN DE TRAVAIL

A. Chapitre introductif

A.1. Introduction générale / Entre mutation urbaine, nécessité du renouvellement et éternel étalement urbain.....	01
A.2.La Commande/ Une promotion et attractivité des villes moyennes de la trame urbaine algérienne.....	06
A.3.Observations sur terrain / De l'intervention ponctuelle sur les tissus existants au renouvellement urbain : recomposition spatiale.....	06
A.4. Question Principale/ Comment agir, pourquoi et par quels moyens.....	07
A.5. Les objectifs/ Réalité ancienne, préoccupation nouvelle, recomposition de la centralité en déclin	19
A.6. Méthodologie et outils de travail/ Approches stratégiques et gestion spatiale.....	21
A.7. Structure du mémoire	23

Chapitre I : ETAT DE L'ART ET TRAVAUX DE RECHERCHE SUR LE THEME.

La requalification urbaine, une nouvelle alternative à l'intervention urbaine classique ?

Introduction.....	24
I.1. Le renouvellement urbain/ Requalification urbaine : un concept émergent.....	25
I.2. La genèse du renouvellement urbain et requalification des espaces : Une réalité ancienne, une préoccupation nouvelle.....	26
I.3. Les concepts associés à « reconstruire la ville sur la ville »	26
I.4. Requalification et valorisation des espaces anciens : enjeux de recomposition spatiale et objectifs d'attractivité	27
1.5. Les type d'intervention sur les tissus urbains existants pour une requalification urbaine.	27
1. Réhabilitation/ Restauration/ Rénovation/. Restructuration/ Reconversion/ Amélioration/Régénération.....	30
1.6. Recomposition spatiale.....	31
1.7. Centralité	32
1.8. Attractivité	33
1.9. Centre colonial	33
Conclusion du chapitre I. Remise en valeur des espaces anciens.....	34

Chapitre II : ANALYSE URBAINE ET ETAT DE FAIT : LE QUARTIER COLONIAL DANS LA VILLE D'AIN ABID

Introduction.....	35
II. La morphogénèse de la ville d'Ain ABID.....	35
II.1. Présentation de la ville d'Ain Abid	36
II.1.1. Accès et accessibilité : fluidité et interconnexions	37
II.1.2. Analyse physique de la ville d'Ain Abid : un relais colonial entre deux anciennes et grandes villes.....	46
II.1.2.1. Topographie et climat : ville plate au pied des montagnes neigeuses.....	41
II.1.2.2. Le réseau hydraulique : ville aux milles sources.....	45
II.2. Le site colonial dans la ville : aire d'étude patrimoniale ?.....	45
II.2.1. Eléments fondateurs des villages coloniaux/ Structure et accessibilité.....	49
II. 2.2. Le maillage, la trame viaire et l'état actuel.....	50
II.2.3. Les ilots, les parcelles, les vides et les pleins.....	56
II.2.4. La typologie du tissu construit	59
II.3. Equipements et fonctions du cadre bâti.....	65
II.3.1. Statut juridique des terrains et du bâti	65
II.3.2. Les équipements et commerces existants.....	66
II.4. Paysage naturel et urbain/ Une donnée à prendre en compte.....	70
II.4.1. Contours, groupement, points d'appel, points de repère, Skyline.....	70
II.4.2. Parcours et effets : le Velum.....	72
II.5. Pratiques sociales et enquête socio-économique.....	75
II.5.1. Les données et les chiffres selon les différents organismes.....	75
II.5. 2.Questionnaire et observation in situ.....	77
II.6. Synthèse et diagnostic.....	84
Conclusion.....	85

Chapitre III : OPERATIONS ET ACTIONS / A LA RECHERCHE DES STRATEGIES D'INTERVENTION

Introduction.....	86
III.1. Critères de choix des exemples opportuns.....	86
III.2. Exemple n°1 : le projet de rénovation urbaine du quartier grand-vaux, Savigny-sur-Orge/France.....	87
III.2.1. Critères retenus.....	87

III.2.2. Présentation du modèle avant et après interventions.....	87
III.2.3. Opérations retenues	89
III.3. Exemple n°2 : la requalification du quartier Doton la ville de Havre /France.....	90
III.3.1. Critères retenus.....	90
III.3.2. Présentation du modèle avant et après interventions.....	91
III.3.3. Enjeux et objectifs	94
III.3.4. Opérations retenues	95
III.4. Synthèse : stratégies et opérations/ Tableau synoptique.....	98
Conclusion.....	99

Chapitre IV : CADRE JURIDIQUE ET POLITIQUE EN ALGERIE/ QUELS TYPES D'INTERVENTIONS PERMISES ?

