



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



Université Larbi Tébessi – Tébessa –
Faculté des Sciences et de la Technologie.
Département d'Architecture.

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master
en Architecture.

Option : Architecture, ville et patrimoine.

Thème :

**Les ZHUNs entre l'impact des mutations
socio-spatiales et la nécessité du
renouvellement urbain.**

Cas : ZHUN 03 - Cité 325 et 134 logements - *ville de
Tébessa.*

Elaboré par :

M^{elle} DJOUAL Soumaya.
M^{elle} HACINE Imène

Encadré par :

Dr. GHERZOULI Lazhar.

Soutenu devant le jury :

01- Mr SAIDANE Lakhdar
02- Dr GHERZOULI Lazhar
03- Mr AMOKRANE Radouane

Président.
Rapporteur.
Examineur.

Année universitaire 2018/2019

Remerciement

Au terme de ce travail, nous remercions Dieu le tout puissant de nous avoir donné le Courage et la volonté pour mener à bien ce Mémoire.

Notre encadreur Mr. **GHAZZOULI LAZHAR** pour leur aide et leur assistance Permanente ainsi que leurs fructueux conseils, Sans lesquels nous n'aurions pu réaliser ce travail.

Et enfin nous tenons à remercier

L'ensemble des enseignants du département D'architecture, et a tous ceux qui nous ont aidé de Près ou de loïn dans l'élaboration et la Finalisation de ce travail.

DEDICACES

Avec joie et plaisir, fierté et respect, nous dédions ce

Mémoire à :

A **NOS** très chers parents pour leur soutien.

Plus particulièrement, A nos chères mères pour leur
patience, confiance et encouragements.

A **NOS** très chères frères et sœurs pour leur
compréhension.

A mon oncle DJOUAL Mourad et ma tante H. Yassmina

A tous ceux que Nous aimons.

A tous ceux qui Nous aiment.

#ACINE Imène ET DJOUAL Soumaya

Sommaire

Introduction générale

Problématique.....

Approche méthodologique

PREMIERE PARTIE : CONCEPTS ET THEORIES RELATIVES AU ZHUNS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

premier chapitre : ZHUN EN ALGERIE

« DE L'HISTOIRE D'EXPORTATION A UNE CHRONIQUE DES MUTATIONS »

Introduction de chapitre 2

I- Les grands ensembles

I-1) une tentative de compréhension du concept.....

I-2) La construction des grands ensembles

II- L'émergence des grands ensembles..... 6

III- Les grands ensembles devenaient un phénomène universel.....8

IV- Les conditions d'exportation d'un paradigme étranger en Algérie.....9

IV-1) La première phase : Au période coloniale9

IV-2) La deuxième phase : Après l'indépendance.....11

V- Définition des Zones d'Habitats Urbains Nouvelles.....12

VI- La ZHUN et leur instrument de base 'PUD'14

VII- Objectifs et orientations des ZHUN.....14

VIII- Étude et élaboration d'une ZHUN.....15

IX- La programmation et la projection d'une ZHUN.....19

X- Exemple des ZHUN dans les différentes villes21

XI- Les spécificités de cette construction en masse et leurs impacts sur les mutations engendrées.....24

XII- L'abandon de ZHUN vers une nouvelle stratégie de production massive des

logements	26
<i>Conclusion de chapitre</i>	27
 Chapitre II : Le renouvellement urbain vers le développement durable	
Introduction.....	
I) <i>Le renouvellement urbain</i>	30
I-1) Une notion polysémique (ambigu)	30
I.2) Une politique dans le monde.....	32
I.3) Une politique Algérienne.....	43
I.4) Un mouvement spontané ou planifié de l'évolution urbaine.....	47
I.5) Un projet Urbain	49
II) Les dimensions du renouvellement urbain, ou la morpho-sociale	51
III) Les enjeux du renouvellement urbain	56
IV) Les Objectifs Du Renouvellement Urbain	58
V) Les Territoires concernés par le Renouvellement urbain	58
VI) Les acteurs locaux et nationaux, publics et privés face au renouvellement urbain :	
Acteurs et interactions.....	61
VII) le dialogue entre renouvellement urbain et développement durable pour une ville durable	66
VIII) une expérience universelle relative au renouvellement urbain.....	69
Conclusion de chapitre	77

DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC ET RECOMMANDATION

Introduction.....

Premier chapitre : PRESENTATION ET ANALYSE THEMATIQUE

Introduction

I)- Présentation De La Ville Dans Son Territoire	83
I-1)- Approche globale de la ville dans son territoire	83
I-2)- Approche historique	85
I-3)- Données démographique	92
II)- La Zone D’habitat Urbaine Nouvelle N°03	94
II.1)-Intérêt de choix de l'aire d'étude.....	94
II.2)-Présentation de la ZHUN 03.....	94
II.3)-La création de la ZHUN 3.....	96
II.4)-Population et caractéristiques de ZHUN 03.....	99
III) - Analyse thématique.....	100
III-1) - Présentation de cas d’étude (zone d’intervention	101
III-2)- L’habitat : Le parc logement : fonction essentielle des ZHUN	104
III-3)- Les équipements.....	116
III-4)-VRD.....	122
III-5)- Déplacements et transport	128
III-6)- Les équipements urbains	129
III-7)- Cadre paysagère	138
III-8)- Les servitudes et les contraintes	140
Conclusion	142
 DEUXIEME CHAPITRE : SYNTHESE GENERALE ET RECOMMANDATION	
Introduction	141
Synthèse générale	141
Les enjeux : objectifs et actions	143
Environnements et urbanistiques	143
Architecturaux.....	144
Socio-économique.....	144

Gestionnaires	144
Scénario 01	146
Scénario 02	147
Conclusion	148
Conclusion général.....	150
Références bibliographiques	
ANNEXES	
Listes des photo	
Listes des cartes	
Listes des schémas	
Listes des tableaux	
Listes des graphitiques	
Résumé	
ملخص	
Abstract	

« Il y aura toujours une grande différence entre ceux qui se demandent « pourquoi les choses ne fonctionnent pas » et ceux qui se demandent « comment faire pour qu'elles fonctionnent » Pour, l'instant le monde humain appartient à ceux qui se demandent « pourquoi » Mais l'avenir appartient forcément à ceux qui se demandent « comment ».

Encyclopédie du savoir relatif et absolu de BERNARD WERBER

▪ INTRODUCTION GENERALE

La ville est une entité vivante et vivace qui doit grandir, elle se transfère en permanence et se renouvelle comme un être organique, c'est à dire harmonieusement dans toutes ses parties, son évolution (une expansion sans précédent, aussi bien au niveau horizontal que vertical) est due aux interventions humaines, dont certains sont planifiées, d'autres spontanées. Cette croissance rapide des villes, a engendré des problèmes de gestion dans la densité de la population en particulier dans les vieux quartiers, qui agonisent devant le développement de la périphérie

C'est le cas dans une grande majorité de villes algériennes, au lendemain de l'indépendance, l'Algérie est entrée dans une phase d'intense urbanisation moderne. Le taux d'accroissement de la majorité de villes, a été très rapide car durant cette période elles ont connu en plus de la poussée démographique un important exode rural. En effet, les autorités ont tenté de résorber et répondre à la crise de logement en édifiant des très vastes ensembles sont les **zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN)** que sont adoptés pour trois principaux avantages : modernité, caractère socialiste (habitat collectif) et rapidité de mise en œuvre.

La conception de ces ZHUN tranche avec celle des tissus anciens (médina et quartiers coloniaux). La fonction résidentielle est prééminente par rapport aux autres activités urbaines

Tébessa est parmi les villes algériennes qui accueillent ce type d'habitat...donc La création du ZHUN n=03 dans notre ville a été la première tentative, mais on remarque que ce nouveau type d'urbanisation basait depuis le début sur la satisfaction des besoins quantitatifs de rythme de demande de logements et négligé à répondre qualitativement alors, Les Cités 325 logts et 134 logts de cette ZHUN souffrent aujourd'hui de divers dysfonctionnements. Devant ce fait les urbanistes et les opérationnels ne cessent d'essayer de trouver les solutions puissantes afin de répondre aux soucis des ZHUN.

C'est pourquoi à travers notre intervention, nous avons opté à affronter ce mauvais état des ZHUN par **le renouvellement urbain** comme une nouvelles visions vers le **développement durable** par de nouveaux instruments plus flexibles qui cherchent et garantissent un meilleur mode de vie par lequel on peut espérer une issue de toutes les crises qui secouent cette **ZHUN**.

▪ **PROBLEMATIQUE :**

Notre préoccupation porte sur la ville de Tébessa et en particulier sur les grands ensembles qui la compose entre autres la zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN 03) qui constitue l'extension de la ville vers le Nord. Cette ZHUN a été créée dans les années 80. Sa fonction principale est résidentielle, conçue dans le but de gérer la croissance urbaine de la ville et absorber le déficit en logements. Cette politique a été opérée après l'indépendance et avait pour but quantitative au détriment de la qualité urbaine et architecturale avec l'utilisation des procédés de préfabrication lourde, ce qui engendre avec le temps un terrain propice pour les mutations socio-spatiales touchant à tous les aspects avec les modifications qui ont touchés son cadre urbain et architecturale et même environnemental. L'impact de ces mutations profondes, incontrôlées et permanentes ont rendu la vie dans ces zones très difficile par le manque de tous conditions de commodité et de confort. Donc, nous pourrions s'interroger sur la question: **Comment peut-on gérer ces mutations qu'a connues la ZHUN 3 ?**

L'intervention en milieu déjà urbanisé participe au renouvellement de notre environnement urbain qui implique une ouverture aux actions choisies pour améliorer la qualité de vie, au niveau de la ZHUN 3. Donc, l'action la plus répondeuse et appropriée, conduite face à ce problème de mutations dans ce contexte est l'utilisation des méthodes appropriées et des outils spécifiques qui touche à tous les aspects, sur le plan global ou ponctuel tel que le renouvellement urbain, Alors, **Comment peut-on concrétiser la notion de développement durable par le renouvellement urbain de cette ZHUN ?**

Pour répondre à ces questions, nous pourrions formuler l'hypothèse qu'il s'agira d'une réflexion globale et transversale pour une intervention urbaine basée sur notions de développement durable et les démarches actuelles et en particulier le renouvellement urbain.

Tout d'abord, le renouvellement urbain vise à favoriser un dynamisme nouveau dans des quartiers en perte de vitesse. De plus, le développement durable est une approche stratégique qui tend à améliorer l'efficacité économique, l'équité sociale et la qualité environnementale de nos territoires. L'association de ces deux politiques sur un territoire dit sensible nous mène à développer un concept fédérateur qui **est** le renouvellement urbain durable.

Notre objectif est comment arriver à concrétiser la pertinence et la nouveauté recherchées dans notre réflexion qui s'incarnent dans la proposition d'une nouvelle stratégie et une démarche urbaine pour améliorer un ensemble urbain dit ZHUN. Cela, par une approche qui vise une démarche globale et réfléchie, consciente à la fois de la complexité des

problèmes, et de la singularité des situations rencontrées dans cette ZHUN, mais également des dynamiques territoriales à travers le développement durable, notamment : la globalisation, la gouvernance et le partenariat.

Enfin, La thématique du renouvellement des grands ensembles à travers les principes du développement durable, est très innovante. Les multiples enjeux stratégiques, durables et dynamiques, portés en elle, sont également une question d'actualité. Il est temps de revoir les vieilles méthodes et de relancer une nouvelle ère dont toute politique ou démarche est distinguée par l'assiduité, la simplicité et l'efficacité

▪ **DEMARCHE ET REPERES METHODOLOGIQUES :**

Pour atteindre notre objectif, nous avons utilisé plusieurs outils, techniques et méthodes de recherche qui sont des outils de base nécessaires pour entreprendre un travail de recherche. Tout d'abord, nous avons commencé par la collecte des informations qui permettront de cerner non seulement les différents problèmes, mais aussi qui permettront de comprendre les différents phénomènes qui interviennent dans notre travail. Ces outils sont :

1. La recherche bibliographique :

S'imbibant documentation pour enrichir le sujet de recherche par la collecte des ouvrages, livres, revues, thèses, mémoires, articles et publications sur les sites Internet ainsi que d'autres documents administratifs officiels (Cerner les différents concepts et définitions afin de former un soubassement théorique qui permettra la constitution d'un cadre de recherche approprié).

2. La collecte de données :

Vue la nature de ce sujet qui concerne le renouvellement urbain **des ZHUN** dans la ville de Tébéssa et qui est un sujet d'actualité, notre recherche a été axée beaucoup plus sur le côté pratique et opérationnel sur le terrain. A cet effet, on a accordé un grand temps et une grande importance à la collecte des données et sources existantes, récentes, concrètes et officielles des différents services et directions concernées par la réalisation, suivi et conception des projets urbains. Ainsi que les différentes cartes, plans, écrits d'archives de la wilaya, DUC et de l'APC pour leur importance et leur pertinence et efficacité pour comprendre le phasage de l'évolution et le développement de la ville à travers l'histoire (malgré le manque de document concernant **les ZHUN** à cause de leur ancienneté).

3. Les Enquêtes, les entretiens avec les habitants et les responsables

Elle est la base de notre travail d'investigation, représenté par un recueil d'informations approfondie des participantes auprès d'individus ou de familias à leurs domiciles, L'entretien choisi, repose sur deux axes : une série de questions précises pour des réponses précises et autre contient des questions ouvertes (entretien informel), qui comporte une large liberté de répondre pour mettre à l'aise la personne questionnée, d'exprimer ses idées. Aussi des entretiens et des entrevues ont été effectués avec des responsables des administrations concernées, des techniciens du domaine et des réalisateurs des travaux : entretiens face to face, ces enquêtes ont apporté des réponses aux questions posées et qui ont été nécessaires pour enrichir cette recherche avec des informations du terrain, concrètes et précises.

4. Les relevés architecturaux :

Le recueil d'informations par des relevés de plan de l'intérieur de l'habitation. Les plans auront deux fonctions : d'une illustration. Pour rendre plus concret les informations obtenues. Et l'autre comme outil méthodologique d'analyse.

METHODOLOGIE D'APPROCHE : (STRUCTURE DU MEMOIRE)

Pour mener à bien notre tâche, l'architecture de cette thématique est structurée selon deux grandes parties comme suit :

1- la première partie : Concepts et théories relatives au ZHUN et renouvellement urbain

Elle consistera en une étude et analyse de compréhension du thème de façon global, et son importance, ce qui rend nécessaire la proposition d'une analyse, un essai de définition plurielle et un éclaircissement des concepts qu'on trouvera au cours de la lecture de ce mémoire. Cette partie comporte la partie théorique qui se décompose en deux chapitres :

♥ Le Premier Chapitre concerne les ZHUN en Algérie :

Nous allons faire une tentative de compréhension du concept des grands ensembles et leurs genèses, et nous allons par la suite traiter la définition des ZHUN (zones d'habitats urbains nouvelles), L'opération de ZHUN et son instrument de base 'PUD', Objectifs et orientations des ZHUN, Étude et élaboration d'une ZHUN et La programmation et la projection d'une ZHUN. Nous allons voir par la suite les spécificités de cette construction en masse et leurs impacts sur les mutations engendrées, L'abandon de ZHUN pour le bénéfice d'une nouvelle

stratégie de production massive de logements in particulièrement comprendre comment invention sur les tissus anciens à travers les théories et les tendances.

♥ Le deuxième chapitre concerne le renouvellement urbain et le développement durable.

Ce chapitre permettra de comprendre ce qu'est un renouvellement urbain, de voir leurs dimensions, leurs enjeux et leurs objectifs et de découvrir les Territoires concernés par le Renouvellement urbain et Les différents acteurs face au renouvellement urbain. Et dans le dernier point nous allons développer la notion du renouvellement urbain vers le développement durable pour une ville durable. Et comme un dernier point concerne les expériences étrangères du renouvellement urbain, nous avons essayé de montrer un exemple de renouvellement urbain des quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montreuil 2016-2020, pour voir l'importance qui a été accordé à la compréhension et l'application de cette stratégie qui s'appliquent à la ville dans l'ère du développement durable.

2- la deuxième partie : cerne la partie opérationnelle, qui elle-même se compose de deux chapitres

♥ Le Premier Chapitre

Dont nous faisons apparaître l'importance de la ville et donner une présentation de la ville et nous allons par la suite faire une présentation du ZHUN 3 et sa création. Nous allons voir par la suite une présentation du cas d'étude : Cité 325 logts et 134 logts devant l'analyse thématique de ces deux cités. Cette analyse est terminée par une analyse SWOT pour dégager les atouts et les faiblesses de notre cas après le traitement des résultats des enquêtes.

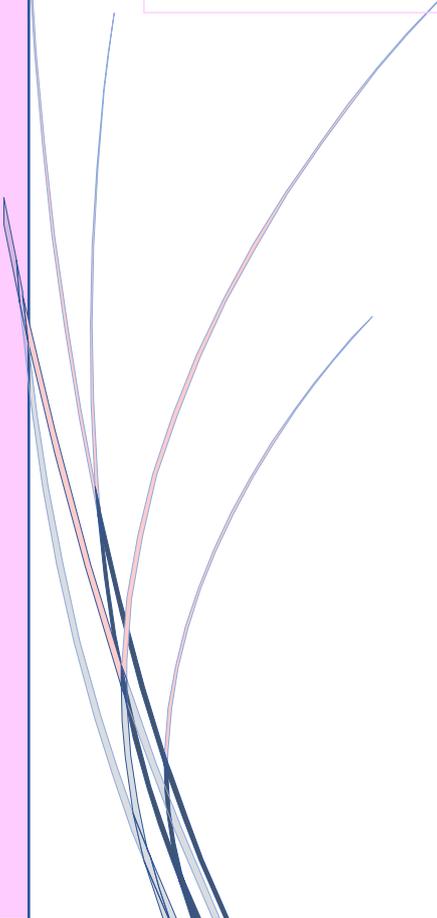
♥ Le deuxième Chapitre

Nous allons faire dégager une synthèse générale pour formuler les recommandations basant sur des enjeux (objectifs et actions), facilitant après les propositions et les scénarios d'interventions pour renouveler la cité 134 logts et 325 logts-ZHUN 3- (recommandations)



PREMIERE PARTIE

CONCEPTS ET THEORIES RELATIVES AU ZHUNS ET
RENOUVELLEMENT URBAIN



Premier chapitre : ZHUN en Algérie

*« De l'histoire d'exportation à une chronique des
mutations »*

Introduction :

Au cours du dernier siècle, le monde a considérablement changé, il a connu des réformes et des mutations politiques, économiques, technologiques, sociales, et surtout urbaine. Aujourd'hui, nous constatons tous que ces changements ont affecté notre mode de vie urbain dans ces diverses structures ; répartition du travail et des fonctions, et occupation des sols.

Un rappel historique est indispensable pour comprendre dans un premier passage la conjoncture de crise dans le domaine de l'habitat qui a conduit à la naissance et l'évolution d'une construction massive des grands ensembles. Suite à l'expérience de la reconstruction de la deuxième guerre mondiale en France, son immigration et son arrivée jusqu'en Algérie.

Dès 1958, la France a adopté les mêmes démarches pour l'Algérie, à travers le plan de Constantine. Ce qui avait introduit la pensée urbaine moderniste.

Après l'indépendance, pour parer aux besoins urgents de la population en logements aggravés par un exode rural massif et une démographie galopante et en l'absence d'une planification urbaine, les responsables ont opté, dans les années 1970 pour la procédure des ZHUN, une procédure équivalente à celle des grands ensembles. Ces derniers virent progressivement à travers pratiquement toutes les villes du pays, sous forme de milliers de logements collectifs standard. Réalisés la plupart du temps au coup par coup, ces zones ne changeaient pas d'aspect et de configuration d'un programme à un autre, d'un projet à un autre. Elles semblaient, comme un objet d'aucune analyse profonde des besoins réels de la population et de leur évolution dans le temps.

C'est pourquoi nous allons passer au cours de ce chapitre, DE L'HISTOIRE D'EXPORTATION des ZHUN(s) EN ALGERIE A UNE CHRONIQUE DES MUTATIONS », touchant les titres ci-après :

- I- Une tentative de compréhension du concept des grands ensembles et leurs principes de construction.
- II- L'émergence des grands ensembles.
- III- Les grands ensembles devenaient un phénomène universel
- IV- Les conditions d'exportation d'un paradigme étranger en Algérie

- V- Définition des Zones d'Habitats Urbains Nouvelles
- VI- Leur instrument de base 'PUD'
- VII- Objectifs et orientations des ZHUN
- VIII- Étude et élaboration d'une ZHUN
- IX- La programmation et la projection d'une ZHUN
- X- Exemple des ZHUN dans les différentes villes
- XI- Les spécificités de cette construction en masse et leurs impacts sur les mutations engendrées
- XII- L'abandon de ZHUN vers une nouvelle stratégie de production massive des logements

I -Les grands ensembles :

I-1-Une tentative de compréhension du concept :

• Selon le **service de l'Inventaire du ministère de la Culture français**, un grand ensemble est un « *aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements* ». ¹

Selon le « géo-politologue » **Yves Lacoste**, un grand ensemble est une « *masse de logements organisée en un ensemble. Cette organisation n'est pas seulement la conséquence d'un plan masse ; elle repose sur la présence d'équipement collectifs (écoles, commerces, centre social, etc.) [...]* ². Selon cet auteur, il s'agit d'une *unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiée en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend un nombre très important de logements plus de 1000 logements* ».

Finalement, le **géographe Hervé Vieillard-Baron** apporte des précisions : c'est, selon lui, « *un aménagement en rupture avec le tissu urbain existant, sous la forme de "barres et de*

¹ Bernard GAUTHIEZ (DIR.), Espace urbain, vocabulaire et morphologie, Paris, Ed. Du patrimoine, coll. "Vocabulaire", 2003, p. 86.

² Yves Lacoste, "Un problème complexe et débattu : les grand ensembles", Bulletin de l'association des géographes français, n° 318-319, 1963

*tours", conçu de manière globale et introduisant des équipements règlementaires, comportant un financement de l'État et/ou des établissements publics. Toujours selon lui, un grand ensemble comporte un minimum de 500 logements (limite fixée pour les Zone à urbaniser en priorité (ZUP) en 1959). Enfin, un grand ensemble n'est pas nécessairement situé en périphérie d'une agglomération, comme dans le cas de plusieurs exemples de la région parisienne ».*³

*Pour le Grand Larousse universel, c'est un "groupe d'habitations nouvelles constituant une véritable agglomération (quartier d'une ville, ville nouvelle, groupe de quartiers de villes mitoyennes), pour les habitants de laquelle les constructeurs doivent prévoir les équipements résidentiels, scolaires et administratifs nécessaires"*⁴.

Comme on le voit ci-dessus, les définitions semblent dépendre de la spécificité des acteurs ou des chercheurs qui se penchent sur la question, on peut donner cette définition : « un grand ensemble est comme un morceau de ville et un des éléments structurant de l'urbanisme progressiste, qui désigne d'une succession d'immeubles locatifs de grandes dimensions « tours et de barres de logements ». Ces quartiers d'habitat ont pour unique fonction l'hébergement, distribuées autour d'un ensemble d'équipements secondaires (écoles, crèches, commerces...etc.) nécessaires à la vie quotidienne des résidents, couvrant une grande superficie et implantés dans des zones d'aménagements ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités où la densité d'habitants est très élevée.

• Généralement, lorsqu'on évoque les grands ensembles, il nous vient à l'esprit les **critères** suivants :⁵

- Être **construits** entre les années **1950** et **1970**
- **Industrialisation** du bâtiment et la naissance des systèmes de **préfabrication**.
- Être de **formes** architecturales composées uniquement de **barres** et de **tours**.
- Une conception **typique autonome** conduisant à la **rationalisation**, à la **répétitivité** et à **l'inclusion** réglementaire des équipements.
- Être en **rupture** avec le tissu urbain traditionnel et le contexte immédiat.

³Hervé Vieillard-Baron, "Sur l'origine des grands ensembles", in Frédéric DUFAUX, Annie FOURCAUX (DIR.), Le monde des grands ensembles. France, Allemagne, Pologne, Russie, République tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud, 2004, p. 46.

⁴ Paris, Larousse, tome 6, édition originale 1983, édition 1995

⁵ (F. DUFAUX, A. FOURCAUT, 2004) et (Pierre PEILLON, 2005, p.183)

- Exclusion de toute activité **non-résidentielle**, à l'exception de quelques commerces intégrés au niveau des rez-de-chaussée.
- La **taille** : tantôt c'est le seuil des **1000** logements, tantôt celui des **500** qui prévaut.

Il est formel et correspond au seuil minimal nécessaire pour la programmation d'une **ZUP** après **1958**.

- Faire partie d'un **programme de financement** aidé par l'état.

I-2- La construction des grands ensembles :

« Un espace pensé pour les besoins de l'homme moderne »

A- Principes :

La construction des grands ensembles est l'occasion de la mise en pratique à grande échelle d'une nouvelle idéologie urbaine : l'urbanisme moderne sous l'impulsion de Le Corbusier, avec l'organisation des CIAM (Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne) et la rédaction de La Charte d'Athènes en 1933.

Leurs propres principes reposent sur : la **standardisation** et **l'industrialisation** de la construction du logement, la **planification** et **fonctionnelle** de l'urbanisation et a dimension **universaliste** (dont les besoins, considérés comme identiques, quels que soient les lieux et les époques) aussi la dimension **rationnelle** et pratique de l'espace (système métrique), du territoire (découpage en départements) et du temps (calendrier républicain), par la maîtrise des déterminants anthropologiques⁶

Les formes urbaines et les caractéristiques spatiales des grands ensembles :

- Recherche de la pureté formelle (des formes standards sans grande diversité)
- L'absence d'hierarchie, ni d'entrée d'axe ou élément dominant et enfin pas de limites.
- Les espaces engendrés sont de faible variante, se basant sur la répétitivité, l'absence de composition urbaine.

