

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITÉ ABOU BEKR BELKAID DE TLEMCEN
FACULTÉ DE TECHNOLOGIE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE



MÉMOIRE DE MASTER EN ARCHITECTURE

OPTION : la ville, urbanisme et patrimoine

Thématique : le recyclage urbain

Thème : la requalification du tissu ancien

Cas d'étude : centre-ville d'Ain temouchent

Soutenue le 26 juin 2019m devant le jury:

Président : Mr. GHIZ . A

Examineur : Mr. MERZOUG . A

Examineur : Mr. BELAID . S

Encadreur : Mme. MALTI .M

Encadreur : Mr. HAMMA .W

Présenté par: :

FOURAL Sarah

Matricule: 14/15189A

GRICHE Salima

Matricule: 14/15246A

Année universitaire : 2018/2019

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



UNIVERSITÉ ABOU BEKR BELKAID DE TLEMCEEN
FACULTÉ DE TECHNOLOGIE
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE



MÉMOIRE DE MASTER EN ARCHITECTURE

OPTION : la ville, urbanisme et patrimoine

Thématique : le recyclage urbain

**Thème : la requalification de la limite sud du pour une
meilleure cohérence urbaine de la ville
Cas d'étude : centre-ville d'Ain temouchent**

Soutenu le 24 juin 2019m devant le jury:

Président:

Examineur :

Examineur :

Encadreur : Mme. MALTI

Encadreur : Mr. HAMMA

Présenté par: FOURAL Sarah

Matricule: 10/11092A

GRICHE Salima

Matricule: 10/11203A

Année universitaire : 2018/2019

Remercîment

- ✓ Nous tiendrons tous d'abord à remercier Allah de nous avoir donné la force, la patience et le courage pour arriver à accomplir ce travail.
 - ✓ Nous exprimons nos remerciements les plus sincères à nos encadreurs **Mr. HAMMA et Mme. MALTI** pour leurs patience, leurs remarques et leurs conseils, Qu'ils trouvent ici le témoignage de notre profonde gratitude.
- ✓ Nos remerciements vont droit à tout nos enseignants et à l'ensemble du corps professoral du département d'architecture.
- ✓ Nous tenons également à exprimer notre profonde gratitude au président et membres du jury de bien vouloir accepter d'évaluer ce modeste travail.
- ✓ A toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

Dédicace

- ✓ Rien n'est aussi beau à offrir que le fruit d'un labeur qu'on dédie du fond du cœur à ceux qu'on aime en exprimant toute notre gratitude et notre reconnaissance.

Je dédie ce modeste travail :

A la mémoire de mes chers grands parents.

A mes chers parents, Mr Abd el hamid et Mme ARADJI Khaira pour les sacrifices que vous avez consentis pour mon instruction et mon bien être. Aucune dédicace ne saurait exprimer mon amour éternel et ma reconnaissance. Et ma tante ARADJI Zohra pour son soutien morale et son dévouement Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués et le fruit de votre soutien infaible.. Puisse Dieu vous accordez santé, bonheur et longue vie et faire en sorte que jamais je ne vous déçoive.

A mes chères sœurs ASSIA , KHADIDJA et HADJER, en témoignage de mon affection fraternelle, je vous souhaite une vie pleine de bonheur.. Votre joie, votre réussite, votre gaité me comblent de bonheur. Merci pour votre présence et votre soutien.

Je dédie en fin le présent travail à tous ma famille , mes collègues et à toute personne qui a su être présente lorsque j'en avais besoin.

Merci à vous tous !

FOURAL Sarah

Dédicace

Je dédie ce modeste travail a

- Mes très chers parents pour leur soutien ; leurs sacrifices et leurs encouragements que nul remerciement ne peut exprimer mon amour le plus sincère envers eux!
- La mémoire de ma grande mère que Dieu a pitié d'elle
- Mes sœurs et mon petit frère MOHAMMED YASSER
- Toute la famille GRICHE et BENMEHIEMDA pour le soutien moral et affectueux
- ma chère binôme SARAH pour tous les bons moments qu'on a vécu ensemble, je te remercie mon chérie car ce travail est le fruit de notre amitié.
- mes amis
- Aux idéaux qui ont pensé à nous aider, assister, former et développer nos mémoires, il s'agit de : Monsieur HAMMA Walid et madame MALTI qui ont donné un succès pour l'accomplissement de notre mission
- Et une dédicace spéciale à mon mari MOHAMMED pour son soutien moral et son dévouement le long de mon parcours

GRICHE Salima

Résumé

La ville d'AIN TEMOUCHENT de fondation coloniale occupe une position stratégique dans la région Nord-Ouest de l'Algérie. Elle est caractérisée par sa vocation agricole et. En revanche aujourd'hui la croissance démographique de sa population engendre des besoins traduits par une consommation importante du foncier qui n'a fait qu'accentuer le problème d'étalement urbain. Face à ce phénomène on constate l'apparition de plusieurs types des friches qui sont le résultat de ces mutations et réformes urbaines.

Notre projet se veut donc une alternative aux problèmes d'étalement urbain et vise à donner une nouvelle image au centre-ville et par conséquent la ville d'Ain temouchent toute entière. Cette opération recyclage urbaines par la requalification du quartier faisant anticiper les missions du développement durable s'inscrit dans un processus de transformation qui se traduit par des propositions de développement de nouveaux programmes urbains tout en organisant l'attractivité dans ce fragment afin de permettre une articulation entre les différentes entités de ce tissu urbain et l'évolution harmonieuse de l'ensemble de la ville .

mot clés : ville coloniale, étalement urbain ; mutation urbaine ; recyclage urbain, requalification urbaine, développement durable, centre-ville, articulation.

ملخص

تحتل مدينة عين تموشنت المؤسسة الاستعمارية موقعًا استراتيجيًا في المنطقة الشمالية الغربية من الجزائر. ويتميز المهنة الزراعية و. من ناحية أخرى ، فإن النمو السكاني لسكانها اليوم يولد احتياجات مترجمة عن طريق الاستهلاك المهم للأرض الذي زاد من حدة مشكلة الامتداد الحضري. في مواجهة هذه الظاهرة ، نلاحظ ظهور عدة أنواع من الأراضي البور التي هي نتيجة لهذه التغييرات والإصلاحات الحضرية.

مشروعنا هو بالتالي بديل لمشاكل الزحف العمراني ويهدف إلى إعطاء صورة جديدة لوسط المدينة وبالتالي مدينة عين تموشنت كلها. تعتبر عملية إعادة التدوير الحضري هذه من خلال عملية إعادة تأهيل المناطق التي تتوقع مهام التنمية المستدامة جزءًا من عملية التحول التي تؤدي إلى مقترحات لتطوير برامج حضرية جديدة مع تنظيم جاذبية في هذه الشريحة للسماح بالتعبير بين الكيانات المختلفة لهذا النسيج الحضري والتطور المتناغم للمدينة بأكملها

الكلمات الرئيسية: المدينة الاستعمارية، الامتداد الحضري. التغيير الحضري إعادة التدوير الحضري ، إعادة التأهيل الحضري ، التنمية المستدامة ، وسط المدينة ، التعبير

SOMMAIRE	
Remerciement.....	01
Résumé.....	02
Sommaire	06
Table des figures.....	10
1, introduction générale	13
2, problématique	14
3, hypothèse.....	15
4, objectif	15
5, approche méthodologique	15
6, structure du mémoire	16
7, motivation du choix.....	16
Chapitre I : état de l'art (requalification du tissu ancien	
1, patrimoine	17
1,1, définition du patrimoine	17
1,2, type de patrimoine	18
1,3, Patrimoine urbain, types, caractéristiques, et opérations.....	18
1,3,1, Les différents types de patrimoine urbain.....	18
1,3,2, Les caractéristiques d'un patrimoine urbain.....	20
1.3.3. La sauvegarde et la protection du patrimoine urbain.....	21
1.4. Les objectifs de la requalification urbaine :	22
1.4.1. La requalification urbaine en quartier ancien : pour quels enjeux ?	23
2. la ville coloniale en Algérie.....	23
2.1. La création des villes coloniales :	23
2.3. Le découpage du sol :	23
3. Les mutations urbaines.....	24
3.1. Définition.....	24
3.2. Les formes de la mutation.....	25
3.3 . Les motifs des démolitions-reconstructions.....	25
4. L'urbanisme :	26
4.2. La ville :	26
4.2.1. Les éléments constitutifs de la ville :	26
4.3. Centre / centralité :	27
4.3.2. La centralité :	27
4.3.3. Les types de centralité urbaine :	27
4.4. Le développement urbain durable « L'urbanisme durable »	27
4.4.1. Les principes du développement urbain durable :	28

<u>Chapitre II : analyse thématique</u>	
1, introduction	29
2, exemple 01: la requalification de la ville Seyne sur mer	29
2,1, situation	29
2, 2, problématique.....	29
2,3, objectif	29
2,4, les actions d'intervention.....	29
3, exemple 02 : la requalification du cœur de ville de GEX	32
3,1, situation	32
3,2, problématique du centre	32
3,3, les objectif du projet	33
3,4, les grandes orientations du projet.....	34
4, exemple 03 : la requalification du cœur de ville à Sorinieres.....	36
4,1, situation	36
4,2, problématique	36
4,3, objectif.....	37
4,4, programme	37
4,5, les actions d'intervention.....	38
5, exemple 04 : le projet de Roubaix.....	39
6,1, situation	39
6,2, problématique	40
6,3 objectif.....	42
6,4, éléments de programme et action d'intervention.....	42
6, exemple 05 : aménagement centre ville historique de Noisy le grand.....	44
6,1, situation	45
6,2, problématique	45
6,3, objectif	45
6,4, les stratégies et les actions d'intervention	46
7, analyse comparative des exemples	48
Chapitre III : analyse urbaine de la ville d'Ain-Temouchent	
1, approche géographique	49
1,1, situation géographique	49
1, 1,1, dans la cadre nationale	49
1, 1,2, dans le cadre de la wilaya	49
1,2 accessibilité	49
1.3. Les données climatiques :	49
1,4, topographie	50
1,5 géologie	50
1,6, hydrographie	50
1,7, étude des risques	50
1,7,1 risques séismique	50
1,7,2, servitudes	51
2, approche historique	52
3, approche socio-économique et culturelle	53
4, analyse morphologique	55

4,1, analyse d'espace bâti	55
4,1,1, analyse de la typologie d' habitat	55
4,1,2, Analyse des équipements structurants	55
4,2, analyse d'espace non bâti.....	57
4,3, analyse du réseau de transport urbain	59
5, analyse critique du PDAU.....	63
6, problématique générale	63
7, hypothèse générale	64
8, réponse urbanistique.....	65
8,1, stratégies d'intervention.....	66
8,2, le scénario d'aménagement de la ville d'Ain temouchnt.....	67
<u>Chapitre IV : analyse urbaine du fragment d'étude</u>	
1, introduction	69
2, approche géologique	69
2,1, situation et présentation du centre-ville d' Ain temouchent.....	69
2,2, topographie et servitudes	69
2,3, analyse hydrographique	69
3, analyse typo morphologique	69
3,1, analyse des espaces non bâti	70
3, 1,1, le système viaire	70
3, 1,2, le découpage foncier ou le parcellaire	70
3, 1,3, les limites	72
3,1,4, les nœuds	72
3,1,5, les repères	72
3,2, l'analyse de l'espace bâti	74
3,2,1, les quartiers	74
3,2,2, analyse des équipements	74
3,2,3, état des hauteurs	76
3,2,4, analyse des style architecturaux	76
4, problématique spécifique	82
4,1, problématique fonctionnel	82
4,2, problématique des espaces bâtis.....	82
4,3, problématique des espaces non bâti	83
<u>Chapitre V : réponse urbanistique</u>	
1, introduction	84
2, réponse urbanistique.....	84
2,1, scénario 01	85
2,2, scénario 02	86
2,3, scénario retenu	87
2.4.la programmation urbaine	88
2.5. les stratégies d' intervention	90
2.6. programme spécifique	91
2.7. schémat de principe d'aménagement	92
2.8. plan de masse 1/500.....	93
2.9. plan d'aménagement globale	94

2.9.1. l'implantation de l' espace bati	94
2.9.2. état des hauteurs	94
2.9.3. l, espace non bati	95
2.9.4. trame viaire	95
2.9.5. style architecturale	96
3. approche technique	97
3.1. mobilité	97
3.2. stationnement	98
3.3. traitement du sol	99
3.4. mobilier urbain.....	100
3.5. les végétaux	101
4. les vues 3D.....	102
Conclusion	103
Bibliographie	104

Table des illustrations

- Figure 1** : Bougeoir Antique en Fer et Bois, XVIIIe Siècle
- Figure 2** : Les chûtes victoria
- Figure 3** : Noyau historique de Split avec le palais de Dioclétien
- Figure 4** : tissu historique
- Figure 05** : Versailles « perception d'ensemble » **Figure 6** : Québec (canada)
- Figure 7** : La casbah d'Alger
- Figure 8** : Venise (Italie)
- Figure 9** : Noyau historique de Split avec le palais de Dioclétien
- Figure 10** : Le lotissement colonial +
- Figure 11** : Situation de l'îlot Martin
- Figure 12** : Situation de l'îlot Bourradet
- Figure 13** : avant démolition de l'immeuble et réhabilitation des logement
- Figure 14** : Cœur de ville a Gex
- Figure 15** : objectifs du projet
- Figure 16** : Schéma d'intervention
- Figure 17**: Schéma d'intervention
- Figure 18** : Schéma de principe d'aménagement
- Figure 19** : L'espace Bourrade avant et après réhabilitation
- Figure 20** : Programme d'aménagement
- Figure 21** : situation de la ville
- Figure 22** : schéma de requalification de la ville
- Figure 23** : carte de situation du centre-ville Roubaix
- Figure 24** : Carte du projet de renouvellement urbain des quartiers anciens de la ville de Roubaix
- Figure 25** : carte des actions d'aménagement urbaines
- Figure 26** : carte de requalification des quartiers
- Figure 27** : les opérations de réhabilitations
- Figure 28** : carte de la requalification des espaces publics
- Figure 29** : la carte de la ville
- Figure 30** : la carte du centre-ville de Noisy
- Figure 31** : scénario d'aménagement du centre-ville de Noisy le grand
- Figure 32** : le Bâti existant dont la démolition
- Figure 33** : Schéma de principe.
- Figure 34**: Schéma des espaces extérieurs
- Figure 35** : Schéma de l'activité commerciale
- Figure 36**: Schéma d'intervention++

Figure 37 : CLIMAT-GRAPH(INT)

Figure 38 : zonage sismique de la wilaya d'Ain Temouchent

Figure 39 : carte des risques naturels et servitudes

Figure40: centre-ville de Noisy le grand

Figure41 : scénario d'aménagement du centre-ville de Noisy le grand

Figure 42 : le Bâti existant dont la démolition

Figure43: Schéma de principe

Figure44 : Schéma des espaces extérieurs

Figure43 : Schéma de l'activité commerciale

Liste du tableau x

Tableau 01 législation Algérienne sur la protection du patrimoine

Tableau 02 ; analyse comparative des exemples thématiques

Tableau 02 : découpage administratif

Tableau 03 : analyse critique du PDAU de la ville

Tableau 04 : réponses urbanistiques

Tableau 05 ; les limites du secteur d'étude

Tableau 06: la typologie d'îlots au niveau du centre-ville d'Ain temouchent

Tableau 07 : styles architecturaux de quelques équipements structurants

Tableau 08 ; les types de transformation du bâti du centre-ville d'Ain temouchent

Tableau 09 : programmation générale

Tableau 10 : les différentes stratégies d'intervention pour le centre-ville

Tableau 11 : programmation spécifique

Tableau 12 : schéma de principe d'aménagement urbain

Tableau 13 : les types de traitement du sol

Tableau 14 : les types de mobilier urbain

1. Introduction générale :

● Le centre colonial est très répandu dans les villes algériennes marquant une période importante. Il représente un espace privilégié, précieux et unique par son passé, ses stratifications urbaines et son patrimoine, et un point de convergence physique, comme moral, qui va faire lieu de polarité urbaine.

Les tissus coloniaux se trouvent de plus en plus dégradés ils ont perdu leurs formes urbaines au fil du temps en raison des étalements urbains compte tenu des changements sociaux, technologiques et politiques contemporains qui ont produit un contexte nouveau ; Compte tenu aussi du flux très fort de la mutation de la population vers les zones périphériques ces derniers sont dépourvus d'identité et de valeurs et ceci pose le problème de la consommation incontrôlable et abusive des terres agricoles .

Les instruments d'urbanisme en Algérie retranscrivent les objectifs en matière de densification et de limitation de consommation d'espace. Cette démarche est issue des préoccupations écologiques et de la montée en puissance de la notion de développement durable. Densifier les centres villes et favoriser le renouvellement urbain permet de diminuer considérablement la consommation de terres naturelles et agricoles, éviter le mitage ainsi que mutualiser les dépenses en énergie.

Dans le but de la prise en charge durable des tissus anciens qui doit permettre de les protéger, de les requalifier, de les développer et de les faire participer au développement de l'agglomération dans laquelle ils s'inscrivent. L'exemple d'étude de tissu urbain existant dans le centre-ville d'AIN TEMOUCHENT, qui était un centre-ville de fondation colonial permet de bien comprendre l'objectif de cette étude.

2. Problématique :

Le centre en terme d'espace et noyau originel reflète par sa pérennité la plus forte expression de l'identité de la ville d'Ain temouchent en tant qu'espace où sont concentrées, le plus de valeurs symbolique de l'histoire .il est l' espace producteur par excellence de l'innovation , de part la dynamique socio-culturelle et économique qu'il engendre .

La problématique de la vétusté et de la perte du caché architecturale du tissu coloniale de la ville suite au développement de la vie et les mouvements de mutation de la population vers les zones périphériques.

En Algérie devant l'indifférence des politiques mises en place est une réalité indéniable

Ce que l'on constate de manière forte, c'est que le centre-ville d'Ain temouchent est doublement victimes :

Premièrement : du délaissement de la fonction résidentielle et du cadre bâti due aux mouvement de mutation de la population vers les zones périphériques construites au profil des terres agricoles et principalement due aux séisme qui a touché la ville en 1999 , où ses impacts sur l'état physique du bâti du centre sont certainement importants, selon le CTC plus de 40% de constructions ont été touché où 19.6 % d' ouvrages ont été condamnés, Cela impose des opérations de démolition- reconstruction, alors Le tissu colonial, par ce processus de transformation, change continuellement d'aspect par le remplacement du bâti colonial par de nouvelles constructions et ce qui a produit des ruptures ressenties dans la façade urbaine .

Deuxièmes : d'une attitude de« gavage» La pression qu'exercent sur lui les groupes commerciaux pour capter non pas la clientèle résidente mais celle qui converge ici faute de centralités périphériques qui reste toujours rattacher au noyau de la ville.

Le développement du petit commerce pèse sur l'habitat en condamnant parfois l'accès aux immeubles surtout dans les axes structurant (tel que Bd du 1^{er} novembre, Bd DIDOUCHE Mourad Bd de la révolution ...), sans parler des erreurs de la gestion du stationnement au niveau des nœuds où se concentrent les marché, les centre commerciaux et restaurants, avec les nuisances que l'on sait.

Dans ce contexte nous posons les questions suivantes :

- ✓ *Comment assurer l'équilibre entre les différents pôles de la ville ?*
- ✓ *Comment mieux organiser la cohérence entre l'amélioration de l'habitat et les infrastructures, et la préservation du patrimoine?*
- ✓ *Comment requalifier le centre-ville d'Ain temouchent et faire anticiper les missions du développement durable ?*

3. Hypothèses :

- Dans le cadre de cette recherche, les hypothèses que nous formulons, feront l'objet de vérification et constitueront une forme de réponse à la problématique posée :
 - Requalifier le centre pour permettre l'évolution harmonieuse avec l'ensemble de la ville.
 - Restauration du cadre bâti du centre-ville dégradé.
 - Etablir une éventuelle **stratégie globale** concernant les opérations de renouvellement dans le centre-ville.
 - contrôler cet étalement en revenant sur la ville et la compacter par des projets **de recyclage urbain** par la densification du centre-ville
 - donner **des vocations propre** à chaque quartier avec des activités et des ambiances qui se différencient d'un quartier à un autre.
 - Créer des espaces communs et de rencontres.

4. Objectif

- Les objectifs principaux de ce travail sont :
 - une vision prospective du centre historique de la ville d'Ain temouchent.
 - Créer le futur de la ville d'Ain temouchent sur son passé.
 - Définir les secteurs de réhabilitation où l'objectif est de préserver de manière générale le cachet actuel du bâti, les fonctions dominantes et la population qui y réside tout en introduisant à terme les éléments d'une modernisation qualifiante du centre ville.
 - restauration écologique des milieux et valorisation du patrimoine à destination touristique.
 - la requalification du centre-ville doit permettre, outre le renforcement et l'extension de la centralité urbaine, une amélioration substantielle du niveau d'équipements structurants en qualité et en quantité.
 - valorisation des écosystèmes et renforcement des corridors écologiques .

5. Approche méthodologique et outils de recherche :

Afin d'atteindre l'objectif ciblé par notre recherche et d'étudier tous les aspects touchés par cette dernière, nous récolterons les informations par enquêtes auprès des administrations et acteurs qui sont chargés de l'urbanisme et du patrimoine ainsi que par une recherche documentaire qui comportera des études de mémoires, thèses, livres, rapports d'études, instruments d'urbanisme, documents juridiques (Code d'urbanisme, du foncier et du patrimoine), revues, sites internet, photos et cartes.

- ❖ Nous amène à élaborer une méthodologie de recherche se développant selon les étapes suivantes :

1) La première étape est une étude théorique :

Il s'agit ici de déterminer les multiples concepts, idées et expériences autour de notre Problématique. Pour ce, la collecte de documents et l'investigation dans les différents travaux effectués et à partir l'exploration des cartes et les articles et les thèses et les ouvrages

2) La deuxième étape est une approche analytique :

Il s'agit aussi d'effectuer une analyse urbaine de la ville d'Aïn Témouchent pour déterminer la problématique générale puis une analyse urbaine pour déterminer la problématique spécifique.

6. Structure du mémoire :

- Introduction générale: qui va donner un flash sur la problématique générale; hypothèse; objectif; choix du thème ; choix de la ville,
- Chapitre I: la définition des différents concepts relatifs à notre sujet de recherche « La Requalification Urbaine du tissu ancien »
- Chapitre II: Analyse thématique ; Cette phase aura pour objet l'étude des exemples de cas d'intervention qui ont réussi et pour lesquels nous ferons ressortir la démarche, les problématiques et les actions d'intervention ,
- Chapitre III: Analyse urbaine de la ville d'Aïn Témouchent qui contient : présentation de la ville, l'analyse géographique, historique, socio-économique, et typomorphologique, et la problématique générale de la ville.
- Chapitre IV: analyse urbaine du fragment ; analyse urbaine du centre-ville d'Aïn Témouchent suivant les mêmes étapes de l'analyse de la ville + une analyse typomorphologique
- suivant l'approche de KEVIN LYUNCH , puis déterminer la problématique spécifique .
- Chapitre V: des réponses urbanistiques pour la problématique spécifique du secteur proposant des interventions et des opérations urbaines afin d'élaborer le projet urbain.
- Conclusion générale

7. Motivation du choix du thème :

- Le choix de cet objet de recherche est motivé par : son historique, le passage de nombreuses civilisations, son statut de noyau originel de la ville, son importance culturelle, sociale et économique. Son rôle potentiel dans le logement, le tourisme et l'artisanat est primordial à l'échelle nationale. Mais ce patrimoine - qui constitue un témoin de notre culture que nous devrions sauvegarder - est en dégradation et nécessite une prise en charge globale afin qu'il puisse mieux participer au développement du territoire Algérien.

CHAPITRE I :
ETAT DE L'ART : LA REQUALIFICATION
DU TISSU ANCIEN

Introduction :

Dans ce chapitre on va traiter les différents thèmes de l'urbanisme et l'environnement et aussi la notion du patrimoine ; qui ont une relation avec notre option et notre thème de mémoire et les différentes actions qu'on va aborder dans notre travail.

1 . Patrimoine :

1.1. Définitions du patrimoine:

A) SELON LAROUSSE : "Patrimoine : un nom masculin (latin **patrimonium** de pater, père).

- Ce qui est considéré comme l'héritage commun d'un groupe : Le patrimoine culturel d'un pays.
- Ensemble des biens, droits et obligations ayant une valeur économique dont une personne peut être titulaire ou tenue.
- Ensemble des éléments aliénables et transmissibles qui sont la propriété, à un moment donné, d'une personne, d'une famille, d'une entreprise ou d'une collectivité publique."¹

B) Selon UNESCO :

"Le patrimoine est l'héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir."²

C) Selon ICOMOS

"Le Patrimoine archéologique est la partie de notre patrimoine matériel pour laquelle les méthodes de l'archéologie fournissent les connaissances de base. Il englobe toutes les traces de l'existence humaine et concerne les lieux où se sont exercées les activités humaines qu'elles soient, les structures et les vestiges abandonnés de toutes sortes, en surface, en sous-sol ou sous les eaux, ainsi que le matériel qui leur est associé."³

1.2. Types de patrimoines :

a)- Le patrimoine culturel :

Concerne les monuments, ensembles de constructions et biens avec des valeurs historiques, esthétiques, archéologiques, scientifiques, ethnologiques ou anthropologiques. (Figure 01)

b)- Le patrimoine naturel :

concerne les formations physiques, biologiques et Géologiques remarquables, les aires d'une valeur exceptionnelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle et les habitats d'espèces animales et végétales menacées.(Figure 02)

¹ LAROUSSE

² UNESCO

³ ICOMOS



Figure 01 : Bougeoir Antique en Fer et Bois,
18 Siècle
Source : AncientPoint.com
(2019-03-01)



Figure 02 : Les chûtes victoria
Source : Réserve naturelle de Saint Martin
(03/01/2019)

1.3. Patrimoine urbain, types, caractéristiques, et opérations :

La notion de patrimoine urbain est une notion récente et sa prise de conscience dans l'opinion publique est actuellement très faible, il comprend les tissus, les villes et les ensembles préindustriels hérités des siècles précédents. C'est tous les groupements de constructions constituant une agglomération qui de par son unité et son homogénéité et par son unité architecturale et esthétique; présente par elle-même un intérêt historique, archéologique ou artistique⁴

1.3.1. Les différents types de patrimoine urbain :

- **Site historique et son voisinage :**

Le terme a été employé pour la première fois dans la charte d'Athènes en 1931. Il désigne la configuration propre du lieu occupé par une ville et qui lui fournit les éléments locaux de vie matérielle et les possibilités d'extension.⁵

- **Site urbain :**

Il a été employé dans la charte de Venise en 1964 et qui est une création qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement Historique⁶

- **Ensembles urbains :**

Le terme a été employé en 1972 dans la convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel où elle les définissait comme étant des groupes de constructions isolées ou réunies, qui en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science.⁷

⁴Dictionnaire d'urbanisme

⁵Charte d'Athènes 1931 pour la restauration des monuments historiques.