Introduction.....	100
IV.1 Les lois algériennes relatives à la requalification d'un lieu.....	100
IV.2. Le code de l'urbanisme algérien/ Articles et arrêtés.....	100
IV.3. Lecture qualitative de ces lois.....	101
Conclusion.....	105

CHAPITRE V. A LA RECHERCHE D'UN AMENAGEMENT ADEQUAT

Introduction	106
V.1 -La genèse de schéma de principe	106
V.2-schéma de principe global retenu	107
V.3 Intervention globale retenue.....	110
V.4-Impacts sur l'aire d'étude.....	112
V.5. Propositions spécifiques à l'aire d'étude.....	112
CONCLUSION GENERALE.....	114

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

RESUME EN ARABE/AVEC MOTS CLES

RESUME EN FRANÇAIS/AVEC MOTS CLES

RESUME (en français)

Les villes du monde ne cessent de s'accroître, poussant toujours leurs limites encore plus loin, par la création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités, et allant même jusqu'à la création de nouvelles villes. Du coup, d'importantes surfaces, notamment agricoles, ont été urbanisées pour répondre aux besoins incessants et urgents de la ville en logements, en services et équipements. Dans le même temps, les centres anciens connaissent une dynamique négative et une certaine dégénération, liée à la saturation et à la vétusté du bâti des centres et de l'incapacité de ces derniers à répondre aux nouveaux besoins des sociétés qu'ils abritent entraînant la dévalorisation de leur image.

Aujourd'hui, la reconstruction de la ville sur la ville apparaît comme un nouveau principe d'urbanisme à travers lequel on pense à reconquérir les villes dans leurs espaces les plus anciens. Cette reconquête peut être planifiée issue d'initiative publique ou spontanée de la part des acteurs privés.

C'est dans ce contexte que s'inscrit notre recherche menée sur le renouvellement du tissu urbain existant de la ville de Ain Abid. L'héritage urbain de l'époque coloniale et l'essentiel des espaces centraux de la ville, souffrent d'un manque d'entretien et portent des signes de dégénération : cadre bâti dégradé et vétuste, dévalorisation des tissus urbain.

Chaque année des demandes de permis de démolir de constructions individuelles datant de l'époque coloniale sont enregistrées par les services d'urbanisme. Le tissu colonial, par ce processus de transformation, change continuellement d'aspect par le remplacement du bâti colonial par de nouvelles constructions. Cette forme de renouvellement implicite qui se manifeste spontanément comme une conséquence du mécanisme de l'offre et de la demande, et qui correspond finalement à un processus de transformation de la ville en devenir.

MOTS CLES : les centres anciens, dégénération, la vétusté du bâti ; la reconstruction de la ville sur la ville ; reconquérir ; le renouvellement urbain ; Le tissu colonial.

RESUME (en arabe)

مدن العالم تنمو باستمرار، مما دفع حدودها إلى أبعد من ذلك، وخلق أحياء جديدة، وحتى إنشاء مدن جديدة. فجأة، تم اعمار الاراضي المهمة، وخاصة منها الزراعية، لتلبية الاحتياجات المتواصلة والعاجلة للمدينة في مجال الإسكان والخدمات والمعدات. في الوقت نفسه، تشهد الاحياء القديمة ديناميكية سلبية وانحطاطاً معيناً، مرتبطاً بالتشعب والبناء المتدهور للمراكز وعجزها عن تلبية الاحتياجات الجديدة للمجتمعات التي تسكنها.

في الوقت الحالي بناء المدينة داخل المدينة ظهر كمبدأ جديد في مجال التعمير من خلال إعادة احتلال المدن في مساحتها القديمة يمكن التخطيط لإعادة الاسترداد نتيجة لمبادرة عامة أو عفوية من جانب الجهات الفاعلة الخاصة.

في هذا السياق، تم تسجيل بحثنا حول تجديد النسيج الحضري الحالي لمدينة عين عبيد، النسيج العمراني الذي يعود للعصر الاستعماري ومعظم المساحات المركزية للمدينة يعاني من نقص الصيانة وتظهر علامات تدهور: بنايات هشة.

كل عام، يتم تسجيل طلبات الحصول على تصاريح هدم للمباني التي يعود تاريخها إلى الحقبة الاستعمارية من قبل أقسام التخطيط العمراني. النسيج الاستعماري، من خلال عملية التحول هذه، يتغير باستمرار في المظهر عن طريق استبدال المبنى الاستعماري ببناءات جديدة. هذا الشكل من التجديد الضمني، والذي يتجلى تلقائياً نتيجة لآلية العرض والطلب، والتي تتوافق أخيراً مع عملية تحول المدينة في طور التكوين.

الكلمات المفتاح

خلق أحياء جديدة، مجال الإسكان والخدمات والمعدات، المراكز القديمة، ديناميكية سلبية، بالتشعب والبناء المتدهور للمراكز، إعادة إعمار المدينة في المدينة، حول تجديد النسيج الحضري الحالي، المساحات المركزية، التخطيط الحضري، النسيج الاستعماري، التجديد الضمني