B- Le mode de construction : « Il fallait construire vite et beaucoup et pas cher »

Les grands ensembles ont été construits afin de loger en urgence le maximum de personnes de plus en plus nombreuse d'origines culturelles différentes, disposant de peu de ressources (aux

⁶ Anthropologie : Ensemble des sciences qui étudient l'homme en société « http://www.afa.msh-paris.fr/?page_id=32 »

prix les plus bas possibles) **au détriment** de la qualité environnementale ou de la mixité sociale.⁷

- La préfabrication : expérimentés au cours des chantiers de la reconstruction après la Seconde Guerre mondiale, ces procédés permettent la construction en série de panneaux de bétons, d'escaliers, d'huisseries mais aussi d'éléments de salles de bains à l'intérieur même du logement avec dans des usines et ateliers à béton installées à proximité du chantier à cet effet, toujours dans une recherche de gain de temps et d'argent. Ces procédés ont pour nom : Camus (expérimenté au Havre et exporté jusqu'en URSS)⁸
- Une économie de main d'œuvre : la préfabrication permet de faire appel à une main d'œuvre peu qualifiée, souvent d'origine immigrée.
- Les maîtres d'ouvrages sont eux aussi très concentrés et favorise les grandes opérations :

La Caisse des dépôts et consignations est ainsi l'un des financeurs incontournables de ce mouvement de construction avec notamment sa filiale, la SCIC (Société Civile immobilière de la Caisse des dépôts et consignations), créée en 1954. Elle fait appel à des architectes majeurs des années 1950 et 1960, tels que Jean Dubuisson, Marcel Lods, Jacques Henri Labourdette, Bernard Zehrfuss, Raymond Lopez, Charles-Gustave STOSKOPF et elle est à l'origine de nombreux grands ensembles situés en région parisienne, tels que Sarcelles (le plus grand programme en France avec 10 000 logements), Créteil, Massy-Antony.

II - L'émergence des grands ensembles :

Le terme a une histoire : l'expression de « grand ensemble » apparaît pour la première fois en France avant-guerre, en 1935, sous la plume de Marcel ROTIVAL, architecte et urbaniste, dans la revue « L'architecture d'aujourd'hui » *. Dans le cadre de la réflexion sur l'architecture moderne des années 1930, à propos de la cité HBM « la muette » à DRANCY (voir photo1 ci-après), fera office de construction pilote pour les futurs grands ensembles, qu'ils sont donc une nouvelle manière de faire la ville, de concevoir l'espace et le logement⁹

⁷: <https://www.rachatducredit.com/la-definition-grand-ensemble-pour-des-immeubles.htm>

⁸ Les Grands ensembles espace à vivre, machine à habiter, consulter le 16 octobre 2012, disponible sur <https://lafautealecorbusier.wordpress.com/les-grands-ensembles/>

⁹ Maurice ROTIVAL, « Les grands ensembles », L'architecture d'aujourd'hui, n° 6, juin 1935, pp. 57-72.



Photo. N°01 : Vue aérienne, Cité de la Muette, Drancy (France), (coll. avec Vladimir BODIANSKY, ING.)

Source :

archiwebture.citedelarchitecture.fr

« Ce sont des immeubles parallèles en bandes de quatre étages forment un U autour d'une cour de 200 mètres de long sur 40 mètres de large, l'ensemble étant appelé « le peigne » par les Drancéens. Ils sont ponctués de cinq tours de quatorze étages ». ¹⁰ Construite par **Eugène Beaudouin, Marcel Lods et Jean Prouvé,**

Les grands ensembles se présentent comme un processus inhabituel d'aménagement du territoire, une nouvelle manière de faire la ville et de concevoir l'espace à partir des logements et réalisations autonomes emblématiques de la politique menée par l'Etat après la 2ème guerre mondiale. Ce programme massif est engagé en réponse à des besoins de la France qui étaient énormes à diverses raisons ¹¹:

« Autant qu'un choix formel et urbanistique, la construction des grands ensembles est à ses débuts la résultante de deux exigences nationales conjointes, **l'une sociale**, la fin du taudis et de la crise du logement, **l'autre économique**, la rationalisation de l'industrie française du bâtiment, dans le cadre de la modernisation planifiée de l'industrie française » (Annie FOURCAUT).

■ **Une croissance démographique** soutenue (baby-boom après la Libération) ;

■ **D'importants mouvements migratoires : exode rural, exode urbain** et migrations d'une région à l'autre, en cohérence avec une politique d'industrialisation et d'aménagement afin de répondre aux besoins de l'industrie cette main d'œuvre supplémentaire venue des campagnes - ou de l'étranger - doit être logée à proximité des sites de production

■ **Le retour – ou la venue – des rapatriés d'Afrique du Nord. / L'afflux d'étrangers** » dans l'histoire du logement social, les grands ensembles ne représentent en définitive qu'une

¹⁰ « La cité de la Muette à Drancy », en ligne, <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=864>, consulté le 8 février 2009.

¹¹ <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383>

période très courte : à peine une vingtaine d'années, du Plan Courant en 1953, à la circulaire Guichard en 1973 qui interdit les nouvelles opérations de grande ampleur.

III- Les grands ensembles devenaient un phénomène universel :

Après 1945, ce sont moins les destructions que les souffrances infligées aux populations qui posent la question du logement dans des termes nouveaux. La Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 crée un droit au bien-être, qui comporte notamment l'accès à un logement décent, c'est-à-dire répondant à des normes d'habitabilité minimales. Chaque pays a l'obligation morale de loger non seulement les travailleurs dont son industrie ou son administration a besoin, mais tous les êtres humains résidant sur son territoire. Les grands ensembles répondaient alors à cette nécessité démographique ...

A-t-on affaire à une spécificité française ou bien à la diffusion de modèles, de conceptions et de politiques ? Dès leur apparition, les grands ensembles s'imposent en France comme une incarnation d'un mouvement moderne aux horizons mondiaux, loin de constituer une exception française, ils s'inscrivent dans une intense circulation d'idées, de politiques et de personnes. Les grands ensembles n'ont pas été des objets standards, voyageant sans se modifier.¹²

En Europe, à partir du milieu des années 1970, ils avaient parcouru à l'Ouest et depuis le début des années 1990 à l'Est. Ces grands ensembles de l'Europe de l'est sont moins denses qu'à l'ouest, que ce soit par la quantité de quartiers ainsi construits que par leur uniformité visuelle. Mais pas toute l'Europe connue cette vague de construction ou de manière très inégale exemple l'Angleterre en a fort peu bâti, l'Allemagne de l'Ouest un peu plus, on en trouve en Italie, en Espagne ... le Japon et la Corée aussi s'intéressent également à ces nouvelles formes d'urbanisme

Comment le modèle s'est-il exporté hors d'Europe ? La colonisation a également été un puissant vecteur de diffusion des grands ensembles. Si on prend le cas de la France, l'expansion dans le Maghreb des grands ensembles doit par exemple beaucoup au soutien

¹² « La cité de la Muette à Drancy », en ligne, <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=864>, consulté le 8 février 2009.

¹² <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383>

technique apporté par la firme Lafarge, la multinationale du ciment, qui est à l'origine de leur construction en Algérie, en Tunisie et au Maroc.

Quel que soit le contexte spatial, les grands ensembles restent bien accueillis, ces formes architecturales partagent en commun, quelque soit le pays : leur massivité et leur caractère liés dans la plupart des cas à des raisons de situation économique et d'urgence

IV- Les conditions d'exportation d'un paradigme étranger en Algérie :

S'est faite essentiellement selon deux **phases** et deux **contextes** différents :

IV-1- La première phase 'Durant la période coloniale' :

Leur apparition coïncide essentiellement avec le lancement du **plan de Constantine** lors du discours de général **De Gaulle** à Constantine en décembre **1958**, le moment où la situation était devenue dramatique au plan socioéconomique et surtout politique, les autorités coloniales a fait semblant de s'intéresser à elle en essayant d'améliorer sa situation, notamment en matière de logement comme une ultime tentative de faire les algériens croire à l'existence d'une justice sociale équitable, d'étouffer dans l'œuf les velléités d'indépendance de l'Algérie et d'intégrer ce pays complètement à la France.

« La période des années 1950- 1960 est dite ère des grands ensembles. Toute opération d'une certaine envergure d'habitat, d'équipement industriel ou social, réalisée entre 1958 et 1962 découle du plan de Constantine »¹³

D'après ce plan, les logements répartirent de la manière suivante :

- * **Des logements urbains** réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements.
- * **Des logements ruraux** destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décentement des personnes sans logement.

« ...l'état Français décide la réalisation de 220.000 logements en milieu urbain et 110.000 en milieu rural, cette opération devait s'échelonner sur une période de cinq ans, elle était inscrite dans le cadre du plan de Constantine de 1959 et 1963 »¹⁴

***Ensembles d'habitation construits dans le cadre du Plan de Constantine en Algérie :**

¹³ J.J.DELUZE, 1988, p.166

¹⁴ BENATTA.F, op.cit.,p.96.

Photo. N°02: Ensemble d'habitation
"Diar el Kef ", à Algérie, 1000
logements réalisés en 1958



Source: Posté le dimanche 03 octobre 2010 on ligne sur :
<https://meissonier-dz.skyrock.com/2935055483-cite-DIAR-El-Kef.html>

Fig. N°03: Ensemble d'habitation "les
Dunes "à El Harrach, 1000 logements
réalisés en 1959.



Source: Google image

Photo. N°04 : Ensemble d'habitation
"Arc-en-ciel" à Skikda, réalisés en
1959.



Photo. N°05 : Ensemble d'habitation
"Picasso" à Constantine, réalisés
en 1959



Source : Ensembles d'habitation consulter, en ligne sur: <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/LaVille/quartiers/Vignettes/picasso.htm>

***Caractéristiques architecturale et urbaine de grands ensembles coloniaux :**
« L'architecture en blocs d'habitat constitués de barres (horizontales) ou de tours (verticales) trouvant en Algérie écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites »¹⁵.

¹⁵ Y. OUAGNI, 1998, p.95

Charge spatiale admise	Densité bâtie/ COS : 0.35 Densité de population : 2000 hab. /ha.
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments sont conçus en fonction de l'éclairage et d'aération. - Ils sont implantés sous forme de rangés parallèles. - Ils sont gigantesques (les immeubles allant jusqu'à 14 étages) - la majorité des constructions sont identiques, ou se ressemblent beaucoup, construites selon des formes très simples, des parallélépipèdes, ou des cars. - Au niveau de façade : le traitement est quasiment identique, se limite à des petites ouvertures rectangulaires ou carrées et la ressemblance des accès, la texture manque de richesse, l'ornement en tant que donnée importante de l'architecture, est totalement absent dans toutes les conceptions, à l'exception des couleurs qui changent sans harmonie apparente → Donc ce qui résulte c'est la monotonie qui est accentuée à savoir la répétitivité.
Qualité Environnementale	- Mal connexion avec les tissus existants, pas de considérations pour l'esthétique de la forme urbaine et du paysage construit...
Qualité fonctionnelle et sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Une pratique de zonage : zones industrielles, zone d'équipements sociaux, cités des fonctionnaires, cité administrative, quartier semi urbain. La grille d'équipement établit des normes pour programmer les équipements. - L'automobile comme principale outil de la mobilité urbaine. - propagation des tensions sociales et violences

Tableau N°01 : les caractéristiques des grands ensembles coloniaux

Source : conception auteur

IV -2- La seconde phase 'Durant la période postindépendance' :

« Une réponse à une urgence sociale » : l'état décide que le principe en fut reconduit dans une version très diluée qu'on appela **ZHUN** (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle), vers **1975** par le circulaire ministérielle n° 335/PU du 19-02-1975.

E. C. MICAUD déclare « *qu'au lendemain de l'indépendance les Algériens ont pris la décision d'être résolument moderne, en matière d'urbanisme, et que c'est comme cela qu'il ont paré au problème de logement en copiant les solutions urbanistiques françaises* »¹⁶.

Ce dernier toujours guidé par les nécessités d'urgence, lorsque les structures urbaines existantes ainsi que le patrimoine traditionnel s'avèrent insuffisants pour contenir et remédier **une crise aigüe de logement** auxquels l'état a été confronté sans précédent, essentiellement due d'un boom démographique, par la croissance naturelle "augmentation du taux de natalité et la diminution du taux de mortalité" : **3.2%** par an (l'un des plus élevés au monde), et par le flux migratoire des ménages ruraux vers les villes (l'exode rural) « processus hérité du système colonial s'est accentué à l'indépendance, soutenu par une industrie implantée dans les grands centres urbains, de ce fait, les capacités d'accueil (des villes) sont rapidement arrivées à saturation ». En conséquence une très forte progression de l'urbanisation rapide et anarchique des villes, et plus particulièrement les grandes villes du nord ; « représentant à peine **25%** en **1962**, le taux d'urbanisation est passé à **41%** en **1978 (7.095.000 habitants)**¹⁷ et en **1980**, le taux atteignait les **44%**, de là sont nées les premières disparités régionales », ce qui a entraîné un déséquilibre entre l'offre et la demande face à une investissement vers les autres secteurs au détriment du secteur de l'habitat.

« Ces Z.H.U.N étaient considérées comme seule et unique alternative et formule pouvant absorber le déficit en matière de production de logements sociaux ». ¹⁸

A ce propos, la ZHUN est devenue l'outil d'urbanisation le plus répandu en Algérie en raison de son caractère d'être pris comme modèle d'habitat occidental, moderne et économique¹⁹.

V- Définition de la Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle 'ZHUN' : La ZHUN : «*Est une procédure technique et administrative impliquant le ministère de l'habitat comme maître d'ouvrage, un bureau d'études Etatique (CADAT) comme maître d'œuvre* »²⁰

¹⁶ E. C. Micaud, cité par E. Bendadouche, op cité

¹⁷ 1994Ministère de l'Habitat (de 1962 à 1994)

¹⁸ HAMIDOU. R, 1989.

¹⁹ Article : The impact of building modifications on Algerian social collective housing, January 2014

²⁰ Maouia Saidouni in « Eléments d'introduction à l'urbanisme ». P 211.

Elle est considérée comme une instruction opérationnelle et urbanisme en Algérie (1975), qui a pour but de répondre à une nécessité devant l'urbanisation accélérée du pays. C'est une partie de la ville que l'on réserve à la fonction « habiter », à partir d'un programme ayant pour but la réalisation **de groupements d'habitat collectif**, et se virent accompagnées par les équipements nécessaires à leur bon fonctionnement et harmonieux à un nouvel espace socio physique, elles sont la première extension de la ville par rapport à l'ancienne limite du périmètre urbain ., soit constituent des **agrégats** à la périphérie des villes, soit des **enclaves** sans lien organique ou fonctionnel avec leur **contexte**. D'ailleurs, leur dénomination, sous le rapport du volume (cité des 300 ou 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SO.NA.TI.BA, cité SICED...).

Le résultat tilt qu'en fin de parcours, de nombreuses cités furent réalisées, selon des schémas étrangers à la culture de la société et du pays, valables pour les villes européennes, mais totalement inadéquats en Algérie.

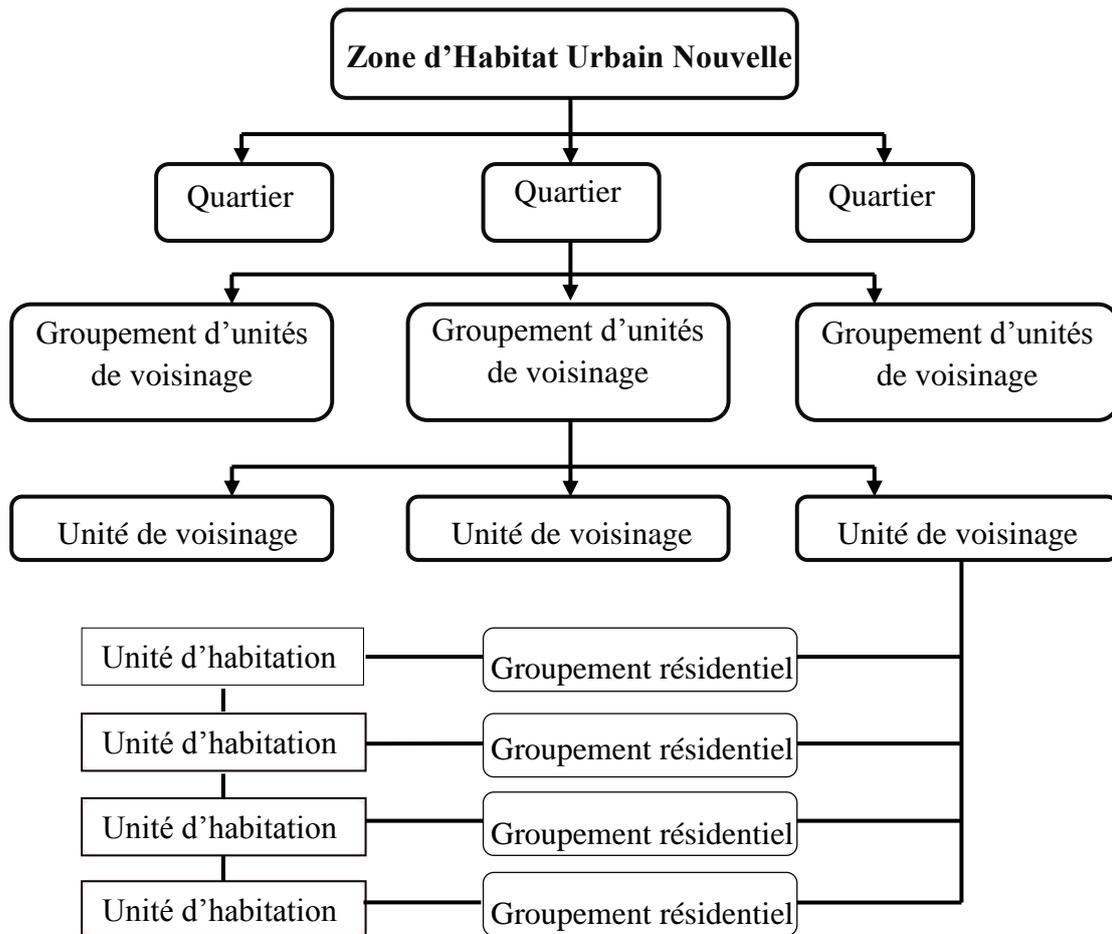


Schéma N°01 : Un organigramme exemplaire d'une structuration urbaine des ZHUN

Source : HEMANE R. KHELFI L. TEBIB E. Aménagement de la Z.H.U.N. de la ville de Chelghoum Laïd
Mémoire de fin d'Études d'Architecture ; Constantine, Juin 1980

VI- Les ZHUN et leur instrument de base (PUD) :

Le **PUD** est un moyen juridico normatif appelé à traduire (de manière cohérente et en termes de spatialisation) les orientations stratégiques que les pouvoirs publics et les collectivités décident d'adopter afin d'activer, d'ordonner et contrôler la croissance et l'aménagement d'une agglomération ou d'une ville.

Les **ZHUN** sont un moyen de mise en exécution du dispositif (à moyen terme) du plan d'urbanisme directeur (**PUD**), et une action préalable au démarrage d'intervention et de réorganisation, restructuration urbaine sur les aires urbaines existantes en marge ou en contact avec la nouvelle urbanisation (donc la périphérie).

VII- Les zones d'habitat urbain nouvelles avaient pour principaux objectifs :²¹

D'après les circulaires N° : 0335 du 19/02/1975, n° : 2015 du 21/02/1975 et n°: 519 du 08/03/1976 émanant du ministère des travaux publics qui régit le secteur à l'époque, qui fixent les principes et les orientations des **ZHUN** dans le but d'atteindre **des objectifs** qui se résument en **quatre axes** directeurs :

Axe 01 : « **Développer les capacités d'accueil des villes** au moyen de :

- ✓ Les déblocages des opérations foncières.
- ✓ Le repérage de terrains jugés aptes à l'urbanisation que se soit à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du PUD à court et à moyen terme.
- ✓ La réalisation de (ravale d'infrastructure).

Axe 2 : Coordonner la planification des investissements notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbain (P.M.U) concernant :

- ✓ Les infrastructures (VRD).
- ✓ Les superstructures (équipements de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat)

Cet axe vise les directives recensées dans (PMU) et s'occupe en particulier des VRD et des équipements de niveau urbain accompagnant l'habitat.

Axe 3 : Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant par :

- ✓ Une judicieuse utilisation des équipements projetés

²¹ ZUCHELLI A. : Introduction à l'urbanisme opérationnel, Vol : 3, Office des Publications Universitaires, Alger, 1984, pp : 150-152.

✓ La recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles: déplacements vers les zones d'activité, accès aux loisirs...etc. (circulations, transports).

✓ Une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certains besoins des zones limitrophes

Axe 4 : Qualifier les actions de production de l'espace /la recherche de solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique algérien :

✓ S'agissant de la conception urbanistique et architecturale, rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un murissement progressive des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace Algérie ». Pour plus d'efficacité, **la procédure des ZHUN** suivait des principes précis d'**élaboration** et pour plus de rapidité et de rentabilité, elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication.

VIII- Étude et élaboration d'une ZHUN :

Son **étude** consiste en l'**élaboration** d'un **schéma organique** qui définit la destination des lotissements (en habitat et en équipement), détermine le système d'échange (voies hiérarchisées) et fait le choix du modèle d'habitat (typologie, structure).²²

Toute une panoplie d'études préliminaires s'opère pour la spécification des surfaces fonctionnelles, des densités en fonction de coefficients divers et pour la quantification des besoins urbains.

Les études de cette opération passent par **trois étapes** correspondant à **trois dossiers** distincts :

» Phase analyse :

- Analyse des relations de la **ZHUN** avec le contexte urbain existant.
- Formulation d'idées et d'options pour l'organisation et la structuration spatiale de l'aire d'intervention.
- Détermination de la surface utile, ou surface à urbaniser, à l'intérieur de l'aire d'intervention

1- Dossier de création :

Qui donne toutes les justifications et définit les procédures administratives permettant la réalisation de la ZHUN et les conditions de sa localisation et l'importance de son programme qui définit les procédures administratives permettant la réalisation de la ZHUN.

Approuvé par le M.H.C.U., celui-ci établit un arrêté de création définissant l'emprise, le programme et les grandes options d'aménagement.

²² BENMATTI N.A. : L'Habitat du Tiers-Monde, cas de l'Algérie, SNED, Alger, 1982, p : 153

» Phase de synthèse :

- Proposition du « schéma d'aménagement » : organisation, structure de l'espace urbanisé et dispositions normatives.

2. Dossier d'aménagement :

Après l'acquisition du terrain d'assiette, l'élaboration des études de détail vient déterminer le programme de construction en matière :

- D'habitat : nombre de logements, typologie de d'habitat, consommation du sol, densités...
- D'équipement : nature et nombre, consommation du sol ... (annexes 02)
- Des V.R.D. : tracés routiers et autres, dimensionnement, installations...
- D'activités intégrées : nombre d'emplois, consommation du sol,²³

Logement moyen (F3)	80 m²
Taux d'occupation par logement (TOL)	6 personnes/logement
Taux d'occupation par pièce (TOP)	2 personnes/pièce
Surface plancher/habitant	13 m ²
Surface libre/habitant	12 m ²

TABLEAU N° 2 : Normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970)

Source : ZUCHELLI A. : Introduction à l'urbanisme opérationnel, Vol : 3, Alger, 1984, p :172.

Voiries	Variables
Parkings	1,75 m ² /habitant
Espaces verts	1,50 m ² /habitant
Espaces de jeu	2,00 m ² /habitant

TABLEAU N° 3 : Normes relatives aux espaces non-bâties en Algérie (à partir de 1970)

Source : MEBIROUK H. : Les espaces publics dans les grands ensembles « rapports entre espaces conçus et espaces vécus ; cas de Annaba, Université MENTOURI, Constantine, 2002, p : 73.

N De Niveaux	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
COS	8,25	5,50	4,13	3,30	2,80	2,40	2,10	1,87	1,68	1,68	1,54	1,42

TABLEAU N° 4 : Coefficients d'occupation au sol adoptés en Algérie (à partir de 1970)

Source : MEBIROUK H. : Mémoire de Magister, op. Cité, p : 73.

²³ ZUCHELLI A. : op. Cité, p : 154.

NB. Tout se calcule dans les moindres détails : les coefficients, les surfaces, les densités, les normes et les quantités dans toutes les étapes de l'élaboration des études de la **ZHUN**, depuis les analyses préalables jusqu'aux synthèses. Cependant ça, la qualité de l'espace n'est présente qu'à titre indicatif dans les principes énoncés mais jamais appliqués en réalité. Lorsque la production des espaces sans signification, sans âme et sans aucune valeur artistique ni culturelle, avec le parti le plus pauvre qui soit, sans identité quelconque

» **Élaboration d'exécution :**

- Projets de détail de l'habitat (plans, masse) et des infrastructures.

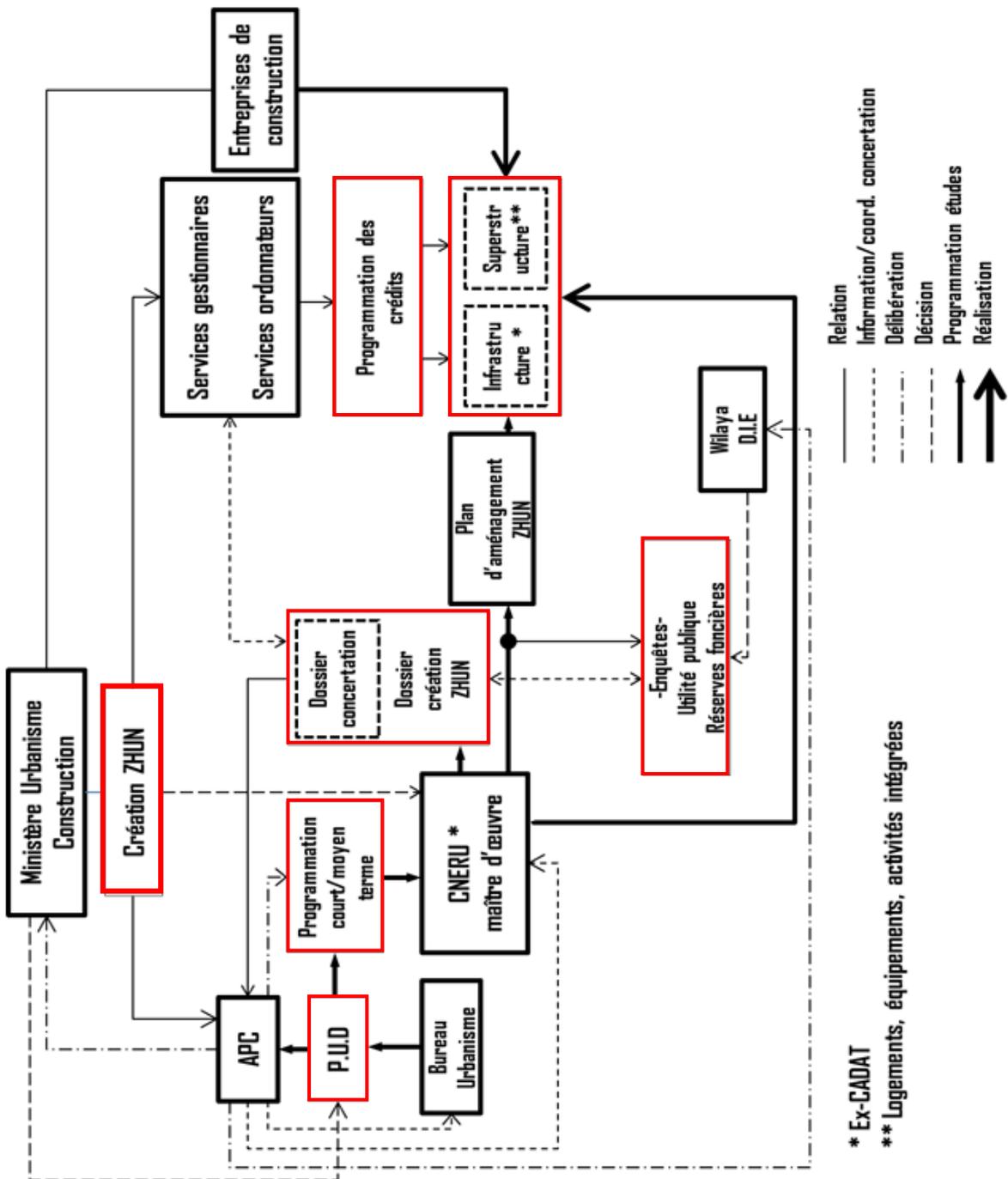
3- Dossier d'exécution :

Après l'approbation du schéma d'aménagement par les organismes concernés, le dossier d'exécution est entamé. Le dossier d'exécution consigne les projets de détail de l'habitat (plan de masse) et des infrastructures.