⁶Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Venise 1964.

⁷Convention de l'UNESCO sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel 1972.

- **Zone urbaine historique :**

Le terme a été employé en 1987 dans la charte de Washington où elle distingue les villes grandes ou petites et les centres ou quartiers historiques, avec leur environnement naturel ou bâti, qui outre leur qualité de document historique, expriment les valeurs propres aux civilisations urbaines traditionnelles.⁸

- **Paysage urbain historique :**

Le terme a été employé en 2005 dans le Mémoire de Vienne. C'est une notion au-delà des centres historiques, ensembles et environs car elle inclut le contexte territorial et paysager. Ce dernier se compose d'éléments qui définissent son caractère tels que l'occupation des sols et leur affectation, l'aménagement de l'espace, les relations visuelles, la topographie et le terrain, la végétation et tous les éléments de l'infrastructure technique.⁹

- **Patrimoine immobilier historique :**

Il fait référence à l'ensemble de biens immeubles urbains, qui constitue une disponibilité associée à l'économie d'une collectivité.¹⁰

- **Environnement urbain historique :**

Milieu où se déroulent les éléments sociaux, culturels et moraux de la vie humaine dans l'asphère d'une ville historique.¹¹

- **Quartiers historiques :**

Le terme désigne des divisions administratives d'une ville ou les parties d'une ville qu'on habite. Elles sont un ensemble d'îlots et de bâtiments présentant des caractéristiques traditionnelles de point de vue morphologique et organisationnel.¹²

- **Tissu urbain historique :**

Disposition de l'habitat et des activités dans une ville. Il représente l'ensemble des constructions et des voies formant une agglomération dont la stratification est historiquement riche en événements.¹³

- **Noyau historique:**

Le noyau historique est l'espace urbain le plus ancien dans une commune. Sa définition peut varier selon les cités et les pays. Par exemple, dans les villes médiévales, le noyau historique est celui compris généralement à l'intérieur du périmètre des anciennes murailles. Il se caractérise le plus souvent par un important patrimoine urbain et architectural de qualité.¹⁴

⁸Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques 1987.

⁹Mémoire de Vienne 2005.

¹⁰ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.2, Ravello, Italie., 1976, p 539.

¹¹Ibid, p 381.

¹²ICOMOS, Une terminologie comparée sur la conservation des biens culturels Vol.3, Ravello, Italie., 1976, p 365.

¹³Ibid, p 1023.

¹⁴Ibid, p 456.



Figure 03 : Noyau historique de Split
avec le palais de Dioclétien

source : tanguy.teyssier.over-blog.com
(2019-03-01)



figure 04 : tissu historique

1.3.2. Les caractéristiques d'un patrimoine urbain:

Le patrimoine urbain est caractérisé par

a) Notion d'ensemble : C'est un élément primordial, il s'agit d'un tout et d'une globalité. (Cf. fig. 03)

c) L'homogénéité : C'est cette notion qui fait la valeur de l'ensemble, elle peut apparaître dans le volume de l'ensemble ou dans la cohérence de style, des proportions, ou des matériaux. (Cf. fig. 04)

b) L'unité : L'accord harmonieux entre plusieurs monuments, entre le monument et son entourage bâti, bien que de taille et de style différent, ils composent un ensemble équilibré (Cf. fig. 05)

d) Un intérêt artistique et historique : Tout ce qui est éléments bâtis représentant des éléments constructifs (fig. 06)



figure 03 : Versailles « perception d'ensemble »

Source : francetourisme.fr (2019-03-01)



figure 04 : Québec (canada)

source : stfe.ca (2019-03-01)



Figure 05 : La casbah d'Alger

Source: Youtube.com (2019-03-01)



figure 06 : Venise (Italie)

source: salaun-holidays.com (2019-03-01)

1.3.3. La sauvegarde et la protection du patrimoine urbain:

* Définition des concepts :

La sauvegarde urbaine utilise des techniques diverses dont les définitions, sont les suivants :¹⁵

A .La conservation :

qui est un ensemble d'activités destinées à sauvegarder, à maintenir et prolonger la permanence des objets culturels témoins des civilisations antérieures pour pouvoir les transmettre aux générations futures, conservation :

Action de maintenir intact ou dans le même état, en matière de patrimoine, ce terme est utilisé dans deux acceptions différents

B - la restauration :

qui est l'opération extrême de la conservation, elle se réalise physiquement sur un objet culturel considéré comme œuvre d'art. Cette opération consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'une oeuvre d'art Et, en particulier, d'un ensemble d'édifices. La célèbre définition de Viollet-le-Duc selon laquelle « le mot et la chose sont modernes. Restaurer un édifice ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est la rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé » (DIR- 1992)

C - La Revitalisation,

Réanimation qui se référant aux éléments architecturaux et urbains abandonnés d'âme ou de vie, il s'agit la plutôt d'une volonté qui se traduit par des opérations d'intégration apportant aussi de nouveaux éléments pour les nouvelles activités.

Action de redonner une âme, de rendre la vie à des monuments désaffectés ou à des ensembles urbains en voie de déperissement, ce mot ne laisse pas d'être contaminés par les connotations liées au terme d'animation qui devrait être réservé aux ensembles contemporains ; en lui substitue parfois le terme de revitalisation.

¹⁵ JEUDY, H-P, 1989 : « Patrimoines. Stratégies de la conservation du patrimoine », Edition, (DRI)/SRETIE, Paris ; P : 309

D - La Réhabilitation :

la réhabilitation est une opération ou un type d'intervention qui s'applique à un objet avec une tendance à réparer et à remettre en état de fonctionnement. Et un ensemble d'opérations physiques qui s'effectuent par Démolition, ont vu et d'une construction nouvelle, D'un secteur urbain occupé par des logements, d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur.

F - La préservation :

Qui est une opération de protection d'un ensemble de constructions ou une partie de celles-ci contre les agents extérieurs afin d'empêcher sa détérioration.

G -La protection :

ensemble historique. Et sur le point juridique en entend dire qu'il est fondé sur la législation et les normes d'aménagement, qui vise à assurer une défense contre tout traitement dangereux, à fournir des orientations pour une intervention appropriée et à instituer les sanctions correspondantes. La protection physique comprend l'addition de toits, d'abris, de couvertures, etc.

H -Régénération :

En principe, quand nous faisons référence à « régénérer », nous considérons une situation dégradée ou abimée, qu'il est nécessaire de « régénérer » ou s'il est préféré, « récupérer ».Souvent, le terme s'associe à une dégradation d'une « espaces urbains historique » ou antique qui, au cours du temps ont été dégradés ou ont directement été négligés. La régénération urbaine fait aussi une mention à la « récupération » d'espaces industriels obsolètes ou en décadence.

1.4. Les objectifs de la requalification urbaine :

La constitution d'une typologie des terrains urbains qui souffrent de dévalorisation nous a permis de constater la possibilité de présence de symptômes de dégradation en commun pour ces territoires. Ceci n'empêche pas la diversité des situations locales et par la même une diversité des stratégies d'intervention.

Entre cet ensemble assez contrasté d'opérations envisageables dans la perspective de la ville renouvelée, il existe des objectifs en commun qui caractérisent de manière générale les interventions de renouvellement et plus particulièrement les tissus anciens :

- **L'intégration à la ville** : que se soit recombinaison du tissu préexistant ou carrément la recréation d'un parcellaire, l'idée serait de se rapprocher de la taille moyenne des îlots, et de la trame initiale qui forment les quartiers de la ville, et de créer au sein de ces secteurs des espaces semblables à ceux qui existent dans l'agglomération.
- **La mixité des fonctions urbaines** : diversification, mixité et enrichissement tels sont les mots clés de cette entreprise, qui peut s'achever sur des programmes lourds (centres commerciaux), mais aussi sur des actions plus diffuses (évolution de l'artisanat, de certains commerces de tourisme...) afin de redéfinir les fonctions de la ville, lui permettre d'occuper une position privilégiée et concurrentielle dans l'armature urbaine.

1.4.1. La requalification urbaine en quartier ancien : pour quels enjeux ?

Le requalification urbain, , intéresse particulièrement les quartiers anciens. Il a pour objectifs la revalorisation de territoires urbains dégradés ou fragiles en portant sur l'adaptation et la transformation du tissu urbain.

- ❖ **Un enjeu spatial** : l'enjeu principal de l'action du requalification est de remettre à niveau l'habitat des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains par l'instauration d'une diversité morphologique, mise en valeur et requalification des espaces publics et privés, mais cette transformation, témoignant des modes de vie et des structures des époques passées peut provoquer la disparition des éléments porteurs d'une valeur, qu'ils conviendraient de conserver afin de les transmettre aux générations futures.
- ❖ **Un enjeu économique** : par la revalorisation des territoires en marge, afin de les réintégrer dans le marché.
- ❖ **Un enjeu social** : qui implique à la fois des actions relevant de la problématique d'habitat mais aussi d'insertion sociale, culturelle, économique des populations qui restent majoritairement défavorisées.

2. la ville coloniale en Algérie :

- ces villes devaient suivre un modèle uniforme à l'image de ce qui se faisait en Europe dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. ¹⁶
- Elle est définie aussi comme : « *un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'ilots, presque toujours carrés. au centre de la ville, en supprimant ou en réduisant quelques ilots, on ouvre une place sur laquelle donnent les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons les plus riches* ». ¹⁷

2.1. La création des villes coloniales :

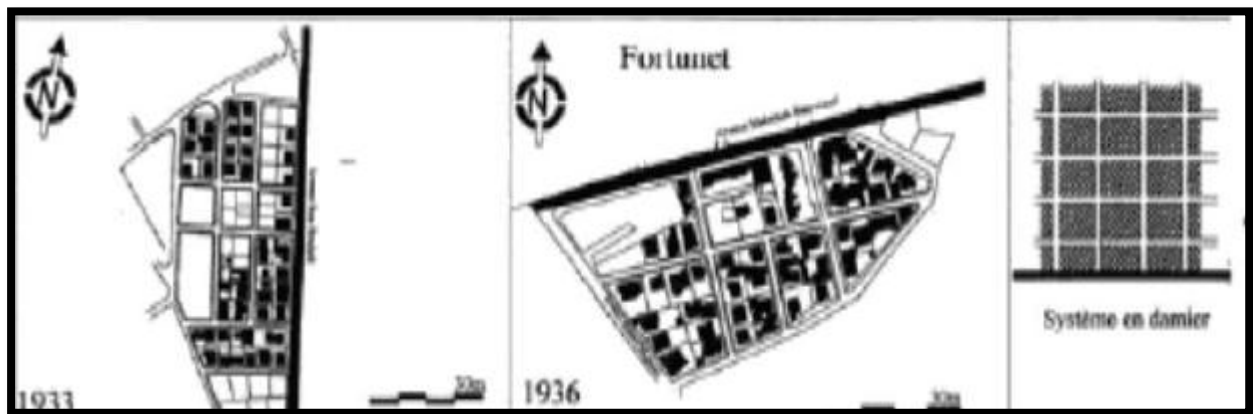
- A. La création des villes coloniales en Algérie était confiée au génie militaire.
- B. La création de ce réseau de villes répondait dans un premier temps à des objectifs militaires (ville à plan).
- C. L'expérience de l'Algérie était pour eux l'ultime occasion qui leur a été connue d'intervenir dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.

2.3. Le découpage du sol :

- Les centres coloniaux sont avant tout des villes à caractère militaire. le service du génie se préoccupe en priorité de loger les troupes. par la suite, le quartier civil est tracé.
- Le centre colonial se base essentiellement dans son organisation sur la juxtaposition de deux parties, dont la structure est différente.
- Ville civile : ilot résidence, ilot équipement civil .
- Ville militaire : ilot militaire

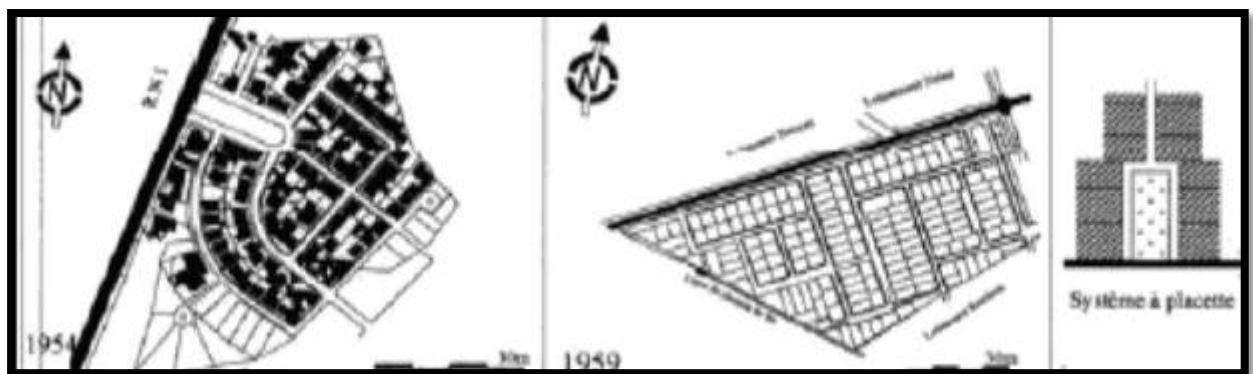
¹⁶ ¹⁶ Cour HCA 1ère année master, université de Tlemcen, Mr DIDI, P

¹⁷ Leonardo BENEVOLO, histoire de la ville, P305, édition parenthèses ;Marseille ,1994



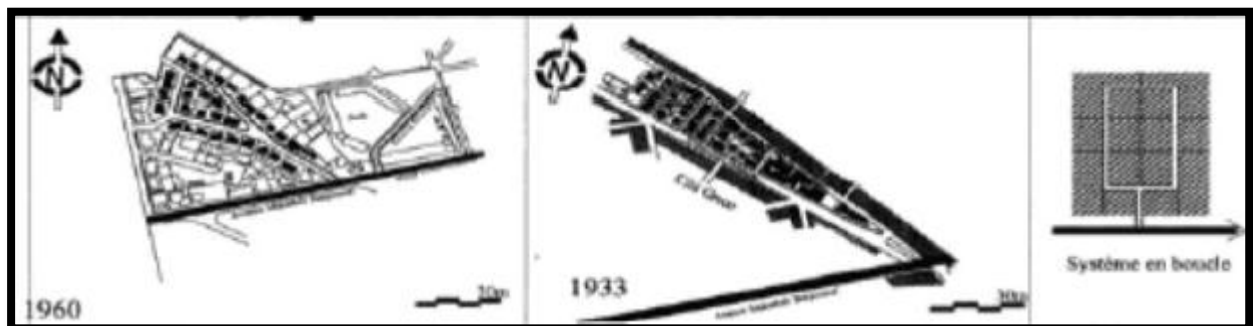
Le lotissement colonial en damier

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture



Le lotissement colonial à placette

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture



Le lotissement colonial en boucle

La source : Leila Sahraoui, 2010, Université Saad Dahleb, Département d'architecture

3. Les mutations urbaines

3.1. Définition

Selon le dictionnaire Larousse (2001) la mutation veut dire « transformation »

Selon l'encyclopédie universalisé de 2000 la mutation urbaine signifie « un Phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie de ses habitants ».

3.2. Les formes de la mutation : les différents formes de mutation urbaine sont :¹⁸

3.2.1. Une mutation physique ou morphologique :

Il s'agit d'une mutation qui entraîne des changements dans l'aspect physique ou morphologique d'une ville ou d'une partie de ville, en touchant à son organisation spatiale (tracé des voiries, formes des îlots et découpage des parcelles, espaces bâtis au sol et espaces libres,...).elle peut également s'étaler sur le cadre bâti et entraîne ainsi des changements sur ses formes et ses volumes ainsi que sur ses hauteurs et ses façades .

3.2.2. Une mutation fonctionnelle :

Ce type de mutation implique des changements dans les fonctions remplies par un espace urbain (habitat, circulation, activités primaires, secondaires, tertiaires, emploi,...).il peut s'agir de l'introduction supplémentaires de fonctions, ou au contraire la réduction de certaines d'entre elles, comme il s'agit parfois, du changement du rapport qui existait entre les fonctions d'un espace urbain.

3.2.3. Une mutation sociale :

La mutation peut également être d'ordre social, tel qu'un changement dans la composition sociale de la population, cette dernière, par ses pratiques sociales et son mode de vie, peut remodeler l'espace et le façonner à la manière qui répond au mieux à ses besoins,

3.3 . Les motifs des démolitions-reconstructions

Sous son aspect physique, une ville est constituée de bâtiments et d'espaces qui ont été construits et conçus à certains endroits bien spécifiques à un moment donné et pour un usage donné. L'évolution globale des villes se répercute de façon différenciée sur leurs différentes composantes¹⁹ ; Les facteurs d'évolution sont les suivants:

○ **Destructions catastrophiques :**

Destructions engendrées de manière directe et à grande échelle par une guerre ou une catastrophe naturelle

○ **L'obsolescence technique des bâtiments :**

C'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les normes et les usages évoluent, qu'elles soient traduites en terme de besoins (confort, hygiène), de fonctionnalités (évolution des modes de production).

○ **L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties :**

Qui deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires ; en somme, ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains, soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur pertinence.

¹⁸ La mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial. Mémoire de magister . REDJEM SANDRA, université Université Mahmoud Mentouri Constantine. P 39

¹⁹ PIRON Olivier, 2002.

4. L'urbanisme :

Ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement.²⁰

4.2. La ville :

Une ville est un milieu physique 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. Les principes qui régissent la structure et l'organisation de la ville sont étudiés par la sociologie urbaine, l'urbanisme ou encore l'économie urbaine²¹

4.2.1. Les éléments constitutifs de la ville :

A. Les quartiers :

Un quartier est une division administrative d'une ville et une échelle d'appropriation d'une partie de la ville par ses habitants. Selon KEVIN LYUNCH « *les quartiers sont des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se représente comme un espace à deux dimensions, ou un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère générale qui permet de les identifier* ».

B. Les voies :

Les voies sont les chenaux le long desquels l'observateur se déplace habituellement, occasionnellement, ou potentiellement. Ce peut être des rues, des allées piétonnières, des voies de métropolitain, des canaux, des voies de chemin de fer.

C .Les limites :

Les limites sont des éléments linéaires que l'observateur n'emploie pas ou ne considère pas comme des voies. Ce sont les frontières entre deux phases, elles peuvent être : des rivages, tranchées de voies ferrées, limites d'extension, murs.

D .L'îlot :

C'est la plus petite forme urbaine construite qui soit définie par les rues qui l'entourent. En général, l'îlot est le simple résultat des rues qui l'entourent et ne constitue pas une entité morphologique autonome puisque, par exemple, le parcellaire d'un îlot est solidaire du parcellaire des îlots voisins (obéissant aux mêmes directions)

²⁰ <http://www.cnrtl.fr/definition/urbanisme>

²¹ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Ville>

4.3. Centre / centralité :

4.3.1. Le centre urbain :

La transformation dans le territoire, et l'évolution du phénomène urbain montre et confirme que le centre de tout environnement socio- physique est façonné par les activités humaines.

« Le centre est un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée. »

Alberto Zucchelli- introduction à l'urbanisme opérationnel

4.3.2. La centralité :

La question de la définition de la centralité est certainement plus complexe aujourd'hui qu'elle ne l'était avant l'avènement de l'ère de la mobilité individuelle facilitée par l'automobile. En effet, à cette époque, la centralité urbaine s'imposait à tous par sa matérialité, la ville était une entité clairement délimitée, siège des pouvoirs politique, économique et religieux. Mais les choses se sont complexifiées, et bon nombre d'espaces qui s'offrent à nous aujourd'hui sont le résultat d'un lent processus d'hybridation, au travers duquel l' « urbain » semble de plus en plus marquer les espaces ruraux.

4.3.3. Les types de centralité urbaine : les différents types de centralités sont :²²

○ Centralité extra locale :

- Organisation interne de l'espace, déborde assez peu du noyau
- Densité, commerces de petite taille,...

○ Centralité locale :

- Tournée vers des territoires et populations dépassant largement le cadre strict du noyau
- Masse des activités, tertiaire, commerces de grande taille, faible taux de population

4.4. Le développement urbain durable « L'urbanisme durable »

Urbanisme durable est une nouvelle façon d'appréhender le rapport de l'urbain à la nature. Il se veut ainsi plus respectueux de l'environnement en utilisant de nouvelles méthodes de constructions, de nouveaux matériaux, de nouveaux modes de déplacements, pour une ville donnant plus de place à la naturalité comme élément de qualité de vie... La notion de durabilité renvoie à l'impératif de concilier, dans l'urbanisme, le bien-être, l'équité et la cohésion sociales et le développement économique avec le respect du cadre naturel²³

²² Anale urbaine. Phillip panerai/Jean-Charles d'épaule/Marcelle demergon , édition parenthèses P 135

²³ https://fr.wikipedia.org/wiki/Urbanisme_écologique

4.4.1. Les principes du développement urbain durable :

Les principes de l'urbanisme écologique sont :²⁴

- Le projet urbain durable devrait s'attacher à mettre en oeuvre une politique urbaine qui respecte à la fois les priorités sociales, économiques et écologiques.
- Défendre la mixité dans les usages du sol. La mixité fonctionnelle et sociale
- Densifier le bâti, en zone centrale de préférence mais aussi en zone résidentielle, en comblant les espaces interstitiels et en réutilisant les friches urbaines
- Limiter l'éparpillement résidentiel par la maîtrise foncière des terrains,
- Reconquérir les espaces publics, qui ont à la fois une fonction sociale et une fonction écologique
- Renforcer l'urbanisation autour des points de forte accessibilité, en particulier près des dessertes de transports publics.
- Densifier au plus près des réseaux de transport en commun et des réseaux hydrologiques de surface.
- Diminuer la mobilité et limiter au maximum les besoins de déplacement.
- Assurer un transfert de l'automobile vers d'autres modes de transport plus respectueux de l'environnement.
- L'éco gestion des ressources naturelles, de l'énergie et des déchets
- Faire participer les ressortissants étrangers à la vie locale.

● Conclusion :

Après avoir défini les concepts liés au projet, on a pu récolter plus d'informations concernant les centres historiques et coloniaux ,leurs caractéristiques urbaine , les différentes actions d'intervention sur ses tissu ,et l'urbanisme écologique et ces principes ... afin de comprendre la ville, ses entités et ses valeur pour qu'on puisse à la fin établir un projet urbain qui répond aux besoins de la ville, et sa population et qui permet de résoudre la problématique ciblée .

²⁴ Cour protection de l'environnement et développement durable , master 1 , université Abou Baker belkaid Tlemcen , Mr BESSEDIK Madani

**CHAPITRE II :
ANALYSE THÉMATIQUE**

1. Introduction :

Les critères du choix des exemples : Les exemples thématiques qu'on a choisis portent sur les trois critères suivants :

- 1) L'échelle : la taille des projets urbains des exemples étudiés s'approchent à celle de notre zone d'intervention : échelle d'un quartier qui joue le rôle d'un centre historique dans la ville.
- 2) La pertinence : les exemples abordent La requalification du centre historique et la réutilisation urbaine en appliquant les principes de l'urbanisme écologique et la participation du citoyen
- 3) La crédibilité : Faire du quartier un pôle planifier, attractif ; et populaire.

2. Exemple 01 : Le centre historique de la ville Seyne sur mer (France)

2.1. Situation :

Située dans le département du Var et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;bordée par la mer Méditerranée.

2.2. Problématique :

- Un bâti vétuste
- Des espaces publics à mettre en valeur et qui ne jouent pas suffisamment leur rôle de lieu de vie
- Une voirie et des réseaux à réhabiliter
- Un commerce peu dynamique

2.3. Objectif :

- Requalifier le centre et renforcer son attractivité
- Rendre le centre-ville attractif en revalorisant son image et en proposant des équipements, des services et des activités correspondants aux besoins et à l'envergure de la ville
- Offrir des conditions de vie décentes aux habitants
- Repositionner la ville comme deuxième pôle urbain de l'agglomération en l'inscrivant dans une stratégie de développement global durable
- Favoriser une réelle mixité sociale et lutter contre la ghettoisation
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural et urbain

2.4. Actions :

2.4.1. Acquisitions foncières:

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement de Requalification Urbain.

D'autres outils peuvent également être nécessaires à la requalification, que sont l'acquisition à l'amiable, le Droit de Préemption et l'expropriation.

2.4.2. La restauration urbaine des ilots :

A. La création d'une placette par la démolition de l'habitat dégradé

- La restructuration de l'îlot a permis la création d'une placette centrale, mais aussi la création de fenêtres.
- dans cet espace les habitants peuvent se rencontrer, se retrouver et profiter d'un espace extérieur « privé » situé en plein cœur de ville.



Figure 10 : Schéma d'intervention

Situation de l'îlot Verlaque Habitat dégradé de l'îlot Verlaque Phase de démolition

B. La réhabilitation des ilots (l'îlot Martini):

- un curetage de l'îlot avec la démolition des maisons vétustes
- La construction d'une place conviviale. De plus, la réhabilitation d'un immeuble pour créer des logements sociaux et donner la possibilité d'implanter un restaurant ou des commerces en rez-de-chaussée pour l'animation de la place
- La création d'un bassin de rétention des eaux de pluies sous la place. Cette phase n'était pas seulement esthétique, mais surtout la solution à l'accumulation des eaux de pluies à l'échelle de la ville



Figure 11 : Situation de l'îlot Martini Figure : Structure de l'îlot Martinila création du bassin de rétention source :google earth

C. La création d'un espace de vie structurant place Bourradet

- La restructuration de l'espace public par la démolition: L'espace Bourradet était un espace déqualifié notamment par l'usage de la voiture et sa fonction de parking; entouré des ruines ce qui procurait un sentiment d'insécurité.
- Les travaux sur l'espace Bourradet ont permis de créer une véritable ouverture visuelle sur le centre-ville mais également une ouverture vers l'attractivité et la dynamique par la création d'une place.



Figure 12 : Situation de l'îlot Bourradet

D. Une restructuration en profondeur : démolition et réhabilitation de logement

- Sanisette publique et transformateur EDF démolis et intégrés dans un bâtiment voisin
- Logements privés réhabilités et la place réaménagée
- Sanisette publique et transformateur démolis et intégrés et création d'un logement social à l'étage
- La création d'équipements publics : Ils ont monté des projets dans les immeubles qui entourent la place, : la « Maison du Patrimoine », les « Ateliers de l'image » et la « Maison de l'Habitat » qui ont obtenu le prix des Rubans du Patrimoine. Afin de créer une mixité d'usage, des opérations de réhabilitation de logements vacants ont été mises en œuvre (logements sociaux, d'urgence et réhabilitation de privés dans le cadre de l'OPAH-RU). À proximité immédiate, ont été créées une « Maison Intergénérationnelle de Quartier » ainsi qu'une « Bibliothèque de théâtre ».



Figure 13 : avant démolition de l'immeuble réhabilitation des logement Maison de l'habitat avant et après intervention

- La mise en scène de l'espace : la création d'une scène en plein air qui permet d'accueillir des manifestations culturelles et festives (concerts, projections de films ou manifestations spontanées d'habitants, etc.). Des propositions chiffrées ont été faites à la ville, et ont démontré que l'aménagement d'une scène fixe était plus rentable économiquement que la location d'une scène amovible. En parallèle, la ville a mené des opérations de sécurisation de la place.

3. exemple 02 :Cœur de ville a Gex (France)

Gex est une commune située dans le département Ain qui correspond au département 01. Gex fait partie de la région Rhône-Alpes



Figure 14
Source : Google Earth

3.2. Problématique du centre Gex :

- centre-ville manque de véritables commerces de proximité de qualité
- le manque d'accessibilité et d'attraction pour développer un vrai centre-ville commerçant

3.3. Les objectifs du projet

Avec l'ambition de dynamiser l'offre commerciale et culturelle de Gex, le projet cœur de ville doit permettre à la place du Jura de devenir, en lien avec le centre ancien, un lieu de vie animé et attractif à la fois en termes d'équipements, de commerces, de déplacements et d'environnement.

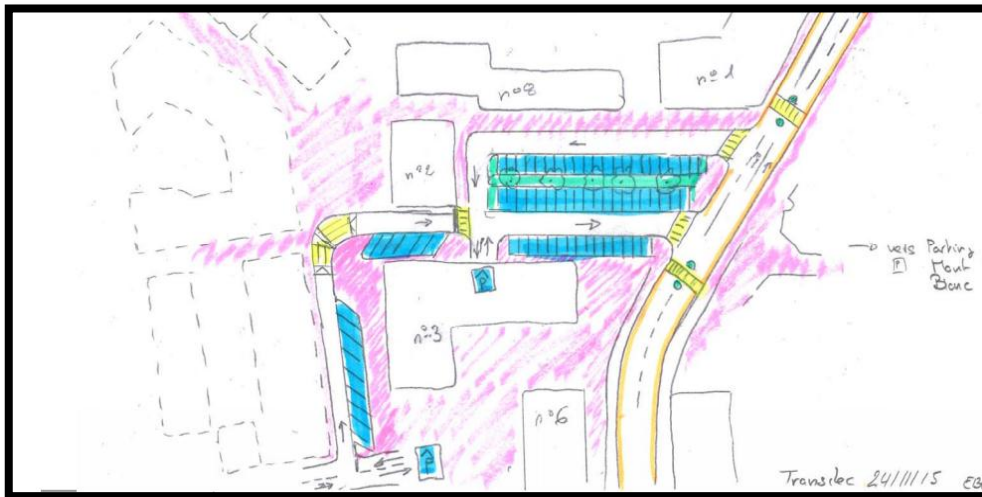


Figure 15

source: 1170_151-pre-gco-1b-gex_projet_urbain-centre_ville-synthèse.pptm

- Redynamiser l'économie et l'attractivité commerciale du centre-ville ;
- Rendre plus lisible l'espace public ;
- Réorganiser les flux et le stationnement ;
- Valoriser les modes doux ;
- Développer des offres de services et d'équipements collectifs et publics (culturels...).

Dans cette perspective, la Ville a souhaité vous associer à son élaboration afin de garantir la meilleure adéquation possible du projet à vos besoins, vos usages et votre vision pour Gex !

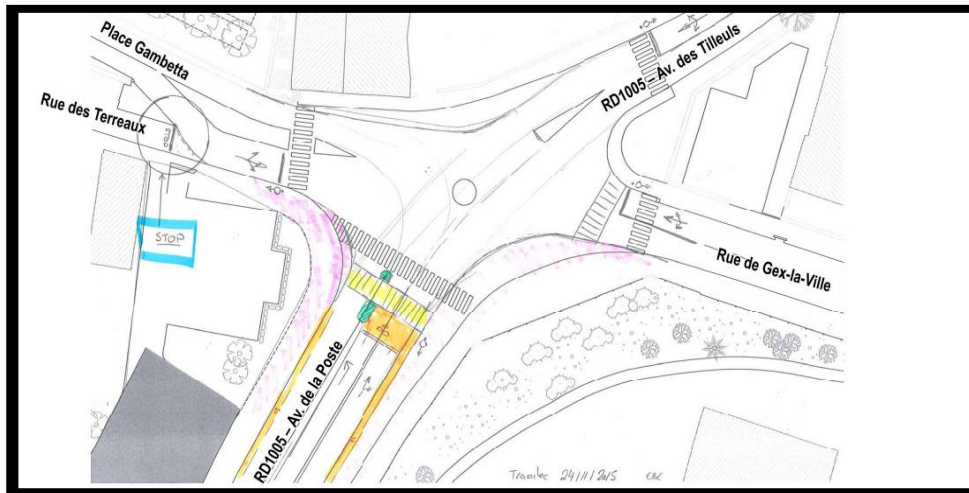


Figure 16 : Schéma d'intervention

Source : 1170_151-pre-gco-1b-gex_projet_urbain-centre_ville-synthèse.pptm

3.4. Les grandes orientations du projet

Vous retrouverez ici les principales orientations du projet avec ses « zones d'actions » qui désignent les espaces au sein desquels l'aménagement a été stabilisé en concertation avec vous.

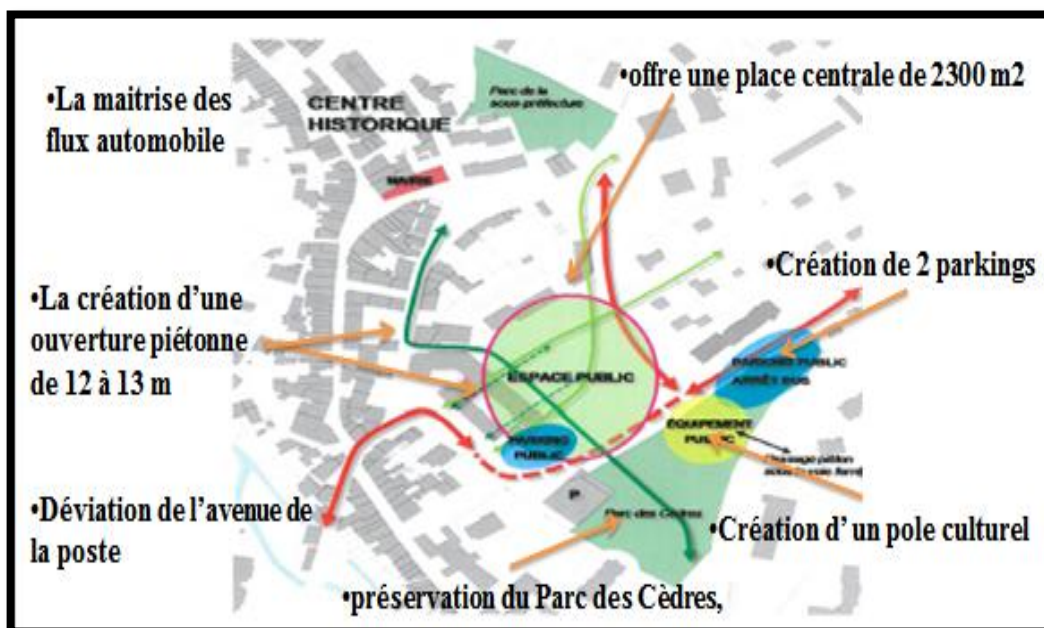


Figure 17 : Schéma d'intervention

Source : 1170_151-pre-gco-1b-gex_projet_urbain-centre_ville-synthèse.pptm

3.4.1. Le projet urbain intégré à la fois :

Des projets externes : arrivée du BHNS et de son parking-relais et déviation de l'avenue de la Poste ;

Des incontournables qualitatifs : préservation du Parc des Cèdres, axes piétons, mobilité douce et préservation de la vue ; Des besoins identifiés : commerces, équipements, services, logements, stationnement aérien et souterrain.

Le scénario d'aménagement retenu offre une place centrale généreuse de 2 300 m² et des travées piétonnes de 10 à 13 m de large comme autant de percées visuelles sur le parc des Cèdres. En lien

CHPITRE II : analyse thématique

direct avec le centre ancien, il favorise un véritable parcours commercial dynamisant l'actuelle et la future offre de services.

Le stationnement aérien dédié à des arrêts de courte durée est maintenu et largement complété par la création de parkings publics (dont un parking-relais pour le BHNS) et privés sous la place.

Une certaine maîtrise flux automobiles de la rue des terreaux et du commerce

La mise à sens unique de la rue de Genève dans sa partie Nord.

Le redressement de la RD 1005 entre l'avenue de la gare de la poste (création d'un nouveau barreau).

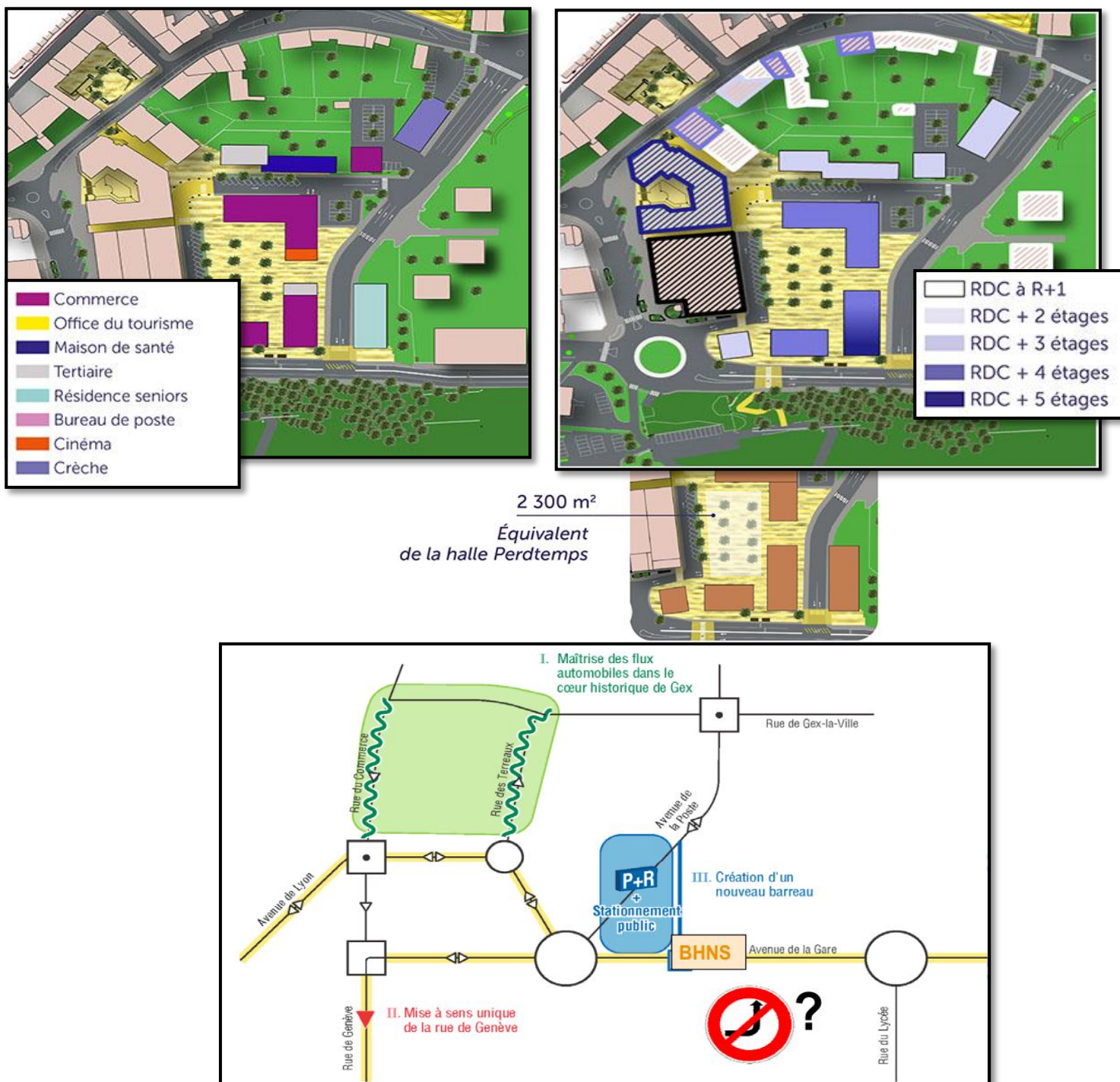


Figure 19 : Schéma de principe d'aménagement

Source : 1170_151-pre-gco-1b-gex_projet_urbain-centre_ville-synthèse.pptm

Programme immobilier

Logement (accession libre ou social)	5 814 m ² SDP (soit 76 logements)
Résidence sénior	2 850 m ² SDP (soit 63 logements)
Commerce pied d'immeuble	2 017 m ² SDP
Bureau de poste	255 m ² SDP
Tertiaire	1 267 m ² SDP
Maison de santé	610 m ² SDP
Crèche	368 m ² SDP
Cinéma	600 m ² SDP
Office du tourisme	278 m ² SDP
Total	14 059 m² SDP

SDP : surface de plancher

Stationnement

Stationnement privé souterrain	196 places
Stationnement public souterrain	200 places
Stationnement public parking-relais	150 places
Sous-total	546 places en souterrain
Stationnement aérien	74 places
Total	620 places en tout

Figure 20 : Programme d'aménagement

Source : 1170_151-pre-gco-1b-gex_projet_urbain-centre_ville-synthèse.pptm

En jouant sur le dénivelé de la place (d'environ 5 m entre le nord et le sud), le projet se fixe comme objectif de maintenir l'ensemble des hauteurs de bâtiments équivalentes ou inférieures à celle du bâtiment « Orange » pour permettre d'une part une harmonie entre l'existant et les constructions futures et d'autre part la préservation des vues.

4. Exemple 03 : 4. Cœur de ville a Sorinieres

4.1.Situation :

Le plan de l'îlot Cœur de ville qui avait l'objectif de revoir tout le centre-ville. Il y a une urgence à créer un vrai centre-ville vivant. Cela passe aussi par une dynamisation du commerce de proximité, avec notamment une surface alimentaire. »



Figure 21 : situation de la ville source : Google Earth

2.2. Problématique :

Un bâti vétuste ;t des espaces publics à mettre en valeur et qui ne jouent pas suffisamment leur rôle de lieu de vie ;une voirie et des réseaux à réhabiliter et Un commerce peu dynamique

4.2. Objectif :

réaliser une opération en renouvellement urbain permettant de limiter l'étalement urbain,

- donner la priorité aux déplacements doux dans un centre-ville apaisé,
- rompre avec le caractère linéaire du centre-ville en l'ouvrant sur des espaces urbanisés en friche,
- proposer une offre commerciale complémentaire et adaptée à celle existante.

4.3. Le programme :

- un ensemble foncier de 14 700 m² à aménager,
- une place à composer et animer,
- environ 185 logements sous forme d'immeubles collectifs dont 30 % de logements locatifs sociaux,
- environ 2 000 m² de surfaces commerciales de proximité (1 000 m² de surface alimentaire et des commerces et services).

4.4. Les Actions :

4.4.1. Une vraie place :

- articuler le centre-ville autour de cette place qui ouvrira le quartier sur la rue Clemenceau.
- Une place, en face de la mairie, que l'on veut conviviale, chaleureuse et qui accueillera le marché

4.4.2. Autour de cette place :

- Prendront place les six à sept cellules commerciales, qui s'ajouteront à la surface alimentaire d'environ 1 000 m². Au total, 2 000 m² de surface commerciale sont prévus.
- 185 logements dans ce Cœur de ville formé par les rues Clemenceau, des Lauriers, Bellefret, du Général-de-Gaulle et de la Poste.

4.4.3. Stationnement

- un parking souterrain avec quelques places en aérien.

4.4.4. Schéma d'aménagement :

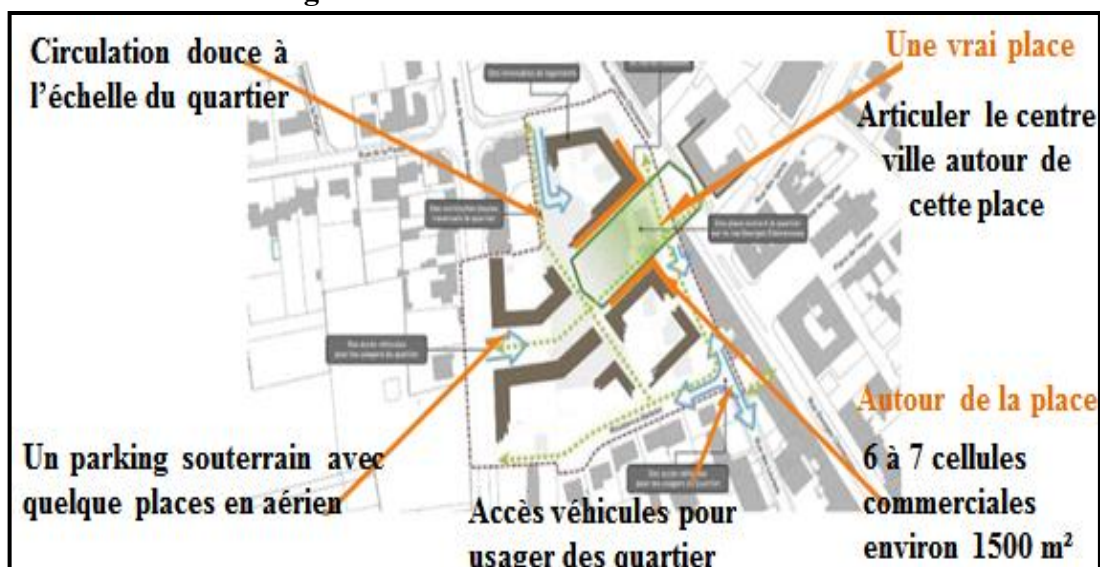


Figure 22 : schéma de requalification de la ville

Source : <https://www.google.com/search?q=C%C5%93ur+de+ville+a+Sorinieres&client=avast&source>

5. Exemple 04 : « projet de Roubaix » au Grand Projet de Centre-ville

5.1. Situation :

Roubaix est une commune française située dans le département du Nord, en région Hauts de France



Figure 23 : carte de situation du centre-ville Roubaix /source : Google earth

5.2. Problématique :

Lourdement affectée par la crise des années 1970, Roubaix doit faire face à la paupérisation et à la dévitalisation progressive de son centre-ville.

-1990 des commerces ont disparu du fait de l'attractivité des centres commerciaux qui se développent en périphérie.

1. Il n'y a plus de correspondance entre le bâti roubaisien et son occupation. Ainsi, les anciennes usines tombent en ruine. Il a fallu les racheter puis les démolir, ce qui prend beaucoup de temps et peut poser des problèmes de conflits de mémoire.

2. Le tissu urbain de Roubaix est marqué par de nombreuses friches urbaines et de dents creuses (terrains non bâtis à l'intérieur de zones construites).

La présence de nombreuses friches pose un problème en termes d'espaces publics. L'idée privilégiée est le développement des « espaces publics de qualité », alors qu'au 19^{ème} siècle, la ville était minérale, sans espaces verts.

5.3. Objectif :

- La reconquête commerciale, économique, sociale, culturelle, urbaine et architecturale du centre de Roubaix devient une priorité : il s'agit de resserrer géographiquement le centre afin de lui conférer une plus grande « densité » commerciale et de permettre le renforcement de la centralité roubaisienne à l'échelle métropolitaine.

5.4. Action d'intervention :

5.4.1. Éléments de programme et actions

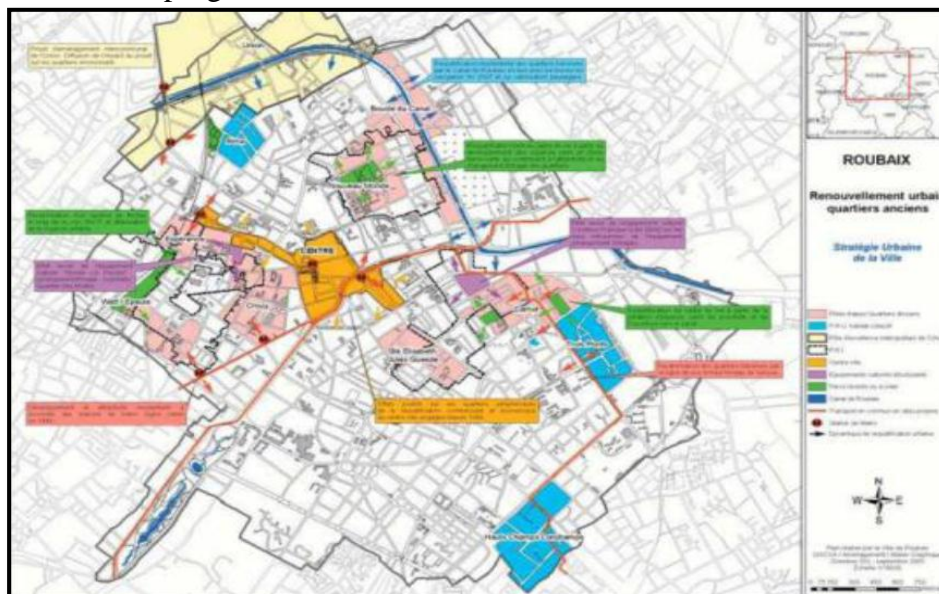


Figure 24 : Carte des projet de renouvellement urbain des quartier anciens de la ville de Roubaix

Source : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/bayard-tourcoing>

✓ Les aménagements urbains :

- Grand-Place : parvis de l’Hôtel de ville et de l’église st Martin, abords du métro.

✓ Commerce : Centre Mac Arthur Glen

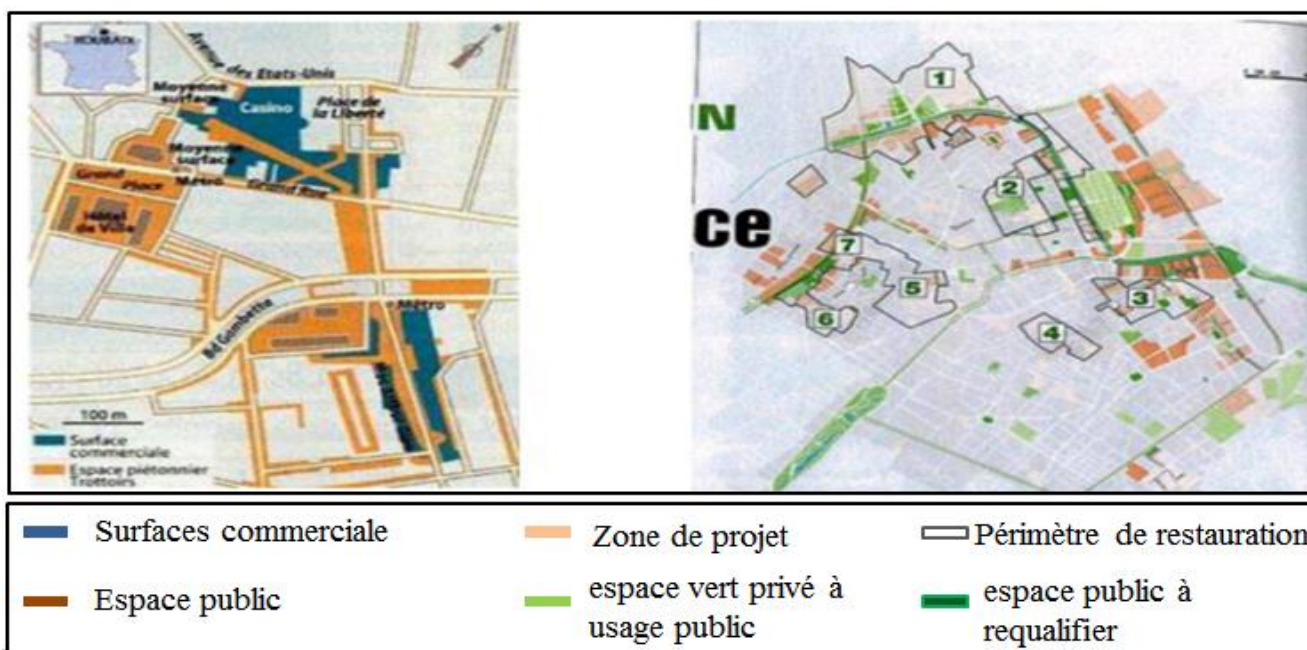


Figure 25 : carte des actions d’aménagement urbaines

Source : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/bayard-tourcoing>

Habitat: Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Figure 26 : carte de requalification des quartiers

figure 27 : les opérations de réhabilitations

source : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/bayard-tourcoing>

✓ La requalification des espaces publics pour améliorer le cadre de vie des habitants



Figure 28 : carte de la requalification des espaces publics

source : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/bayard-tourcoing>



Figure 28 : carte de la requalification des espaces publics

source : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/les-autres-projets/bayard-tourcoing>

6. Exemple 05 : Aménagement Centre-Ville Historique de Noisy-le-Grand

6.1. Situation :

Noisy-le-Grand est une commune située dans le département Seine -Saint ,Denis ,à l'Est de Paris ,

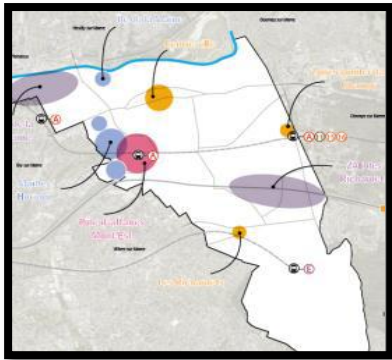


Figure 29 : la carte de la ville de Noisy le grand / source : google earth Figure 30 : la carte du centre-ville de Noisy le grand / source : google earth

6.2. Problématique :

- manque des équipements
- centre-ville manque de véritables commerces de proximité de qualité,
- le manque d'accessibilité et d'attraction pour développer un vrai centre-ville commerçant
- Le vieux Noisy n'est pas assez restauré ou entretenu Des coques vides. Certains magasins sont fermés

6.3. Objectif :

- Valoriser les atouts de centre-ville et réduire les difficultés rencontrées
- Promouvoir l'identité noiséenne à travers son patrimoine.
- Renforcement de l'attractivité du centre-ville
- redynamiser le commerce
- recréer un espace public agréable et pratique pour tous les usagers.
- L'organisation générale des espaces est repensée pour mettre en relation les différents équipements publics, et valoriser l'attractivité de chacun d'entre eux,

6.4. Les stratégies et les actions d'intervention :

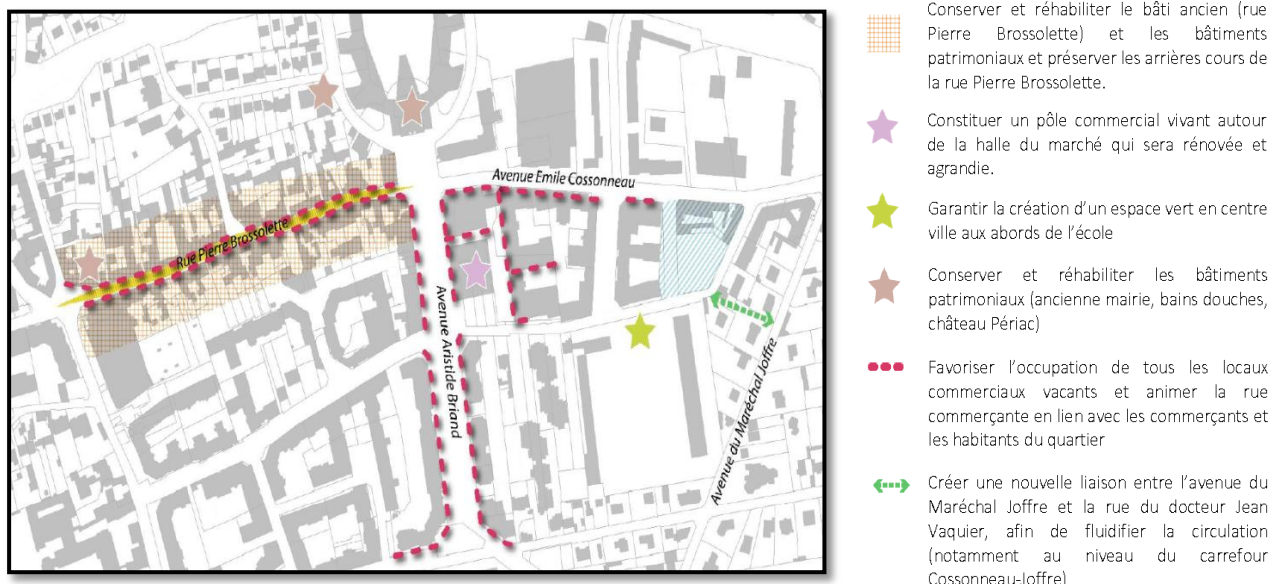


Figure 31 : scénario d'aménagement du centre-ville de Noisy le grand

Source : <https://docplayer.fr/18729313-Amenagement-centre-ville-historique.html>



Figure 32 : le Bâti existant dont la démolition

Source : <https://docplayer.fr/18729313-Amenagement-centre-ville-historique.html>



Figure 33 : Schéma de principe.