- L'APC assure, pour sa part, les travaux de voirie et des réseaux divers (eau potable, assainissement...).

- Le suivi revient à la charge de la DUC.

Schéma. N°2: Schéma résultant du process administratif et technique pour une opération de ZHUN.



Source : ZUCHELLI A.: op. Cité, volume : 3, p : 151

IX- LA PROGRAMMATION ET LA PROJECTION D'UNE ZHUN :

1. Déterminer la capacité d'accueil de la zone à urbaniser en termes de nombre de logements, compte tenu des autres espaces à prévoir pour les équipements d'accompagnement de l'habitat.
2. Déterminer des densités résidentielles, d'abord **nettes** puis **brutes**, compatibles avec la densité résidentielle brute fixée par le **P.U.D.**

$$D.N = \frac{S. \text{ bâtie}}{S. \text{ parcelles bâtie}} \quad / \quad D.B = \frac{S. \text{ bâtie}}{S. \text{ parcelles} + S. \text{ espace publics}}$$

3. Préciser la typologie d'habitat.
4. Fixer le pourcentage d'espace non bâti qui conditionnera la « densité de logement » ou densité résidentielle nette.
5. Déterminer les infrastructures V.R.D (voirie et réseaux divers).

dont la structure et la forme urbaine sont celles des grands ensembles où immeubles-barres ou immeubles-tours et voiries surdimensionnées constituent un tissu urbain fragmenté et une structure discontinue et éclatée

Sur le territoire national, ont été réalisées de 254 ZHUN, s'étend sur 23000 hectares dans 180 groupements urbains (670.000 logements) AMIRECHE, 2000. Ce projet ambitieux a été concrétisé en trois périodes :

- Période **1975-1979** : il a été réalisé 20% du programme totale avec un taux de réalisation moyen **3650** logements/an.
- Période **1980-1983** : il a été réalisé 68%, avec un taux de réalisation moyen **4830** logements/an.
- Période **1984-1989** : ralentissement dans les travaux, avec un taux de réalisation moyen **1250** logements/an (ONS, 2007)

Jusqu'à 1989, les statistiques ont montré que les travaux de réalisation ont permis d'édifier 138 ZHUN à travers le territoire national, soit 54% du programme prévu.

Parmi les régions qui ont bénéficié du programme des ZHUN(s) :

- **Alger** : 22566 logements
- **Mila** : 24132 logements
- **Oran** : 28676 logements
- **Constantine** : 30402 logements
- **Jijel** : 24468 logements
- **Oum El BOUAGHI** : 39204 logements

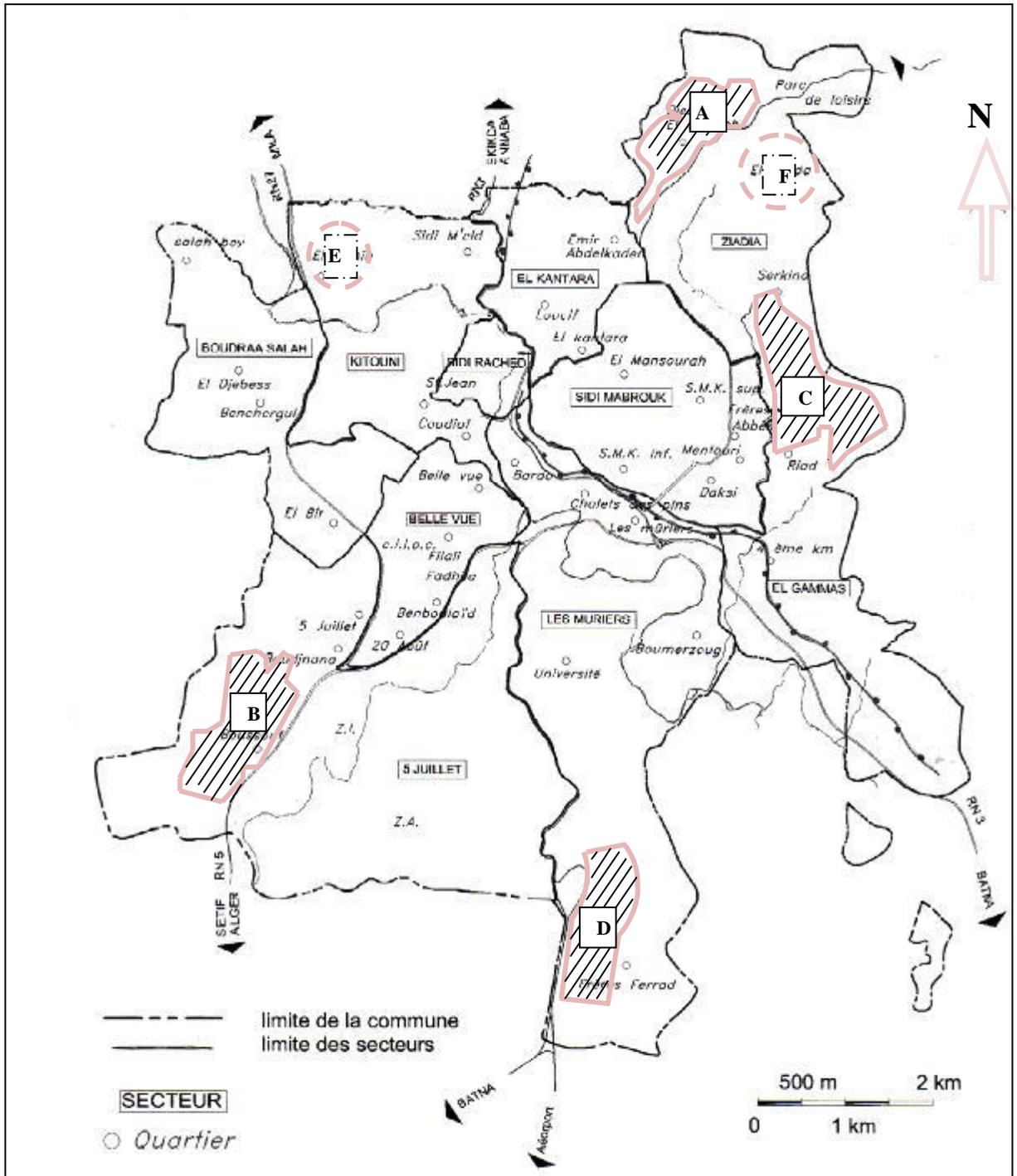
	Nombre de villes	ZHUN(s)	N° de logements	
Littoral + Tel	89	125	369.376	la projection des ZHUN(s) a eu lieu pour faire face à la forte pression démographique.
Hauts plateaux	73	108	261.925	pour favoriser le développement des petites et moyennes villes des hauts plateaux prévu par la stratégie de l'aménagement territorial et urbain.
Sahara	18	21	37.503	pour assurer la constance des habitants au sud, selon les spécificités naturelles de la région
Total	180	254	668.804	

Tableau N°5 : récapitulatif pour les ZHUN(s) projetées en Algérie de 1975-1989

Source : ONS, 2007

X- Exemple des ZHUN dans les différentes villes :

Carte N01: localisation des différentes ZHUN à Constantine.



Source : traitement

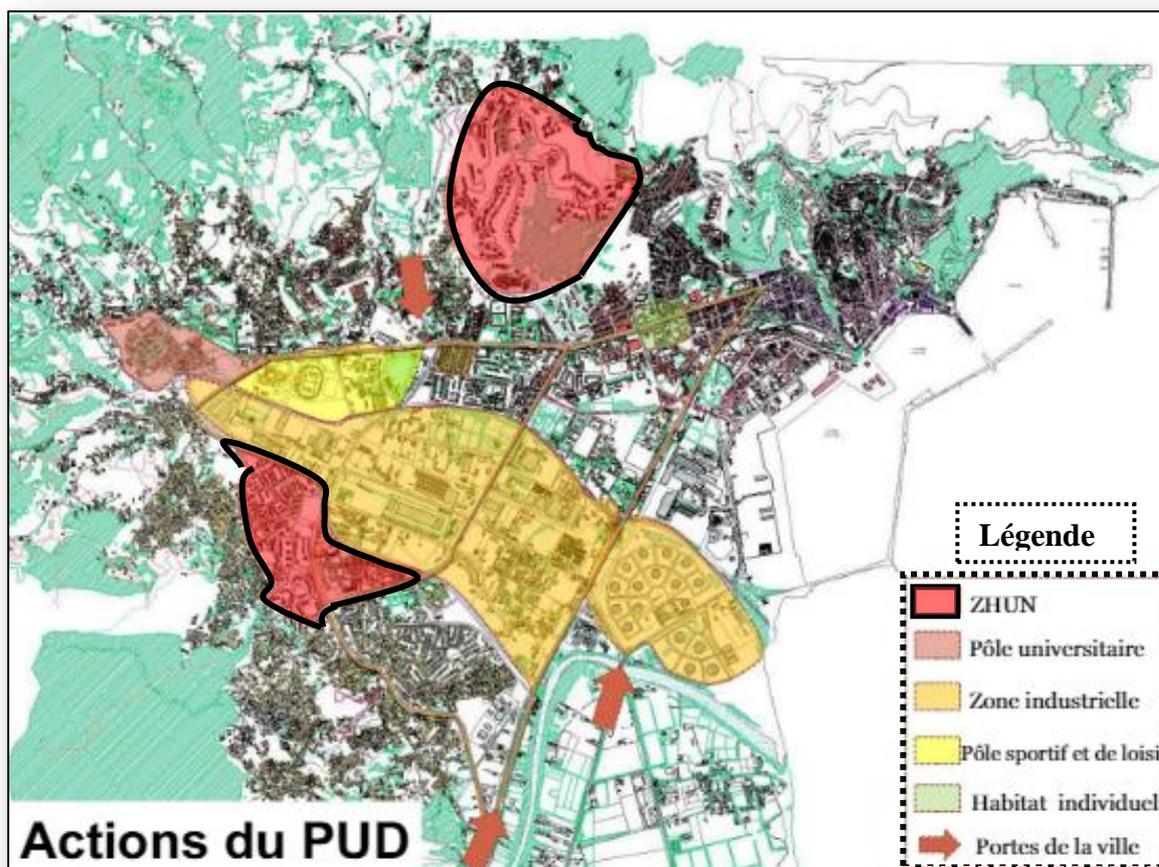
étudiante.

- (A) ZHUN Djebel Ouahch 1981.
 (C) ZHUN Serkina, 1981.
 (E) ZHUN El Menia (non réalisée)

- (B) ZHUN Boussouf 1982.
 (D) ZHUN Zouaghi 1990.
 (F) ZHUN El Berda (non réalisée)

Source : DUC de Constantine

Carte N02 : L'emplacement des deux ZHUN à Bejaïa.



Source : conception auteur
0553848688



Photo N06: - cité ZHUN SIDI



Source : <http://toutbejaia.e-monsite.com>.

Carte. N03: L'emplacement des cités de la ZHUN de BAB EZZOUAR.

XI- Les spécificités de cette construction en masse et leurs impacts sur les mutations engendrées :

Les spécificités des **ZHUN(s)** qui les différencient des autres types d'habitat et qui seraient susceptibles d'induire les mutations permanentes de différents ordres : urbanistique, architectural, sociale, fonctionnel et de gestion, ce qui les a amenés à faire plusieurs changements dans l'image initiale de l'ensemble :

<p style="text-align: center;">Sur le plan Architecturale Et spatial</p>	<p>* La ZHUN est bâti sous forme de blocs parallélépipédiques identiques avec des façades plates, et par la combinaison de plusieurs blocs, il définit des ensembles d'habitat collectif appelés « cités », chaque immeuble à étage multiples, regroupant sous un même toit plusieurs logements indépendants, disposant de services communs</p> <p>* Dans la conception architecturale des cellules (appartements) et des immeubles, le plan-type est de rigueur qui est généralisé sur le site pour la reprendre sur d'autres sites. Cela s'apparente à une standardisation et un sommaire des études sans prise en compte les facteurs climatiques, la référence digne de l'histoire urbaine de l'Algérie et les spécificités régionales qui se traduisent par la production d'un cadre bâti se caractérise par : la pauvreté du langage architectural, la monotonie et l'uniformité des éléments architecturaux, sans identité et de qualité médiocre et laid alors un minimum de confort.</p> <p>* Des coupures visuelles successives dans la façade urbaine</p> <p>*les immeubles vieillissent rapidement à cause de la médiocrité des matériaux utilisés, comme d'autres problèmes à différents niveaux qui ont changé l'état des bâtiments progressivement pour le pire.</p> <p>* Les pratiques transformatrices de l'espace habité dont l'obturation des loggias ou balcons et les annexés aux autres pièces pour profiter de leurs surfaces aussi parfois la salle de bain ou la cuisine est supprimée et transformée en chambre...etc. Se traduisent sur la façade et par la suite sur l'environnement extérieur engendrant une pollution visuelle.</p>
	<p>* Construit rapidement et à bas prix et loger des populations de manière standard sans fournir un cadre de vie en qualité avec des</p>

<p style="text-align: center;">Sur le plan Fonctionnelle Et sociale</p>	<p>caractéristiques profondément étrangères au mode de vie et aux traditions de la famille algérienne alors le logement n'est pas adapté aux exigences sociales de la population algérienne. Cette inadaptation, ce qui provoque concrètement par des interventions surprenantes et des pratiques transformatrices et mutations de son cadre physique.</p> <p>* L'origine rurale des familles avec des pratiques et des habitudes incompatibles avec le logement collectif (certaines activités comme travailler la laine, rouler le couscous ou laver et faire sécher les tapis ou le linge de maison qui se déroulaient traditionnellement dans la cour ne trouvent pas d'espace dans le logement en hauteur).</p> <p>* La non-connaissance entre voisins des différents blocs rend difficile l'identification des auteurs des actes de vandalisme.</p> <p>* Des habitants avec des profils socio-économiques et des catégories professionnelles variées.</p> <p>* Les ZHUN ont été conçus sur le modèle des cités dortoirs où le détachement des liens sociaux, générant cadre social déplorable, notamment la notion de l'interaction sociale qui être remplacé par les fléaux sociaux tel que délinquance et l'insécurité.</p> <p>* Réserve du RDC au commerce.</p> <p>* Dégradation des voies avec un problème d'accessibilité.</p> <p>* Les ZHUN(s) renforcent la division de la ville en zones mono fonctionnelles « résider » au lieu « d'habiter » de pénurie des équipements d'accompagnement et l'insuffisance de services.</p>
<p style="text-align: center;">Sur le plan urbanistique et Environnemental</p>	<p>* depuis leurs créations, Le style architectural et urbanistique des ZHUN(s) incarne toutes les ruptures avec le reste de la ville, elles constituent un monde à part.</p> <p>* Pour cause de retard, l'importance à été donné beaucoup plus pour combler le déficit en logement en négligeant un peu l'aspect d'environnement urbain et non-respecter les règles et les normes et la qualité du cadre de vie (qualité des espaces aménagés, les espaces verts, de détente et de rencontre, les aires de jeu, les trottoirs, les aires de</p>

	stationnement,...etc.), ce qui a <u>engendré</u> de grands terrains vagues mal définis au départ et sans aucune fonction précise s'étendent entre les blocs, généralement deviennent des lieux de diffusion des déchets solides (décharge, poubelles, épaves) ce qui nous crée une « <u>pollution visuelle ou esthétique</u> », ou se transformé en autres fonctions .
La gestion Urbaine	* la bureaucratization dans la gestion des grands ensembles en Algérie a encouragé leurs mutations successives sans aucun control et leurs dégradations rapides en absence d'un <u>planning d'entretien régulier</u> ou l'insuffisance <u>des opérations d'intervention</u> ou <u>leurs standardisations</u> (appliquer partout de même façon)

Tableau N°6 : Les spécificités des ZHUN et leurs mutations :

Source : Conception auteur

XII- L'abandon de ZHUN pour le bénéfice d'une nouvelle stratégie de production massive de logements :

Suite à la crise sécuritaire des années 90, alourdi par le phénomène de l'exode rural, la crise du logement a encre empirée.

Entre 1999-2003, à travers un plan quadriennal l'état a programmé la réalisation de 693.000 **logements sociaux locatifs** pour les ménages à faible revenu.

Dès 2005 à nos jours, l'état a décidé de planifier une stratégie de production de logements sous forme de plans quinquennaux, à travers une approche multidimensionnelle, dans le but d'alléger la crise, et d'améliorer l'image urbaine par l'éradication de l'habitat précaire.

« L'état, sur décision du président de la république, inscrit dans un plan quinquennal (2005-2009), un méga projet d'un million de logements dont le montant est estimé à 18 milliards de dollars. »²⁴.

Les nouvelles formules ont été adoptées de toutes les catégories sociales (faible, moyen revenu)

- **LSL (Logement Social Locatif)**
- **LLV (Logement Location-vente)**
- **LSP (Logement Social Promotionnel)**
- **LPA (Logement Public Aidé)**
- Programme de subvention de l'habitat rural ;...etc.

²⁴ Revue AMENHIS, 2003, N°03

NB. Encore de nos jours, la stratégie appliquée dans la conception et la réalisation du logement de masse est la même que celle des ZHUN des années 1970.

Conclusion de chapitre

D'après cette étude rétrospective très brève sur les ZHUN(s) en Algérie, dont représente le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, on trouve qu'ils ont été mal étudiés et mal réalisés, sous la pression sociale. Ses logements sont conçus avec un minimum de confort, pour produire une grande quantité à bas coût....

« Face à un problème complexe il y a toujours une solution simple...Et elle est toujours mauvaise » Umberto Eco

Malgré qu'ils ne soient plus répandus dans la production urbaine actuelle, la stratégie appliquée de dans la conception et la réalisation du logement de masse de nos jours est la même. Aussi ils témoignent d'une ère de crise qui a été vécue par la ville et ses habitants, et plus que ça, ils représentent aujourd'hui, un parc de logements colossal en termes de nombre.

Dès sa création, la ZHUN considère comme un symbole d'un objet mutable en permanence. D'abord, leur édification en séries de logements détermine un nouveau paysage urbain, et une rupture avec ce qui est le propre de l'urbain (continuité et perméabilité), la vieillissement et la dégradation progressive que connaît la majorité de leurs immeubles, et les pratiques de transformation-appropriation de logement engendrant la pollution visuelle d'une part, l'absence d'espaces publics, de parcellaire capable de garantir d'exclusion sociale, les espaces deviennent des lieux de diffusion des déchets d'autre part, tous ces mutations de l'image initial au sens négatif qui, est déjà inadaptable, inquiètent le confort des résidents.

Dans cette perspective, face à une situation de malaise, les cités constituant les ZHUN nécessitent aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer l'état actuel et la qualité de vie de leurs habitants.

Ces interventions ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celle commise lors de leur conception, agir dans l'urgence, sans prise en compte d'une amélioration durable et du long terme, peuvent résoudre cette problématique en mettant le doigt sur les zones sensibles qui connaissent les dysfonctionnements et les défaillances.

Deuxième chapitre : *Renouvellement urbain*

« Le renouvellement urbain vers le développement durable »

Introduction :

« Les villes ont toujours été et restent un lieu d'attraction, d'influences, de lutte et de représentation des civilisations, Ils se transforment, se modifient, évoluent, changent de forme, de fonction et d'organisation dans le temps et dans l'espace »

MARC KASZYNSKI, Directeur de l'Etablissement Public Nord-Pas de Calais.

Le renouvellement urbain évoque l'évolution de la ville sur elle-même. C'est un phénomène permanent, nécessaire à la ville pour se moderniser, Si l'évolution constante de cette ville témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être surpassée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie.

Aujourd'hui, **le renouvellement urbain** apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement, il désigne des actions **d'urbanisme** qui concernent une grande diversité de situations en milieu urbain avec **un double objectif**, travailler sur les secteurs vieillis et défavorisés de la ville (récupérer les parties les plus abandonnées), tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace et aux besoins actuels des villes visant au développement durable

C'est pourquoi nous allons aborder dans ce chapitre, la notion du renouvellement urbain et sa relation avec le développement durable. ... Traitant de cette notion de renouvellement urbain, ce chapitre sera structuré autour des principaux titres ci-après :

I- Le renouvellement urbain :

- A- Une notion polysémique (ambigu)
- B- Une politique dans le monde.
- C- Une politique Algérienne.
- D- Un mouvement spontané ou planifié de l'évolution urbaine.
- E- Un projet Urbain

II- Les dimensions du renouvellement urbain, ou la morpho-sociale

III- Les enjeux du renouvellement urbain

IV- Les Objectifs Du Renouvellement Urbain

V- Les Territoires concernés par le Renouvellement urbain

VI -Les acteurs locaux et nationaux, publics et privés face au renouvellement urbain : Acteurs et interactions

VII- le dialogue entre renouvellement urbain et développement durable pour une ville durable

I- Le renouvellement urbain :

A - Une notion polysémique (ambigu), évolution du mot et essai de définition

Le renouvellement urbain, est un mode de transformation urbain très ancien. Si le renouvellement diffus des différentes cellules bâties qui composent nos agglomérations se pratique depuis l'origine de la ville, ce n'est qu'à partir du XIX^{ème} siècle que se sont développées les premières procédures efficaces (en particulier aux États-Unis que cette notion voit le jour) ¹Des villes antiques comme Bagdad ou Athènes ont considérablement renouvelé, au cours de leurs millénaires d'existence, leur tissu urbain. Plus les villes sont anciennes plus cette activité aura été importante. L'importance des réaménagements d'une cité est à l'aune de son histoire, de la diversité des strates différentes de peuplement qu'elle a connu, chaque groupe ayant des économies et des organisations sociales différentes : on songe aux nombreuses murailles de Troie qui témoignent du renouvellement intense de la cité achéenne avant même sa légendaire destruction définitive, aux murs de Jéricho, aux enceintes de Rome...etc. ²

Il acte à partir des années 1980 dans de nombreuses villes occidentales suite au déclin industriel (Par exemple L'apparition de ce concept est liée à la crise économique, immobilière, sociale et environnementale en France.), ou celui qui s'opère plus récemment dans des pays en plein départ économique (la Chine ou de la Turquie), obéit à des stratégies propres à chaque pays et aux territoires à renouveler³Donc, Aujourd'hui la conception du renouvellement urbain qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération s'est diversifiée, dépassant la prise en compte des seuls problèmes morphologiques de la ville occidentale contemporaine. Cette diversification s'explique par la nécessité de répondre aussi aux problèmes sociaux des villes ;

¹ DOMINIQUE BADARIOTTI-Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale-2006-page 01.

² DOMINIQUE BADARIOTTI-Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale-2006-page 03

³ Bahia KEBIR et Anissa ZEGHICHE, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », CYBERGEO : EUROPEAN Journal of GEOGRAPHY [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 09 août 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeogeo/26597> ; DOI : 10.4000/cybergeogeo.26597.

elle se concrétise par une prise en compte croissante des intérêts de la population résidente dans les procédures de renouvellement urbain.⁴

Simplement dit, d'une part, **Le nouveau est l'action** et le résultat du **renouvellement** : Le mot "renouvellement" peut nous conduire à porter l'accent sur deux sens différentes : la nouveauté en soi, qui ignore ce qui a précédé, et du "re-nouveau", qui ne prend sens que par rapport à un "nouveau" déjà donné et sous-entend donc une forme de redoublement (une nouveauté de la nouveauté ou une "méta-nouveauté") – non seulement une reprise de ce qui a existé, mais plus profondément un changement de statut et de sens de la nouveauté-(**Le renouvellement urbain en marche ,Pascal Amphoux ,PDF ,page2**).

D'autre part, L'urbain 'apparu en français au 19eme siècle et renvoi à l'action **d'urbaniser (favoriser la croissance ou la naissance des villes) est ce qui** concerne la ville par opposition à rurale et par extension la qualité civilisée du comportement pur désigner l'habitant des villes **qui fonctionne comme une unité administrative et dont l'économie repose sur des activités non agricoles** ,ce mot "urbain" de même, peut être entendu en deux sens différents : celui **de la matérialité** de la ville, dans sa fonctionnalité (son aspect physique), et celui de **l'urbanité des pratiques, dans les usages de sociabilité et les règles de convenance qui lui sont attachées**.⁵

Donc, le renouvellement urbain est :

- La transformation de la ville en tant que topographie physique : c'est -à-dire que l'extension urbaine, la distribution des bâtiments ou le style architectural ne cessent de transformer la réalité (aspect physique) de l'espace urbain ; et de renouveler la ville, **alors**, on dit que **le renouvellement urbain** c'est modifier son dessin, ses tracés, sa forme, ..., et inventer de nouvelles typologies architecturales, de nouveaux espaces publics ou de nouvelles infrastructures
- La transformation de l'urbanité en tant qu'ensemble de procédés sociales et culturelles : concernant cette fois les manières, ou les "styles de vie" qui évoluent ; et renouveler la ville, en ce cas, c'est modifier sa pratique, ses usages, son contenu, et inventer de nouvelles façons d'habiter, de nouveaux échanges, des formes nouvelles de sociabilité.

⁴ DOMINIQUE BADARIOTTI-Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale-2006-page 01

⁵ Pascal Amphoux- Chercheur au CRESSON, UMR CNRS 1563, Ecole d'Architecture de Grenoble Professeur à l'Ecole d'Architecture de Nantes -Le renouvellement urbain en marche- Un Chiasme Sémantique- 2017-page 02.

- Le changement de statut des transformations physiques de la ville ; visant au rythme habituel des villes (se transforme plus vite qu'on ne peut la planifier), il faut changer les manières de penser la planification et inventer de nouvelles pratiques de conception, capables de suivre des transformations aussi (radicales ou partiel) donc renouveler la ville, **c'est changer les manières de la rénover plus que la rénover**

Si **ce phénomène** peut être diffus, **en fonction des évolutions immobilières**, sur de petits espaces et non volontaire, dans le sens où ce n'est pas une décision des pouvoirs publics, ce terme renvoie aujourd'hui principalement à des actions décidées par les pouvoirs publics en réponse à un phénomène particulier. Il vise donc généralement à **redynamiser** et **revaloriser** des espaces en perte de vitesse, En effet, il correspondait auparavant à **un renouvellement morphologique**. Mais Aujourd'hui, le renouvellement est plutôt **morpho-social** c'est-à-dire **modifier la morphologie d'un quartier dans sa forme physique**, mais **également dans sa structure sociale**.⁶

Donc, le renouvellement urbain D'une part, est une forme d'évolution de la ville, et d'autre part, il englobe l'ensemble des actions qui portant en elle des enjeux plus stratégiques de durabilité, de **participation citoyenne**, de **participation élargie** et **d'une volonté d'équilibrer pour une ville durable au profit de ses habitants**.

B- Une politique dans le monde et en Algérie :

Le renouvellement urbain est une nécessité dans toutes les communes, même si cela ne prend pas partout la même forme et si les besoins sont différents

Dans le monde, le renouvellement urbain matérialise le choix de politiques menées selon les **contextes économique** et **social** mais aussi des **valeurs culturelles inséparables**: dans les pays les plus développés, il s'agit surtout de revitaliser la ville, de relancer ses activités dans un contexte de sévère compétition internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif avec « croissance intelligente » tout en faisant l'économie des territoires mais les autres pays et pour des raisons diverses, la priorité est souvent accordée aux urgences et à la quantité des réalisations.

a- En France :

⁶ Eglantine HUE - Professeurs à Université de Strasbourg Faculté de Géographie et d'Aménagement Agence de Développement et d'Urbanisme- Le suivi-évaluation dans les programmes de renouvellement urbain- Les politiques publiques et le domaine de l'urbanisme soumis au suivi-évaluation- 2018-page12.

Le Renouvellement Urbain est basé sur le **concept de Solidarité**⁷ pour requalifier à la fois les centres anciens, les quartiers de banlieue en difficulté et les friches industrielles en déshérence. En visant à **revaloriser** un site urbain dégradé, désaffecté ou affaibli (porte également sur les tissus centraux et périphériques, hérités de la ville industrielle et des projets modernistes) en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine. Il vise aussi à limiter l'étalement urbain en favorisant de façon générale : la reconstruction de **la ville sur la ville** (refusant l'idée de ville nouvelle). Donc, on peut dire que le Renouvellement urbain en France est conçu comme concept majeur pour intégrer plusieurs dimensions (le social, l'économique et l'urbain) et recouvrant plusieurs échelles territoriales : quartier (lieu d'identification du problème) Ou agglomération (lieu supposé de résolution du problème)

- Loi :

- Le Renouvellement urbain est apparu pour la première fois au sein du schéma directeur de la métropole lilloise au début des années **1990**.
- Il ne se diffuse pas immédiatement mais à partir de **1998** il conquiert rapidement toutes les sphères de l'urbanisme et du logement.
- L'année **1999** est véritablement l'année phare du Renouvellement urbain. Le concept inédit donne lieu à un foisonnement de colloques et devient une catégorie institutionnelle de la politique de la ville à la suite du Comité interministériel des villes d'octobre 1999.
- Une année plus tard seulement, le **13 décembre 2000**, le terme est consacré par le législateur qui insère dans un titre de Loi : « **solidarité et Renouvellement Urbain** » (SRU)
- En **2003**, l'adoption de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine lance un programme national de rénovation urbaine (PNRU) (Pour pouvoir créée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)). Ce programme a pour but de transformer les quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), en intervenant notamment sur les logements, les aménagements urbains et les équipements publics. L'un des points faibles majeurs de ce programme a été le manque de concertation avec les habitants, qui s'est limitée à la communication et l'information des projets définis.
- En **février 2014**, une nouvelle loi est adoptée : il s'agit de la loi de programmation de la ville et de la cohésion urbaine, aussi appelée **loi Lamy**. Elle vient en partie modifier et

⁷ Bahia KEBIR et Anissa ZEGHICHE, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », CYBERGEO : EUROPEAN Journal of GEOGRAPHY [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 09 août 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/26597> ; DOI : 10.4000/cybergeo.26597.

DOMINIQUE BADARIOTTI-Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale-2006-page 01

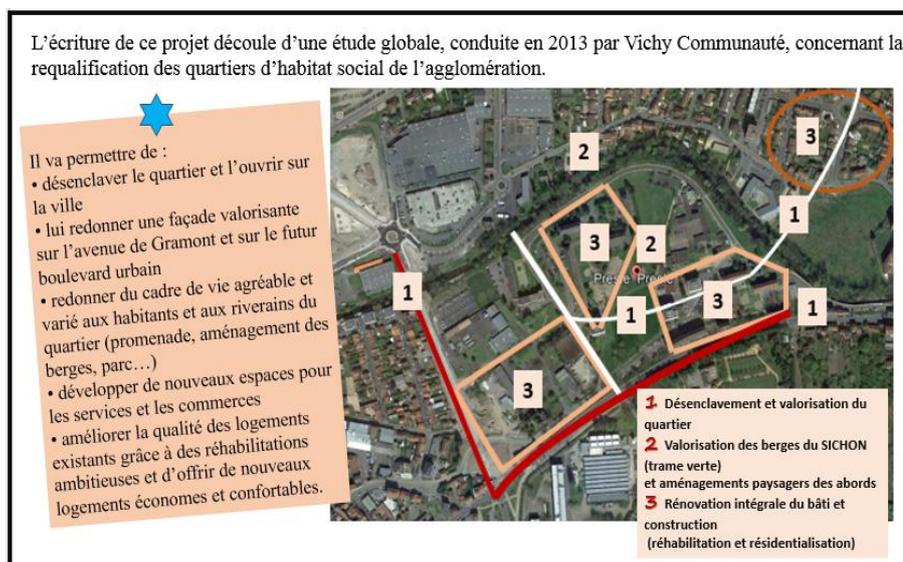
compléter la loi de 2003. Tout d'abord, la géographie prioritaire de la politique de la ville est redéfinie et 1500 quartiers sont définis comme quartiers prioritaires, identifiés selon le revenu des habitants. Cette loi lance également un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Ce programme, couvrant une période de dix ans, entre 2014 et 2024, vise « **en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants**

- En **2018** et au regard des besoins identifiés. Ce programme se différencie du précédent par la participation des habitants, un portage des projets au niveau des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et la prise en compte de la diversification ainsi que de la transition énergétique.⁸

Donc, pour la législation française, le renouvellement urbain doit répondre à trois problèmes majeurs de la ville : la dégradation de certains quartiers, l'étalement urbain et la multiplication des déplacements pour que le concept de Solidarité réussisse.

- Projet De Renouvellement Urbain -France-2015-2020 :

Reconnu par l'Etat et la Région, dans le cadre du CPER Auvergne 2015-2020, comme constituant un projet d'intérêt régional au titre du Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



Carte N°10 : Renouvellement urbain - Quartier De Presles - Commune De Cusset -France-

Source :Google EARTH ,conception d'auteur

⁸ Eglantine HUE - Professeurs à Université de Strasbourg Faculté de Géographie et d'Aménagement Agence de Développement et d'Urbanisme- Le suivi-évaluation dans les programmes de renouvellement urbain- Les politiques publiques et le domaine de l'urbanisme soumis au suivi-évaluation- 2018-page25

- 1- Rénovation intégrale du bâti et construction (réhabilitation et résidentialisation) :
 - Démolition : 78 logements
 - Reconstruction de 50 logements
 - Réhabilitation : 364 logements (pour atteindre notamment le niveau BBC rénovation)
- 2- Désenclavement et valorisation du quartier :
 - Création d'un axe routier et mode doux structurant et déploiement d'une chaufferie biomasse
 - Passerelles sur le SICHON :
 - pour une liaison directe avec le centre commercial (franchissement mode doux)
 - franchissement tous modes (connexion entre les deux rives)
 - Création d'une voie interne au quartier pour une intégration au réseau de transport en commun
 - Requalification de l'avenue de Vichy



Carte N°04: Plan de masse d'aménagements pour les interventions effectuées
Source : consulter juin 2014 sur : <https://www.vichy-communaute.fr/services/habitat/politique-urbaine/>

3- Valorisation des berges du SICHON (trame verte) et aménagements paysagers des abords et d'un parc s'ouvrant sur les équipements existants ⁹



Photo N°10: le parc des berges du SICHON - Quartier De Presles - Commune De Cusset
- FRANCE-

Source : consulter le juin 2014 sur :<https://www.vichy-communaute.fr/services/habitat/politique-locale-habitat/pru/>

b) Grande Bretagne :

Grande Bretagne l'**Urbain Régénération** s'est essentiellement appuyée sur un choix de Dérégulation économique¹⁰ qui a permis à redonner une vie économique à de vastes territoires urbains ou à des morceaux de villes (des transformations socio-économiques majeures) en réalisant de véritables quartiers urbains, multifonctionnels.

La régénération urbaine est un concept plus restreint que celui du renouvellement urbain qu'apparu en Grande-Bretagne dans la seconde moitié du vingtième siècle. En effet, elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximité du centre-ville. Elle prend son origine dans la désindustrialisation et le passage à une base économique urbaine plus tertiaire qu'industrielle. De plus, elle s'applique très souvent, au sein

⁹ Vichy communauté-« Une agglomération de services » Habitat » Politique Locale de l'Habitat » Projet de renouvellement urbain du quartier de Presles [En ligne] – consulté l'OCTOBRE 2018-disponible sur : <https://www.vichy-communaute.fr/services/habitat/politique-locale-habitat/pru/>

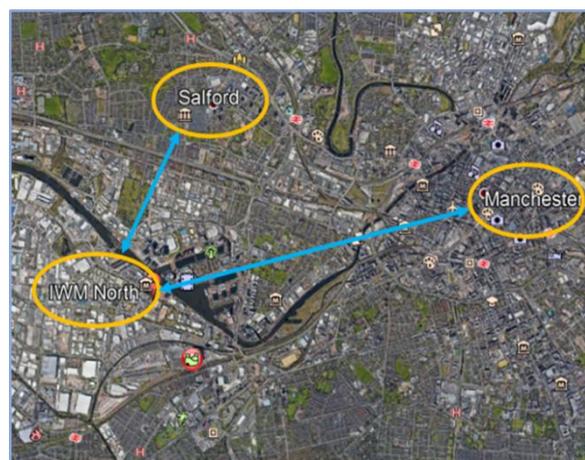
¹⁰ Bahia KEBIR et Anissa ZEGHICHE, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », CYBERGEO : EUROPEAN Journal of GEOGRAPHY [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, consulté le 09 août 2019. URL: <http://journals.openedition.org/cybergeo/26597>; DOI : 10.4000/cybergeo.26597.

des grandes agglomérations, à des sites voire des quartiers comprenant des friches plutôt qu'à la ville entière. Mais, quel que soit le type de friche ou d'espace concerné, la régénération consiste toujours à **reconquérir et redynamiser le territoire** en question: **recréer un environnement physique agréable et attractif, redonner une image positive du secteur, aider la population locale à sortir de la précarité, faire en sorte que l'espace soit réapproprié et attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités** pour avoir (après régénération) à nouveau un quartier de ville avec des commerces, des activités, et offrant des emplois et des services de proximité à la population locale¹¹.

- Projet Régénération Urbaine : des quais des Salford- la ville de Manchester-

Intégrer le musée à une grande opération de régénération urbaine : l'exemple de l'Imperial WAR Museum North :

La construction : de l'Imperial WAR Museum North (2002) s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération urbaine lancée par la ville de Manchester pour célébrer le passage au **XXI^e** siècle. Un MASTERPLAN, le « Manchester Millenium Ltd », est créé en **1996**. Résultat d'un partenariat public/privé, cet organisme a pour mission de superviser l'ensemble des opérations et de regrouper les ressources du City Council (conseil municipal de la ville de Manchester), du gouvernement national et du secteur privé. L'objectif principal est de reconstruire le centre-ville, mais aussi de recréer à court terme des centralités économiques dans l'agglomération. Intégrer **le musée de l'Imperial WAR Museum North** pour une nouvelle dynamique de régénération urbaine qui s'étend désormais à d'autres secteurs en déshérence du district de Salford : Une stratégie visant à créer un musée dans le cadre d'une politique culturelle et de patrimonialisation de vastes friches industrielles (La culture et les musées contribuent et à améliorer l'image de marque de territoires des vieilles régions industrielles). Ce Musée du



Carte N°05: Installation de L'IMPERIAL WAR MUSEUM NORTH depuis 2002 sur les anciens quais de Salford, Manchester/ **Source:** Google EARTH

¹¹ REFERENCE SERVICES OF THE CENTRAL OFFICE OF INFORMATION, 1995, Urban Regeneration, London, HMSO, coll. Aspects of BRITAIN, 85p

Design, musée de sciences et technologies, témoigne d'une volonté d'instrumentaliser le design urbain pour véhiculer une image très forte, qui renvoie directement à l'identité nationale. Clé de voûte de la composante culturelle des quais de Salford, le musée est relié par le pont de Lowry et des voies piétonnes aux autres équipements culturels et sportifs environnants tels que le Lowry Centre et le stade Manchester.¹²



Carte N°06-07: situation de L'IMPERIAL WAR MUSEUM NORTH et le Pont de Lowry, Manchester,

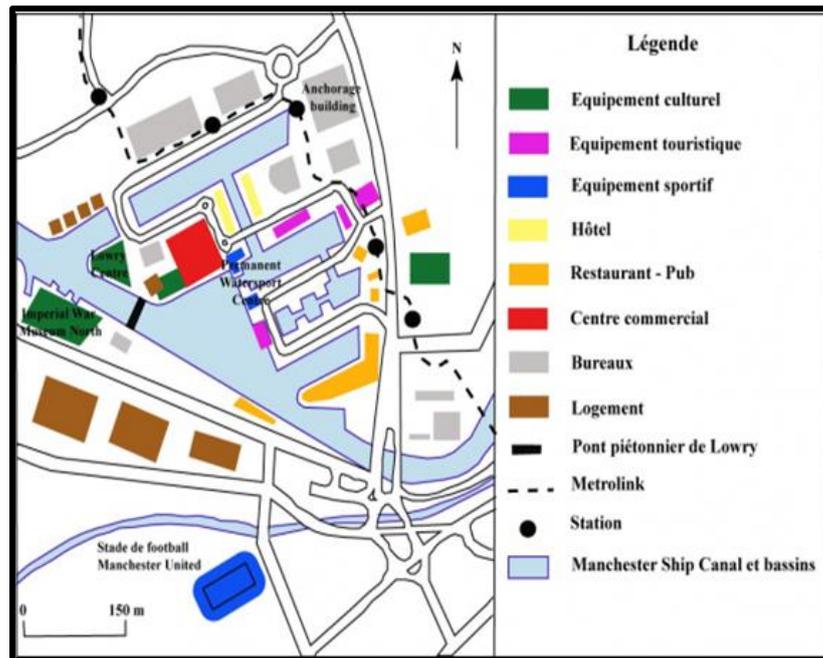
Source: Google EARTH

On distingue donc, que cette stratégie est composée de deux axes :

- **Le premier** visant à améliorer le cadre de vie d'un secteur dont la vocation est désormais culturelle et touristique ;
- **Le deuxième** cherchant à diversifier les fonctions d'un territoire longtemps resté industriel.

Les musées deviennent donc des instruments de la revitalisation physique de territoires urbains éteints et le fer de lance de vastes programmes de régénération urbaine. Que ce soit la réutilisation du patrimoine industriel ou le choix du design urbain, l'objectif retenu par les différents acteurs des politiques urbaines est de s'appuyer sur une architecture de prestige, capable de véhiculer une image forte de la ville. En ce sens, les musées deviennent de véritables outils des politiques de marketing pour les villes concernées.

¹² Bruno LUSSO, « Les musées, un outil efficace de régénération urbaine ? Les exemples de Mons (Belgique), Essen (Allemagne) et Manchester (Royaume-Uni) », CYBERGEO : EUROPEAN Journal of GEOGRAPHY [Online], SPACE, SOCIETY, TERRITORY, document 436, Online SINCE 05 JANUARY 2009, CONNECTION on 11 August 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeogeo/21253> ; DOI : 10.4000/cybergeogeo.21253



Carte N°08 : La régénération des quais des Salford,

Source : <https://journals.openedition.org/cyberge0/21253>

c)-L'Amérique :

Ce sont les Etats-Unis, qui pour la première fois, font usage de l'expression "URBAN RENEWAL" à laquelle on apparente indirectement la notion française de Renouveau urbain.¹³

C'est en 1949 avec le programme **HOUSING ACT** qui a deux objectifs basique la résorption des taudis et le redéveloppement des centres que L'expression **URBAN RENEWAL** fait son apparition. Ce programme fédéral est mis en place pour répondre au problème grandissant des TAUDIS. La seconde guerre mondiale, la grande dépression, l'immigration des populations afro-américaine vers le nord et les grandes villes industrialisées ne font qu'accentuer la spirale de dégradation et de paupérisation des centres villes. Même si le terme n'est pas encore utilisé officiellement, les bases de **L'URBAN RENEWAL** sont posées. C'est en 1954 avec l'actualisation de **L'HOUSING ACT** que la politique mise en œuvre prend le nom de **URBAN RENEWAL**, (Son champs d'action est alors étendu au-delà des taudis et prend maintenant en compte les zones industrielles et commerciale) lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vastes espaces, devenus

¹³ Laouar Houria-LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DAKSI -Urban RENEWAL en Amérique-95p-Mémoire de FIN d'étude pour l'obtention du diplôme de MASTER II : Villes et projet urbain en Gestion des techniques-Université LARBI BEN MHIDI OUM EL BOUAGHI-2018

friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités.

L'URBAN RENEWAL américain qui était jusqu'aux années quatre-vingt-dix peu connue, marque aujourd'hui la naissance d'une nouvelle forme d'action s'accélérant avec la diffusion de la voiture et des modes de communications. Ensuite, il y a eu de nouveaux changements structurels et sociologiques, dans les années 70 (la crise pétrolière 1968), qui vont également mettre en exergue cette organisation spatiale.

Donc, L'URBAN RENEWAL permet la récupération avec de nouvelles vocations à ces territoires qui créent une nouvelle dynamique.

⇒ Citons comme un vrai exemple : La ville du Baltimore

La ville du Baltimore est à un tournant décisif de son histoire... après la crise, retrouve un nouveau souffle : Baltimore est une Ville Portuaire Historique et Typiquement Américaine pour Une Opportunité D'investissement Immobilier.



Photo N°11 : Vue aérienne de l'intersection des routes et autoroutes, des quartiers vers la gauche, et l'herbe avec des arbres vers l'arrière, Roland Park/Guilford, Baltimore, Maryland, 1910.

Source : Google image.

Cette image est tirée d'une série sur la construction et la vente de maisons dans le quartier Roland Park/Guilford de Baltimore, a STREETCAR SUBURB et l'une des premières communautés planifiées aux États-Unis.¹⁴

➤ Une Position Géographique

Stratégique :

- Ville du nord-est des États-Unis dans l'État du Maryland, elle est située à 60km de la capitale, Washington
- C'est un nœud d'échange majeur du réseau aérien, ferroviaire, routier et maritime du pays (Carrefour entre les États du nord et du sud).



Carte N°09 : Situation géographique de Baltimore,

Source : <https://www.usforus.fr/investir-a-baltimore.html>

- Les points économiques majeurs : Baltimore abrite les sièges sociaux d'entreprises classées dans le Fortune 1000

*La ville côtière trépidante de Baltimore a une histoire mouvementée et est connue comme le lieu de naissance

De l'hymne national des États-Unis.

* Elle s'est hissée dans le premier quart des grandes villes américaines créatrices d'emplois.

*Elle est une des villes leaders dans la recherche scientifique

les biotechnologies. Elle est réputée pour la qualité de son système éducatif et ses prestigieuses universités : Université John Hopkins, Université du Maryland.



Photo N°12 : Baltimore en 2011.

Source : <https://www.usforus.fr/investir-a-baltimore.html>

-Projet URBAN RENEWAL de Baltimore :

Baltimore est aujourd'hui en plein essor, portée par **une politique urbaine** menée par le **renforcement de son attractivité** pour **les industries « high-tech »** et **la rénovation** de ses

¹⁴ Photographe : JHU Sheridan LIBRARIES/GADO Date de la prise de vue : 1 janvier 1910 Lieu : United States

infrastructures, La rénovation et l'agrandissement du port est en cours, la construction navale étant toujours un secteur porteur tout comme le commerce maritime. On assiste actuellement à plusieurs chantiers majeurs : déploiement de nouvelles lignes de métro, Harbor Point, un projet immobilier phénoménal en front de mer regroupant bureaux, commerces et hôtels, construction massive de nouvelles écoles, transformation d'anciennes bâtisses industrielles en immeubles d'habitation modernes, tourisme en forte hausse, grâce, notamment, au renouveau urbain et aux nouvelles attractions qu'il a apportées. L'arrivée d'une population jeune et qualifiée travaillant dans le secteur des hautes technologies, l'explosion des chantiers de construction ou de rénovation, les investisseurs revenant en nombre, « start-up » qui affluent pour profiter de ce dynamisme, Baltimore connaît une forte demande locative¹⁵



Photos N°13-14 Baltimore en 2011 et 2013.

Source : <https://www.usforus.fr/investir-a-baltimore.html>

c) Une politique Algérienne : présenter par le schéma de cohérence urbaine (SCU) vers un développement durable

¹⁵ JOHN FITZGERALD KENNEDY-L'IMMOBILIER AUX ÉTATS-UNIS, LE BON PLACEMENT « INVEST IN BALTIMORE », DES ATOUTS ÉCONOMIQUES MAJEURS APRÈS LA CRISE, BALTIMORE RETROUVE UN NOUVEAU SOUFFLE [En ligne], consulté 2019. URL : <https://www.usforus.fr/investir-a-baltimore.html>

La politique de renouvellement urbain en Algérie est déterminée par la création et la mise en œuvre des projets, des outils et des schémas concrets pour l'actualisation et le renouvellement de la ville, l'amélioration de son cadre urbain, son image et la qualité de vie. Ces outils stratégiques, innovants et expérimentaux, se manifestent au début par **le schéma de cohérence urbain SCU** (La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006) comme nouvel instrument central d'urbanisme. Cette politique de renouvellement urbain repose sur :

- Une stratégie de développement de la ville.
- Les projets de la régénération urbaine et le lancement des opérations de renouvellement urbain (restructuration, implantation d'équipement, développement des structures d'accueil...)

Le schéma de cohérence urbain SCU vient combler le vide du processus de planification entre **l'échelle territoriale** et **l'échelle locale urbaine**, en mettant en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir. Sa démarche doit s'intégrer dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire puisque c'est un instrument d'orientation non opposable aux tiers, il ne conçoit pas de règlement d'aménagement¹⁶. Il a pour objet :

- Donner une vision d'avenir en réduisant les dysfonctionnements et les déséquilibres de pouvoir.
- Il met en évidence à la fois les orientations à long terme de l'aire urbaine dans la perspective de son aménagement.
- Organiser le développement de la ville et suivre son évolution dans le temps et dans l'espace.
- Définir un développement spécifique au travers de différents choix stratégiques en matière d'urbanisme, de logements, d'équipement, de transport, de qualité de vie, d'environnement et de patrimoine

¹⁶ Youcef LAKHDAR HAMINA, Leila ABBAS- ÉVOLUTION DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SPATIALE ET DE GESTION URBAINE EN ALGÉRIE- le schéma de cohérence urbaine (SCU) comme nouvel instrument d'urbanisme-129p-2015 et MINISTÈRE DE L'HABITAT, Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération ALGERO-française, ENAG, Alger, 1994.

- Offrir un cadre de monitoring de développement urbain : l'élaboration d'une planification urbaine communale et intercommunale plus équilibrée, solidaire et intégrant la démarche de développement durable urbain afin de maîtriser l'étalement urbain catastrophique et d'améliorer la qualité de vie et niveau de confort urbain par la vérification de la cohérence entre les opérations de **renouvellement** et les extensions, par l'amélioration de la diversité fonctionnelle et de la mixité sociale, de l'habitat, une exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation des patrimoines culturels et naturels.

Parallèlement au schéma de cohérence urbain SCU, le ministère délégué chargé de la ville a proposé et a lancé d'autres instruments corollaires au SCU pour le développement de la ville qui sont :

- La carte foncière urbaine
- L'installation d'un système d'information géographique (SIG).

⇒ **Projet renouvellement urbain en Algérie :**

1. Alger : parmi les opérations les plus importantes d'une série de projets urbains structurants nous signalerons :

- ◆ **L'aménagement de la baie d'Alger : Lauréat concours : Janvier 2007– Etudes : 2007-2015– Superficie de la zone d'étude : 110 km²**



Photos N°15 : Vue panoramique sur la baie d'Alger depuis la Casbah d'Alger, 2018

Source : <http://www.arte-charpentier.com/fr/projet/la-baie-dalger/>

La Baie d'Alger est l'une des plus belles baies du monde, un site d'exception comme Hong-Kong, Rio de Janeiro ou encore Istanbul. Aujourd'hui coupée de la mer par le port, les industries, le train et les routes, la ville tourne le dos à son littoral et ne dispose plus de lieux

d'urbanité au bord de l'eau : espaces commerciaux et de loisirs, promenades et grandes plages bien aménagées¹⁷.

Le projet d'aménagement de la Baie d'Alger S'inscrit dans le Plan Stratégique **de la Wilaya d'Alger à l'horizon 2030**, porteur d'ambitions clefs pour la capitale : équilibre entre cohésion et attractivité, développement et durabilité, tradition et modernité...

Il en constitue l'armature principale, la façade maritime s'étalant sur 25 Km et la vitrine avec comme objectif de redonner à Alger le rayonnement qu'elle mérite.



***Programme** : du projet de la Baie d'Alger qui se décline selon plusieurs axes :

- la reconquête des espaces portuaires à travers la délocalisation des activités industrielles et commerciales vers un nouveau port en eau profonde.
- le rééquilibrage de la centralité en articulation avec un nouveau réseau de transport structurant et hiérarchisé.
- la maîtrise de l'étalement urbain à travers la reconquête des espaces centraux et des grandes friches industrielles.