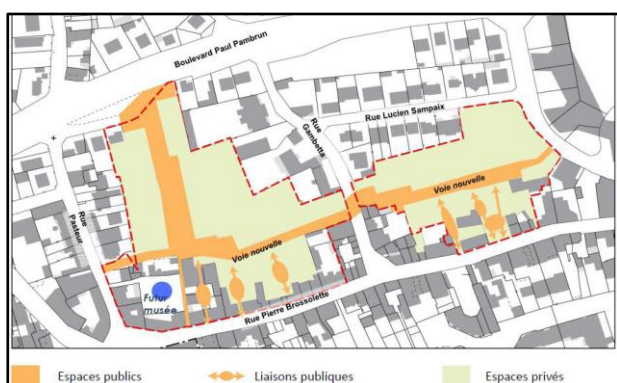


Figure 34 : Schéma des espaces extérieurs

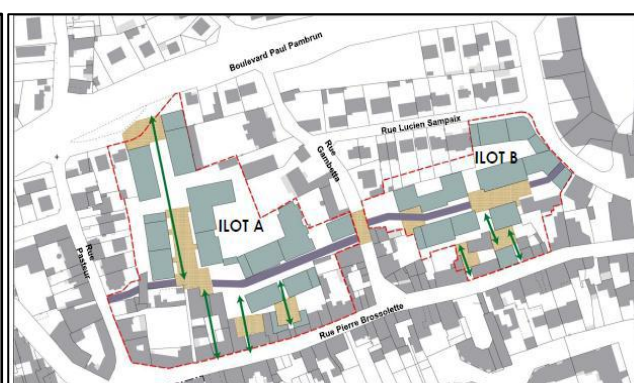


Figure 35: Schéma de l'activité commerciale

Source : <https://docplayer.fr/18729313-Amenagement-centre-ville-historique.html>



Figure 36: Schéma d'intervention

Source : <https://docplayer.fr/18729313-Amenagement-centre-ville-historique.html>

7. Analyse comparatif des exemples :

1.

	Exemple 01	Exemple 02	Exemple 03	Exemple 04	Exemple 05
Situations Géographique	Située dans le département du Var et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;bordée par la mer Méditerranée	Gex est une commune située dans le département ainsi qui correspond au département 01. Gex fait partie de la région Rhône-Alpes	Le plan de l'îlot Cœur de ville qui avait l'objectif de revoir tout le centre-ville. Il y a une urgence à créer un vrai centre-ville vivant.	Roubaix est une commune française située dans le département du Nord, en région Hauts-.de-France.	Noisy-le-Grand est une commune située dans le département Seine -Saint ,Denis ,à l'Est de Paris
Problématiques	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un bâti vétuste ✓ Des espaces publics à mettre en valeur ✓ Une voirie et des réseaux à réhabiliter ✓ Un commerce peu dynamique 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ centre-ville manque de véritables commerces ✓ le manque d'accessibilité pour développer un centre-ville commerçant 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un bâti vétuste ;t des espaces publics à mettre en valeur dynamique 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il n'y a plus de correspondance entre le bâti roubaisien et son occupation. ✓ Le tissu urbain de Roubaix est marqué par de nombreuses friches urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ manque des équipements ✓ centre-ville manque de véritables commerces de proximité de qualité, ✓ le manque d'accessibilité et d'attraction pour développer un vrai centre-ville commerçant
Objectifs	<p>1-Requalifier le centre et renforcer son attractivité.</p> <p>2- Offrir des conditions de vie décentes aux habitants.</p> <p>3-Mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural et urbain.</p>	<p>1-Rendre plus lisible l'espace public.</p> <p>2-Réorganiser les flux et le stationnement.</p> <p>3-Valoriser les modes doux ;</p>	<p>1-donner la priorité aux déplacements doux dans un centre-ville apaisé.</p> <p>2-rompre avec le caractère linéaire du centre-ville en l'ouvrant sur des espaces urbanisés en friche,</p> <p>3-proposer une offre commerciale complémentaire et adaptée à celle existante.</p>	<p>1-La reconquête commerciale, économique, sociale, culturelle, urbaine et architecturale du centre de</p>	<p>1-Promouvoir l'identité noisienne à travers son patrimoine.</p> <p>2- Renforcement de l'attractivité du centre-ville.</p> <p>3- redynamiser le commerce.</p>

Tableau 02 : analyse comparatif des exemples thématique

Source : auteur

CHAPITRE III :
ANALYSE URBAINE DE LA VILLE

ANALYSE URBAINE DE LA VILLE

1. Approche géologique :

1.1. Situation géographique :¹

1.1.1. **Dans le cadre national :** Ain Témouchent occupe une situation privilégiée en raison de sa proximité par rapport à trois grandes villes (70 km à l'ouest d'Oran, 70 km au nord de Sidi Bel Abbès, 75 km à l'est de Tlemcen (situation de carrefour). (Fig01)

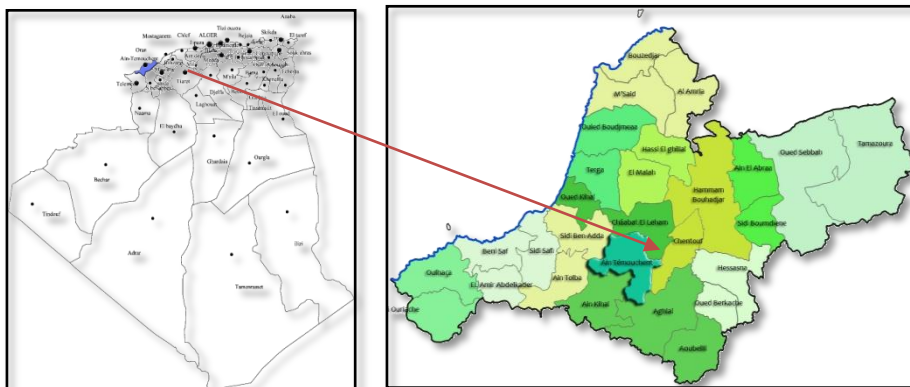


Figure 36 : situation de la ville

1.1.2. Dans le cadre de la wilaya : ²

Elle couvre une superficie totale de 2377 Km² avec une façade maritime de 80 km, Elle regroupe actuellement 8 Daïras et 28 Communes, et compte une population de 405 116 habitants soit une densité de 170 hab./Km².

N°	Dénomination daïra	Nombre de communes	Superficie (Km ²)
1	AIN KIHAL	04	353,58
2	AIN LARBAA	04	571,99
3	AIN TEMOUCHENT	02	151,81
4	BENI SAF	03	172,96
5	EL AMRIA	05	377,01
6	EL MALEH	04	238,87
7	HAMMAM BOUHDJAR	04	365,09
8	OULHAÇA	02	86,29

Tableau : 02 : découpage administratif

1.3. Les données climatiques :

La ville d'Ain Témouchent a un climat méditerranéen, caractérisé par un été chaud(max 38°C) et un hiver tempéré(max 15°C). Le régime climatique se caractérise par des vents qui n'apportent généralement que peu d'humidité (vents de direction Nord et Nord - Ouest)
Pluviométrie annuelle de 250mm à 300 mm
La gelée est très faible (5j/an) .

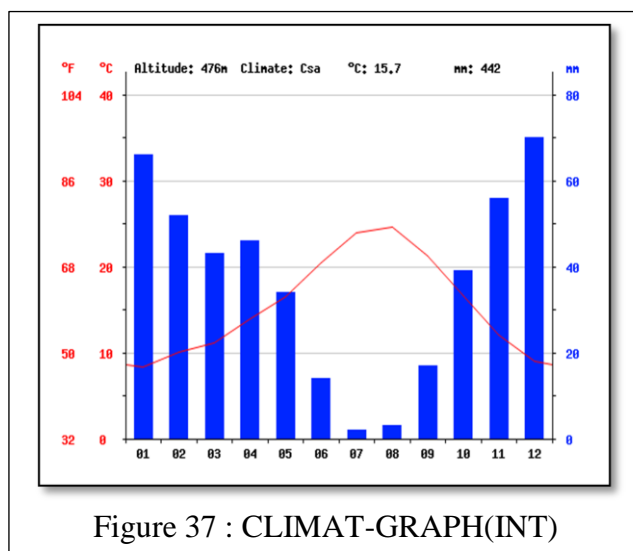


Figure 37 : CLIMAT-GRAPH(INT)

¹ Monographie Ain Temouchent 2013

² Monographie Ain Temouchent 2013

1.4. Topographie :

- La Morphologie est moyennement contraignante, avec un dénivelé moyen de 250 m pour déboucher à la plaine. elle correspond à un Grand plan incliné du Sud au Nord avec des pentes allant de 5% dans les parties basses à plus de 10% dans les Piémonts.

1.5. Géologie : ³

- Le substrat géologique de la commune est constitué de formations volcaniques de types basaltique et de cendres volcaniques .le substrat est caractérisé par des variations latérales et verticales de faciès .trois grands types de formations peuvent être distingués :
 - 1- Les formations basaltiques et les cendres volcaniques qui seraient d'âge primaire
 - 2- Les formations sédimentaires constituées de calcaires, d'argiles et de marnes.
 - 3- Les formations quaternaires constituées de tufs, d'alluvions recouvertes de des formations de croutes et d'encroutements calcaires.

1.6. Hydrographie : ⁴

Le réseau hydrographique de la commune est marqué par une indigence, caractéristique des espaces de plaines. Le seul axe hydrographique important est celui de **oued Sennane** qui prend sa source dans **des monts de Tessala** au sud de obtenu sera au moins de type 3 de la norme **ASNI A 21-50**.

Dans tous les cas, l'entrepreneur sera tenu d'enlever et de trier les blocs de roche débris végétaux ou animaux etc... . Qui ne pourront être dans la tranchée

1.7. Étude des risques :

1.7.1. Risque sismique : ⁵

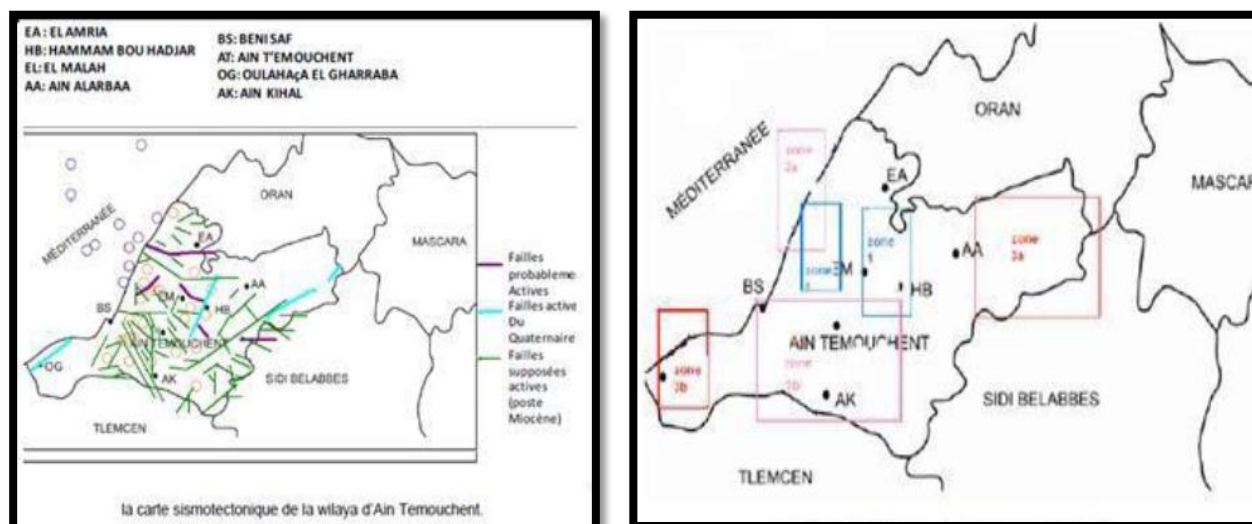


Figure 38 : zonage sismique de la wilaya d'Ain Temouchent

³ PDAU de la ville d'AIN TEMOUCHENT

⁴ PDAU de la ville d'AIN TEMOUCHENT

⁵ CHEMOURI KHADIDJA mémoire de master "contribution à l'évaluation du risque sismique de la wilaya de Ain Temouchent"

spécialités. Ces effectifs sont encadrés par 70 enseignants avec un taux d'encadrement de "1 enseignant pour 25 étudiants"

3.2.2. L'agriculture :

La wilaya de Ain Témouchent peut être classé par certains indices comme l'une des agricoles les plus riches de la région Nord-Ouest. Elle dispose de grandes superficies de terre arable (agriculture de céréales et de vignes). En 2004 la superficie agricole totale est de 203584ha.

3.2.3. La pêche :

La pêche est le second potentiel du développement de la wilaya, dans la région Nord-Ouest. Les wilayas côtières disposent d'un potentiel maritime le plus poissonneux du pays qui leur confère une place de choix dans les productions halieutiques nationales. En effet, les wilayas d'Ain Témouchent et de Tlemcen occupent respectivement la 2ème et la 3ème place avec 12% et 13% de totale nationale.

3.2.4. Commerciales:

Les activités commerciales sont concentré au centre-ville de d'Ain-Temouchent dont on trouve tous les types de commerces.

1. Approche historique :

1.1. Période précoloniale :

❖ *L'antiquité :*

Cette région a connu pendant cette période plusieurs changements géologiques a cause des volcans et séisme.

- Les premiers habitant de la vile, les Berbères adopta le nom de "Sufa".

❖ *L'époque romaine :*

- La "ville" fut créée en l'an 119 sous le règne de l'empereur romain Hadrien (création d'un poste militaire).

2.2. Période coloniale :

❖ *Entre 1836-1851 :*

- En 1836, la construction d'une voie de communication entre l'île de Rachgon et Ain Temouchent et la création d' une base militaire.

- En 1843 Ain T'émouchent est devenu un poste militaire de l'état colonial.

❖ *Entre 1857-1887 :*

La création d'un noyau central de la place de la mairie aménagé de part et d'autre par une fontaine et une scène pour les fêtes.

❖ *Entre 1909-1929 :*

La ville devient l'image de deux situations totalement contradictoires : L'une développée et structurée (le centre colonial), l'autre spontané et mal aéré de type rural (Hai Moulay Mustapha)et le quartier sidi said .

❖ *Entre 1930-1953 :*

- L'implantation de la voie ferrée en 1930 ainsi que quelques grands équipements
- L'extension des bidonvilles (quartier Hai Moulay Mustapha).
- Le chemin de fer a constitué une rupture entre les différentes entités urbaines vers le nord.

❖ *Entre 1954-1961 :*

- La période de la guerre de libération caractérisée essentiellement par une densification du Hai Moulay Mustapha afin d'accueillir la population pauvre.

2.3. Période post-colonial :

❖ **Entre 1962-1973 :**

- Retracer les limites actuelles de la ville avec le renforcement et la réalisation des ZHUN d'une superficie de 120 Ha et le programme CNEP sur 20 Ha.
- La densification du tissu urbain par des programmes d'habitats et d'équipements pour répondre à la demande sociale en raison de la forte croissance démographique.
- A travers la lecture du tissu urbain, le noyau colonial demeure structuré par sa trame et sa typologie de l'habitat par contre les nouvelles extensions réalisées sous forme d'agréats.

❖ *Entre 1974 – 2000 :*

- L'élaboration du PUD de la ville.
- La revalorisation du quartier Hai Moulay Moustafa par la démolition des habitations précaire et la construction de nouveaux logements prévu par le PUD.
- Elle est caractérisée par une forte consommation du foncier qui s'élevé à 480 Ha répartie comme suit : 150 Ha du lotissement Est, 195 Ha du lotissement Ouest, 160 Ha de la zone d'activités et d'équipement de proximité (lycée, stade... etc.)
- La création du chef-lieu d'Ain Témouchent
- En 1999 un tremblement de terre a détruit une bonne partie de la vieille ville.

❖ *Entre 2001 – 2014 :*

Nous assistons à un glissement de la centralité initiale vers le nord avec :

- La réalisation des sièges administratifs de la ville.
- La réalisation de la nouvelle ville Akid Othman et la doter par des équipements

✓ **Modèle de croissance :**

La croissance de l'agglomération s'est faite à partir de noyaux isolés soit à proximité du centre-ville, soit à l'écart au Nord, suivant un modèle polycentrique ou les lignes de croissance sont généralement les axes de circulation principaux qui permet la laissant entre les pôles satellites et le noyau originel de la ville.

Les ruptures créés par les barrières de croissance oued SINANE qui dirige la croissance de l'ouest vers l'est, le chemin de fer, et la route nationale elle-même ont été considérés dans les différents plans d'aménagement comme des contraintes et des servitudes insurmontables.

4. Analyse typo morphologique :

4.1. Analyse d'espace bâti

4.1.1. Analyse de la typologie d'habitat :

- La différence de la typologie d'habitat dans les quartiers de la ville d'Ain Temouchent et du a la différence entre eux dans le plan historique :
 - Le noyau originel (le centre-ville) réservé aux habitats traditionnels coloniaux d'un pourcentage de 30.3%
 - La périphérie de la ville : est composée d'habitat à majorité individuel d'un pourcentage de 48.9% sous forme des lotissements comme c'est le cas pour les quartiers : Hai Zeitoun, les 411 lots, les 320 lots.....etc., suivant le programme d'auto construction lancée dans cette période , avec la présence de quelque constructions illicites d'une manière aléatoire, qui se regroupent sous forme de quartiers précaires (populaires) d'un pourcentage de 0.9%.
 - L'habitat collectif est majoritairement récente de type « grand ensemble » d'un pourcentage de 18.7% comme le cas : de la nouvelle ville, logements AADL....etc.pour répondre aux crise de logements causé par l'exode rurale et le siésme de 1999.

4.1.2. Analyse des équipements structurant

- si l'on examine de manière globale la répartition et la nature des équipements à travers la ville, on constate des différenciations nettes entre les différents quartiers :
 - Le centre –ville continue à bénéficier d'une situation privilégiée en regroupant le plus grand nombre d'équipements qui se caractérisent par leur diversité et leur niveau.
 - La zone autour de la gare regroupe des équipements structurants à l'échelle de la ville. C'est l'amorce de glissement de la centralité vers le nord. Ces équipements sont toutefois moins nombreux et peu diversifiés.
 - La ZHUN et la partie est de Hai Zitoun peuvent être qualifiée de centre administratif. Ces équipements sont généralement regroupés, et peu intégrés à l'habitat. L'activité commerciale est moins présente.
 - Dans toutes les autres nouvelles extensions, l'insuffisance des équipements est la conséquence de l'urbanisme normatif qui n'a porté que sur les équipements de base (scolaires, sanitaires etc.).
- En matière de quantité d'équipement On constate la prédominance des équipements éducatifs cette masse est répartie dans l'ensemble de la commune, Suivis d'équipement administratifs concentré essentiellement dans l'axe qui sépare le quartier Omar Ibn El Khattab et Hai Zitoune., puis Les équipements sanitaires de qui constitue 60% des hôpitaux de la wilaya, or La ville comprend en termes d'équipements sportifs, seulement deux stades et on retrouve sur toute l'agglomération trois bibliothèques et quelques maisons de jeunes en termes d'équipements culturelles, chose qu'on juge insuffisante par rapport aux attentes d'une population majoritairement jeune .

4.2. Espace non bati :

4.2.1. Accessibilité :⁹

A. Réseaux routiers :

La région est dotée d'une infrastructure routière et ferroviaire appréciable qui lui permet de bonnes liaisons internes et externes.

La Ville de Ain Temouchent constitue un point focal du réseau routier. Les liaisons routières inter-agglomérations sont bien assurées et l'on peut estimer, compte tenu de la relative faiblesse de la densité de population dans la zone .

Actuellement deux types de réseau coexistent :

- Un réseau primaire composé d'axes principaux primaires dont la fonction principale est de permettre d'entrer ou de sortir de la ville c'est le cas de :
 - L'ancienne route nationale qui traverse la ville du rondpoint Nord Est à la sortie Sud-ouest vers Ain Kihal.
 - Ce même axe est dédoublé au niveau de l'entrée de la ZHUN, il rejoint le centre-ville vers le Sud-est en direction de Sidi bel Abbès.
 - Un troisième axe (CW 34) reliant Chabaat à la rocade ouest en direction de Sidi Ben Adda en passant par le centre-ville et rejoignant l'ex D 59
 - Le réseau d'axes secondaires qui est en train de se mettre en place, s'est greffé sur le réseau de la voirie primaire existante. Il comprend deux tronçons importants :
 - Celui (CW 67) reliant l'ancienne route nationale au nord de la ZHUN en passant à l'ouest de Mouley Mustapha pour rejoindre la nouvelle voie d'évitement.
 - Celui reliant cette même ancienne route, au niveau de la gendarmerie, passant par la Wilaya et les sièges administratifs pour rejoindre la nouvelle voie d'évitement.
 - ✓ **Synthèse** : Une telle configuration des voies ne laisse pas apparaître beaucoup de possibilités d'intervention sur le schéma de structure. Les liaisons inter-quartiers ne sont pas hiérarchisées et restent parfois difficiles. On passe ainsi d'un réseau primaire important à un réseau tertiaire héritier des pistes et parcellaire agricoles mal structuré, n'ayant pas su gérer de points de rotule avec le réseau primaire.
- b. Réseaux ferroviaires :**
- Le réseau ferroviaire de la wilaya s'étend sur une longueur de 57 km. Béni Saf est relié au chef-lieu de wilaya par une ligne ferroviaire où transite des trains de marchandises et de voyageurs.
- c. Les gares :**
- Il existe deux gares au niveau de la ville d'Ain Temouchent :
 - a. La gare routière multi service « Mohamed Belloufa » avec une capacité de 442 véhicules/jour
 - b. La gare routière et ferroviaire avec une capacité de 921 véhicules/jour.

⁹ Pdau de la ville d'Ain temouchent

4.2.2. Analyse du réseau de transport urbain :

La commune d'Ain Temouchent dispose de treize lignes de transport en commun :

- Ligne 01 : débute du quartier Hai Mouley Moustafa passant par le centre-ville en arrivant au final au pôle universitaire
- Ligne 02 : débute de la nouvelle gare routière passant par la direction de l'agriculture en arrivant au final au pôle universitaire
- Ligne 03 : débute du quartier Hai Zitoune en passant par l'hôpital Benzerdjeb et les 214 logements afin d'arriver au pôle universitaire
- Ligne 04 : passe en premier lieu par le quartier Omar Ibn El Khattab allant vers Hai Zitoune, le centre-ville et en dernier lieu par le pôle universitaire
- Ligne 05 : passe en premier lieu par Sidi Ben Adda, Hai Zitoune, Premier Novembre, le centre-ville afin d'arriver au pôle universitaire
- Ligne 06 : débute de la nouvelle ville en passant par le Boulevard Mohammed Boudiaf, Hai El Baraka afin d'arriver au centre-ville
- Ligne 07 : débute de la nouvelle ville en passant par Hai Zitoune, le centre-ville en arrivant vers le pôle universitaire
- Ligne 08 : débute par la nouvelle ville en passant par Hai El Baraka, le centre-ville en arrivant vers le pôle universitaire
- Ligne 09 : cette ligne est intercommunale venant de Sidi Ben Adda passant par le centre-ville et l'hôpital et arriver au final au pôle universitaire
- Ligne 10 : cette ligne est intercommunale, venant de Chaabat Lham passant par Hai El Baraka, le centre-ville afin d'arriver au pôle universitaire
- Ligne 11 : cette ligne est intercommunale venant d'El Malah passant par Chaabat Lham, le centre-ville afin d'arriver au pôle universitaire
- Ligne 12 : venant de la Nouvelle ville et passant par l'hôpital Benzerdjeb en arrivant a pôle universitaire
- Ligne 13 : débute de la nouvelle gare routière passant par le centre-ville en arrivant au pôle universitaire

✓ Synthèse :

- L'université (qui est considérée comme un terminus) est bien desservie par les lignes de transport chose qui assure le déplacement des étudiants et enseignants venants des différents points de la wilaya mais ce secteur ne dispose pas de station de bus et d'équipements d'accompagnements.
- La voie SAINT ROCK comprend 8 lignes de transport sur 13 qui mènent vers la même destination qui est l'université en passant par l'hôpital. Alors que plusieurs secteurs sont dépourvus de lignes de transport chose qui augmente l'embouteillage et le problème de stationnement au niveau des centralités.

La centralité urbaine :

- La centralité dans la ville d'Ain temouchent est connectée aux enjeux de développement économique urbain, et baser sur des réalités social qui oriente cette polarité. Dans ce cas Ain temouchent est caractérisé par une hiérarchisation des polarités :
 - a. En premier lieu une centralité régionale ou extra local : tel que le centre-ville par sa valeur historique et sa qualité architecturale ‘ commerce , administrative et service de base ainsi que les deux gares routières et ferroviaires et le transport public créent une attractivité touristique , le pôle universitaire par son attractivité éducatif, Hai Sidi Said, comme un point de relais ou converge les différentes entrées de ville et la présence des équipements à l'échelle du wilaya ,la zone d'activité par son rayonnement régionale
 - b. En deuxième lieu une centralité local :tel que Omar Ibn el Khattab, El Djawhara, les 411 lots, les 320 lots,...qui bénéficient d'une mixité fonctionnelle d'équipements de proximité contrairement au niveau d'El Graba, la nouvelle ville .
- ✓ Les types de centralité selon la carte :
 - a. Une centralité linéaire : Boulevard du 1er novembre, de la révolution et l'axe du 1er mai par leur fonction commercial, l'axe administratif, Boulevard ‘Mohamed BOUDIAF’ et Boulevard de Hai Moulay Moustafa cause à de sa fonction gastronomique, ainsi que l'axe de relais créé par la RN 35.
 - b. Une centralité ponctuelle : autour des espaces public et le manège et les équipements structurant.

5. Analyse critique du PDAU :

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la commune de Ain Temouchent a pour objet : La ville de Ain Témouchent : Un pôle urbain structuré et structurant à renforcer.¹⁰

Problématique	Objectif	Orientation
<ul style="list-style-type: none"> - La présence des bonnes terres agricoles entourant et ceinturant la ville constitue un handicap majeur pour tout développement ou croissance urbaine. - Sa situation dans une zone à risque sismique qui a provoqué la fragilité des anciens tissus urbains. <ul style="list-style-type: none"> - Une forte densité de 1008 habitants /km² supérieur à la moyenne de la wilaya de 170 habitants/km² - Un taux d'accroissement de 2,45% supérieur par rapport à celui de la wilaya de 1,31% 	<ul style="list-style-type: none"> - Dotation des équipements de base et structurant. - Réorganisation des quartiers. - Reconstruire la ville sur elle-même. - La maîtrise, la gestion et la revitalisation du patrimoine de la ville. - L'achèvement des programmes et des actions d'embellissements. - Résolution des problèmes endogènes. - Amélioration du cadre de vie. - Animation culturelle. - Offre d'emploi. - Le renouvellement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> - favorise le rôle régional de l'agglomération (définir les futurs grands projets à rayonnement régional) - corriger le déséquilibre urbain oriente l'extension vers l'est au profit des terres agricoles (ce qui influe négativement sur la production agricole qui constitue la première source de rentabilité de l'agglomération.) - La ville sera structurée sous forme compacte, autour d'axes principaux, assurant le prolongement des axes routiers et traduisant l'ouverture de la ville sur son espace.

Tableau 03 : analyse critique du PDAU de la ville

Source : auteur

6. Problématique générale :

Durant la période coloniale, la ville d'Ain Temouchent se composait d'un centre-ville qui se caractérise par sa valeur historique, identitaire et culturelle, bien structuré, comportant plusieurs fonctions qui offrent une diversité de services compactes et bien hiérarchisées. Ces spécificités qui lui marque, ont poussé la population local a pratiqué leur espace.

Après l'indépendance on a assisté à une grande crise de logements due à l'augmentation de la population et le séisme de 1999, ce qui a provoqué un étalement urbain non contrôlé au profil des terres agricoles, qui est le fruit d'un ensemble de programme d'urgence privé de toutes vision à long terme, qui se voit dans les tissus urbain créer d'une manière hétérogène et anarchique, dépourvus d'identité et de valeurs (absence des éléments de repères/ assurances),

¹⁰ PDAU de la ville d'ain temouchent

Ces derniers ne sont pas compactes et produits à l'échelle de la voiture, contrairement au centre-ville (à l'échelle humaine), ou les différents services restent éparpillés et mal intégrés aux tissus contraignant la mixité fonctionnelle, ce phénomène s'aggrave avec la défaillance du réseau viaire et l'absence de l'ordonnancement des espaces publics (équipements/lieux de rencontres/espaces verts) et de l'animation qui se focalisent essentiellement au centre historique ce qui a provoqué la disparition de la centralité au niveau de ces tissus, cette perte a été absorbée surtout par les grands axes de la ville, ou se présente notamment les opportunités foncières dictant l'emplacement des équipements structurant, qui restent eux même éclatés sur ces axes sans être accompagné d'une bonne desserte de transport en commun.

Dans ces nouveaux quartiers on va assister et suite à l'absence de la planification, soit à des espaces qui sont dû être des lieux de polarité, mais qui restent non exploités, soit à des centralités anarchiques créées par la population. Cela va créer un déséquilibre de la centralité urbaine, faisant du centre-ville le point le plus névralgique, par le passage de la plupart des lignes de transport (lignes rentables). Avec ce système de transport on va hériter un centre saturé et encombré, et autres quartiers en marge et mal desservis, tout ça va créer un dysfonctionnement, une discontinuité urbaine, et des quartiers enclavés dépendant du centre-ville.

Cette situation ne permettra pas aux habitants de la périphérie de pratiquer leurs espaces et elle va s'aggraver de plus en plus si l'étalement se continuera vers l'Est sans prendre en considération la densification de la ville.

7. Hypothèse générale :

- Suite à la consommation abusive des terres agricoles causées par l'étalement urbain avec l'existence de plusieurs poches libres au sein de la ville, donc il est recommandé de limiter cet étalement en revenant sur la ville et la compacter par des projets de recyclage ou renouvellement urbain en créant une mixité fonctionnelle au sein des quartiers ou les différentes fonctions doivent être placées avec une réflexion à l'échelle humaine et donner des vocations propres à chaque quartier avec des activités et des ambiances qui se différencient d'un quartier à un autre afin de les intégrer au sein de la ville .
- renforcer la relation entre les différents quartiers périphériques en faisant une réorganisation des lignes de transport en commun et une restructuration de la trame viaire.

8. Réponse urbanistique :

	Stratégie	Action
Mobilité et trame viaire	Favoriser la circulation douce	Dans les zones dense en matière de population et les sites historique par la piétonisation des voies secondaire et laisser l'accès mécanique pour urgence service habitant du quartier par la Prévention des pistes cyclable et l'élargissement des voies reliant les quartiers
	Favoriser le transport en commun reliant les fragments périphériques	Par la réorganisation des lignes de transports en commun , alléger le nombre de lignes dans la voie de saint roche et retracer d'autre lignes qui faciliteront le déplacement des habitants des différents secteurs Par la projection d'une ligne de tramway qui passe par les centralités des quartiers
	Gérer le stationnement	Création des parkings et la gestion du stationnement surtout dans les lieu de centralité, contrôler le stationnement dans les voies principales
Logement	Offre de logements	Projection de nouveaux projets d'habitat pour répondre aux besoins de la population Le relogement des habitants endommagés par le séisme
	Requalification des quartiers	La restauration du cadre bâti du 19ème siècle Donner des vocations propres à chaque quartier pour permettre l'évolution harmonieuse de l'ensemble de la ville
	La démolition des constructions	Cas d'édifices vétustes ou en ruines touché par le séisme de 1999 et les constructions dans les servitudes du oued ou du chemin de fer
	reconversion des bâtiments	Reconvention de quelque habitations coloniales du centre-ville en maisons dotes afin de renforcer le tourisme dans la ville La reconvention des équipements abandonnés et des friches industrielles à des équipements attractifs s pour une meilleure compétitivité territoriale de la ville

ÉCONOMIQUE	Renforcer l'agriculture	Projection de bio-fermes et des fermes verticales •Projection de centre de recherche agricole
	Renforcer l'industrie et la formation	Renforcer l'industrie agroalimentaire Projection de centre de recherche (les start-up)
	Renforcer le tourisme	•Projection de circuit touristique ,Signalétique ,Mobilité , hôtellerie ,,,,,
SOCIOCULTURELLE	Favoriser la mixité sociale	Renforcer la convivialité entre les habitants : •Création des lieux rencontre ainsi que des activités collectives
	Renforcer la culture locale	La promotion de la culture comme axe des future rentes économique a travers la projection de : Palais de culture , Centre dramatique ,,,,,,
	Offre d'emploi	Offre de post de travail pour la génération présente et future par la projection des équipements ,,
	Offre de confort	Confort sanitaire , fonctionnelle , psychologique , et matériel

	Stratégie	Action
Environnement	Amélioration de la qualité de l'air	Diminuer la place de voiture en ville par le renforcement du transport en commun
	Renforcer la biodiversité	Aménagement des abords oued Aménagement des jardins écologiques et des parcs naturels (servitude de gaz)
	Gestion des énergies	Maitriser la consommation d'énergie: Favoriser l'utilisation des énergie renouvelable
	Gestion des déchets	Interdire les rejets industriels et ménagères dans l'oued •Favoriser le recyclage des déchet :
	Gestion des eaux	La gestion durable de l'eau passe par la réalisation et l'utilisation d'ouvrages durablement performants
	maitrisé la pollution	•Adoption de principe pollueurs-payeurs •Utilisation des écrans végétaux •Réduire les Nuisances sonores :
Donner des vocations propre à chaque quartier		
Quartier	Vocation	Justification
Centre-ville	Touristique + commerciale	Présence du patrimoine historique + boulevards commerciaux
Secteur baraka	Recherche et développement	Profitant de la vocation agricole de la ville
Nouvelle ville	Accueil + service + commerce	Emplacement à l'entrée Absorber la charge au centre
Hai el Zeitoun	Résidentiel + service	Pour éviter le cas d'un quartier dortoir
Omar ibn Alkhatib	Sportif + accueil + service	La présence de la gare et le stade
Djawhara	Service +accueil	Emplacement à l'entrée et à proximité du centre universitaire
Sidi Saïd	Centre de relais	Point de convergence des différentes entrées de ville
Quartier Cnep	Loisir + animation	Animer l'entre de la ville
Les 1000 lgts	Commerciale	Pour assurer l' interaction entre les quartier
Grabat	Centre de relais	Point de relais entre les quartiers

Tableau 04 : réponses urbanistiques

Source : auteur

CHAPITRE IV :
ANALYSE URBAINE DU FRAGMENT

ANALYSE URBAINE DU FRAGMENT

1. Introduction :

Cette étape, nous aidera à comprendre la constitution du tissu urbain du centre-ville de Ain Temouchent, , cette approche nous permettra également de connaître le fonctionnement dans le centre-ville et faire des constats , et permet de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du site et d'identifier les opportunités et les menaces présentes à l'extérieur, dans le contexte où l'on opère. Les résultats de ce type d'analyse nous fait aboutir à définir des enjeux.

2. approche géographique :

2.1. Présentation du centre-ville Ain-Témouchent :

Le centre-ville Ain-Témouchent, est un tissu urbain très large et unique par sa qualité urbaine et architecturale, Ce noyau s'est implanté à la confluence des deux Oued Sennane et Témouchent sur un site surélevé et défensif. Coincé dans l'enceinte fortifiée, ce noyau s'est organisé au croisement de deux axes importants perpendiculaires (Bd du premier novembre et Bd de la révolution) où le point de croisement constitue un véritable centre de gravité pour tout le noyau.

2.2. Topographie et servitude

Le centre-ville d'Ain Témouchent s'est implanté sur un terrain plat, relativement incliné du Sud au Nord et d'Ouest en Est. Ce qui a permis aux géomètres qui l'ont conçu de pouvoir dessiner leur plan en damier sans difficulté. Cela apparaît clairement à travers la voirie très rectiligne, géométrique et orthogonale. ¹

2.3. Analyse hydrographique :

Un réseau hydrographique marqué par un axe important : Oued Sennane
Le réseau hydrographique de la commune est marqué par une indigence, caractéristique des espaces de plaines. Le seul axe hydrographique important est celui de Oued Sennane qui prend sa source dans les monts de Tessala au sud de la commune et qui coule vers le Nord. Son cours est parallèle à la RN2 au Sud-est, passant à la limite de l'agglomération de Ain Témouchent. A la sortie de l'agglomération il prend une direction Ouest vers Sidi Ben Adda pour se diriger au nord pour rejoindre Oued El Malah qui se jette dans la Méditerranée à Terga Plage. Le reste des eaux superficielles est drainé par des oueds secondaires (Oued Ain Témouchent) et petites chabets à peine marqués dans le paysage qui se perdent dans la plaine. ²

¹ Pos centre vid' ain temouchent , 2015 , P 30

² Pos centre vid' ain temouchent , 2015 , P 14

3. Analyse typo morphologique :

Analyse des espaces non bâti :

3.1. Le système viaire :

3.1.1. Accessibilité :

Le centre-ville n'est en effet directement accessible que par quelques nœuds importants :

Au Nord, l'accès se fait au niveau de l'intersection de la RN 2, vers Oran, le CW 34 vers Chabet et le CW 59 vers Sidi Ben Adda près du pont de chemin de fer.

Au Sud, il se fait au niveau de la sortie de l'ancien CW 10 en direction d'Aghlal.

Au Sud-est, le seul nœud praticable est celui de l'intersection du Bd de la révolution et de le CW 85 vers Sidi bel Abbès. Un second nœud à l'intersection du Bd du 1^{er} Mai et celui de Didouche Mourad est amorcé.

A l'Ouest les accès sont possibles à partir des nœuds situés à l'intersection de la Rue Ben Mhidi et la rue Belhadj, et à celle du Bd de la révolution et du Bd des frères Benfissa.

3.1.2. Les grands axes structurants :

• Une trame en résille dont la rencontre des voies est orthogonale, la hiérarchisation des voies se marque par des axes structurants qui sont axe principal médian, le Bd du 1^{er} novembre qui se continue par la rue Rahou Kada Son gabarit est de 20 mètres. Il est ponctué par l'APC et sa place, le marché couvert et sa place, l'ex église, la Daira et son jardin. Parallèlement à cette voie, limitant le troisième îlot, un autre axe, rue Ben Mohamed, large de 15 mètres, Il est ponctué par deux placettes au croisement avec le Bd de la Révolution. Un troisième axe, le Bd du 1^{er} mai, limite la zone d'étude à l'Est avec un gabarit important. Ces grands axes longitudinaux sont recoupés transversalement de manière régulière par des axes de gabarit presque identique ou seul l'axe du Bd de la révolution est bien ponctué à ses deux extrémités par de petites placettes. Le rue Amour Med, quant à lui est ponctuée par la Poste à l'Ouest et la place du marché au centre. Cette ponctuation se perd totalement dans l'axe du Bd Didouche Mourad au Nord.

Toutes les autres voies sont des voies tertiaires sans hiérarchie apparente et sans ponctuation.

- Nous constatons aussi une Saturation au niveau des nœuds majeurs , un usage mixte entre les piétons et les véhiculés dans les trottoirs et une mauvaise gestion de stationnement .

3.2. Les Nœuds :

Ces nœuds sont essentiellement des nœuds composés par le croisement de deux axes importants ou autour d'un espace public qui participe à la composition urbaine du centre.

Ils assurent des liaisons organiques avec le reste des quartiers et marquent l'aboutissement de la plupart des axes primaires qui traversent la ville.

La revalorisation de ces nœuds considérés comme des points d'appel semble nécessaire pour marquer mieux les différentes séquences et événements urbains et architecturaux.

3.3. Les Limites :




Limite artificielle	Limite mécanique	Limite naturelle
Au nord : par le chemin de fer qui forme de véritables ruptures entre le centre-ville et sidi Saïd	À l'est par boulevard 1 ^{er} Mai qui sépare entre le tissu ancien et le tissu nouveau,	Au sud et à l'ouest par oued SINANE, le talus et les jardins
		

Tableau 05 ; les limites du secteur d'étude
Source ; auteur

3.4. Les Repères :

- Par sa valeur historique : mosquée Lala Khadijaetc.
- Par son architecture : la minoterie..... etc.
- Par sa fonction ; place APC, la place du marché, le jardin public, place de 9 décembre.... etc.
- Par sa fonction et son architecture : le marché, daïra, siège de l'APCetc.
- Par sa hauteur ; cité Thiers, LSP TOUNSSI.

3.5. Les découpages fonciers et typologie d'îlots :

Le secteur est composé d'un peu plus de 20 îlots de formes rectangulaires, de même largeur, mais qui varient en ce qui concerne la longueur, les autres types d'îlot sont adaptation à une situation donnée Cette déformation est imposée par la topographie ; limites et tracés des voies.

La lecture de la typologie d'îlots s'est faite par rapport à deux paramètres : la forme géométrique de l'îlot et ses dimensions.

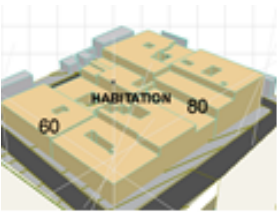
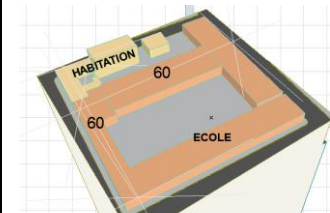

Fonction	Habitation	Habitation	Mixte
Mesure	80*60	60*60	120*60
îlot			

Tableau 06: la typologie d'îlots au niveau du centre-ville d'Ain temouchent
Source : auteur

▪ L'analyse des espaces bâtis :

3.6. Analyse de la typologie d'habitat :

La typologie de l'habitat, bien qu'elle soit assez complexe est saisissable. Deux types sont dominants : l'individuel et le collectif

3.6.1. Habitat individuel

Ce type laisse apparaître des différenciations liées grossièrement à la chronologie et à l'histoire de la formation des tissus urbains : le type espagnole type rappelle un Haouch traditionnel, Le type maison de maître et villas ce type date des années 1920/ 1930 dans la rue Pasteur, Le type habitat individuel actuel suite aux opérations de renouvellement ponctuelle, Le type recasement dans les douars périphériques dans des parcelles réduites et avec une architecture très quelconque.

3.6.2. Habitat collectif ;

Ce type est réduit et n'occupe que les franges du périmètre d'étude cité Thiérs et le lsp TOUNSSI. Certaines transformations ont parfois abouti à des élévations en hauteur dépassant les R+4 à l'intérieur du noyau initial.

3.7. Analyse des équipements :

La répartition des équipements montre que ce sont les artères proches de la place du marché où plusieurs parcelles disposant d'au moins une façade sur rue qui ont été affectées à des équipements d'investissement (banques, assurances, hôtels, centres commerciaux et le marché).

- La rue Pasteur apparaît ainsi comme un axe urbain, ponctué par plusieurs équipements scolaires ou administratifs à ses extrémités se trouvent les sièges de la Daira et la résidence de la Wilaya.
- Le Bd du 1^{er} novembre connaît la même dynamique sur ses deux façades avec un pôle important au niveau de l'APC.
- Les autres axes, Rue Meghani Sendid Fatma, et la rue Émir AEK, sont moyennement équipés.
- Ces axes monopolisent la quasi-totalité de l'armature commerciale et de l'activité urbaine du centre ville, mais au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ces axes, l'animation diminue et la fonction dominante se réduit à une fonction résidentielle. Notons que l'activité commerciale n'a pas encore atteint le niveau de spécialisation caractéristique des anciens centres villes.
- A l'intérieur du centre ville, certains équipements qui occupent une emprise foncière importante ne sont plus adaptés au tissu urbain actuel. Leur transfert ou leur réhabilitation permettra de valoriser davantage les espaces libérés. Parmi ces équipements notons : Sempac coopérative, la minoterie, les ex galeries, la protection civile, la DTP).

3.8. Etat de hauteurs :

La parcelle issue du modèle colonial à une organisation verticale, le rez de chaussée occupé par des commerces et services dont la hauteur est assez importante (4,5 à 5 m) par rapport à la hauteur des étages supérieurs (1,2 niveaux) réservés pour l'habitation.

La carte des hauteurs des constructions fait ressortir une prédominance des rez de chaussé et R+1 qui représentent plus des $\frac{3}{4}$ du parc avec la présence des bâtiments de suite à des projet de démolition reconstruction et les bâtiments de R+11 : cité Thiers et Lgts TOUNSSI.

3.9. Analyse des styles architecturaux :

A travers la lecture typologique du cadre bâti du centre –vile Ain-Témouchent, nous concluons :

1. Que ce cadre bâti contient trois styles architecturaux qui se sont développés à la fin du 19^{ème} siècle et le début du 20^{ème} siècle ; presque 80% des façades ont adopté **le style néoclassique** ou éclectique affiché par :

- L'usage de la pierre comme matériau de construction (mur porteur).
- L'échelle de la façade est l'échelle proportionnelle à son environnement et l'utilisation de plusieurs types de contrastes.
- Une proportion géométrique est toujours présente sur la façade (tracé régulateur) et la symétrie .
- Une modénature et une ornementation très riche utilisées par l'usage de plusieurs types.

Ce style s'est manifesté à **Ain-Témouchent** de la même façon qu'à **Oran** et à **Sidi Bel-abbas** d'après **François Béguin (style de vainqueur)**




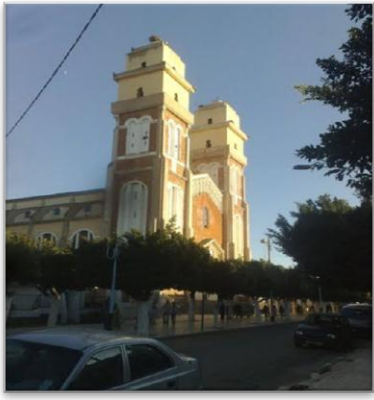






2. Le deuxième style ; la façade **Art-déco** qui s'est développée à Ain-Témouchent comme nouvelle tendance architecturale, ses éléments structurants sont:

- Un vocabulaire très clair avec des lignes et des volumes simples ;
- Une richesse dans l'utilisation de plusieurs matériaux et une couleur claire.
- L'équilibre est affiché souvent la symétrie par translation
- Le caractère est absolu.
- Une ornementation abstraite et naturaliste.

Cette tendance s'est manifestée à Ain-Témouchent sur quelques immeubles en utilisant le répertoire artistique parisiens et sur d'autres en s'inspirant du répertoire artistique local (**Espano-mauresque**).

Sur les hauteurs de la rue (**Iben Khaldoun**), la façade moderne adoptée à **Ain-Temouchent** comme mouvement architectural à l'instar de **Oran** et des colonisations françaises, caractérisée par

- Lignes nettes, volumes simples, équilibre des masses et rythme des ouvertures en longueur.
- Le béton armé comme matériau de construction avec une texture lisse (façade libre).
- L'équilibre des masses et rythme des ouvertures en longueur ; avec l'absence de toutes ornementations.

Bâtiment	Style architecturale	Fonction actuelle	État actuel
	Art déco	Maison du colon abandonné	
	Néo-classique	Eglise reconvertie à une mosquée	
	Néo-classique	Mairie	
	Moderne	Daïra	
	Néo haussmannien	Minoterie abandonnée	









	<p>Industriel</p>	<p>Marché couvert</p>	
	<p>Néo-classique</p>	<p>Cinéma théâtre reconverti à une salle des fêtes</p>	
	<p>Néo-classique</p>	<p>Casino abandonné</p>	
	<p>Moderne</p>	<p>Ecole primaire</p>	

Tableau 07 : styles architecturaux de quelques équipements structurant

Source : auteur

4. classification des transformations au niveau du centre-ville ;

4. Problématique Spécifique

4.1. Problématique fonctionnel :

- présence des équipements abandonnement (la minoterie, la gare, la maison de colon, les cinémas, les caves) qui occupent des emplacements importants et qui ne participent pas à l'animation du secteur.
- Absence totale des équipements culturels, de sport et de loisir qui donnent certaine animation et attraction à l'échelle de centre.
- Commerce dynamique au niveau du Boulevard de 01 novembre et boulevard de Maghni Sandid et d'autre part des commerces informel dans les mêmes boulevard et au niveau de placette de Gambetta, et boulevard de la révolution (coté Est) et la Rue de Amir Aek (partis Sud-marché-)
- Présence des équipements administrative à échelle de la wilaya telle que (Direction de tourisme-direction d'industrie et des Mines-Direction de la CNAS) qui saturer la vocation administrative de centre de ville.
- Nuisance urbain remarquable au mitoyen des équipements structurant (le marché-les pompier-les suretés urbain-la caserne militaire).

4.2. Problématique de Cadre bâtis :

- Dégradation des façades des batiments qui ont une valeur architecturale au niveau de la place Verdun, Boulevard Mohammed Khemisti, Boulevard 01 Novembre.
- Présence des immeubles dans un état de fissuration dégrader et des bâtiments détruire surtout après le séisme de 1999 au niveau des quartiers de Saint Rock-Fau Bourg- la rue Rabhi Said.
- Des gabarits irrégulière dépasse R+4
- Désintégration des nouvelles modes de façade avec ancien bâtiment qui défigure la valeur architecturale et artistique des façades (new Classique-Art-Déco-Moderne) Boulevard de 01 Mai- Rue Maghni Sandid – Rue Pasteur.
- Intégration des Nouveau matériaux au niveau de façade qui créer des équilibre par rapport à l'existant (les Mur Rideau-les Panneau Composite) Siege de Direction de CNAS-Super Marché-les Hôtels.
- Désintégration des travaux de réhabilitation par rapport à leur originalité tel que la partie supérieur de Mosquée de -lala khadija- la Minaret de Mosquée de Immam Ali.
- Présence des habitats précaire à bord d'Oued Sennan qui défigure le paysage urbain.

4.3. Problématique de Cadre Non bâtis :

4.3.1. Les placettes et les jardins

- La présence des vides urbains qui donne une sensation de discontinuité
- Le jardin Public et Théâtre de Verdure de la mosquée est négligée malgré sa richesse naturel et leurs surface important.
- Paysage d'oued Sennan qui est mal aménagé.
- Déqualification de la place de 09 décembre comme un lieu de rencontre et de détente.
- Dévalorisation de la vocation initiale de la place du marché a la présence de commerce informel et la nuisance créé par le marché.
- Dévalorisation de la place de Hoche et la place de Thiers par implantation des kiosques mal fonctionné.
- L'absence des mobiliers urbains.