¹⁷ Arte chantiers architectes- La Baie d'Alger -Un projet ambitieux d'aménagement pour Alger- Concept « en ligne » - consulté le 2015 sur URL : <http://www.arte-charpentier.com/fr/projet/la-baie-dalger/>

- la restructuration du tissu urbain à travers la revalorisation du centre historique et la requalification des quartiers contemporains.
- la restauration des grands équilibres et des continuités écologiques à travers la consolidation des grandes entités naturelles et agricoles, la réhabilitation des parcs et jardins historiques, la restauration des berges d’oued, la valorisation des unités paysagères et le développement d’un maillage cohérent.
- la reconquête des espaces littoraux à travers la stabilisation du trait de côte, la réhabilitation du cordon dunaire, la consolidation des zones de falaises et la restauration des grandes plages sableuses.
- la réduction des risques naturels et technologiques à travers la mise en œuvre de nouveaux



Photos N° 16-17-18 : Futur baie d’Alger,

Source : <http://www.arte-charpentier.com/fr/projet/la-baie-dalger/>

2. Le renouvellement du Hamma en centre d’équipements et de services -Alger-
3. Le renouvellement du ruisseau/Hussein dey avec des équipements publics et de services et une station de transport intermodale (métro-tramway-bus téléphérique) -Alger-
4. Aménagement des berges du RHUMMEL avec des fonctions de centralité (Tertiaire et logements) - Constantine-
5. Aménagement touristique du littoral Est sur environ 3,5 Km, ce qui permettra de balancer les flux concentrés actuellement sur la corniche Ouest-Annaba-

D- Un mouvement spontané ou planifié de l’évolution urbaine :

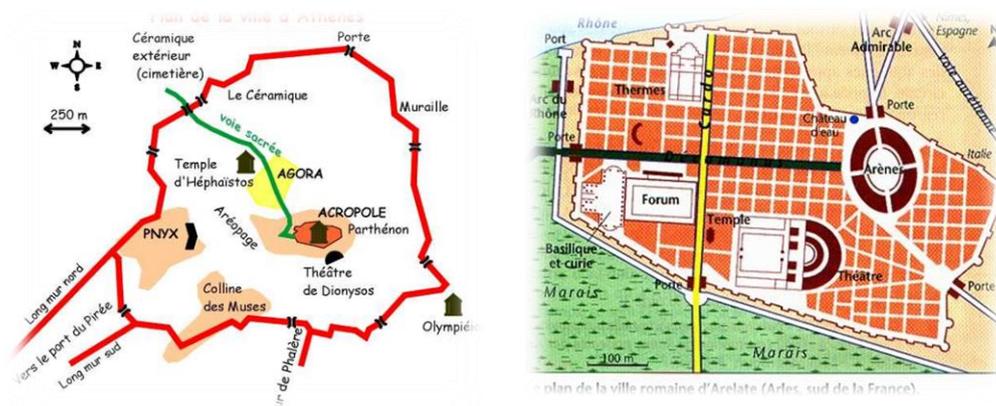
Le renouvellement urbain modifie et influence l’escape urbain et participe à son évolution, à sa transformation. Il interroge la capacité des espaces urbains à se réinventer, à se

renouveler sur leur propre espace. Il a également connu des méthodes différentes de mise en œuvre au cours du temps. Alors, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié.

D-1-Un mouvement spontané (diffus) propre à l'évolution des espaces urbains :

Mouvement d'inspiration stémiste, met l'accent sur l'aspect auto-organisé du système urbain : la ville serait un organisme complexe émergent de l'action individuelle des agents de la société dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit.

Le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène naturel qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. Ce mouvement correspond à des mutations qui existent et varient dans leur intensité au cours de l'histoire, en fonction de différents critères. L'âge de la ville comme la cité d'Athènes qui existe depuis l'Antiquité, a connu une multitude de phases de renouvellement, aussi Les villes fermées, (les villes fortifiées par exemple), sont limitées dans leur extension géographique par des murs, remparts ou fossés nécessitant un renouvellement à l'intérieur de ce cercle, et les villes ouvertes où la mutation urbaine a pu se caractériser par une expansion spatiale. Il est également influencé par des éléments exogènes et des aléas, comme les catastrophes naturelles ou les conflits, responsables d'une destruction de la ville (par exemple, par le grand incendie de Londres en 1666, le tremblement de terre de Lisbonne en 1755 détruisant la quasi-totalité de la ville¹⁸).



Cartes N° 12-13 : la cité d'Athènes,

Source : Google image

¹⁸ Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006, P4

Le renouvellement spontané, a pu avoir une action assez rapide sur des secteurs entiers. Aujourd'hui, il continue à se manifester de toutes parts, il est très dynamique dans les villes des pays en développement, particulièrement dans les villes asiatiques (les villes chinoises traditionnelles font table rase du passé et sont reconstruites en totalité, certaines périodes de l'histoire ont été effacées par le mécanisme de destruction des monuments et de reconstruction)¹⁹.

Ce genre de renouvellement dit spontané transforme aussi, quoique plus lentement et plus sournoisement, les différents quartiers des villes. Dans ce cadre, le renouvellement urbain est lié à une intervention spontanée du « privé », du propriétaire foncier. Les pouvoirs politiques ne maîtrisent pas grand-chose dans cette approche du renouvellement urbain, la décision revenant au propriétaire du terrain²⁰.

D-2- Le renouvellement urbain organisé et planifié (groupé) : une question d'aménagement urbain :

Mouvement cartésien, pense la création et l'évolution de la ville comme une construction raisonnée, où l'organisation spatiale des villes est réglementée de façon plus ou moins contraignante par une société laissant peu de marge à l'individu. On dit Groupé car son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit et d'initiative publique²¹.

L'apparition d'un renouvellement planifié prend ses racines avec la naissance de l'urbanisme moderne et correspond à une volonté d'adaptation face à l'industrialisation croissante des économies, donc L'innovation de ce mouvement a surtout été introduite à l'issue de la guerre de 1939-1945, qui a détruit l'Europe et a nécessité la mise au point de procédures permettant d'arrêter les chantiers d'ampleur que représentaient toutes ces cités détruites²².

La reconstruction de la seconde guerre mondiale s'est inspirée des théories de la Charte d'Athènes, La reconstruction de la seconde guerre mondiale, et donc le « renouvellement » des cités détruites.

¹⁹ En 2000, selon le China DAILY, 32% de la vieille ville de Pékin, soit 13,6 millions de m², avaient déjà été rénovés, et 90 % des hutongs, les quartiers anciens, étaient destinés à être rasés et reconstruit

²⁰ Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006, P4

²¹ Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006, P6

²² Matthieu Bonal, Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France ,14 Jan 2019 ; Page 11

Le renouvellement urbain groupé, stratégique et planifié, dans une perspective de politique publique apparaît donc lors des grandes mutations urbaines qui suivent les crises démographiques, politiques, économiques ou technologiques ou encore lors des catastrophes naturelles : il utilise l'ensemble des outils législatifs et opérationnels développés par les pouvoirs publics pour gérer ces crises et maîtriser cette transformation²³.

Le renouvellement est la conséquence d'une intervention des pouvoirs publics avec un cadre réglementaire défini et adapté à ces opérations d'abondance qui concernent par un ensemble (îlot ou quartier).

E-Un projet Urbain :

E-1-Qu'est-ce qu'un projet urbain ?

Aujourd'hui, le développement urbain durable et le projet urbain remplace les notions traditionnelles de plan et de planification.

a) - Le projet urbain est à la fois :

- Un processus concerté et un projet territorial : le bâtiment, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération – qui sont autant d'espaces de vie appropriés par leurs usagers :
- Consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné : territoire particulier, qui peut être une parcelle, un quartier, une commune ou une agglomération toute entière
- En partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme : tenir compte à la fois des enjeux locaux, tels que la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation de grands équipements
- En vue d'un développement urbain durable : Le projet urbain vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique, valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial²⁴.

²³ Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006, P7

²⁴ Dominique Alba & Christian Brunner & Frédéric GILLI sur ville durable. - Pour une approche ouverte des projets urbains-Solutions pour un développement urbain durable-« en ligne »,consulté le 18 août 2017,sur URL : <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/>

Donc, **Le projet urbain est une démarche intersectorielle, interinstitutionnelle et interterritoriale visant au développement urbain.**

b) -Le renouvellement urbain...comme un projet urbain doit :

- S'inscrire dans une politique d'ensemble de développement dont les orientations majeures sont : sociales, économiques et urbaines.
- Se définir à une échelle suffisante non sur le territoire qui les fonctionne mal (dégradé) mais aussi sur les espaces proches voisins contigus qui peuvent participer et contribuer à sa réussite
- La vision du projet ou son dessein doit être explicite par ou à travers les ambitions, perspectives, objectifs à différents termes (moyen et long terme).
- Quant à son contenu doit intégrer différents programmes (habitat, aménagement urbain, équipement et service, espaces publics et desserte).
- Tout doit s'insérer dans une stratégie (stratégie de conception) apte à transformer rapidement et significativement certaine condition de vie et l'image locale.
- Stratégie de mise en œuvre articulant et programmant les projets, les opérations et les actions²⁵.

II- Les dimensions du renouvellement urbain, ou la morpho-sociale :

Marion Desjardins²⁶ définit le renouvellement urbain comme « l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants ».

II-1-La dimension morphologique, construire la ville sur la ville

Le renouvellement urbain morphologique a toujours existé. Ce processus de renouvellement connu est désigné par des termes assez divers : ravaudage, recyclage, régénération, remodelage, changement, restructuration, « la ville sur la ville » ... Chaline (1999)²⁷ parle

²⁵ MAKHLOUFI SOUNIA (bidon ovalisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine), mémoire de magister, option : urbanisme et gestion des villes, année 2008, pp 928-93.

²⁶ Marion Desjardins, *Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social*, DIV, août 2002

²⁷ Chaline Claude (1999) *La régénération urbaine*. Paris, PUF coll. QSJ n°3496, 127 p.

même d'un « urbanisme de la transformation » qui s'opposerait à un « urbanisme de création et d'extensions périphériques ».

II-1-1-Les opérations classiques du renouvellement morphologique, une somme de termes avec le préfixe « RE. » :

L'urbanisme de renouvellement morphologique, s'applique aux secteurs déjà urbanisés qui doivent changer de fonction ou d'affectation, afin d'acquérir de nouvelles valeurs. Pour arriver aux résultats souhaités, il faut commencer en premier lieu par analyser l'endroit et débattre avec les différents acteurs (habitants, propriétaires, collectivité publique, etc.), pour pouvoir établir des opérations, peut prendre plusieurs formes qui constituent autant d'hypothèses d'intervention

En Algérie, les opérations d'intervention sur le tissu urbain sont fixées par la réglementation Algérienne à quatre actions ; la rénovation, Réhabilitation, restauration et restructuration²⁸.

Arrêtons-nous sur le sens de quelques-uns d'entre eux afin de mieux les comprendre :

♥ *La rénovation :*

Rénover, c'est transformer « en mieux » par la nouveauté, par l'innovation. (Dictionnaire la rousse)

Rénovation vient du latin 'RENOVATIO' : « renouvellement », rétablissement dans l'état premier ou remise à neuf.

Désigne l'ensemble des actions de démolition/reconstruction (**ponctuel ou de surface**) des structures morphologiques et typologiques dans un secteur urbain dégradé, Elle se définit également par des opérations entreprise afin d'adapter une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique (configurant un secteur avec une nouvelle structure fonctionnelle). Aujourd'hui, ces stratégies se développent sur des tissus urbains dégradés auxquels on ne reconnaît pas de valeur en tant que patrimoine architectural ou ensemble urbain à préserver

Donc ; **La rénovation urbaine** est une opération d'ensemble qui touche la totalité ou l'essentiel du bâti d'un secteur²⁹.

♥ *Réhabilitation :*

Rétablir, c'est rétablir quelqu'un, quelque chose dans un état. (Le Petit Robert, édition 1977)

²⁸ Le décret n°83-684 de 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant

²⁹ H. MEBROUK, enseignement, opération d'intervention sur le tissu urbain, les intervention fixe par la loi, licence en urbanisme, département d'architecture, BOURJ BAJI mokhtar,2015

‘Habiller’ vient de ‘habile’ du latin ‘HABILUS’ : « commode à avoir en main », « maniable » qui vient de ‘HABER’ : « avoir, tenir du sens qui se manie bien ». Il se décline dans ‘habileté’ puis ‘habilitation’ : du latin ‘HABILITATIO’ et également dans ‘habiller’ du latin ‘HABILITARE’ qui veut dire « rendre apte » au sens juridique.³⁰

Le terme de « réhabilitation » s'applique par contre à des interventions plus douces, mais en général **ponctuelles**.

Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistiques, a pour **objectif** l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur ce cadre physique que sur le cadre social, source de conflits et d'instabilité pour la collectivité.

Dispositions prises en vue de rendre à une ville ou à un ensemble historique ses qualités disparues, sa distinction, ainsi que son aptitude à jouer un rôle social.

♥ *Le Réaménagement :*

Réaménager de nouveau, c'est organiser les éléments d'un ensemble d'une nouvelle manière, l'aménagement urbain représente l'organisation des communes, l'action et l'étude de l'urbanisation (aménagement foncier dans les communes).

L'aménagement est l'organisation globale de l'espace, destiné à satisfaire les besoins des populations intéressées en mettant en place les équipements nécessaires et en valorisant les ressources naturelles. C'est aussi, la modification apportée à la répartition des éléments de construction et d'équipement d'un îlot, d'un quartier, d'une ville, en vue d'une utilisation plus satisfaisante.

♥ *La Requalification :*

‘Qualifier’ du latin ‘QUALIFICARE’ est composé de ‘QUALIS’ : « quel » au sens de « apte », « fait pour » et de ‘FACERE’ : « faire », « rendre tel ». ³¹

³⁰ AMELIE BASILLE, (REHABILITATION OU REQUALIFICATION : Un projet urbain pour une réponse à l'insécurité d'un quartier :), Mémoire de recherche pour obtenir diplôme de doctorat, option : Sciences humaines et sociales (SHS), année 2003-2004, Université Lumière Lyon 2 p10.

³¹ AMELIE BASILLE, (REHABILITATION OU REQUALIFICATION : Un projet urbain pour une réponse à l'insécurité d'un quartier :), Mémoire de recherche pour obtenir diplôme de doctorat, option : Sciences humaines et sociales (SHS), année 2003-2004, Université Lumière Lyon 2 p11.

Il s'agit de la forme d'appropriation – réappropriation institutionnelle publique qui consiste, d'un point de vue urbanistique, à requalifier une zone industrialo-portuaire, les berges d'un fleuve, à construire un nouveau pôle de centralité ou à réutiliser une friche commerciale ou industrielle.³²

* Ses objectifs principaux sont :

- Créer de nouveaux quartiers attractifs, pour renforcer le rayonnement et l'attraction des agglomérations
- Développer une offre innovante en matière de loisirs urbains et de commerces
- Mettre en valeur les qualités paysagères des sites requalifiés
- Reconquérir les friches industrielles
- Désenclaver certaines parties de la ville continue, quartiers denses et anciens des villes centres et des agglomérations.

♥ *La Restauration :*

Latin RESTAURARE, rétablir, refaire, c'est réparer un édifice, remettre une œuvre d'art en bon état ou dans son état initial. (Dictionnaire la rose)

C'est une opération qui consiste à remettre à une œuvre d'art, un édifice ou à un ensemble d'édifices l'intégrité de toutes ses parties qui l'ont perdu au moyen de techniques adéquates.

Ce type d'intervention **urbanistique** se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacées, qui réclame des mesures de sauvegarde.

♥ *La restructuration /La reconstruction :*

C'est construire de nouveaux, La reconstruction peut faire appel à de nouveaux matériaux, comme aux anciens, ou les deux en même temps, le but étant de rétablir des éléments détruits ou de leurs parties

Elle introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique de ce fait un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son cadre bâti. Elle s'applique essentiellement à des entités qui présentent une désintégration et un manque d'homogénéité évident au niveau du cadre bâti.

♥ *La réorganisation :*

³² Arnaud GASNIER, Requalification, réappropriation et urbanité – - La requalification comme acte d'appropriation - réappropriation politique et économique, Thèse de doctorat, GREGUM-ESO UMR 6590 CNRS, université du Maine, Le Mans, 371 pages.

Réorganise, c'est Organiser de nouveau, de manière différente (Dictionnaire le robert)

Elle vise l'amélioration de la réalité par des actions superficielles, non rattachées, à court ou moyen termes.³³

Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et conceptuel, par conséquent, aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener d'interventions radicales (SAIDOUNI, M., 2000. 128).

♥ *La revitalisation :*

Redonner de la vie, de l'énergie, du dynamisme, de la vitalité... Etc.

La revitalisation urbaine. C'est un processus qui conjugue la réhabilitation architecturale et urbaine des centres historiques et la revalorisation des activités urbaines qui y ont lieu. « La revitalisation urbaine englobe des opérations destinées au redémarrage de la vie économique et sociale d'une partie de la ville en déclin. Cette notion, proche de celle de la réhabilitation urbaine, s'applique à toutes les zones des villes avec ou sans identité et caractéristiques remarquables.³⁴

♥ *Extension urbaine :*

L'extension urbaine s'impose pour répondre aux besoins de l'habitat aux équipements et aux activités (répondre aux nouvelles exigences socio-économiques et démographiques) à court moyen et long terme. Aucune contrainte n'existe pour cette opération à l'exception de la constructibilité des terrains et leurs prix, les infrastructures, et d'équipements et les contraintes du site (autrement dit le coût de l'urbanisation). L'extension urbaine doit être guidée par le souci d'intégration fonctionnelle (programmation) et morphologique (articulation) au reste de la ville.

♥ *Densification urbaine :*

La densification est une opération d'occupation de toutes les poches non urbanisées et micro-assiettes foncières pouvant servir à lancer des projets d'habitat ou d'équipements

³³ H. MEBROUK, enseignant, opération d'intervention sur le tissu urbain, les interventions fixées par la loi, licence en urbanisme, département d'architecture, BOURJ BAJI mokhtar, 2015

³⁴ ZELGHI Amina, (2015), mémoire du master en architecture, Option Projet Urbain, « La stratégie de projet urbain pour une mise en valeur du patrimoine et pour un développement touristique- Cas de Timgad- », université de BATNA

publics ou privés³⁵. Ces secteurs sont souvent densifiés sous la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leurs valeurs foncières.

♥ *Reconversion :*

Action visant la transformation des activités d'un tissu, d'un immeuble (ensemble d'immeubles) pour augmenter leur adaptation à l'évolution économique et sociale.

♥ *Revalorisation :*

Une opération basée sur l'introduction des éléments physiques ou naturels à travers les couleurs, les formes ou les texture pour mettre en valeur un édifice ou un quartier

On constate,

Il y'a des points communs à toutes les opérations d'interventions du renouvellement morphologique cité ci-dessus. Qui sont les suivants :

♣ *Actualisation du cadre bâti :*

Toute opération de renouvellement urbain comporte des interventions sur l'immobilier préexistant.

♣ *Garder l'ancienne de forme urbaine ou créer une nouvelle :*

Relatif aux secteurs qui ont été dévolus et à réfléchir sur la nécessité de maintenir ou non l'ancienne organisation urbaine

♣ *L'enrichissement et La mixité des fonctions urbaines :*

Par exemple du logement vers le commerce, peuvent déboucher sur une augmentation sensible de la valeur urbanistique des ensembles de logements concernés, les centres commerciaux en zone urbaine, aussi d'actions plus diffuses, comme l'évolution d'artisanat dans certains secteurs sauvegardés à fort potentiel de tourisme urbain, et qui peuvent changer de domaine d'activité à enveloppe physique simplement, mais substantiellement améliorée.

♣ *Une gestion urbaine standardisée :*

La volonté de renouvellement doit s'attaquer à la fois aux dispositions physiques comme aux dispositions juridiques.³⁶

³⁵ H. MEBROUK, enseignent, opération d'intervention sur le tissu urbain, les intervention fixe par la loi, licence en urbanisme, département d'architecture, BOURJ BAJI mokhtar,2015

II-2-La dimension socio-économique, la mixité et le développement social un défi

Comme le dit Olivier Brochard, « on ne peut pas dissocier l'urbain du social »³⁷. Le renouvellement urbain peut alors, aussi être défini comme une politique ou une action globale consiste d'accompagner l'action physique par des actions économiques et sociales, de faire une reconquête globale et de favoriser les partenariats public-privé, dans l'idée de réintégrer le quartier dans la ville et de l'insérer dans un processus de développement durable.

III- Les enjeux du renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain consiste à opérer une transformation des quartiers marqués par des difficultés particulières qui ne peuvent être régulées ordinairement par le « marché » ou par les seules collectivités territoriales.

Quatre enjeux spécifiques entrent dans le champ du renouvellement urbain, En utilisant prioritairement les outils disponibles : juridiques, d'aménagement, et de gestion urbaine.

A- Un enjeu social : la Cohésion sociale et territoriale :

Cet enjeu basé sur des actions relevant de la problématique d'insertion sociale, culturelle et économique des populations destinées à la recomposition des tissus urbains.

B- Un enjeu économique : Développement économique :

Cet enjeu suppose de débloquer les situations pour organiser la mutabilité des espaces, de créer des opportunités foncières, d'instaurer des mécanismes de marché (revalorisation économique des territoires délaissés)

C- Un enjeu spatial : Le traitement spatial de la ville

Cet enjeu suppose la transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, aussi 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, dans un objectif d'attractivité.

D- Un enjeu de mixité fonctionnelle urbaine :

Présentes sur le territoire afin de sortir d'une situation de mono-fonctionnalité vers la multifonctionnalité en produisant de nouveaux modèles urbains a pour objectif d'assurer la

³⁶ GHERZOULI LAZHER, op. Cite. p27.28.29.

³⁷ Olivier Brochard, chargé de mission à la Direction Interministérielle à la Ville (DIV)

qualité de vie en ville. La diversité des fonctions correspond donc à un urbanisme des courtes distances, qui favorise la marche à pied, l'usage du vélo, des modes dits « actifs » et « doux ». Les déplacements étant, en théorie, limités, les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions s'en voient réduites, dans le but de créer des ambiances diversifiées, plus confortables et plus attractives. La mixité fonctionnelle, dans l'idéal, correspond à la présence de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie urbaine sur un territoire donné, elle s'inscrit dans l'objectif d'une ville compacte, qui rationalise son territoire. Aussi la diversification des fonctions s'inscrit elle dans la mise en œuvre de la densification des villes. En effet, des espaces urbains non-utilisés, comme des friches, ou alors des espaces sous exploités³⁸.

IV-Les Objectifs Du Renouvellement Urbain

Le renouvellement urbain vise à évaluer l'image générale de la ville (la revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville). Mais François-Xavier Roussel nous rappelle que « la ville étant par nature mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque ». Arrêtons-nous sur les principaux Objectifs du renouvellement urbain :

1. Objectif Economique :

- Attirer les investissements,
- La création de l'emploi,
- Enrichir et relancer de la base économique (par exemple, intégrer dans le marché des territoires en marge par leur revalorisation.)

2. Objectif Social :

- Le développement des équipements de proximité,
- Le développement de l'habitat.

3. Objectif Environnemental :

- Aménagement physique (l'amélioration du cadre de vie, pour une meilleure qualité durable)
- Ecologique (la lutte contre les pollutions).

4. Objectif Culturel :

- Conservation et valorisation du patrimoine bâti,

³⁸ Matthieu Bonal. Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France. Economies et finances, Le renouvellement urbain : une notion d'ordre politique et législative au travers de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, p45-46 Université de Bordeaux, 2016.

- Attirer le tourisme culturel³⁹.

V- Les territoires concernés par le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain ne concerne pas seulement le logement ; ce sont tous les éléments constituant un quartier et la manière dont il vit qui doivent être repensée. Ainsi, il s'agit de redéfinir des espaces publics plus chaleureux, plus végétalisés ou de veiller au maillage des voiries et à la desserte du secteur afin de le désenclaver. Aussi une importance particulière est donnée aux commerces et services de proximité. Ils sont la clef du développement économique mais aussi social du quartier.

Le renouvellement urbain s'attache à la mixité sociale de l'habitat, Bien évidemment, le volet environnemental n'est pas oublié. Toutes les nouvelles constructions s'illustrent par leur faible consommation énergétique. Donc, il se trouve difficile de considérer le renouvellement urbain d'une façon uniforme puisqu'il entend prendre en compte différents types de territoires qui ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal. On constate,

Trois situations prise en compte par le renouvellement urbain :

- Les ensembles de logements sociaux,
- Les friches industrielles
- Les quartiers anciens dévalorisés

♣ Les ensembles de logements sociaux :

Ils englobent l'ensemble de logements locatifs sociaux périphériques des villes. À cause d'une réalité de déqualification, de répétition d'un modèle unique, d'exclusion et de ségrégation sociale. Leurs conditions de vie sociale se dégradent fortement et affectés durablement par des processus des dégradations, de marquage, concentrant un certain nombre de dysfonctionnement sociaux. ; ces circonstances ont autorisé la reconsidération de ces quartiers, de leurs tissus urbains, de leurs bâtis et de leurs fonctionnements.

♣ Les vides urbains abandonnés :

Les vides urbains abandonnés, représentent non seulement un gaspillage du sol mais aussi une ségrégation spatiale des fonctions urbaines, il est souvent bien placé, ils ne comportent pas

³⁹ Asma BENZENINE (2016), mémoire du master en architecture option : patrimoine, renouvellement des vides urbains en centres historiques : requalification du quartier BAB ZIR, Les Objectifs De Renouvellement Urbain p28-29, université ABOU BEKR BELKAID de TLEMCEM

d'habitat ce sont donc les entreprises et sociétés dévalorisées, les anciens sites militaires et les casernes, les friches industrielles, les anciens docks ou silos, les emprises portuaires, les gares de marchandises, les zones minières et sidérurgiques...etc.

En bref, Ils constituent un enjeu de taille, en les renouvelant et en les associant à la dynamique urbaine peuvent devenir un véritable potentiel urbain, il s'agit de réactiver une portion de la ville en profitant des infrastructures et des réseaux déjà existant.

♣ **Les tissus anciens :**

Le renouvellement urbain concerne aussi les tissus anciens, Les territoires anciens à renouveler dans une ville peuvent être d'une grande diversité. Dans le cadre de notre étude nous avons essayé de constituer une typologie des territoires anciens :

-Les quartiers d'habitat ancien mixte :

Des quartiers anciens et mixte (sont souvent péricentraux) associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui périssent et/ou se délocalisent⁴⁰. Ce type de territoires constitue un important enjeu pour la ville, leur remise à niveau permet d'enrichir les fonctions urbaines locales, Pour cela plusieurs procédures se distinguent⁴¹ ; rester dans le domaine de l'activité modernisant : substituer un ensemble d'entrepôts, de magasins ou de hangars par, introduire le multimédia de tout genre...etc.