4.3.2. Réseaux de Voirie

- Saturation au niveau des nœuds majeurs (Nœud de la Daira-et Nœud d'el Mizene).
- Le stationnement aléatoire des voitures sur les chaussé principales provoque l'encombrement de la circulation.
- Manque des espaces de stationnement au niveau des Boulevards principale.
- l'usage mixte entre les piétons et les véhiculés dans les trottoirs

5. conclusion

✓

Classification des transformation au niveau du centre-ville


Type de transformation	Description	Illustration
<p style="text-align: center;">Transformation radicale transformation consiste la démolition totale et reconstruire</p>	<p>Les propriétaires de ces maisons en fait des transformations radicales afin d'obtenir un type de maisons qui répond à un modèle presque uniforme, avec un ou plusieurs locaux commerciaux au rez-de-chaussée et deux ou trois étages résidentielle.</p> <p>Les propriétaires de ces immeubles en fait des transformations radicales le premier constat révèlent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'élimination de la clôture séparant l'espace public de l'espace privé, le RDC et les étages occupèrent toute la surface de la parcelle - tous été converti en locaux commerciaux donnant directement sur la rue. <p>Les propriétaires de ces immeubles en fait des transformations radicales sons respecté les simples règles architectural et urbanistique (la hauteur, rythme, régularité vis à vis...etc.)</p>	
<p style="text-align: center;">Transformation partielle En fait une addition au niveau de la structure ou le fonctionnement</p>	<p>Les propriétaires de ces maisons en fait des transformations partielles</p> <ul style="list-style-type: none"> -La surélévation du bâti ou la construction en hauteur qui permet la création de logements ou le rajout des pièces supplémentaires pour résoudre le problème d'exigüité du logement pour la famille qui comprend désormais plus d'un ménage 	
<p style="text-align: center;">Transformation superficielle Transformation au niveau des façades pour l'esthétique</p>	<p>Les propriétaires de ces locaux en fait des transformations superficielles et ont entrepris Les travaux de ravalement de façade Par le revêtement des murs de façades en matériaux décoratifs plus esthétique, et équipant les devantures en vitrines avec différents modes d'éclairage. Le rajout de signalisation et aussi des travaux de réfection pour les toitures.</p>	

Tableau ; les différents types de transformation des bâtiments du secteur

Source : auteur




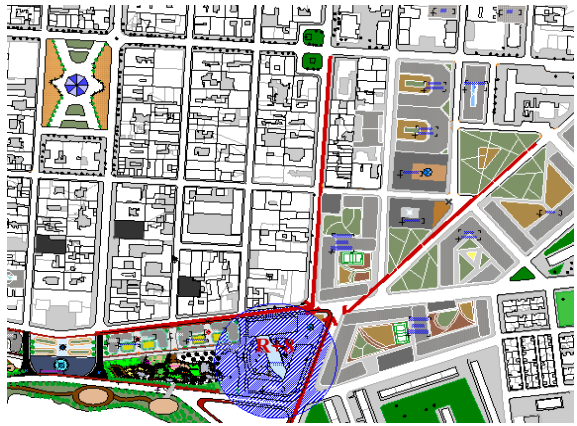
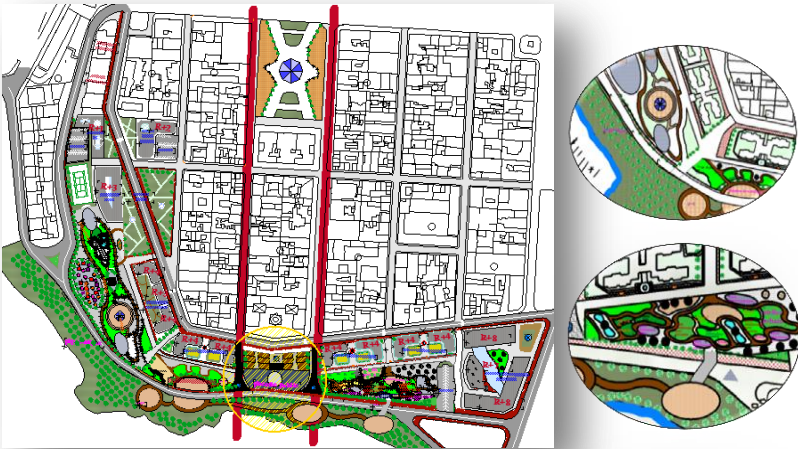
Synthèse :

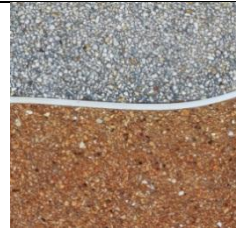











Quelle que soit une transformation partielle ou radicale, spatiale ou fonctionnelle le résultat est le même, une mutation approfondie de l'espace habité, toutes ces transformations ne manquent pas d'affecter le paysage urbain de ce tissu colonial en lui apportant toujours, une nouvelle image architecturale.



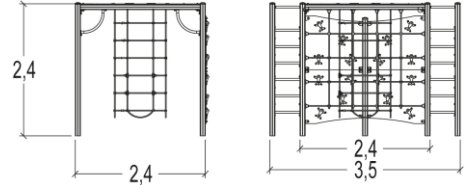

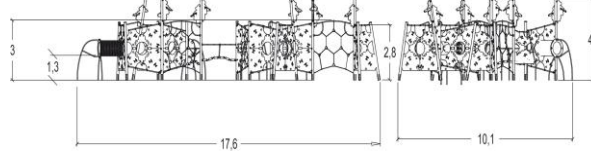

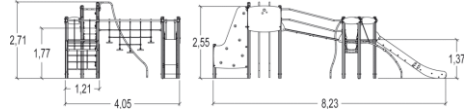

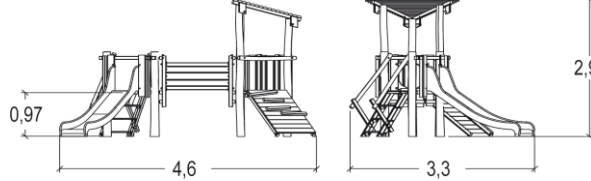

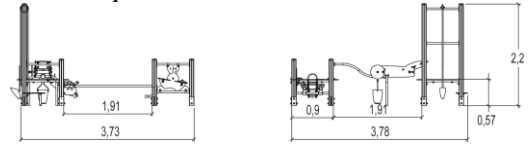

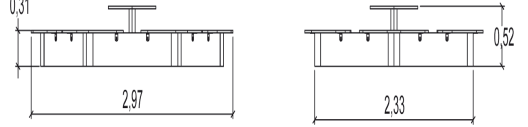


2.6 .Programme spécifique

Espace	Fonction	Sous fonction	Sous-espace	Sous espace	Surface unitaire	Gabarit	Surface	C,O,S	C,E,S	
Espace bâti	Complexe de détente d'accueil	Détente	Détendre ,accueillir , loisir	Centre commerciale	Les boutiques	220 m2	R+10	23826	4,12	0,48
					Locaux technique	20m2				
					Parking	300m2				
					Galerie d'exposition	100m2				
					Bureaux de gérance	16*2m2				
				Hôtel 4*	Les suites	100m2				
					Piscine +douches	300m2				
					Les bureaux	16*3m2				
					restaurant	120m2				
					Les locaux techniques	16*2m2				
				Parking à étage	300places	1542 m2				
				Bâtiment à usage mixte	Salle d'accueil	120m2				
					Salle de spectacle Salle de gym					
				Bibliothèque	Salle de lecture	210m2				
					Administration Espace d'exposition					
				Centre de sport spécialisé	Salle de sport	200m2				
					Salle cardiaux					
cinéma Salle de conférence	Salle de spectacle	250m2								
	Salle polyvalente	100m2								
	Sanitaires	20m2								
	Restaurent	120m2								
	Salle de conférence	200m2								
Habitat collectif intégré : = 50% haut standing + 50% moyen standing	Hébergement+commerce +services	Acheter , détente ,manger jouer ...	RDC : Commerce de 1ère nécessité Crèche Cafeteria Restaurant Salle de jeux	Boulangerie, alimentation générale, fleuriste, pharmacie, superette,	30m2*6	R+4	(513*4) =2052 pour 1 ensemble de 4 logements par étage	2,1	0,23	
		Consulter ,informer ,étudier	1 er étage : Bureaux à usage professionnel	Bureaux architecte/génie civil	50m2*2					
		Loger	Étage courant 78 logements	30F3 ,25F4 ,23 F5	90m2,100m2 ,120m2					
		Stationner	Sous sol : Parking	90 places	560m2					
Espace non- bâti	Parc urbain			Aires de jeux : Jeux de sable Jeux multifonctionnelle Jeux d'équilibrage Jeux didactique Pinte Ball L' échiquier			32,324			
				Manège						
				Aires de détente : Atelier urbain Pique nique Pépinière						
	Placette public									Espace culturelle : Théâtre de verdure Kiosque musicale
										90% minérale + espace de détente
	Aires de sport									Terrain multifonctionnel
										Terrain de basket Ball
				Terrain de badminton						

2,7, stratégies et schémas de principe

Stratégie	Schématisation
<p style="text-align: center;">Stratégie 01 : les opération sur l'habitat à caractère rurale</p> <p>1/ la démolition de l'habitat à caractère rurale et de l'habitat illicite au bord du oued Sinan</p> <p>2/ la délocalisation de la résidence du wali</p>	
<p style="text-align: center;">Stratégie 02 : la structuration du tracé urbain + stationnement</p> <p>1/ la structuration du tracé urbain du fragment suivant celui du centre-ville cet alignement va donner lieu à des percé piétons qui donne sur le parc</p> <p>2/ Prévenir le problème de stationnement que pourrai engendrer l'attractivité vers le fragment en créant des parkings à l'intérieur des ilots des équipement et dans le parc ,</p>	
<p style="text-align: center;">Stratégie 03 : favoriser la mixité sociale et fonctionnelle</p> <p>1/ la projection de l'habitat collectif ainsi que les différent équipement le long du Bd frères FISSA pour permettre la continuité de la façade urbaine ,</p> <p>2/ renforcer l'offre de logement par l'injection de l'habitat collectif intégré De type moyen et haut standing et quelque équipement de proximité autour des espaces publics (suivant le modèle des ville coloniale) pour favoriser la mixité sociale te fonctionnelle</p>	
<p style="text-align: center;">Stratégie 04 : la création d'un repère urbain dans le quartier</p> <p>1/ En se basant sur la caractéristique principale des points de repères selon Kevin Lynch nous prévoyons la réalisation d'un équipement d'accueil avec un gabarit de R+8 au niveau du nœud marquant l'entrée de ville depuis sidi bel abbés et aghlal ,</p> <p>2/ Cet équipement servira de point de repère qui doit être assez singulier et se détache du contexte par sa hauteur et son architecture ,</p>	
<p style="text-align: center;">Stratégie 05 : le développement du paysage naturel et d'espace public</p> <p>1/ l'implantation de la placette centrale eu milieu du fragment Ce qui va fournir une variété de perception visuelle et une promenade agréable ,</p> <p>2/ l'aménagement du parc et de la rive nord du oued selon un tracé fluide (reflète l'eau) et les fait articulé par des pont piéton</p> <p>3/ la projection des bassin de rétention qui sert à minimiser les risque d'inondation et la préservation du paysage forestier au bord du oued à fin de favoriser la biodiversité Ces espaces sont entièrement dédiés aux piétons de façon quasi permanente</p>	

Les revêtements du sol	
 <p>Béton désactivé Espace : parcours piéton</p>	 <p>Module engazonné Espace : Les parcours piéton dans le par urbain</p>
 <p>Plaquette de béton coulé par le bitumineux rouge Espace : placette public</p>	
 <p>Grés d'Yvoir Espace : trottoirs</p>	
 <p>Asphalte Espace : les voies mécaniques</p>	 <p>Dalle amortissante 50 X 50 cm - Ep. 43 mm - Verte Espace : aire de jeux</p>
 <p>Sable stabilisé Espace : Les parcours dans les espaces de jeux dans le parc</p>	 <p>Sol amortissant pour jeux à ressort Espace : aire de jeux</p>
 <p>Bois extérieur Espace : Le parcours au bord de l'oued, et pour les terrasse</p>	 <p>Le bac à sable Espace : aires de jeux</p>

Aires de jeux	
	<p>Champignon géant hauteur 57 cm - Rouge</p>
	<p>Structures à grimper</p> 
	<p>Le monde vertical</p> 
	<p>Diabolo</p> 
	<p>Origin</p> 
	<p>La fabrique à sable</p> 
	<p>Sable eau et jardinière</p> 
	<p>Paint ball</p>
	<p>Echiquier ultra géant</p>

Mobiliers



Kiosque musical



Mini fontaine Pour les espaces publics

Espace : aménagement extérieur



PANNEAU D'INFORMATION
Espace : AIRES DE JEUX



Les grilles d'arbres
Espace : aménagement extérieur



Borne solaire éclairante
Diamètre : 18cm Hauteur : 59 cm
Espace : aménagement extérieur



Les bancs
Espace : Dans les placettes publiques dans le centre



Système d'éclairage public photovoltaïque autonome
Hauteur : 4.5m Batterie en tête du mat
Espace : aménagement extérieur



Les bancs
Espace : Dans les trottoirs du centre



Bac à fleur urbain
Espace : aménagement extérieur

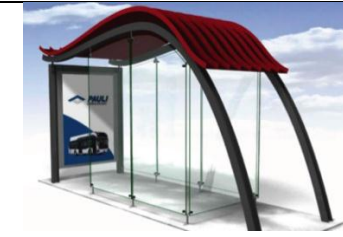


Les bancs
Espace : Dans les espaces de détente du parc urbain et les pique-nique



Les bancs

Espace : Dans les aires de jeux du parc urbain



Abris de bus pour transport commun



Poubelles tri celective

Espace : Dans le parc urbain et les placettes



Tube acier 40 x 40 mm, peint sur zinc selon nos coloris
Espace : Dans les trottoirs du centre-ville



Supports et abris cycles
Espace : Dans tout le secteur



Clou passage piéton pour personnes à mobiliter réduite
Espace : Dans tout le secteur

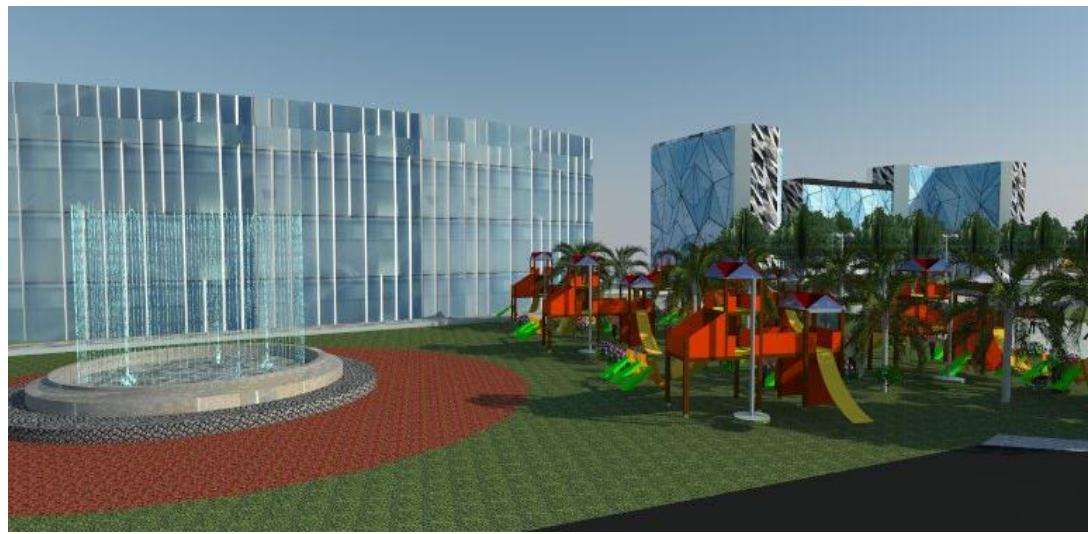


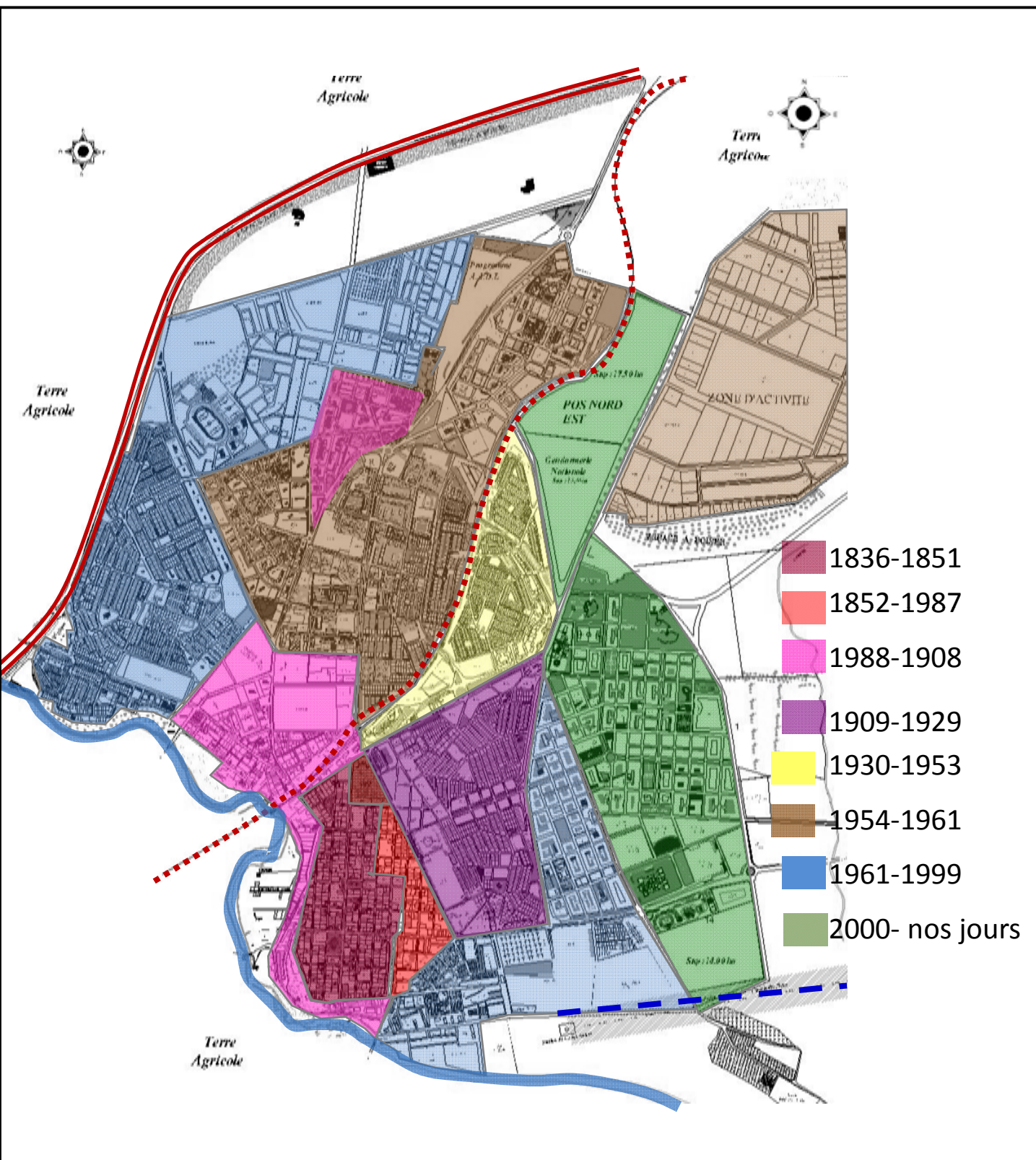
passerelles pour les piétons
Espace : passant par RN

3.5. les types des végétaux :

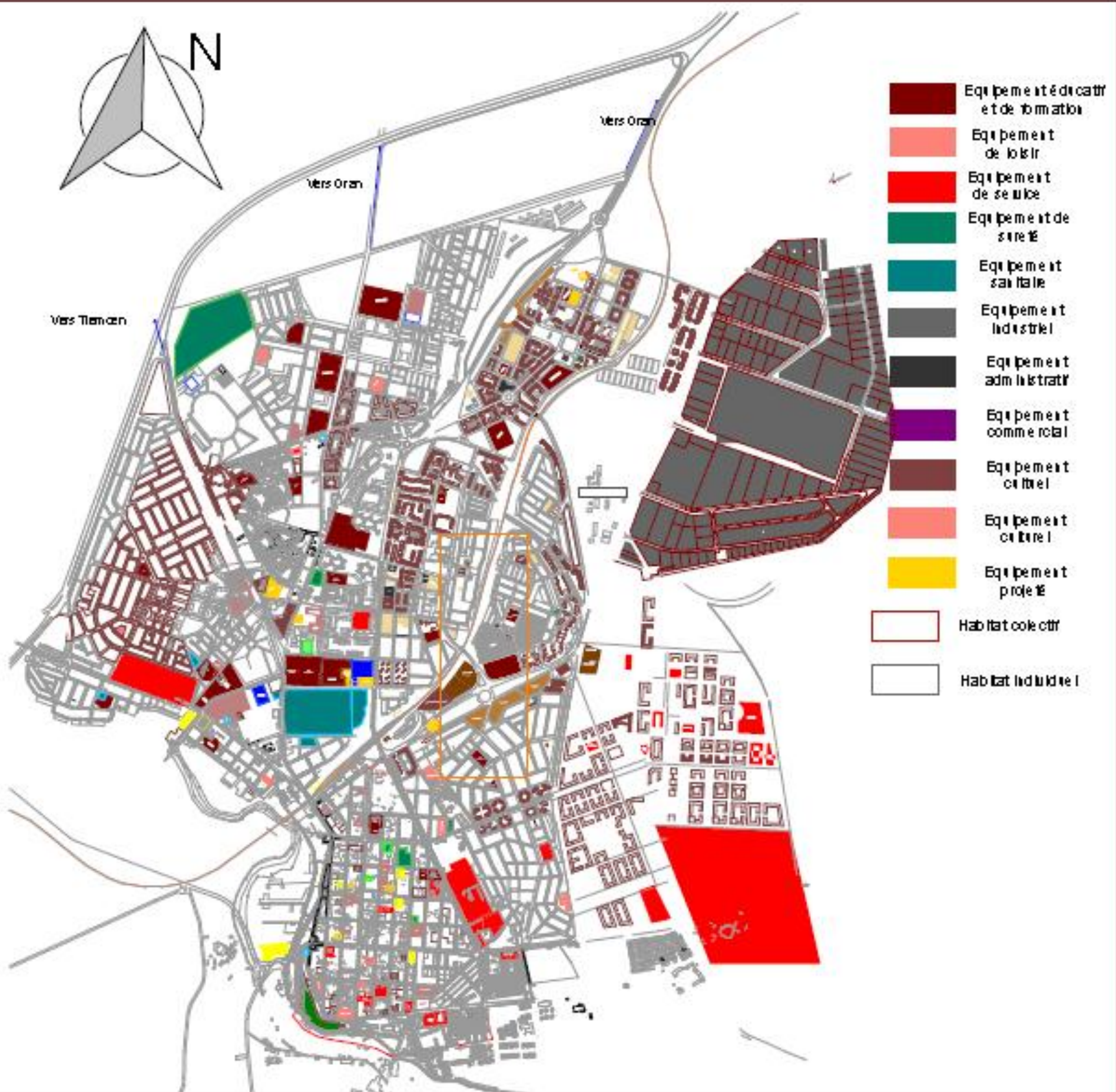
Illustrations	Noms	Spécificités
	végétation des berges	Le système racinaire de l'aulne glutineux ou du frêne élevé stabilise l'ensemble de la berge Hauteur : 16m
	Le févier d'Amérique	un arbre étalé au port léger qui porte de grandes gousses couleur acajou et très longues épines acérées hauteur : 10m
	arbre mail piétonnier	une large pelouse centrale bordée de chaque côté d'un chemin piétonnier Hauteur : 20m
	marronnier a fleur rouge	Feuillage: Caduc rouge au printemps. Il peut être planté en isolé, en massif ou pour de l'alignement hauteur : 10m
	Les végétaux tapissant pour pieds d'arbres	Pour les espace de détente au prés des aire de jeux
	Les végétaux couvre sol	Pour l'aménagement au prés de Oued SINAN
	arbre charme	appelé charmille, est un arbre de taille moyenne, à feuilles caduques. Hauteur : 14m
	Le thym rampant	l s'accommode en effet de sols ingrats et son feuillage odorant vert argenté reste ras.