- Les secteurs résidentiels anciens hors marché :

Des secteurs anciens situés dans des villes où le marché immobilier est déprimé. Ces quartiers anciens résidentiels dégradés connaissant des processus de déqualification et/ou écartés des processus de valorisation⁴². La stratégie ici vise à associer les acteurs publics et privés dans les interventions de renouvellement. Dans ce type de secteur où le logement reste dominant, on peut déboucher essentiellement sur une multitude de cas⁴³.

-Les tissus historiques :

Les noyaux historiques sont la plus importante des villes et de leurs identités. Donc, le renouvellement sert en douceur la préservation et la mise en valeur des tissus anciens sont

⁴⁰ ROUSSEL François Xavier, 1999.

⁴¹ PIRON Olivier, 2002.

⁴² RAHAL Kaoutar, l'obtention du diplôme de Magister en Architecture Option : Urbanisme, RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. STRATEGIES DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS COLONIAUX, Les territoires concernés par le renouvellement urbain, page 33-34 UNIVERSITE BADJI MOKHTAR – ANNABA2012

⁴³ PIRON Olivier, 2002.

mises au service des stratégies d'image de la ville⁴⁴, pour le cas des tissus historiques du tiers monde, les mutations et les bouleversements survenus aux temps contemporains menaçant non seulement un cadre physique qui est doté d'une valeur architecturale et urbanistique, mais aussi une valeur historique, et la symbolique d'un vécu devenu proie aux dégradations multiples⁴⁵.

VI- Les acteurs locaux et nationaux, publics et privés face au renouvellement urbain :

Acteurs, Motivation, Les moyens d'action et interactions

Les questions urbaines se complexifient de plus en plus, car elles insèrent aujourd'hui tous les acteurs, convoquent toutes les ressources et deviennent davantage regardante sur l'avenir.

- **L'acteur** : essai de définition

Sens 1 :

Celui qui joue un rôle, prend une part dans une affaire, dans un événement (Dictionnaire le robert) Il a été le principal acteur dans ce grand événement.

Sens 2 (nom) :

Personne qui joue un rôle dans un événement, dans une pièce de théâtre, dans un film (Dictionnaire le robert).

-Donc, est considéré comme **acteur** du projet, **tout individu ou personne morale susceptible d'agir dans le champ du projet considéré**. Même si le vocable apparaît comme impropre dans des opérations aussi sérieuses que les projets impliquant une société, il s'agit, ici, **de qualifier des intervenants concernés** par la réussite (ou l'échec) **du produit** et de son **impact**⁴⁶.

Il y a plusieurs façons de distinguer les groupes d'acteurs :

- a) Les acteurs touchés sont ceux que le projet affecte directement : les habitants, les propriétaires
- b) Les acteurs concernés sont ceux qui ont un rôle dans la marche du projet : les élus, les administrations.
- c) Les acteurs intéressés sont ceux qui s'impliquent plus ou moins ponctuellement sur un aspect ou l'autre du projet : les associations, les experts, les mandataires, les journalistes. Il

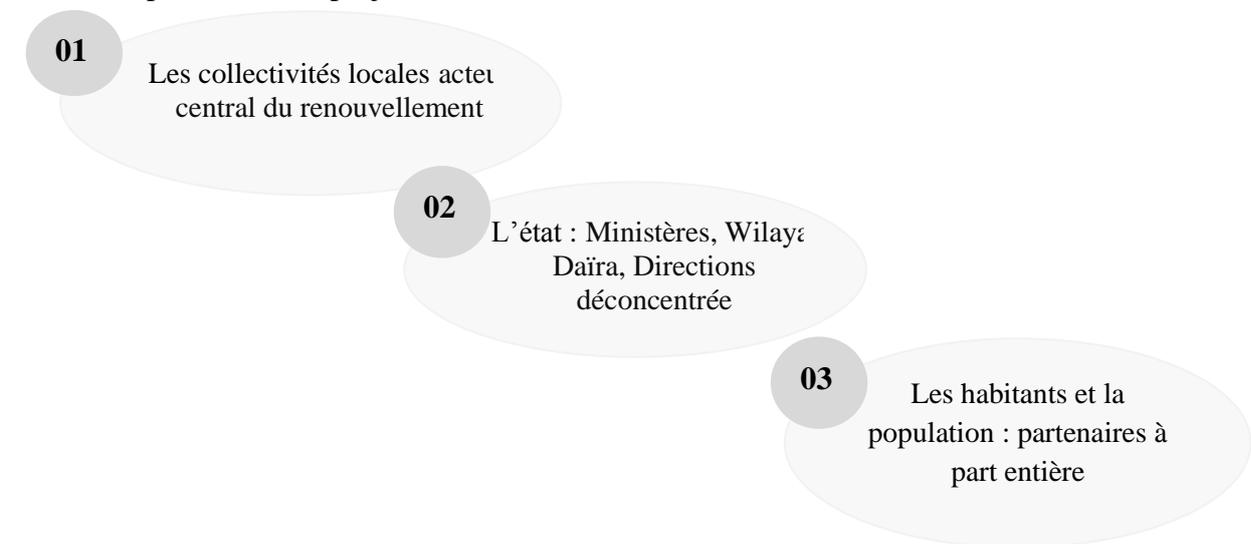
⁴⁴ ALLAIN Rémy, 2004, p 211.

⁴⁵ BONNEVILLE Marc, 2004.

⁴⁶ A. BOUCHAREB, Projet Urbain, page 57 Master 1 Académique (2011/12)

peut aussi être pertinent de distinguer les acteurs publics (liés à l'administration) des acteurs semi-publics (associations) et privés (habitants, propriétaires)⁴⁷.

De plus, il importe de se souvenir que chaque acteur défend en général à la fois des enjeux institutionnels et individuels, parmi lesquels il n'est pas toujours aisé de faire une distinction. Mais une manière pertinente d'étudier les acteurs et de les distinguer selon leurs rôles pour l'avancement du projet. Dans le cadre de notre étude nous avons essayé de **distinguer les groupes d'acteurs du renouvellement urbain** : (Selon l'intensité de leur relation au projet et en fonction, l'organisation d'une opération de renouvellement urbain s'effectue autour d'un partenariat de projet, constitué au minimum de :



01

L'acteur central : de toute stratégie **du renouvellement urbain**.

Acteur principale qui est un maitre d'ouvrage, un conducteur principal des projets et d'actions qui apporter des solutions à ces dysfonctionnements.

5. Elles le sont en tant que « responsables politiques » vis à vis des autres partenaires publics et privés et vis à vis des habitants du site et de l'ensemble de la population de la ville.
6. Elles le sont vis à vis du suivi des opérations et des actions et de leur bonne mise en œuvre, de leur réalisation, de leur efficacité⁴⁸.

⁴⁷ villedurable.org, Solutions pour un développement urbain durable, (en ligne), consulté sur URL : <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/les-acteurs-du-projet-urbain-et-leurs-roles/>

⁴⁸ BOUDRA Messaoud, 2013 MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME, OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN, RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN, Le montage des opérations de renouvellement urbain, page 84, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE

Bien entendu, En fonction de leurs compétences en matière d'urbanisme, elles doivent :

- » Exercer le pilotage de l'action et le mode d'organisation du projet
- » Définir les stratégies à développer, le programme d'action
- » Mobiliser les différents partenaires publics et privés
- » Valider les différentes étapes du déroulement du projet
- » Concevoir la mobilisation de la population et des propriétaires privés⁴⁹.

02

C'est l'**acteur** le plus **concerné** dont : initiateurs et Financeurs des politiques d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie⁵⁰.

- ◆ Développent des mesures concernant les quartiers anciens, comme l'aide à l'amélioration du cadre bâti.
- ◆ Apportent notamment des subventions à des populations de faibles ressources.
- ◆ Mettent en place des dispositifs d'aide sociale aux populations défavorisées pour l'accès au logement ou le maintien dans le logement.
- ◆ Participent à la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de réalisation,
- ◆ Assurent la protection du patrimoine
- ◆ Financent et prennent en charge des parties communes des copropriétés,
- ◆ Aide à la conception et à la gestion des projets, par des crédits d'ingénierie, en cofinancement aux côtés des collectivités et de l'Etat
- ◆ Investit dans le cadre de partenariats publics / privés, pour la réalisation d'opérations immobilière et foncière dans les quartiers en renouvellement
- ◆ Facilite les opérations par la mise en place d'un dispositif d'avances sur subventions et assure ainsi la trésorerie des opérations
- ◆ Prête aux collectivités ou aux aménageurs pour la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics⁵¹.

⁴⁹ Gonnet Michel, ROSSINOT André, (réussir le renouvellement urbain) rapport CDC et FNAU, novembre 2001.p91-92. (En ligne) : [http //FNAU .FR](http://FNAU.FR)

⁵⁰ villedurable.org, Solutions pour un développement urbain durable, (en ligne), consulté sur URL : <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/les-acteurs-du-projet-urbain-et-leurs-roles/>

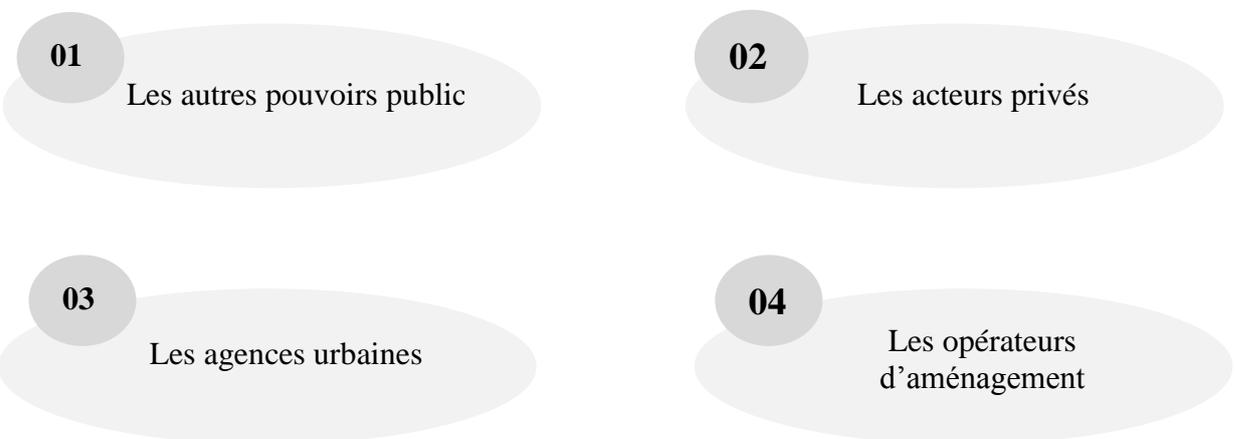
⁵¹ BOUDRA Messaoud,2013 MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME, OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN, RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN, Le montage des opérations de renouvellement urbain, page 84, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE

Sont ceux que le projet **affecte directement**

Les habitants ne constituent pas un groupe d'acteurs homogène, il y'a ce qui habite le site qui travaille et d'autres qui sont à l'échelle de la ville, qui se font une image du territoire et qui véhiculent une image, un marquage du territoire. Ils se distinguent par leur attitude (pour ou contre le projet), par leur niveau de participation (présents ou absents), par les enjeux qu'ils défendent (privés, collectifs, sociaux, environnementaux, etc.)

Donc, Il faut qu'il y ait une écoute attentive, écoute individuelle et collectif pour une information durable accessible et de mener une communication régulière et solide selon des modes diversifiés adaptés, et de rapprochement des (langages) entre la population et l'ensemble des acteurs, maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre. Cela demande beaucoup de participation, et de concertation entre les différentes commissions, associations locales, manifestations ponctuelles, expositions etc. Il est important aussi de prendre le facteur temps en considération, et de bien articuler les perspectives des actions de long terme et les résultats des actions à productivités rapides de court terme⁵².

7. Les autres acteurs :



01

Ils ont un rôle du financement de certains projets et opérations,

Ces acteurs ne participent pas à toute la démarche de mise en œuvre du projet du renouvellement urbain, mais à certaines procédures, en fonction de leurs compétences, de leurs objectifs de solidarité,

⁵² Gonnet Michel, ROSSINOT André, (réussir le renouvellement urbain) rapport CDC et FNAU, novembre 2001.p91- 92. (En ligne) : [http //FNAU .FR](http://FNAU.FR)

02

Sont les propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et des services, ils peuvent aider et contribuer au renouvellement, à remettre ces territoires "dans le marché », aussi ils peuvent constituer un relais et un second souffle à l'action des pouvoirs publics.

03

(Agence de développement et d'urbanisme)

Des outils de connaissance, d'analyses, de réflexions prospectives, d'apporteurs d'idées et de projets (outils "externes" : consultants, bureaux d'études...etc.), sont utiles pour les politiques et les projets sur la ville, ils peuvent même indispensables car les mutations sont rapides, les conjonctures interrelations nombreuses et complexes

Ces outils ont en charge des fonctions d'observation des différents domaines du fonctionnement des villes, des fonctions de réflexions prospectives, d'études sectorielles, d'études préalables à des projets ou démarches.

04

L'existence **d'un opérateur-aménageur** qualifié dans les projets et les opérations de certaines tailles est très importante, et un atout que la chaîne de mise en œuvre dans sa partie de passage à la réalisation, soit efficace. **Donc**, le modèle de cette gestion est très important pour la réussite du renouvellement urbain⁵³.

⇒ Interactions :

« Une analyse utile des acteurs consiste à les appréhender sous l'angle de leur attitude face au projet : celle-ci peut être favorable ou opposée au projet, et leur positionnement peut être actif ou passif. On a encore le groupe des indécis et des indifférents » (SCHINDELHOLZ, 2010 : 10)

Dans ce sens, on peut ainsi identifier quatre groupes, avec lesquels les interactions ne seront pas du même ordre :

⁵³ GONNET Michel, ROSSINOT André, p 108-109.

- *Les partisans* : (favorables au projet) Ces personnes devraient au maximum être intégrées dans le projet, parce que leurs idées et leur implication permettra de le faire progresser, et qu'elles pourront contribuer à motiver d'autres personnes.
- *Les convaincus* : (favorables au projet), mais ne s'impliquent pas particulièrement. Ces acteurs peuvent être encouragés à œuvrer ponctuellement pour le projet, par exemple en participants à quelques soirées de réflexion...etc.
- *Les sceptiques* : un certain nombre d'acteurs, en particulier des habitants, abordent le projet avec une certaine méfiance, en particulier par méconnaissance du contexte d'émergence du projet et des objectifs. Il s'agit alors de passer par une phase de : décongélation consistant à bien expliquer les raisons du projet, les opportunités qu'il présente, et à affirmer la volonté des autorités de prendre en compte au maximum les attentes des acteurs locaux.
- *Les opposants* : certains acteurs s'opposent plus ou moins rapidement au projet, et mettent tout en œuvre pour le faire échouer. En effet, ce sont souvent des raisons sous-jacentes tacites qui motivent cette opposition, et l'énergie mobilisée par les partisans pour convaincre sur la qualité du projet l'est souvent en pure perte. A moins que les opposants n'expriment clairement une volonté de négociation, auquel cas il importe de les associer, il s'agit d'éviter que ces acteurs ne monopolisent le débat. La maîtrise de l'information et une communication bien gérée sont à cet égard essentiels afin de ne pas laisser libre champ à l'effet d'épouvantail que peuvent provoquer les arguments souvent tronqués des opposants⁵⁴.

VII- le dialogue entre renouvellement urbain et développement durable pour une ville durable :

- Le renouvellement urbain, un champ d'action participant de fait au développement durable
- Le développement durable : une dynamique d'action
- La politique de renouvellement urbain et de développement durable en Algérie
- La ville durable

Le Développement durable et le Renouvellement urbain sont des réponses aux problèmes sociaux, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes. Ce sont deux concepts très liés, ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie

⁵⁴ SCHINDELHOLZ, 2010 : 10.

d'énergie et de réduction des inégalités sociales. Ce rapprochement conceptuel nous amène à développer le concept de renouvellement urbain durable.

VII-1-L'action du Renouvellement urbain : est de faire muter le tissu urbain existant pour favoriser un dynamisme nouveau dans un quartier en perte de vitesse. Elle suscite de nouvelles évolutions de développement économique et de développement de la solidarité.

Aujourd'hui l'ère du Renouvellement urbain devient inévitable, elle a vocation à disparaître les périodes d'extension rapide et incontrôlée des villes qui ont eu de multiples effets négatifs.

Les buts prioritaires du Renouvellement urbain sont **les Zones Urbaines nouvelles**, autrement dit des quartiers d'habitat fragilisé (les quartiers de grands ensembles). Donc, **Le renouvellement urbain, est un champ d'action participant de fait au développement durable**.

VII-2-Le développement durable comme une dynamique d'action :

Académie des Sciences de Russie « Le développement durable est un développement qui assure les conditions d'amélioration de la qualité de vie pour chaque individu (ou au moins de la préservation des niveaux existants) et la sécurité de l'homme dans l'environnement (dans la société et dans l'environnement naturel) ».

David Pearce « Le développement durable est un ensemble d'aspirations économiques et sociales qui peuvent être réalisées et maintenues en respectant les conditions de justice interrégionales et intergénérationnelles vis-à-vis des biens environnementaux ».

Union internationale pour la conservation de la nature et de ses ressources/ Programme des Nations Unies pour l'Environnement/ Fonds Mondiaux pour la nature définissent : « Le développement durable signifie améliorer la qualité de la vie tout en respectant la capacité de charge des écosystèmes sur lesquels elle repose »⁵⁵

Le développement durable : Satisfaire les besoins présents sans compromettre ceux de future). Le **développement durable** se veut un processus de développement qui concilie **l'écologique, l'économique et le social** et établit un cercle vertueux entre ces trois pôles.

C'est un développement, respectueux **des ressources naturelles** et des **écosystèmes**, **support de la vie sur Terre**, qui garantit l'efficacité économique mais sans perdre de vue les

⁵⁵ (UICN, PNUE, WWF, 1991).

finalités sociales que sont la lutte contre la pauvreté, contre les inégalités, contre l'exclusion et la recherche de l'équité.

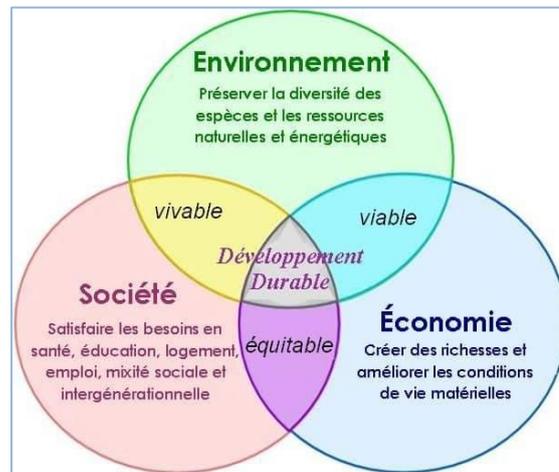


Schéma N°03: le développement durable,

Source : Google image

VII-3-La politique de renouvellement urbain et de développement durable en Algérie :

Cette politique est déterminée par la création et la mise en œuvre des projets des outils et des schémas concrets pour la modernisation et le renouvellement de la ville , l'amélioration de son cadre urbain, son image et la qualité de vie .Ces outils stratégiques , innovants et expérimentaux, se manifestent au début par les schémas de cohérence urbain SCU, comme instruments centraux de la planification urbaine et d'orientation sectoriels prévus à l'article 20 de la loi d'orientation de la ville, puis se transformer aujourd'hui en projets de villes .Cette politique de renouvellement urbain repose sur :

- Une stratégie de développement de la ville.
- Les projets de la régénération urbaine et le lancement des opérations de renouvellement urbain (restructuration, implantation d'équipement, développement des structures d'accueil, d'affaire...).Par ailleurs, le SCU est un projet global qui englobe et articule toute les stratégies, politiques et projets qui concernent la ville, parallèlement à ce schéma le ministère délégué chargé de la ville a proposé et a lancé d'autres instruments corolaires au SCU pour le développement de la ville qui sont :
 - La carte sociale urbaine.
 - La carte foncière urbaine.

- L'installation d'un système d'information géographique (SIG)⁵⁶.

VII-4-La ville durable :

- C'est une ville capable **de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme**. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels.

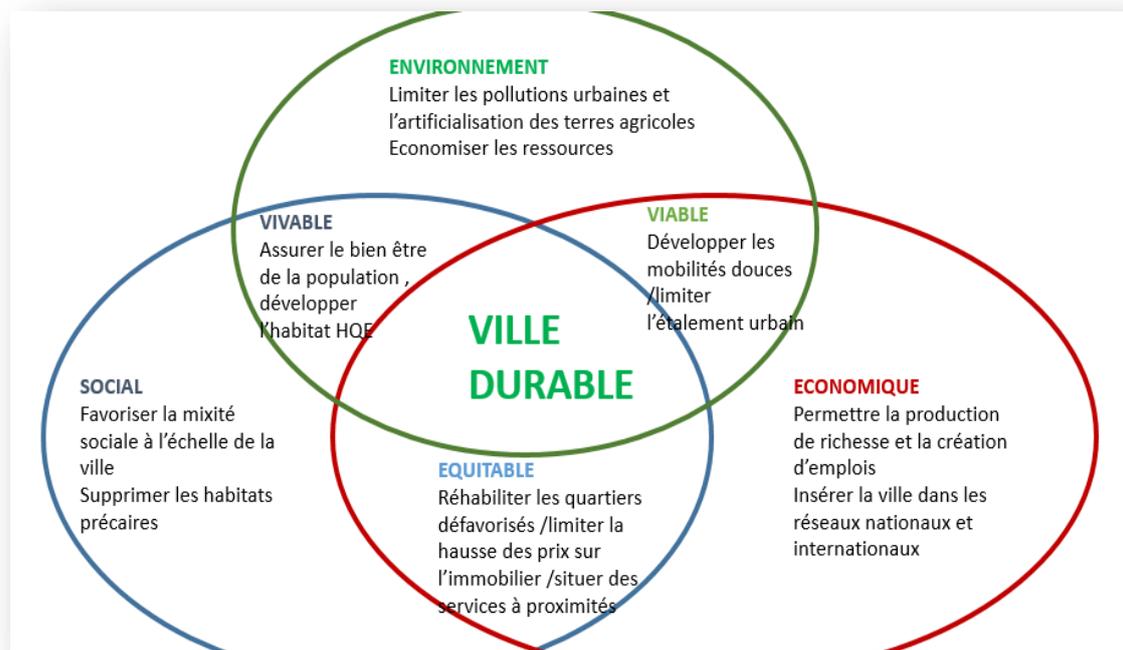


Schéma N°04: la ville durable

Source : Google image

VIII : Une expérience universelle relative au renouvellement urbain :

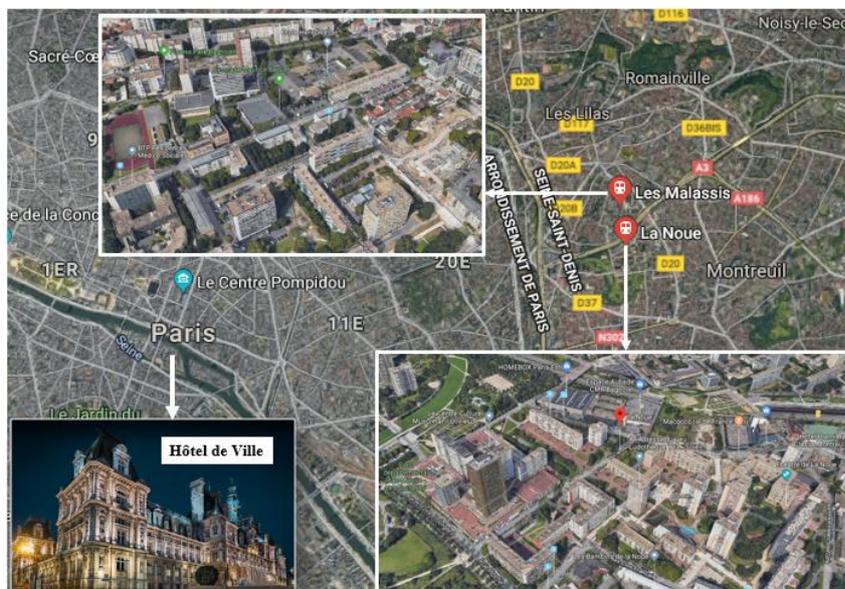
Les projets de renouvellement urbain ont connu une propagation vaste sur les tissus urbains délabrés, Ce sont des projets qui visent une transformation radicale ou partielle du tissu urbain en s'appuyant sur des éléments de conception et des principes de composition et de structuration urbaine cohérents et exacts, C'est pour cela, Nous avons essayé de montrer dans ce chapitre toute l'importance qui a été accordé à la compréhension et l'application de cette stratégie qui s'appliquent à la ville dans l'ère du développement durable par l'étude d'un

⁵⁶ SAHBI Kenza, (2017), Mémoire pour l'obtention de diplôme de master académique, option :ville et projet urbain, Le renouvellement urbain durable Le projet urbain du centre-ville de la ville de Oum El BOUAGHI, La politique de renouvellement urbain et de développement durable en Algérie, page 80 UNIVERSITE L'ARBI BEN MHIDI

exemple de renouvellement urbain des quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montreuil 2016-2020, l'exemple cité dans ce chapitre est assez caractéristiques. Ils nous semblent démonstratifs sur les manières de réfléchir de nouvelles méthodes de gestion, de planification et de réalisation.

Tout cela sans doute, nous facilitera notre tâche de cerner les problèmes et de dégager les dysfonctionnements dans notre cas d'étude et pour reconnaître les différents aspects structurels de renouvellements urbains, en l'adaptant comme des points référentiels pour la conception de notre projet.

VIII -1- Renouvellement urbain des quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montreuil 2016-2020⁵⁷ Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) : quels enjeux d'aménagement pour la Noue -Malassis- le plateau à Bagnolet et Montreuil ?



Carte N° 14: les Quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montreuil

Source : Google image, Google EARTH et conception d'auteur

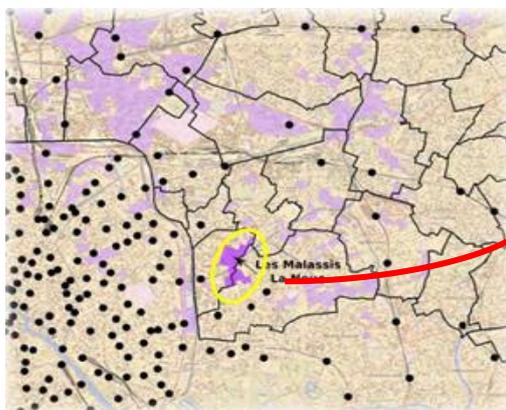
♥ Le projet en Bref :

La Ville de Bagnolet est engagée dans un Projet de renouvellement urbain qui améliorera le cadre de vie et l'image **des quartiers des Malassis** et de **la Noue**.

Lien social, habitat, activités et commerces de proximité, nouvelle place donnée au végétal...
Telles sont les ambitions de la Ville de Bagnolet pour réussir le Projet de Rénovation Urbaine

⁵⁷ Est Ensemble : LA NOUE-MALASSIS-LE PLATEAU À MONTREUIL-BAGNOLET- mise en ligne le 06/01/2017 sur URL : <https://www.est-ensemble.fr/npru-bagnolet-montreuil>

des Malassis et de la Noue. Pour répondre à cette volonté, **une transformation profonde des espaces publics** et de **l'habitat** est en cours. Avec des objectifs chiffrés clairs, un financement multi-partenarial cohérent et un planning d'ores et déjà acté **jusqu'en 2020**, tous les ingrédients sont réunis pour faire avancer Bagnole et faire bouger leurs quartiers.



Carte N° 15 : situation géographique des deux quartiers « Les Malassis » et La Noue



Photo N°19 : les Quartiers Les Malassis à Bagnole- La Noue à Montreuil

Source : <https://www.est-ensemble.fr/npru-bagnolet-montreuil>

Source : <https://www.est-ensemble.fr/npru-bagnolet-montreuil>

♥ Famille de métiers : Urbanisme et aménagement

Le programme de travail proposé s'inscrit dans le prolongement des études déjà réalisées sur le quartier de la Noue et des Malassis ainsi que dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du Contrat de Ville.

Voici les études à réaliser durant la phase protocole :

- stratégie urbaine
- collecte des déchets
- potentiel énergétique renouvelable
- équipements et locaux associatifs
- enquêtes sociales
- aménagement commercial
- accompagnement des copropriétés en difficulté
- sécurité publique
- accompagnement de la concertation



Schéma N°05 : le programme du projet de renouvellement urbain des quartiers Les Malassis - La Noue

Source : <https://www.est-ensemble.fr/npru-bagnolet-montreuil>

- ⇒ Les équipes commenceront à travailler sur les cahiers des charges des études dès le 2^e trimestre 2016.
- ⇒ L'objectif est de lancer les appels d'offres des premières études dès que l'avis du comité d'engagement de L'ANRU sera reçu, pour être en mesure de notifier les marchés après la signature du protocole

VIII -2- Objectifs Du Projet :

Les fondamentaux du renouvellement urbain aux Malassis et à la Noue Bagnolet – Montreuil sont de :

- poursuivre le désenclavement des quartiers.
- améliorer le cadre de vie des habitants.
- rationaliser et adapter l'offre en équipements publics.
- diversifier et améliorer l'offre d'habitat.
- conforter et accompagner le développement d'activités économiques.
- pérenniser la présence de commerces.

VIII -3- Enjeux Territoriaux :

La Ville de Bagnolet et la Ville de Montreuil portent une ambition partagée pour les quartiers des Malassis et de la Noue – Clos Français :

- renverser leur décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui bénéficient soit de la régénération urbaine du secteur des faubourgs (Portes de Paris), soit vont connaître à court terme de nombreux investissements publics comme privés (prolongement de la ligne 11 du métro),
- valoriser leurs atouts notamment la proximité de Paris et la qualité paysagère,
- les repositionner sur le marché du logement,
- pérenniser leur mixité fonctionnelle alliant habitat, activités économiques et commerciales, structures culturelles et sportives.

Compte tenu de leur diversité, cette orientation peut également être déclinée plus précisément par périmètre de projet envisagé.

Ainsi, pour la Noue, l'objectif partenarial à 15 ans proposé est sa transformation en un quartier intercommunal intégré aux dynamiques territoriales, où la mixité fonctionnelle est confortée par le renforcement de la polarité économique et la redynamisation du commerce et où l'attractivité résidentielle de l'habitat social et privé est améliorée.

À moyen et long terme également, l'**objectif** est que les Malassis devienne un quartier **attractif, ré-accroché au reste de la Ville, mixte socialement** dont les équipements culturels et sportifs bénéficient non seulement aux habitants du quartier mais rayonnent au-delà sur l'ensemble du territoire communal

♥ Premières Orientations Opérationnelles Du Projet et Modalités De Participation Des Habitants (selon SWOT) :

1. LA NOUE :

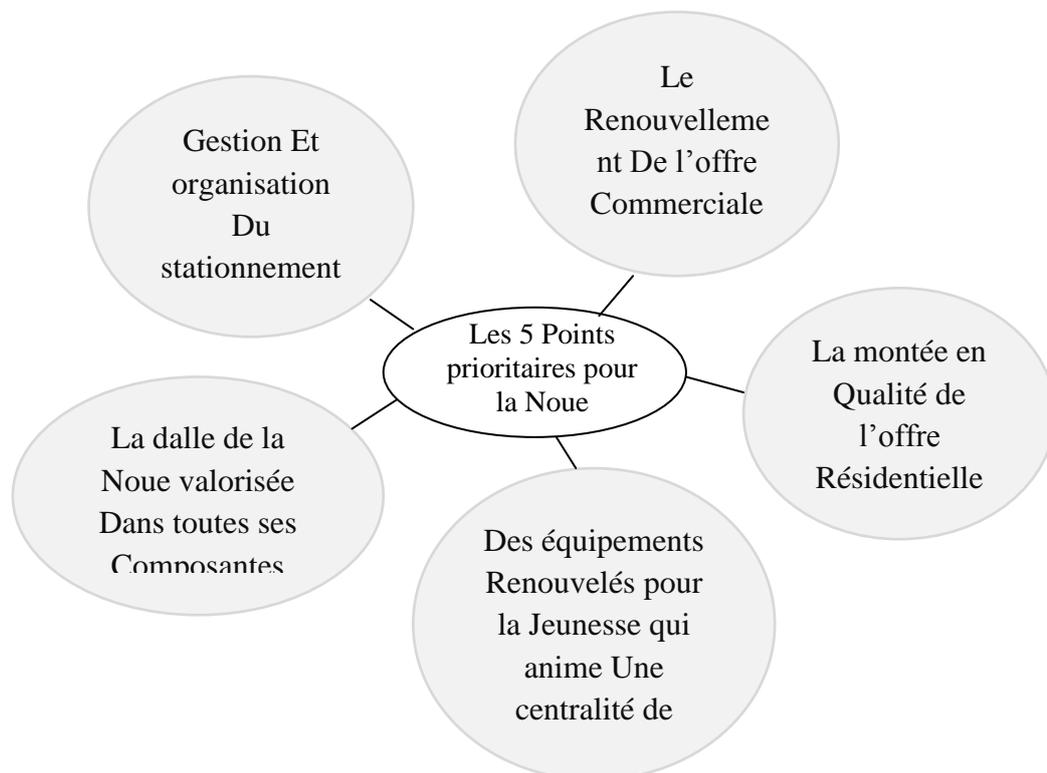


Schéma N°06 : Les 5 Points prioritaires pour la Noue.

Source : conception auteur.

2. LES MALASSIS :

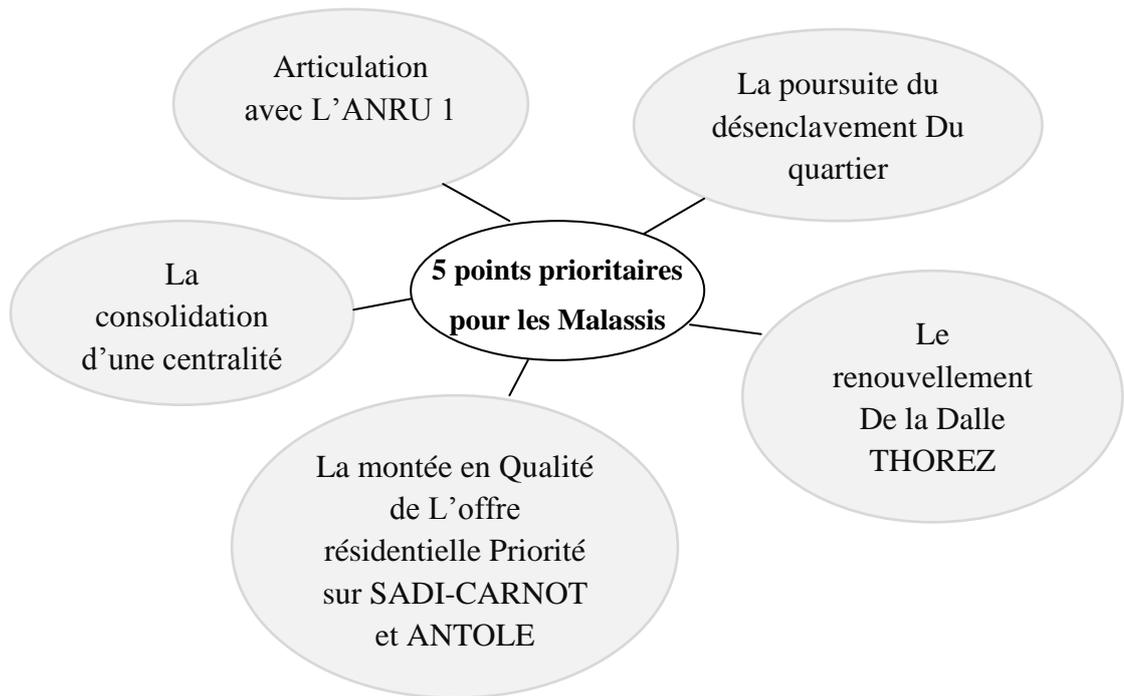


Schéma N°07: Les 5 Points prioritaires pour les Malassis.

Source : conception auteur.

1. Poursuivre le désenclavement des quartiers :

- Une desserte des quartiers certes favorable mais qui doit être mise à profit et améliorée
- Un maillage à renforcer pour une meilleure accessibilité
- Privilégier une meilleure continuité des espaces verts

2. Améliorer le cadre de vie des habitants :

- Poursuivre la requalification des espaces publics de la Cité la Noue
- Engager les résidentialisations des espaces privés
- Rénover les parkings de l'AFUL La Noue
- Requalifier l'entrée de ville
- Requalifier les espaces publics périphériques
- Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique

3. Rendre les logements attractifs, améliorer et diversifier l'offre d'habitat :

- identifier des disponibilités foncières existantes ou produites dans le cadre du projet de rénovation, et proposer une programmation diversifiée en logements, en termes de typologies et de statuts.
- renforcement de l'attractivité du patrimoine existant, qu'il soit social ou privé.
- restructurer la cité Anatole France et l'accrocher aux dynamiques territoriales

4. Accompagner les copropriétés en difficulté des Parcs de la Noue .

5. Engager la requalification de l'offre commerciale de proximité et promouvoir le développement d'activités économiques :

- Renforcer et développer une offre en immobilier d'entreprise qui réponde à une dynamique de création d'entreprise du quartier et qui attire les entreprises extérieures
- Produire une offre commerciale et des services adaptés et de qualité
- Renforcer la vocation logistique du secteur en implantant un pôle de logistique urbaine
- Renforcer les capacités des habitants en termes d'initiatives économiques en pérennisant la présence des services d'aide à la création d'entreprises
- Renforcer l'offre hôtelière à destination des actifs externes et des familles de l'espace pédiatrique UGECAM
- Appuyer la dynamique de l'économie sociale et solidaire

6. Améliorer l'offre en équipements publics :

- Renforcer le maillage et le rayonnement des équipements
- Rénover les équipements de la dalle Thorez pour pérenniser et renforcer l'accès au sport et à la culture pour les habitants
- Restructurer et améliorer l'offre scolaire et d'accueil de la petite enfance aux Malassis
- Renforcer l'offre de santé, notamment privée
- Envisager la mutualisation de certains équipements.

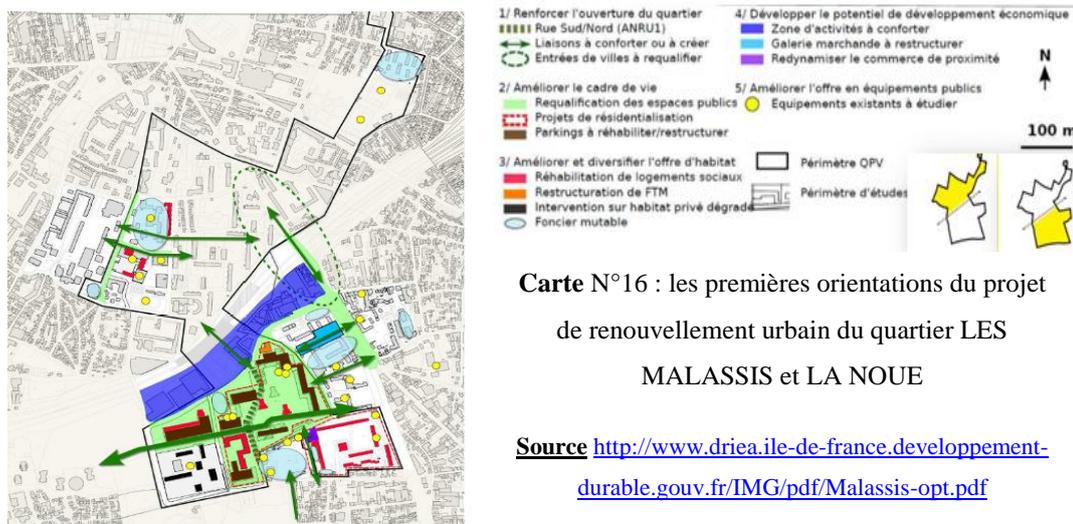
➤ **Avec la modalité de participation des habitants :**

Favoriser la participation des habitants à la vie de la cité. À ce titre, un soin particulier sera porté à l'association des habitants à la définition du projet urbain. Les démarches de concertation envisagées par le présent protocole s'inscrivent dans la continuité de celles menées dans le cadre des projets urbains travaillés dans les PRU des deux communes.

Il s'agira de :

- Trouver des formes d'échange qui permettent d'impliquer les publics éloignés de la concertation (familles, jeunes) – par exemple échanges sur l'espace public, aux sorties d'écoles, arpentages, ateliers en pied d'immeuble...
- S'appuyer sur des documents compréhensibles et lisibles par tous (maquettes, vues 3D, photomontages, etc.) mis à disposition largement au-delà des temps de rencontres (dans des lieux ressources du quartier).
- S'appuyer sur le conseil citoyen, ou un groupe issu de celui-ci, pour diffuser l'information, définir le programme de concertation.
- S'appuyer sur les expériences déjà menées dans les deux villes dans le cadre des PRU précédents et susciter des échanges entre les habitants des différents quartiers en renouvellement urbain pour faciliter et impulser le partage d'expériences.
- Former les habitants et acteurs impliqués aux enjeux du renouvellement urbain

♥ **Carte schématique des premières orientations du projet**



Carte N°16 : les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier LES MALASSIS et LA NOUE

Source <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Malassis-opt.pdf>

Conclusion

Le renouvellement urbain est une bonne illustration de la nécessité de développer de l'espace, le gouvernorat, à aucun moment, l'interaction des citoyens habitants ou travaillant dans le quartier et des autres acteurs ; l'investisseur, l'architecte, l'entrepreneur et les autorités... Face aux risques de l'échec et assurer leur réussite.

Cette notion n'est pas associée pour une typologie de bâti ou un quartier particulier, mais à un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il s'agit d'une politique qui doit être des objectifs précis qui peuvent être les suivants :

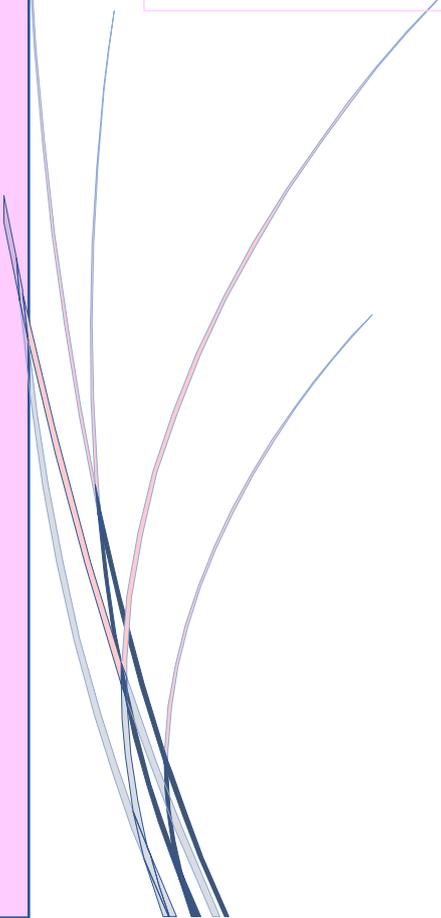
- La lutte permanente contre la dévalorisation et la ségrégation urbaine
- La réhabilitation des espaces déstructurés identifiés par le terme "anciennes zones industrielles et terrains militaires".
- Lutter contre le développement anarchique dans la ville en effectuant une densification urbaine ou une requalification des espaces (Il s'agit là d'un des enjeux majeurs de la ville moderne et durable). Donc, Le renouvellement des villes est aujourd'hui indispensable, mais elle ferait marque d'exemplarité s'il s'inscrivait dans une démarche de Renouvellement urbain durable. Il s'agit de s'appuyer sur de nouvelles valeurs en affirmant une approche sensible "une ville durable

Ce qui concerne l'exemple cité exemple, il nous informe sur les démarches qui ont été entreprises, et les processus ainsi que le rôle des acteurs (surtout la participation des habitants) qui ont permis à ces projets de renouvellement urbain d'aboutir durablement.



DEUXIEME PARTIE

« Diagnostic et recommandation »



Introduction :

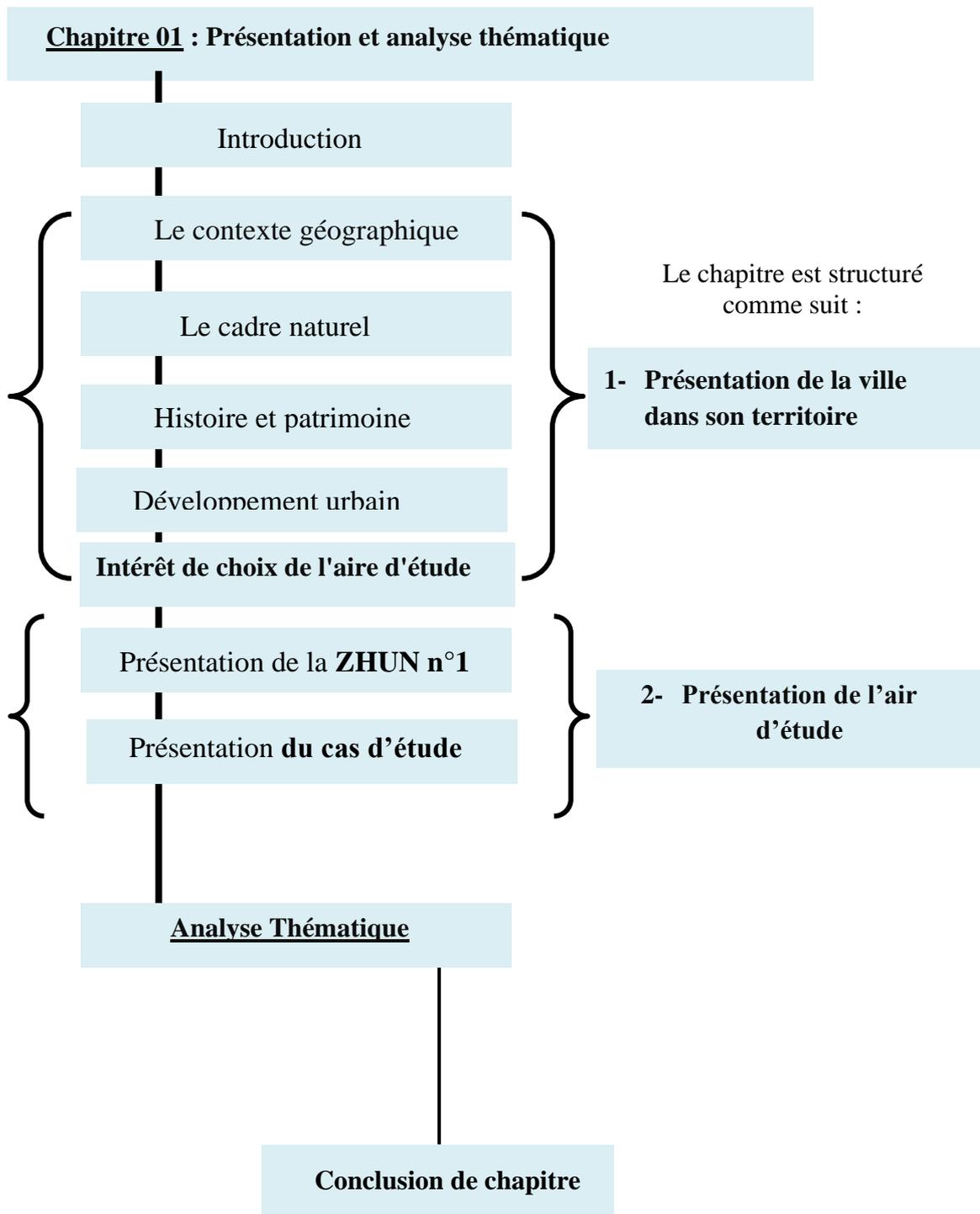
La deuxième partie nous a permis de dresser un inventaire des dysfonctionnements et des malaises qui caractérisent **les Zones d'Habitat Urbaines** nouvelles depuis leurs créations, les causes qui les alimentent ainsi que les procédures engagées dans de nombreux pays pour lutter contre ces phénomènes.

Le renouvellement urbain des grands ensembles d'habitation ne peut être aussi menée à bien que si elle prend en considération de façon réfléchie et différenciée tant les qualités internes et externes des ouvrages que les qualités de l'ensemble des espaces qui les comprend.

L'étude de cas de Tébessa montre que ce processus n'est pas une recette magique ou une démarche standard, bien au contraire. Il ne peut se concrétiser ou se définir que dans les limites de son contexte, en prenant en compte les potentialités locales.

La ZHUN 03 est parmi les sites choisis pour l'extension urbaine de la ville de Tébessa. Cette dernière sera traitée sur le plan spatial en particulier ses éléments sinologiques.

Ce Chapitre traite le cas d'étude :



INTRODUCTION :

Nous tenterons dans ce chapitre de définir le contexte sur lequel sera confectionné un projet ne sera objective que si le site est considéré dans son territoire, un aperçu historique de la ville, Tébessa, et sa croissance urbaine depuis la colonisation et les deux premières décennies qui suivent l'indépendance du pays dans le secteur de l'habitat et le logement en masse ; création de **ZHUN**.

Pour nous permettre d'analyser, nous avons choisis la démarche projet urbain qui est une démarche globale et multi disciplinaire a traves un diagnostic concernant notre cas d'étude dans la ZHIJN 3 afin de faire ressortir les dysfonctionnements basés sur :

- ❖ **L'observation directe des dysfonctionnements dans la cité 134 et 325 logts** c'est-à dire les dégradations et les mutations socio-spatiales qui affectent les espaces collectifs dans ces dernières. Dans ce but. Cette méthode d'observation est un bon moyen pour identifier les multiples formes de dysfonctionnements quotidiens que subissent les espaces collectifs et particulièrement ceux souvent difficilement perceptibles.
- ❖ **La réalisation des enquêtes** pour mieux Comprendre les raisons et significations des comportements sociaux (les comportements sociaux les plus explicites) et à identifier les conflits d'exploitation et d'utilisation de l'espace.



❖ **Méthode d'enquête**

« *La méthode d'enquête est une méthode de recherche, qui se situe dans le présent et procède par une investigation auprès d'une population pour connaître leur façon de faire, de penser...* » (M. C. ADAD, 2011). Elle s'applique à une vaste population, mais il est difficile de contacter la totalité. Pour cela, le chercheur opte pour un échantillonnage.

Notre enquête par questionnaire a été effectué auprès d'un échantillon aléatoire de 200 (100 de 134 logts et 100 de 325 logts) interviewés sélectionnés parmi les occupants des deux cités, l'objectif étant d'évaluer :

- Les Relations sociales (les rapports sociaux).
- Degré de satisfaction des habitants au sein de cité 134 et 325 logts
- Le degré de dysfonctionnements au sein des deux cités.

A cet égard, notre sujet nécessite un travail d'investigation assez important, qui met en évidence la relation des habitants entre eux, degré de satisfaction au sein des deux cités et les différents dysfonctionnements. Pour cela, il a été opté pour la méthode d'enquête Compréhensive, le cadre de référence de notre enquête, concerne un échantillon composé des habitants des deux cités 1325 et 134 logts.

❖ L'établissement du questionnaire

Le formulaire de questions, qui se présente en tant qu'outil de mesure, dont L'objectif consiste à recueillir les données à travers l'interrogation des habitants. Les questions fermées destinées aux habitants étaient de deux types :

- **Dichotomiques** (OUI ou NON) et ;
- **Questions à Choix Multiples à plusieurs réponses** (où l'interviewé peut cocher plusieurs réponses).

Les réponses ont été obtenues à travers **un questionnaire interview** (les réponses sur le formulaire de questions sont cochées par l'intervieweur), afin d'éviter toute ignorance et toute incompréhension de la part des interviewés.

L'objectif enquête aussi est de collecter des données précises sur les occupants de ces logements, les tailles des familles, leurs caractéristiques sociales, ainsi que les densités d'occupations des logements (En veillant à obtenir une diversité d'interviewés selon le sexe, l'âge, les occupations, le degré de scolarisation : un échantillon de **100 habitations** a été choisi.).

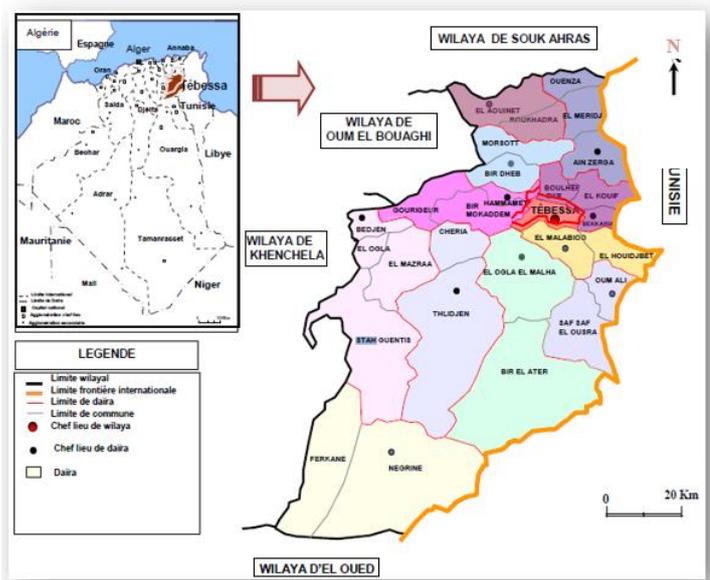
Ensuite, nous allons faire renforcer les résultats d'analyse thématique par l'analyse SWOT pour dégager les potentialités et les faiblesses au sein de cas d'étude, cette méthode nous faciliterons de formuler les recommandations et de concrétiser les scénarios d'interventions.