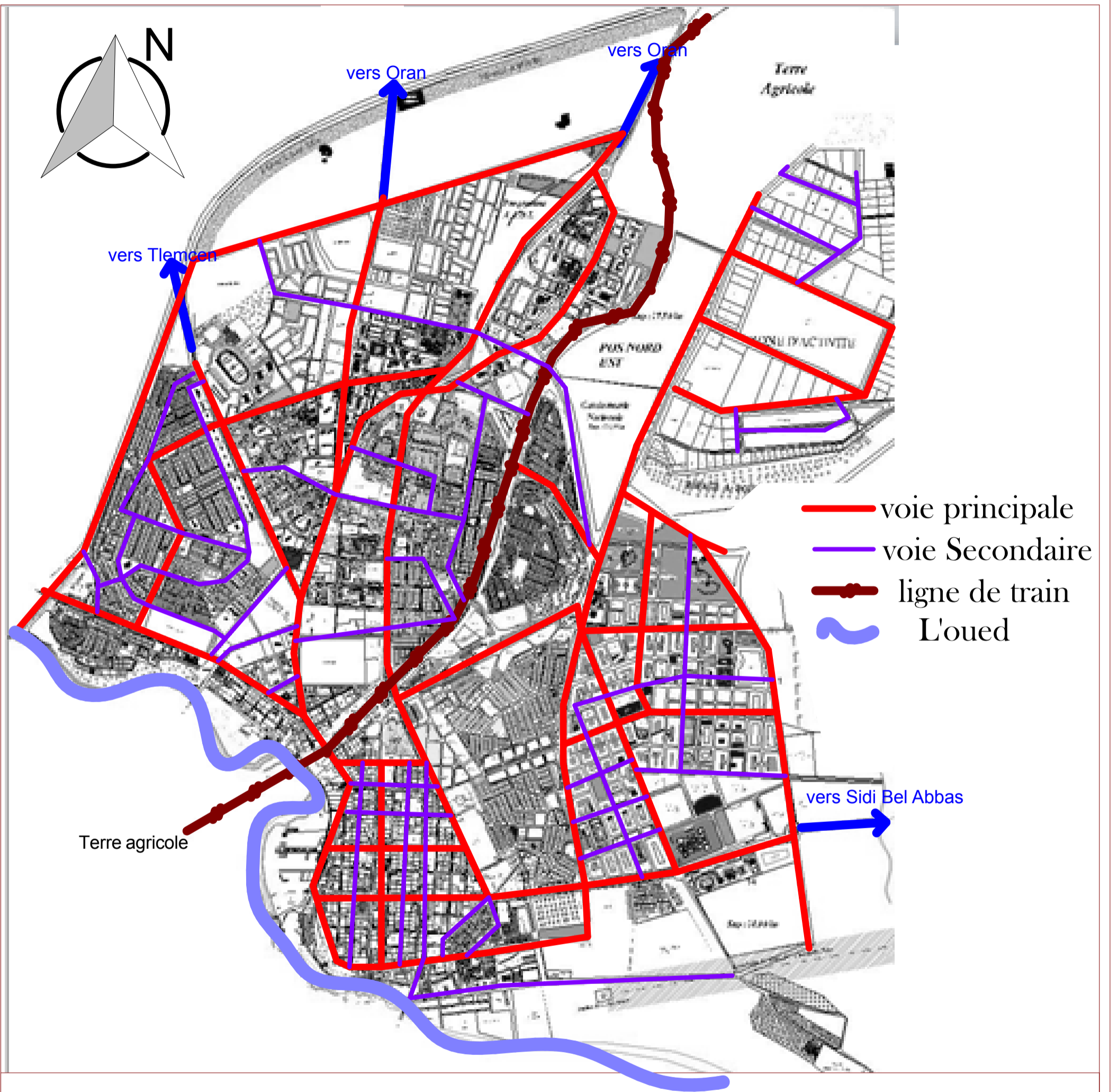


Carte de l'évolution historique de la ville
Ech : 1/20000

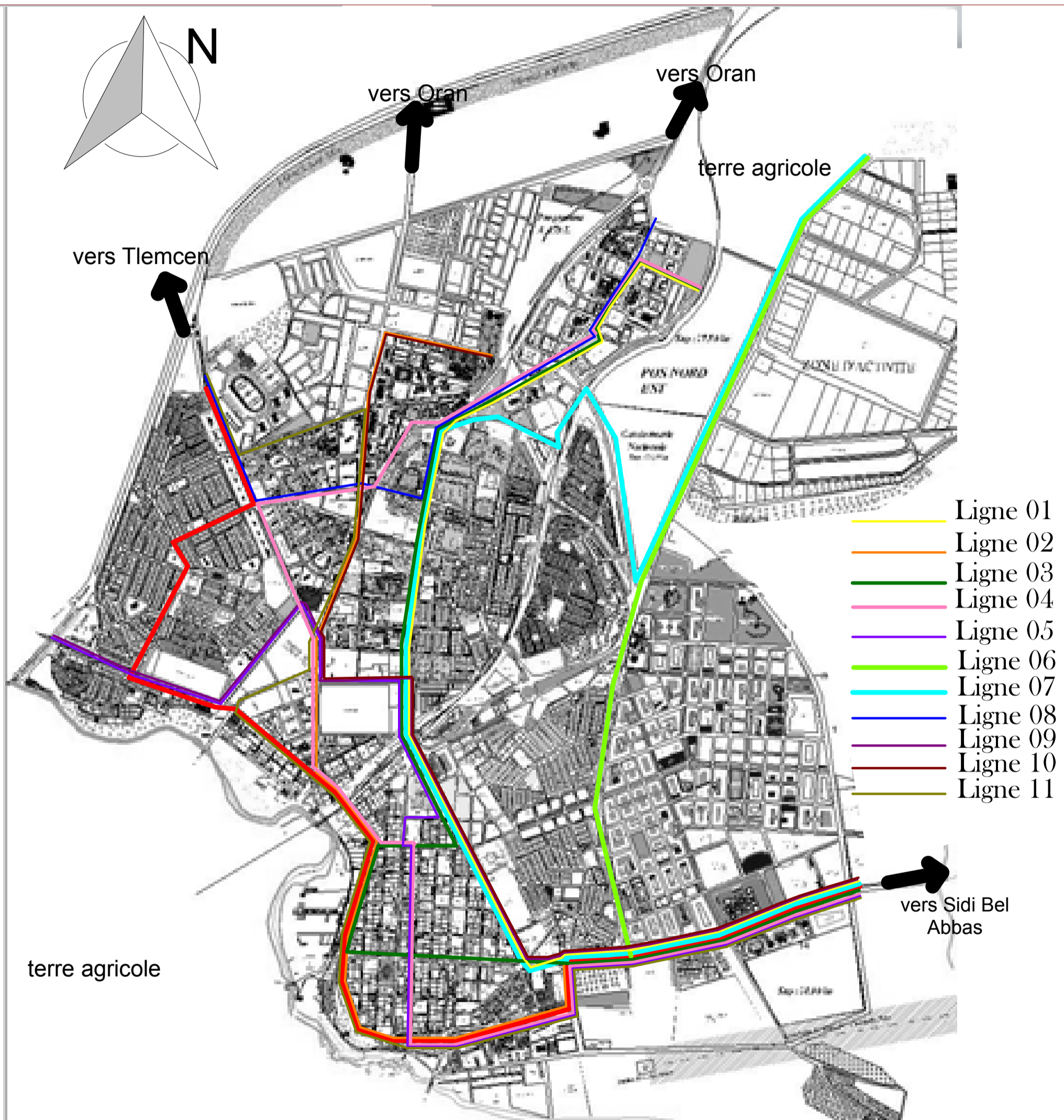


Carte du typologie de bati

Ech :1/20000

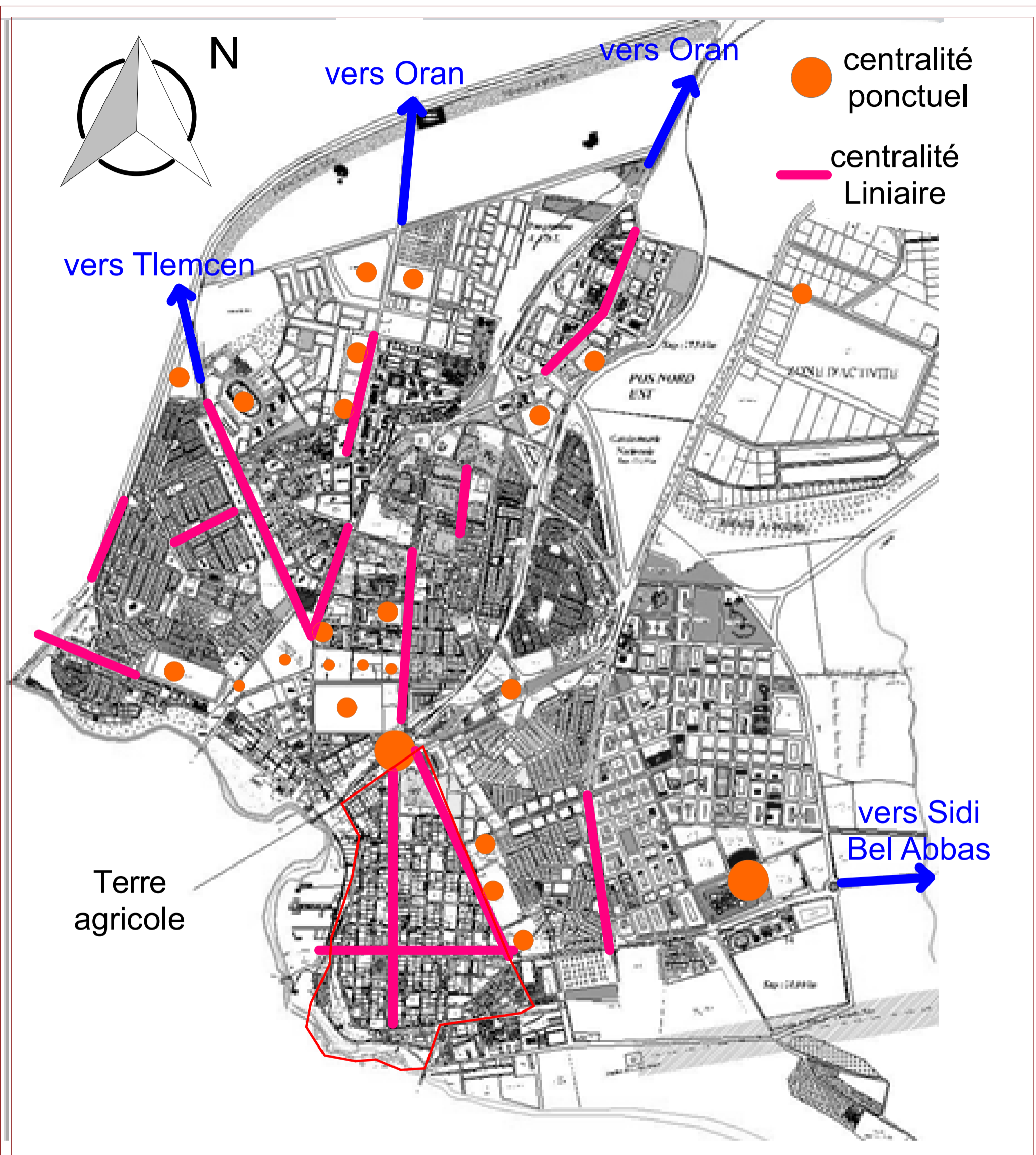


carte de la trame viaire Ech :1/20000



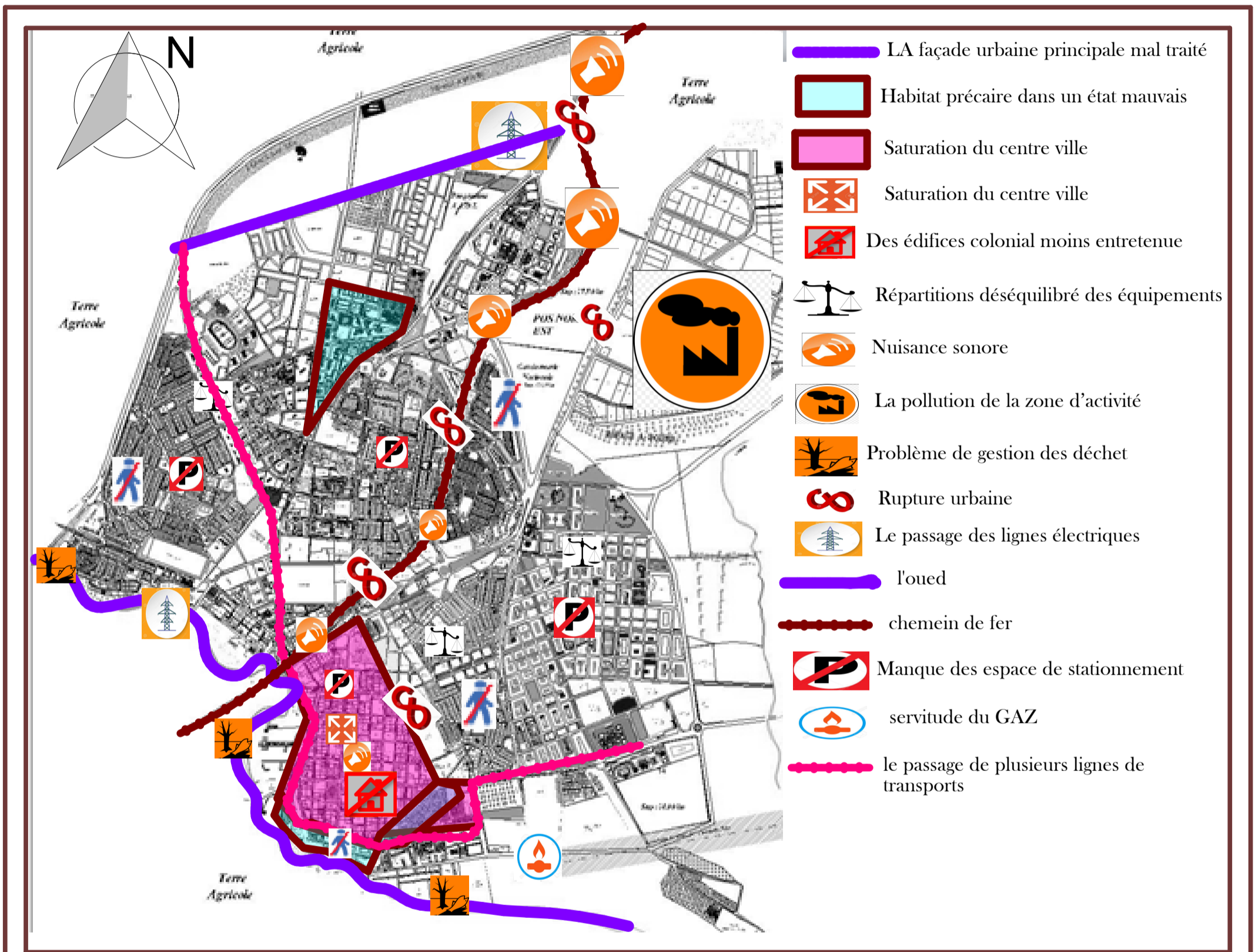
Carte de la mobilité urbaine

Ech : 1/20000



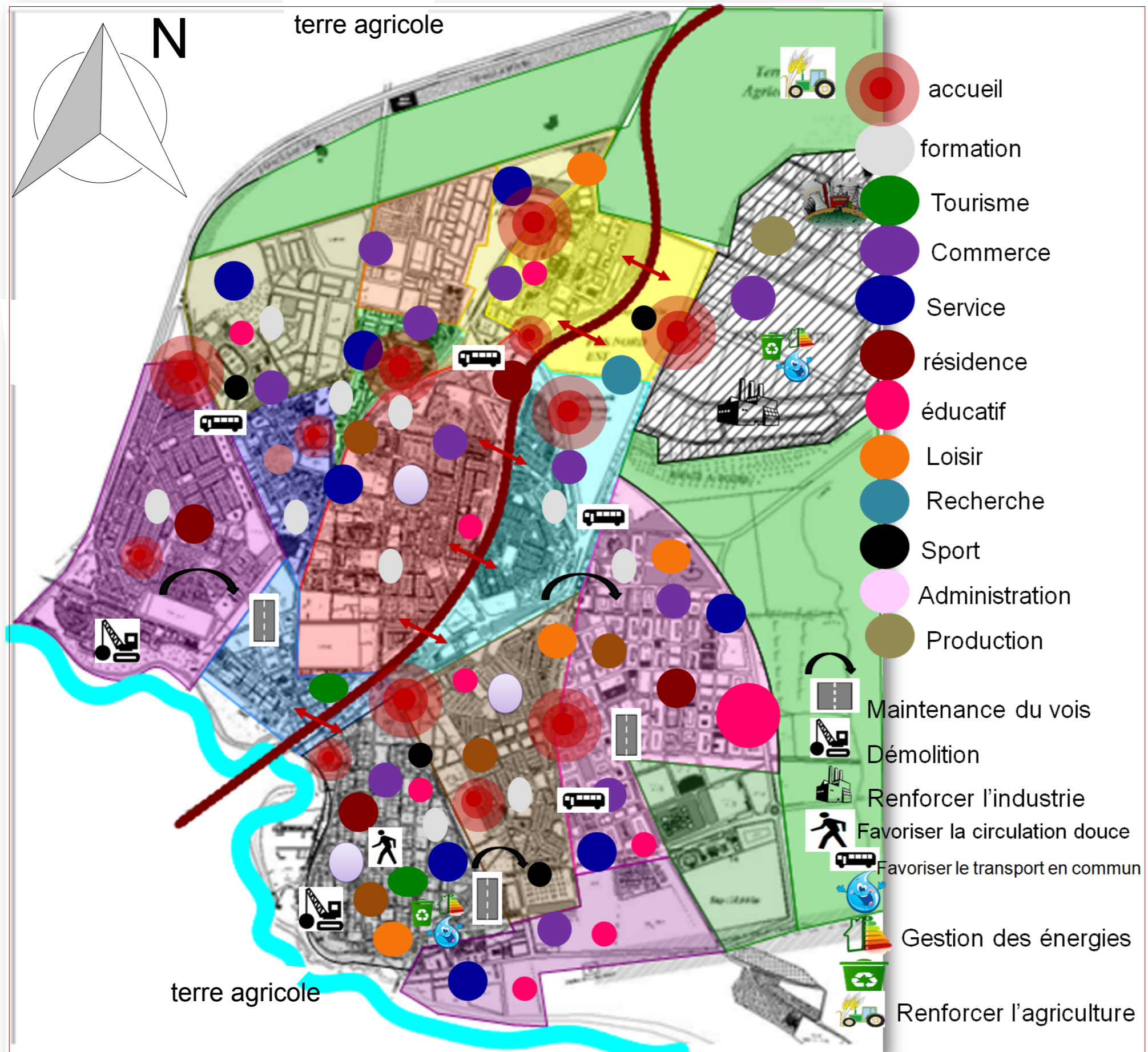
Carte de la centralité urbaine

Ech:1/20000

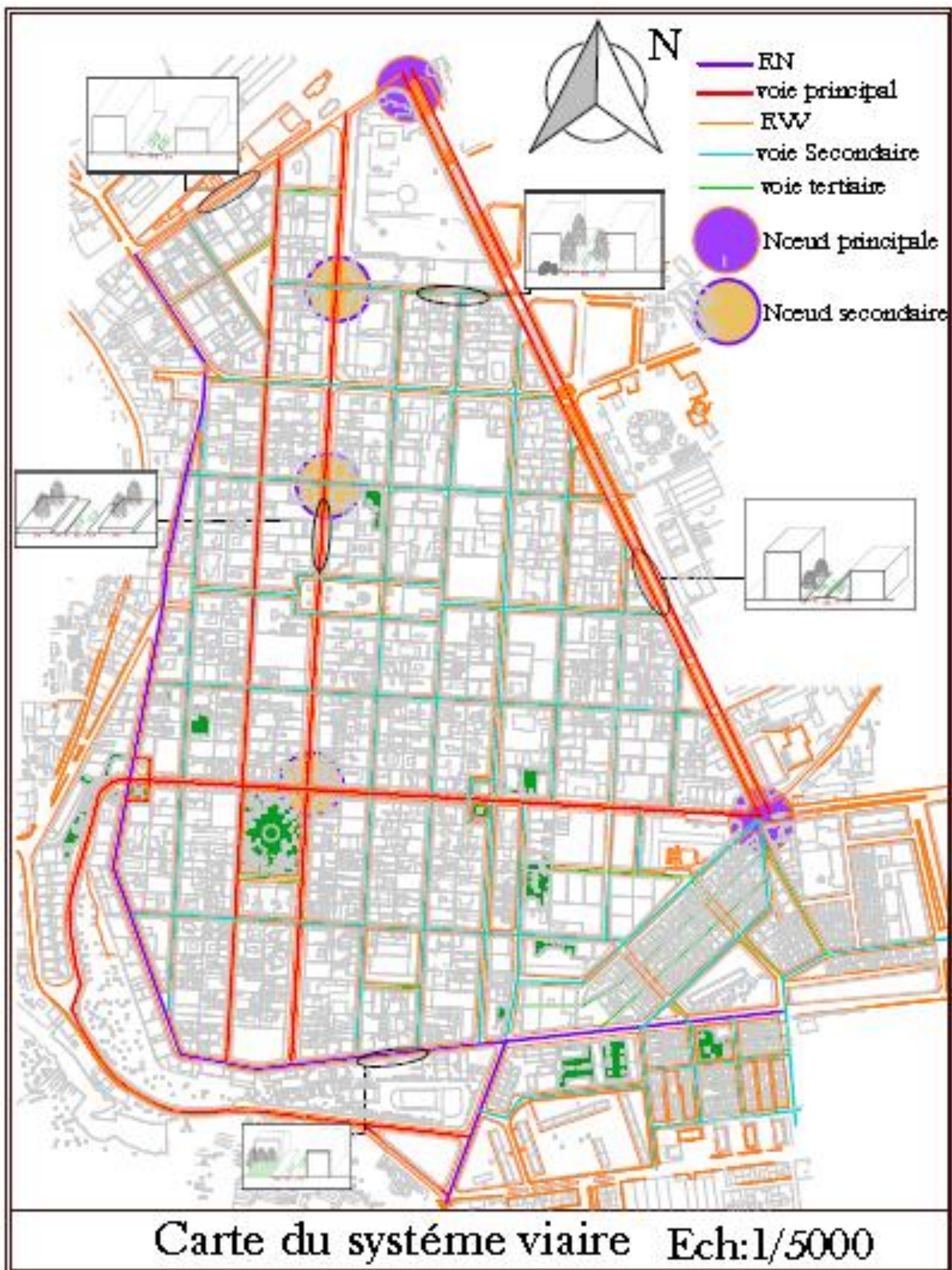


carte de dysfonctionnement urbain de la ville

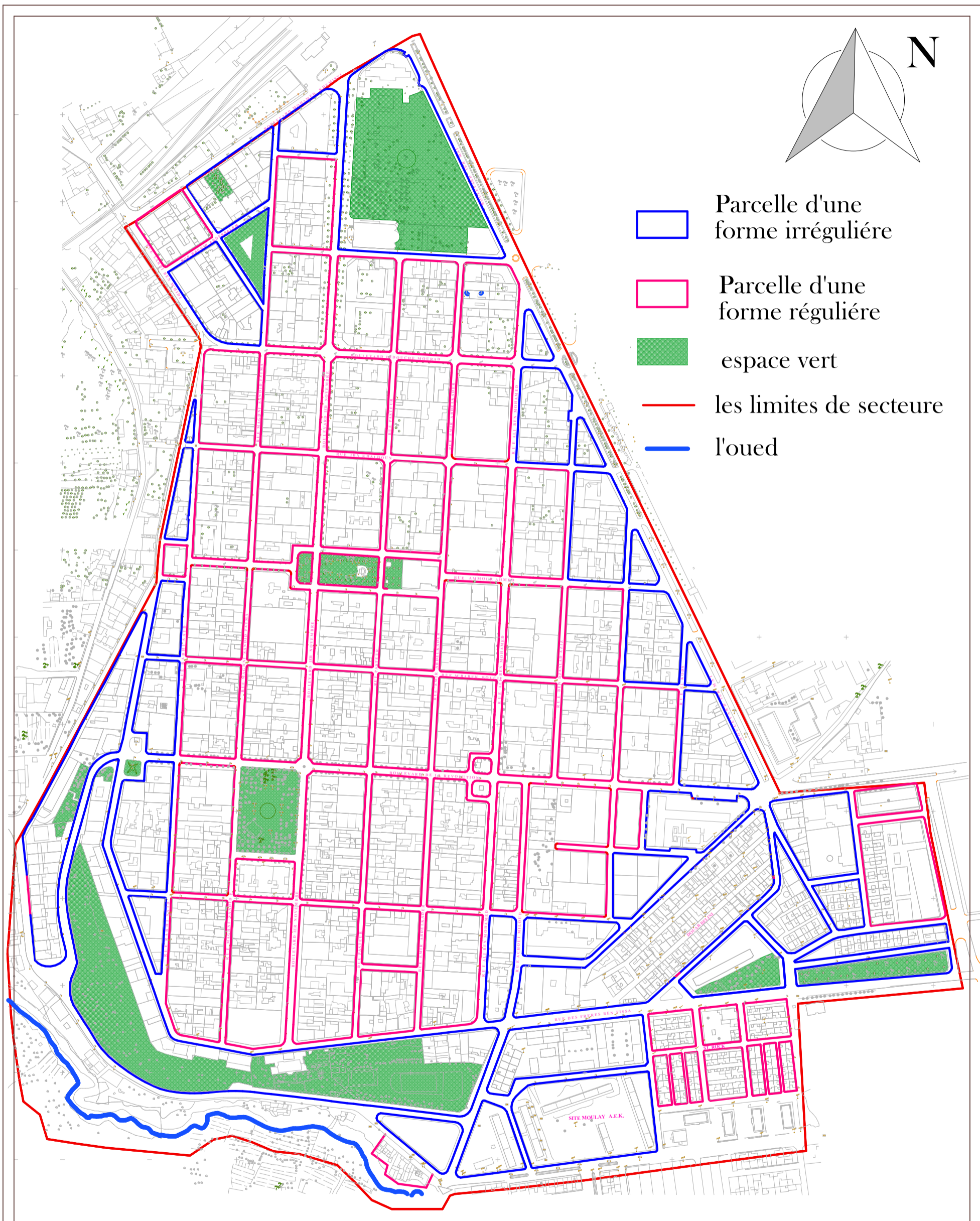
Ech:1/20000



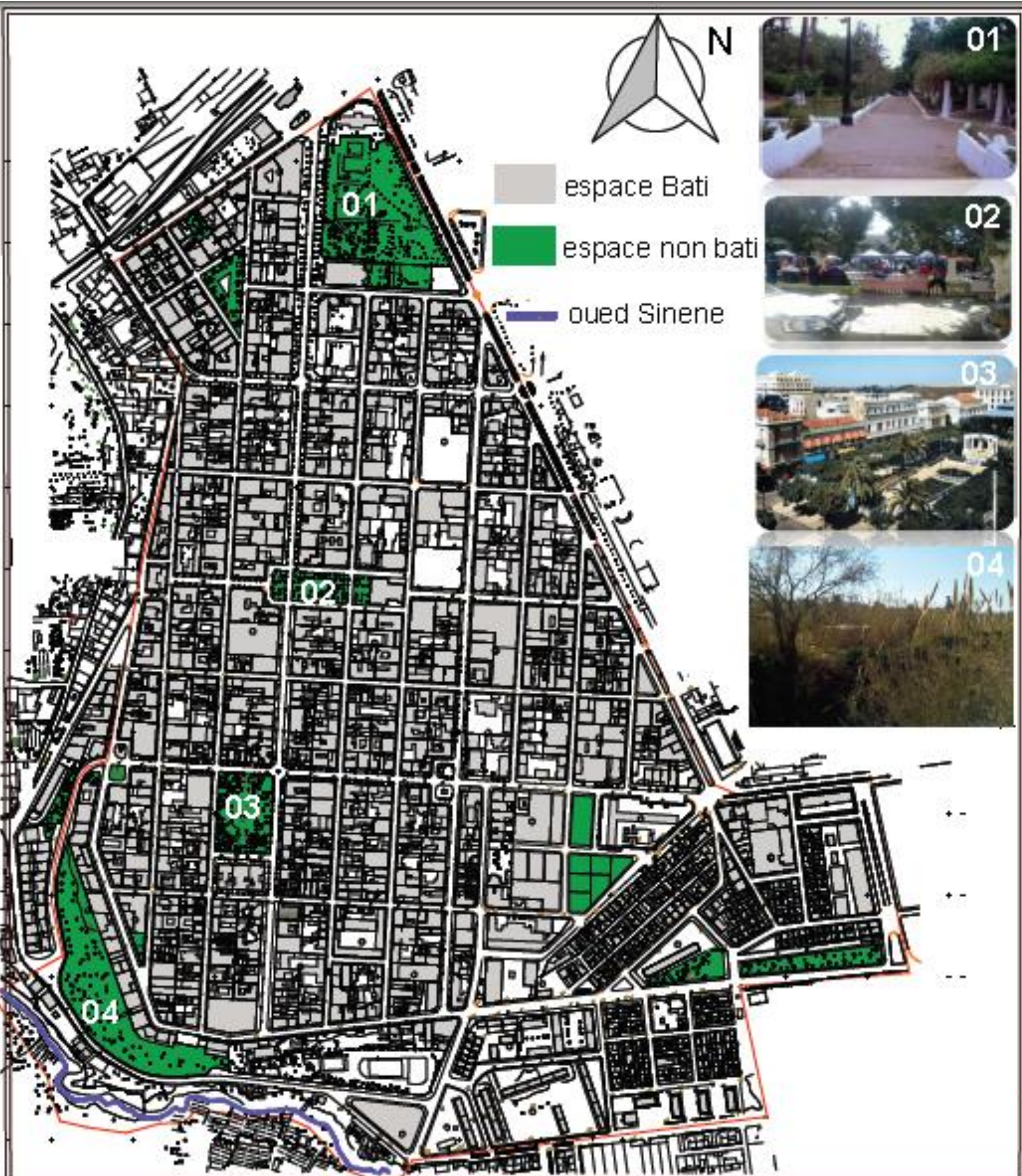
Sénario d'aménagement de la ville Ech:/20000



Carte du système viaire Ech:1/5000

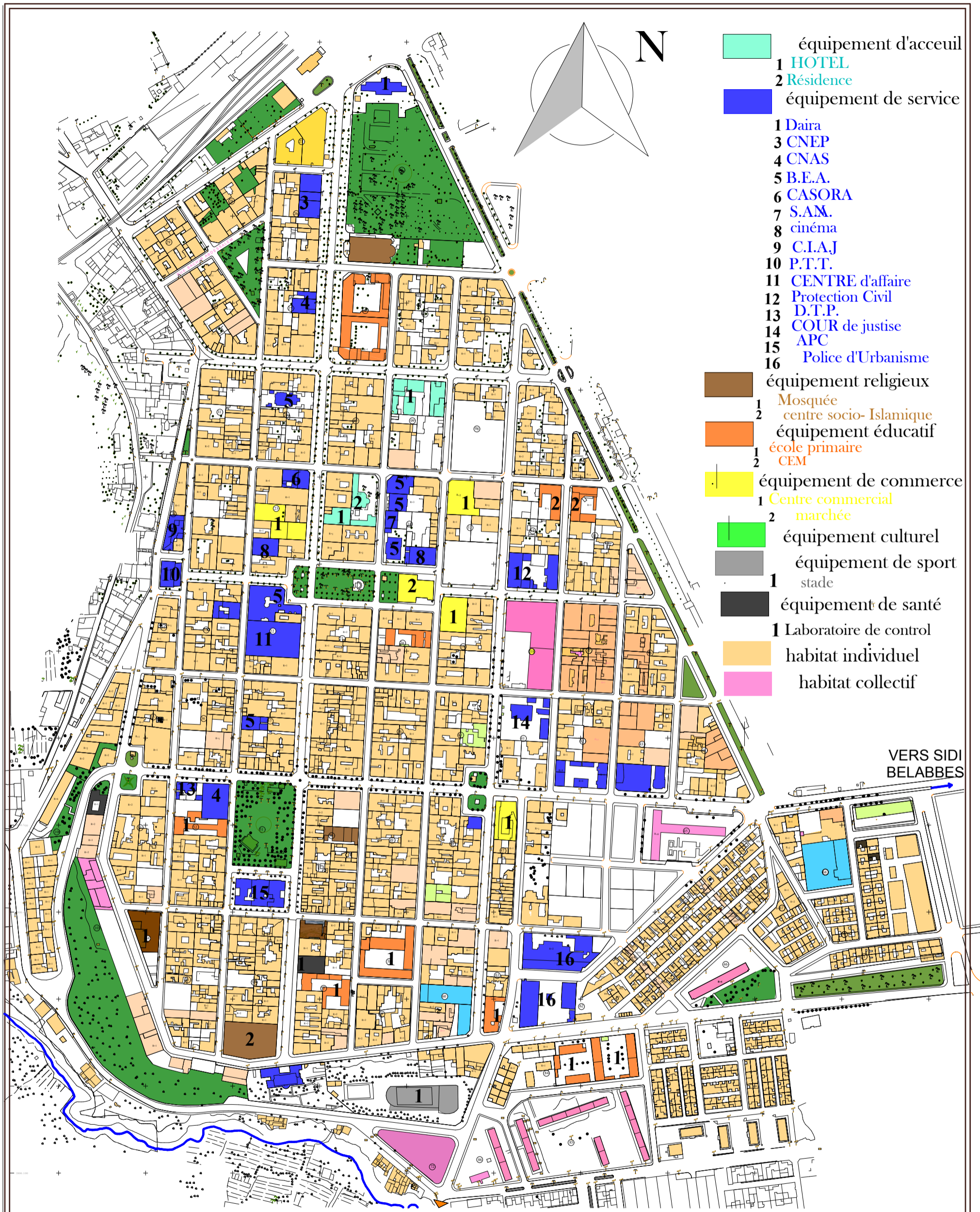


Carte du découpage foncier Ech:1/5000



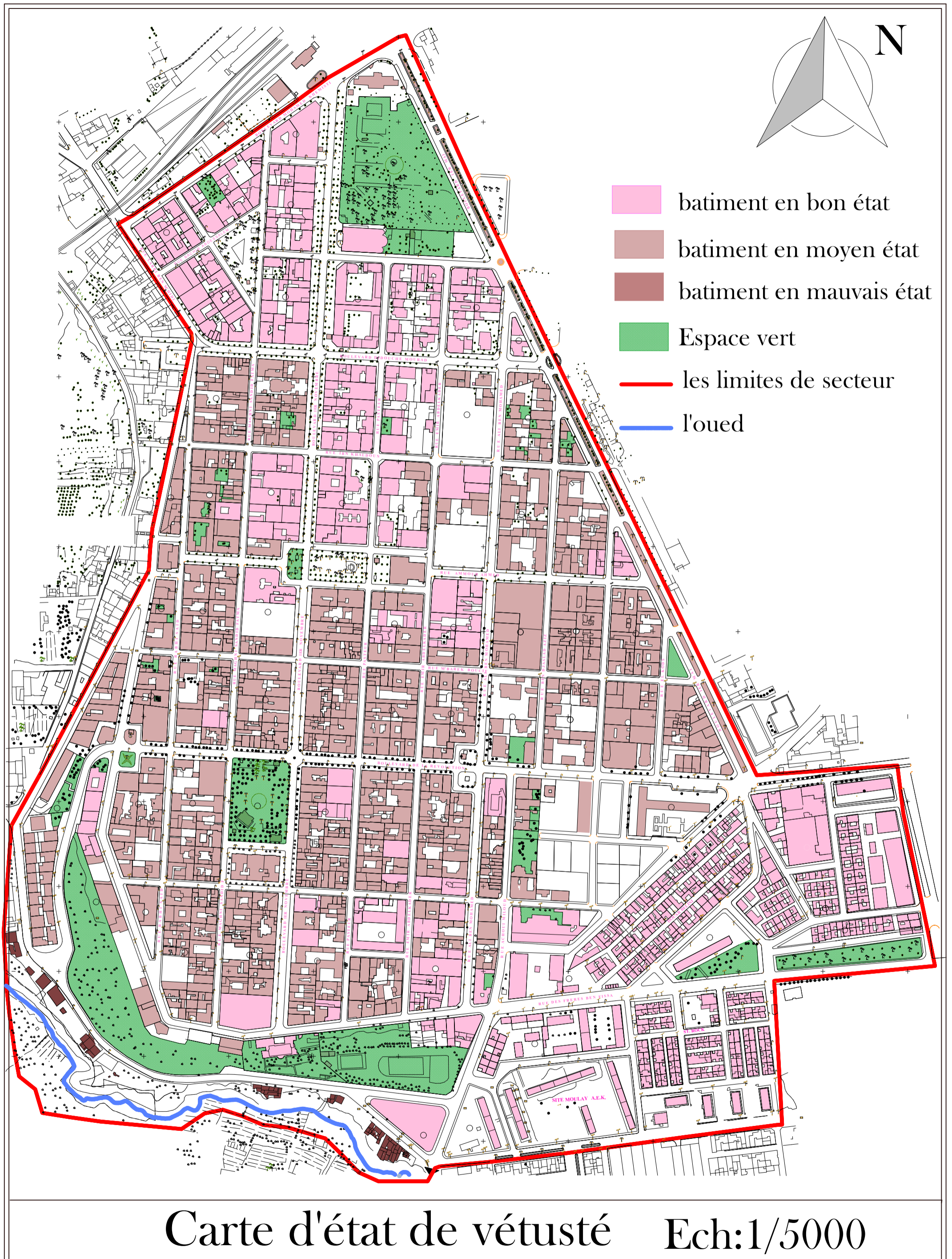
Carte: Bati et non bati

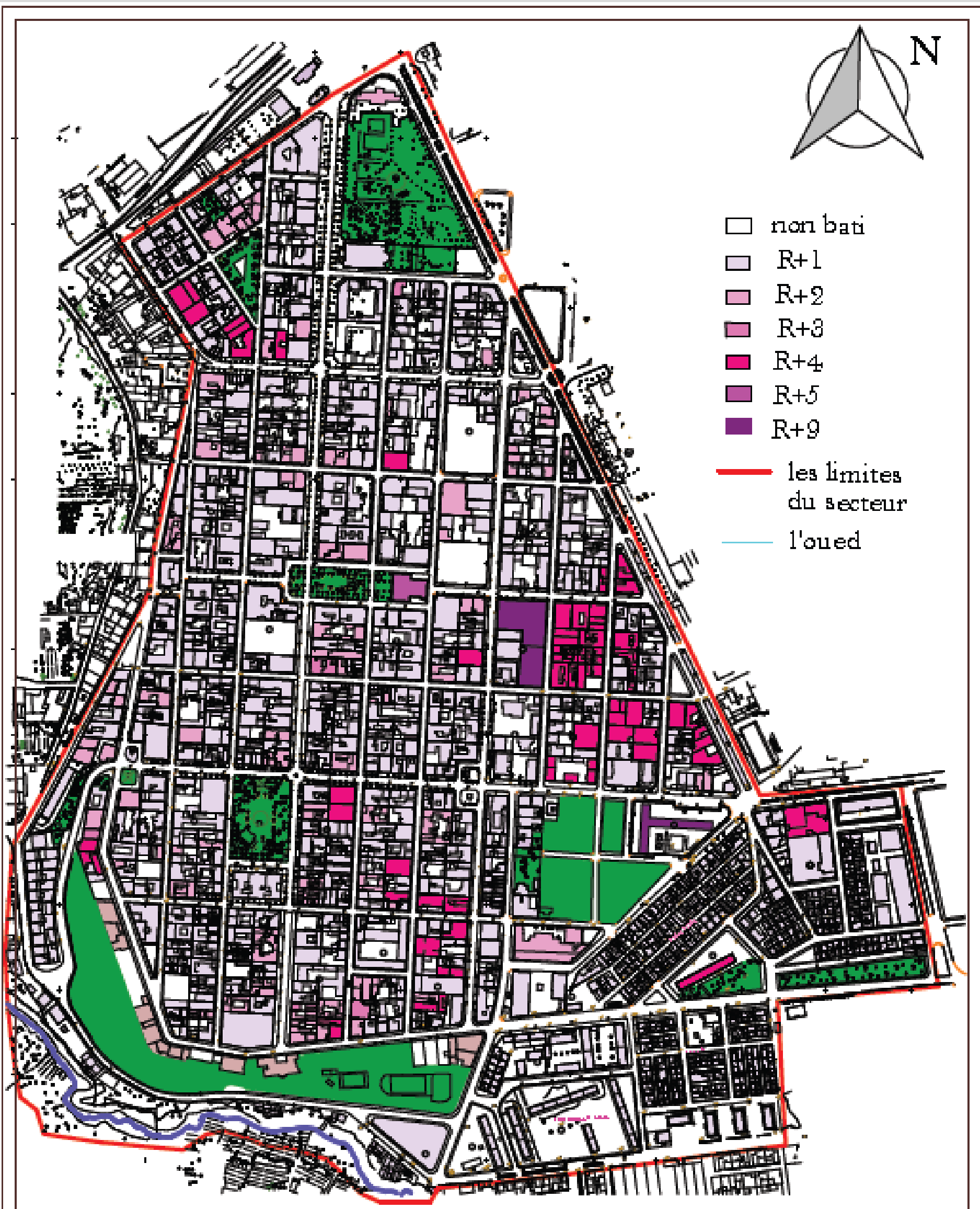
Ech: 1/5000



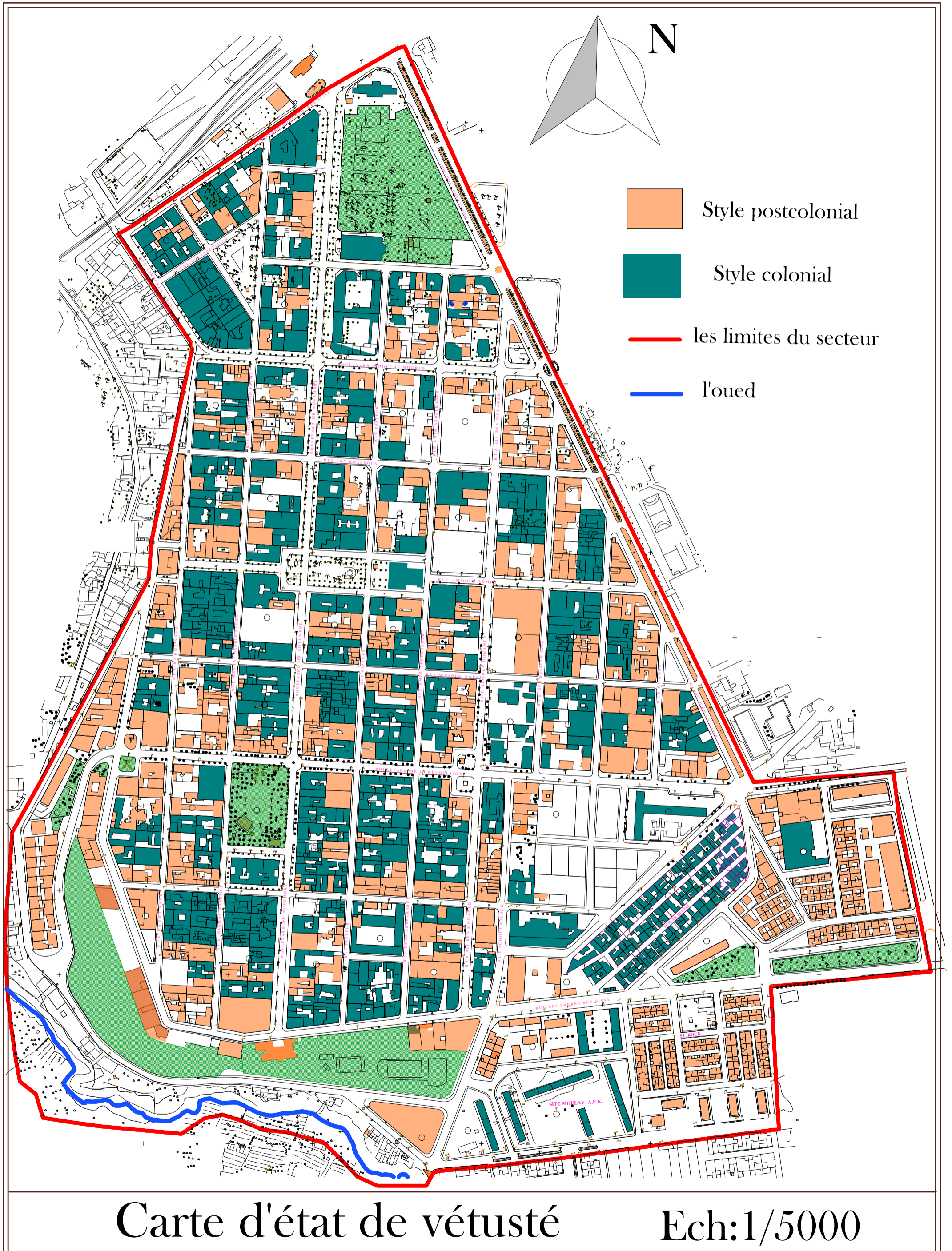
- équipement d'accueil
- 1 HOTEL
- 2 Résidence
- équipement de service
- 1 Daira
- 3 CNEP
- 4 CNAS
- 5 B.E.A.
- 6 CASORA
- 7 S.A.M.
- 8 cinéma
- 9 C.I.A.J
- 10 P.T.T.
- 11 CENTRE d'affaire
- 12 Protection Civil
- 13 D.T.P.
- 14 COUR de justice
- 15 APC
- 16 Police d'Urbanisme
- équipement religieux
- 1 Mosquée
- 2 centre socio- Islamique
- équipement éducatif
- 1 école primaire
- 2 CEM
- équipement de commerce
- 1 Centre commercial
- 2 marché
- équipement culturel
- équipement de sport
- 1 stade
- équipement de santé
- 1 Laboratoire de control
- habitat individuel
- habitat collectif

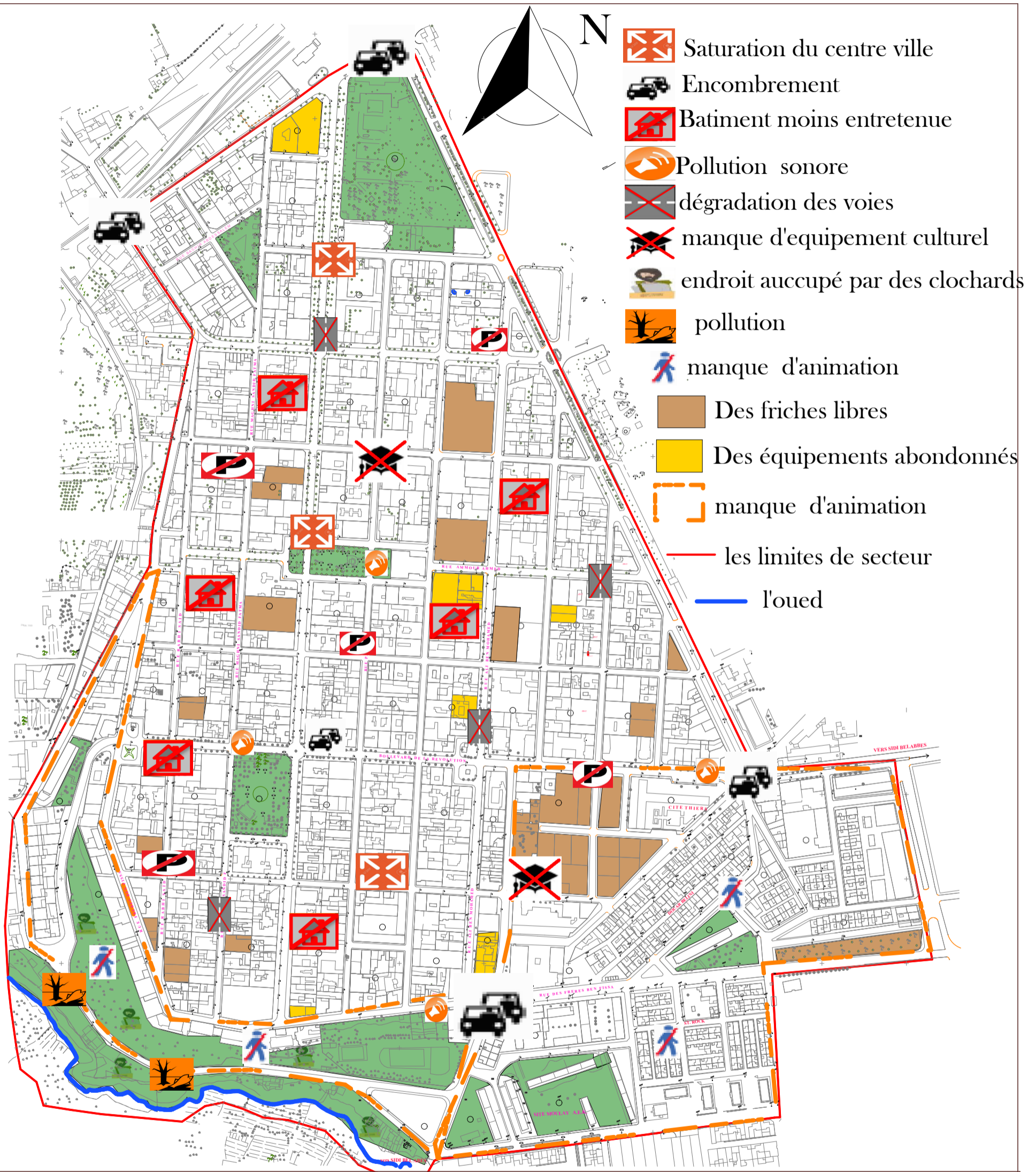
Carte de la typologie de Bati Ech:1/5000





Carte:Etat des hauters Ech:1/5000





Carte des problématiques du secteur Ech:1/5000



" La requalification du centre-ville d'Ain temouchent comme pole culturel "

<p>Aventage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorisé la circulation douce . • Développer le pole culturelle par l'implantation des équipements culturels. • Renforcer la fonction d' accueil par la reconvention des bâtiments individuelle en maison dote . • préservation du patrimoine . • Revalorisation des éléments signifiants par leur caractère historique 	<p>Inconvénient</p> <ul style="list-style-type: none"> • mauvaise animation a cause de la mono fonctionnalité créé dans le secteur . • Le manque d'offre pour les futures générations • L'utilisation du style architecturaux de l' époque coloniale va créer une pause du temps
--	--



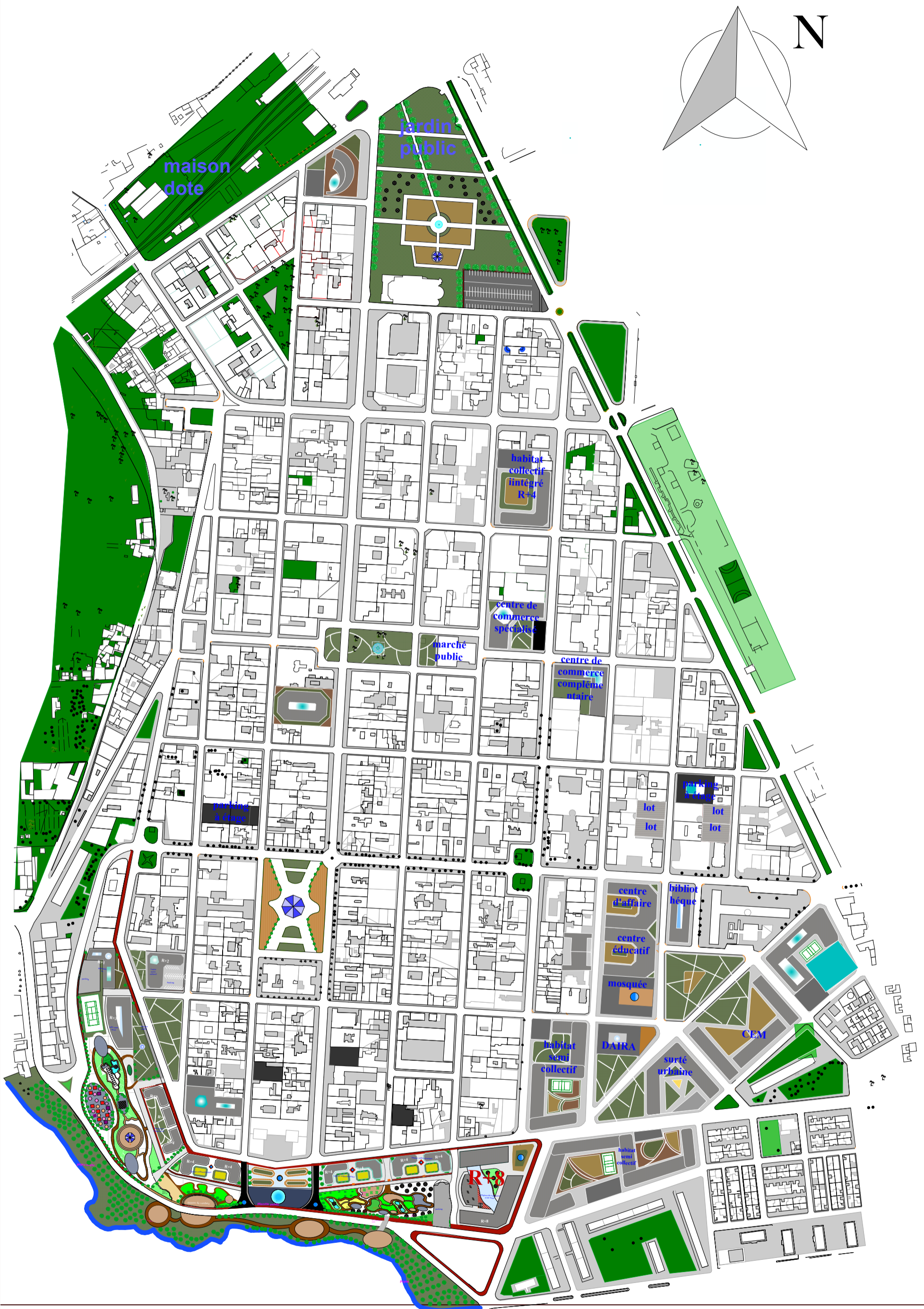
" Attribuer une nouvelle centralité multifonctionnelle au secteur "

Aventage	<ul style="list-style-type: none"> • renforcé le loisir et la détente par l'aménagement d'un parc linéaire le long du Oued Sinan • Améliorer l'offre commerciales de logements, par l'implantation de l'habitat collectif intégré avec au RDC du commerce et du service, aux bords du bd, en délocalisant la bibliothèque. • Donner une image moderne qui reflète la technologie de l'époque 	Inconvénient	<ul style="list-style-type: none"> • La démolition des bâtiments patrimoniales pour l'élargissement des voies . • La négligence de l'image artistique du secteur par l' intégration de la modernité dans l'aménagement • Saturation du centre surtout dans les nouveaux lieux de centralité.
-----------------	---	---------------------	---



Carte du S nario d'aménagement retenu Ech:1/5000

" La requalification du centre-ville d'Ain temouchent fait anticiper les mission du développement durable "



Plan d'aménagement globale Ech:1/5000



Avant l'intervention



Après l'intervention



La façade urbaine du fragment