I. Présentation De La Ville Dans Son Territoire

1-Approche globale de la ville dans son territoire

1.1-Le contexte géographique :

« Une wilaya frontalière et zone de transit »



Carte n°16 : situation géographique de la ville par rapport à L'Algérie + sa carte du découpage administratif.

Source : P.D.A. U. wilaya de Tébessa, 2003 www.dz.geoview.info

Géographiquement, Tébessa occupe une position stratégique à l'extrême Est des hauts plateaux, c'est une ville carrefour à la frontière ALGERO-Tunisienne, aboutissement de voies de circulation importantes et constitue un point de transit entre l'intérieur et l'extérieur du pays d'une part et entre le Tell et le Sahara d'autre part. Elle est limitée :

- *Au **nord** : par la wilaya de Souk AHRAS
- *Au **sud** : par la wilaya d'El Oued
- *A l'**est** : par la Tunisie
- *L'**ouest** : par les wilayas d'Oum El BOUAGHI et KHENCHELA.

Administrativement, la wilaya se compose de douze (12) daïras englobant vingt-huit (28) communes.

Le chef-lieu est au centre de la wilaya, implantée sur les piémonts de Djebel OZMOR, à une altitude qui varie entre 800 et 900 mètres, il est remarquable à tout point de vue : de sa proximité de la frontière et de sa situation sur un nœud important de voies de communication (Nord-sud et est-ouest), limité :

- Au **nord** : par la commune de BOULHEF DYR
- Au **sud** : par la commune d'El MALABIOD
- A l'**est** : par la commune de BEKKARIA
- A l'**ouest** : par les communes de BIR MOKKADDEM et El Hammamet.

1.2- Le cadre naturel hétéroclite :

« Un zoning complexe »

Par sa situation géographique, la wilaya chevauche sur quatre zones distinctes, différenciées chacune par ses caractéristiques physiques et climatologiques.

Elle présente aussi des caractéristiques de wilaya hétérogène à zoning complexe qui chevauche sur trois (3) étages bioclimatiques, différenciées chacune par ses caractéristiques physiques et climatologiques (A.N.A.T, Alger, 2001) :

- La partie nord : comprend le domaine ATLASSIQUE. Elle comprend également quatre cuvettes enclavées (El MERIDJ, MORSOTT, Hammamet et BEKKARIA). Ces dernières forment les deux plaines de cette zone, à savoir, la plaine de Tébessa et celle d'Ain ZERGA.

→ L'étage climatique semi-aride doux avec une moyenne annuelle des précipitations avoisinant les 400 mm/an.

→ Le réseau hydrographique y est assez dense. La zone appartient à un grand système qui est le Bassin versant de l'Oued Medjerda, lui-même subdivisé en 04 sous Bassins.

- La partie centrale / médiane : Elle est subdivisée en deux étages.

La première sous zone appartient à l'étage bioclimatique semi- aride, caractérisé par une pluviométrie moyenne, pouvant atteindre 350 mm/an.

- ♥ Le réseau hydrographique peu dense (Oued CHERIA et Oued GUESSAS) joue le rôle d'exutoire des eaux pluviales.

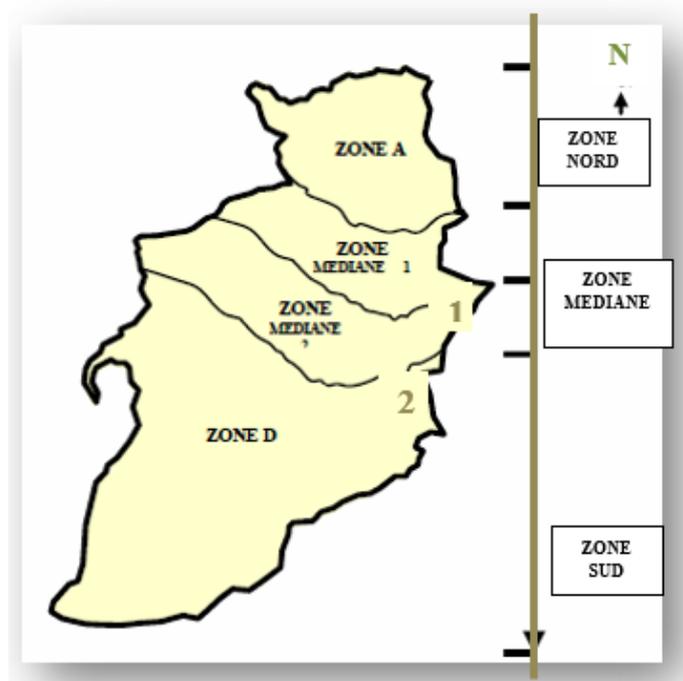
La deuxième sous zone médiane a un climat aride doux avec une pluviométrie moyenne oscillante entre 200 et 300 mm/an.

- ♥ Le réseau hydrique est peu dense et les oueds sont à écoulement temporaire (Oued MECHRA et Oued HELLAL).

- La partie sud : zone présaharienne : appartient au domaine saharien, elle est constituée par le plateau saharien qui prend naissance au-delà de la flexure méridionale de l'Atlas saharien.

→ La pluviométrie moyenne dépasse rarement 150mm/an avec souvent de longues périodes de sécheresse.

→ Le réseau hydrique est très réduit et les oueds sont à écoulement nul (renfermer d'importantes réserves en eau souterraine)



Carte n°17 : les trois (3) étages bioclimatiques

Source : P.D.A.U. de Tébessa

2-Approche Historique

2-1 Aperçu historique de la ville de Tébessa

Tébessa qui portait le nom de **THEVEST** est aujourd'hui riche de ses **monuments** qui datent de l'époque romaine et byzantine, Turque...etc. La ville de **Tébessa** est un catalogue architectural et archéologique de notre histoire nationale :

La préhistoire avec ses mégalithes, ses dolmens, ses peintures rupestres, ses escargotières, ses outils en pierre taillée et ses tombeaux mystérieux.



Carthage et **Rome** y ont laissé d'indélébiles traces de leur passage, édifices religieux, ponts, aqueducs, théâtre, huileries, basilique, arc de triomphe, tombeaux, bornes militaires et les stèles

mortuaires racontent la vie quotidienne de l'antique THEVEST.



Photo n°20 : arc de triomphe, amphitheatre, la basilique et Temple de minerve

Source : éditée par l'auteur 2019



La muraille **byzantine**, les tours de guet, l'église orientale narrent à leurs manières, le siècle de l'empire d'orient à THEVEST, les révoltes et les insurrections qui s'y sont déroulées



Photo n°21 : La muraille, leurs portes et tours

Source : éditée par l'auteur 2019



Photo n°22 : l'église

Source : éditée par l'auteur 2019



L'islam triomphant et THEVEST devient Tébessa



Les mosquées du 11 siècle à minarets à quatre faces et les koubbas à l'honneur des saints martyrs de la foi



Tébessa **l'ottomane** qui résista à toutes les conquêtes



Photo n°23 : la mosquée d'ATIK et zaouïa de Sidi Ben-Saïd

Source : éditée par l'auteur 2019



Tébessa **l'héroïque** qui paya son lourd tribut et versa ses torrents de sang pour la liberté de la patrie



Tébessa le **moderne**, avec ses boulevards, ses placettes, ses jets d'eau, son musée, son aéroport et son université ...

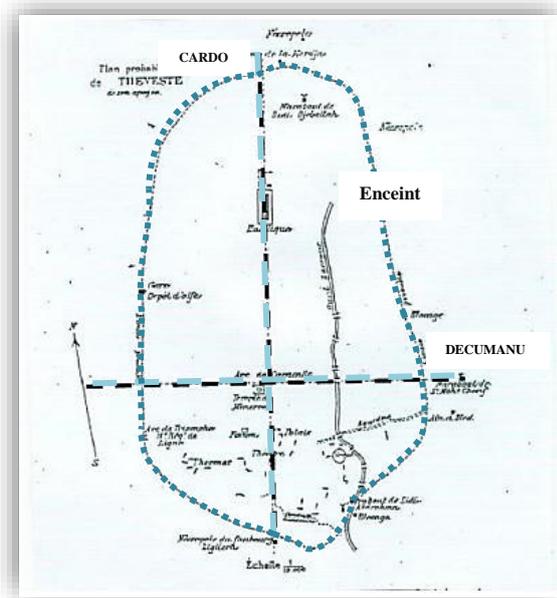
2-2- Contexte urbanistique : (analyse du cadre bâtis)

2-2-1 Développement urbain de la ville

La lecture du développement spatial de Tébessa au cours de différentes étapes est répartie sur

A- De la préhistoire à l'occupation romaine :

Selon l'historien E. Mercier, à la fin de la première guerre punique (240 - 237 avant J-C), dans l'objectif d'achever la guerre, Carthage a envoyé une colonne à la région sud-est de Carthage, jusqu'à THEVEST. La prise de possession de cette dernière ne dura que cinquante ans, jusqu'à la chute du Carthage en 146 avant J-C L'occupation romaine de la ville a été débutée l'an 25 avant J-C, lorsqu'Auguste organise une légion permanente pour défendre le sud contre les tribus de la région, donc il a placé son quartier général à Thevet.



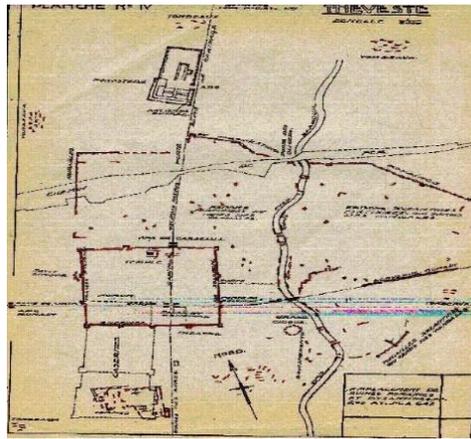
Carte n°18 : la ville de Tébessa à l'époque romaine.

Source : ouvrage Tébessa mystère de la région

B- Occupation vandale et byzantine :

La communauté chrétienne subsistera sous la domination des vandales qui s'installent en Numidie au 5eme siècle. Certains aspects de la vie romaine sont conservés

Ce second fondateur de **THEVEST** fait construire une citadelle byzantine qui formera le noyau de la ville contemporaine, mais les maures commencent à se soulever, la ville s'entoure d'une deuxième enceinte. L'histoire de Tébessa devient confuse jusqu'à l'invasion arabe en 647 et le pays ne se relèvera plus.



Carte n°19 : la citadelle byzantine

Source : M. GHARZOULI. LAZHER, Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa, thèse de magister, université MENTOURI-Constantine, 2007.

C- Occupation musulmane :

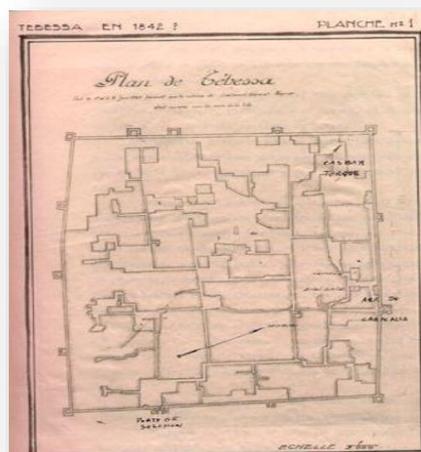
Les arabes musulmans ont pénétré à Tébessa au **7^{ème} siècle après J.C**, quand ils ont battu les berbères, sous la prophétesse Kahina. Le siège de la ville où les chrétiens se retranchaient.

Alors la THEVEST romaine devient la Tébessa musulmane

Le pays va alors faire partie successivement de **l'empire des Khalifes**, de l'état des **ARLEBITES** et des **FATIMITES** à la chute de ces derniers, les berbères reprennent leur autonomie.

En **1056** a lieu la grande invasion des HILALS qui refoulent les berbères ainsi que les derniers colons romains et domineront la région durant quatre siècles.

En **1573**, Tébessa a été occupé par les Ottomans jusqu'à l'arrivée des français en **1842**.



Carte n°20 : Plan de la ville de Tébessa avant colonisation (1842).

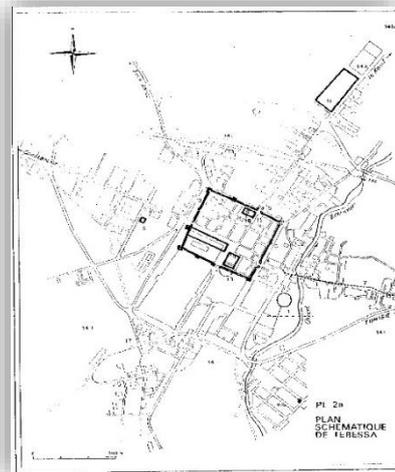
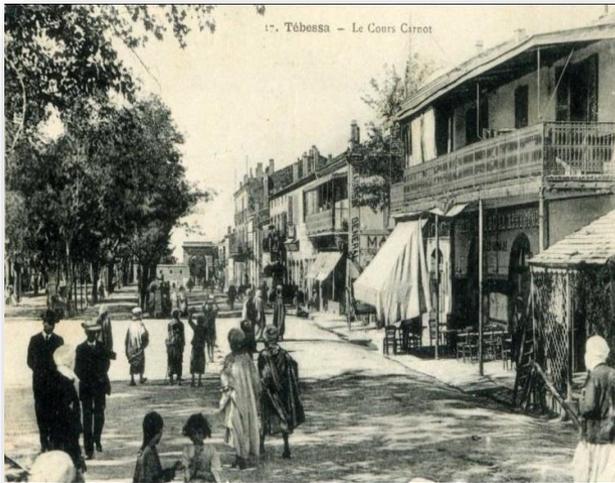
Source : M. GHARZOULI. LAZHER, Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa, thèse de magister, université MENTOURI-Constantine, 2007.

D- Occupation française :

Le **31 mai 1842**, la ville est conquise sans engagement militaire par le Général français François de NEGRIER, mais l'occupation ne devient définitive qu'en **1851** et après une période d'organisation.

Durant l'époque française, la ville s'est beaucoup agrandie, le centre à l'intérieur des remparts est réorganisé, le Cours est une route autour du centre et la trame ancienne des rues est respectée en grande partie, bien que la plupart des maisons sont remplacées par des constructions coloniales mélangées partiellement avec des maisons de type traditionnel arabo – musulman avec cours à l'intérieur.

Le 11 décembre **1960**, un soulèvement populaire contre l'administration coloniale a lieu. Jusqu'en **1961**, la ville de Tébessa est la base du 57ème régiment de transmissions.



Carte n° 21 : La Cour Carnot À L'époque Coloniale

Source : Google image

Photo n° 24 : Tébessa en 1956,

Source : assotebessa.wordpress.com





Photo n°25 : bâtisses coloniales à l'intra-muros

Source : auteur

E-Après l'indépendance :

* La première période entre **1962** et **1985**, la ville de Tébessa a eu un développement accéléré en matière d'urbanisation, par la suite de sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya en **1974**. Conséquent une réalisation d'un important programme de logements au niveau des **ZHUN**, des équipements et services tels que le siège administratif de la wilaya, l'Aéroport et autres équipements structurants, et une attractivité qui a été à l'origine de l'apparition de l'habitat illicite populaire "spontanément sans plans d'urbanisme et sans équipements de proximité" (**ZAOUÏA – ZITOUNE – El DJORF** et **El MERDJA**)

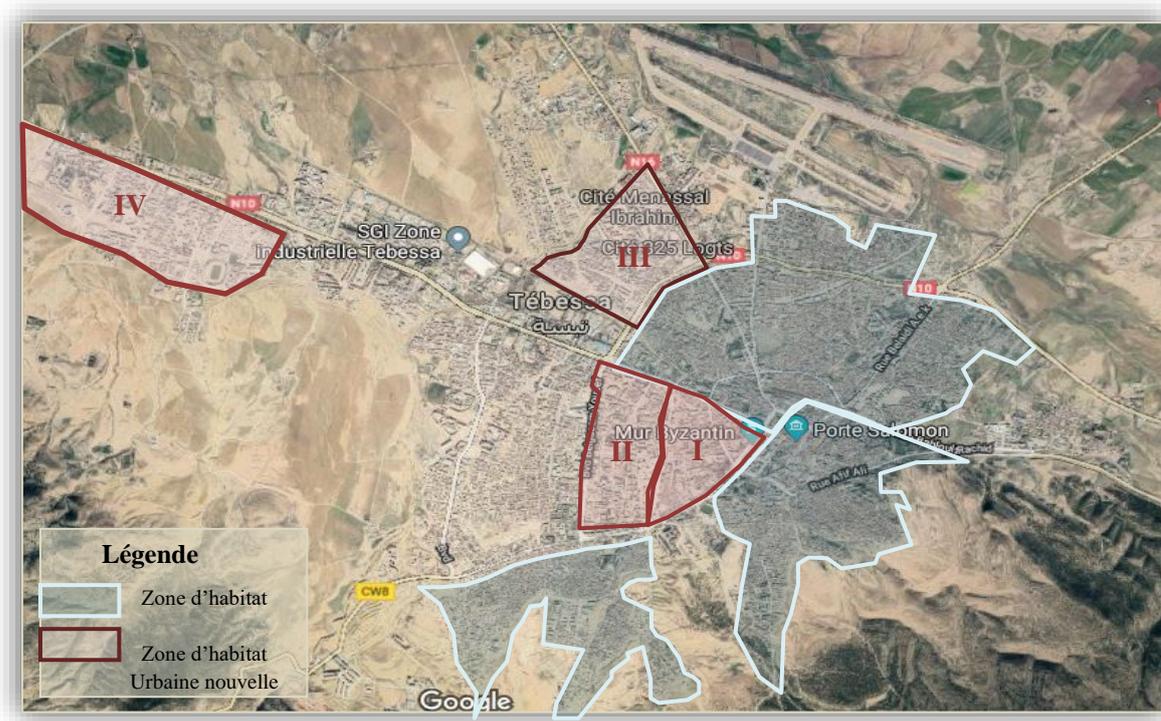
Alors l'expansion urbaine de Tébessa s'est faite dans plusieurs directions :

Au nord : par l'implantation de l'aéroport, de la zone industrielle et de la zone d'activité ;

Au sud : par la réalisation de l'habitat et des équipements ;

A l'ouest : par la localisation de programmes de l'habitat et des équipements structurants.

*La seconde période : à partir **1985** à **ce jour** (le développement urbain de la ville de Tébessa s'est poursuivi). Cette fois le développement urbain de la ville suivant une expansions les directions **nord** et **ouest** mais planifiée et organisée dans le cadre des plans d'urbanisme (**PUD** puis **PDAU**) puis l'apparition des **ZHUN**, les équipements d'accompagnement, certains équipements structurants et des cités illicites à la périphérie de la ville (l'amorce de l'urbanisation linéaire sur la RN10)



Carte n°22 : zonage de la ville de Tébessa en matière d'habitat

Source : conception auteur

3- Donnée démographique :

3.1- population

A- la Wilaya de Tébessa

La population de la Wilaya était estimée à 549 066 Hab. en 1998, en 2008 elle comptait 648 703 Hab. (taux d'accroissement de la wilaya = 1.7), 79.2 % populations agglomération chef-lieu, 4.3 % population d'aggloméré secondaire et 16.5 % population épars.

- » **NB** : Le nombre de population a atteint 774 718 Hab. en 2019 (56 hbts/Km²),
- 614 283 populations agglomération chef-lieu
 - 33051 populations d'aggloméré secondaire
 - 127384 population épars (Source : population par STRATE DPSB 30.06.2019).

	Wilaya de Tébessa		Echelle nationale	Classement
	1998	2008	2008	
Population	549 066	648 703	34074911	24
T. D'accroissement (1998-2008)		1.7	1.6	20
(%) pourcentage d'éducation (6-15 ans)	77.3	91	91.8	31
Mal	82.3	93	92.4	15
Femelle	72.1	89.1	91.2	34
(%) pourcentage d'analphabétisme	38.4	27.4	22.3	37
(%) pourcentage d'activité	41.2	41.3	43.9	42

Tableau n°7 : l'évolution de la population de la wilaya entre 1998-2008

Source : 5 -ème recensement générale de la population et de l'habitat

B. La Commun de Tébessa

Dans une surface de 184 km² de la Commune de Tébessa, le nombre de Population atteint 235294 Hab. (1279 Hbts /Km²),

- 230 234 populations agglomération chef-lieu
- 3364 populations d'aggloméré secondaire
- 1696 population épars (Source : population par STRATE DPSB 30.06.2019).
- Tranche d'âges : Commune de Tébessa (30.06.2019)
- 6 ans : 28235 Hab.
- 6-15ans : 49435 Hab.
- 16-24 ans : 49390 Hab.
- 24-50 ans : 76235 Hab.
- +60 ans : 16471 Hab.

II. La Zone D'habitat Urbaine Nouvelle N°03

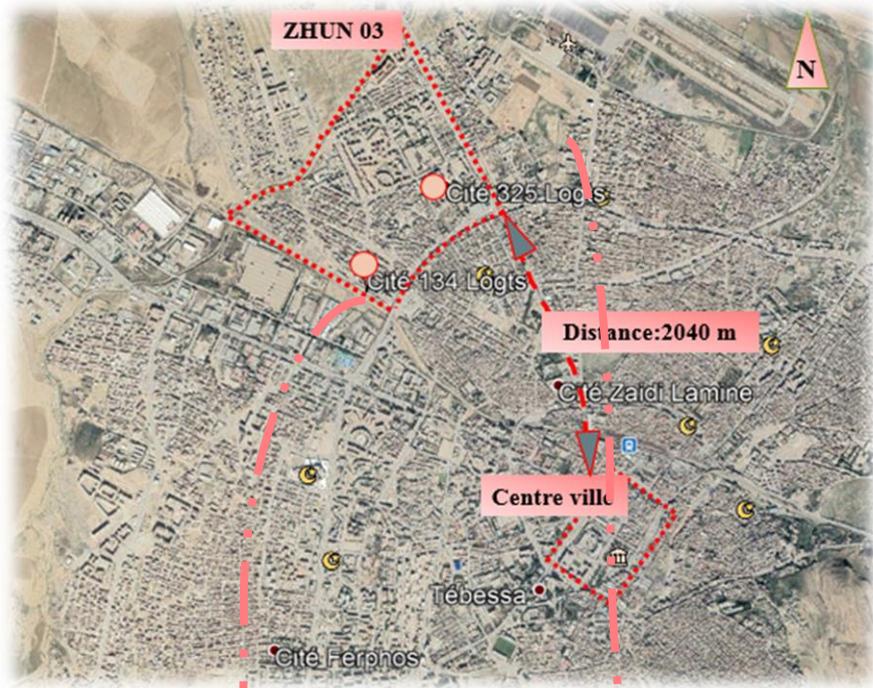
II.1-Intérêt de choix de l'aire d'étude

Pour l'étude empirique, le choix s'est en effet porté sur la ZHUN n°3 de la ville de Tébessa, dans cette ZHUN, nous avons sélectionné deux cités, à savoir : « **325 logements et 134 logements** », pour une multitude de raisons, afin de ressortir les dysfonctions et les formes de mutation socio-spatiale de l'image initiale de l'aire d'étude.

- ♥ D'abord il présente une spécificité assez particulière « l'ancienneté », alors il illustre bien les diverses dysfonctions, qui nous ont incitées à évaluer le degré de dégradation de cadre bâti de satisfaction et d'adaptation des utilisateurs leurs pratiques mutables. À leurs logements, et à l'environnement urbain
- ♥ Parmi les raisons : la nécessité de faire usage et emploi de nos relations amicales et connaissances des membres du personnel «choisir un terrain où les habitants sont plus proches de nous", ce qui permet de faciliter l'enquête et de vérifier la nature de l'échantillon choisi.

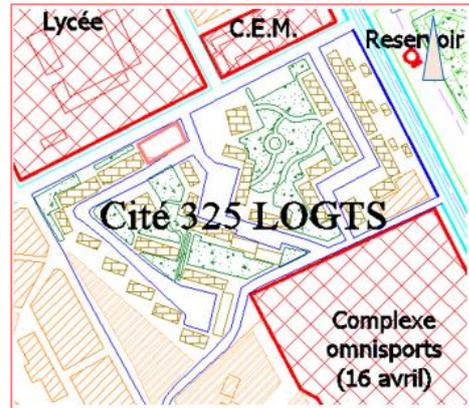
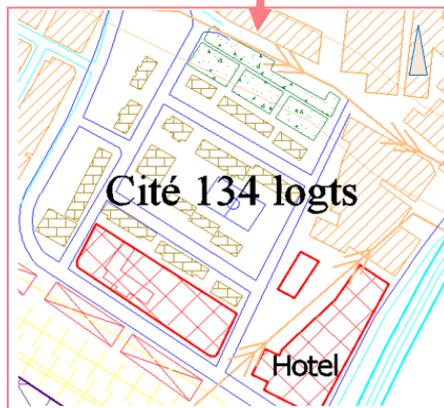
II.2-Présentation de la ZHUN 03

Suite aux directives du plan d'urbanisme directeur (C.A.D.A.T (Caisse algérienne d'aménagement et du territoire) (1978) : P.U.D. : Plan d'urbanisme directeur de la commune de Tébessa), La ville de Tébessa comme le reste des villes algérienne a bénéficié d'important programme pour le logement ZHUN, la ZHUN 3 (108.90 Ha/ Nombre de population :14826 : année 2015) qui se situe au Nord de la ville de Tébessa a 2040 m du centre-ville englobe notre zone d'étude : **cité 325 logts et 134 logts**, elle constitue l'extension de la ville de **TEBESSA** vers Annaba (La densification qui suivie la structure de centre-ville est développe vers la commune de BOULHAF d'ir : extension axial), sous le titre **ZHUN 3** on trouve un tissu créer entre les années 80 et 2002, a une fonction principale résidentielle à l'aide d'addition des équipements (éducatives, commerciale) selon **3 types d'extension régulière**, peu régulière et irrégulière. Cette ZHUN a été remplacé par **le POS 4** en 3 tranches après la création de **la loi 90/29**.



Carte n°23 : situation de la ZHUN 3 par rapport à la ville de Tébessa,

Source : conception de l'auteur



Carte n°24 : les deux zones d'étude dans la ZHUN 3

Source : Google EARTH et PDAU de Tébessa : conception de l'auteur

Cette ZHUN est limitée par plusieurs quartiers :

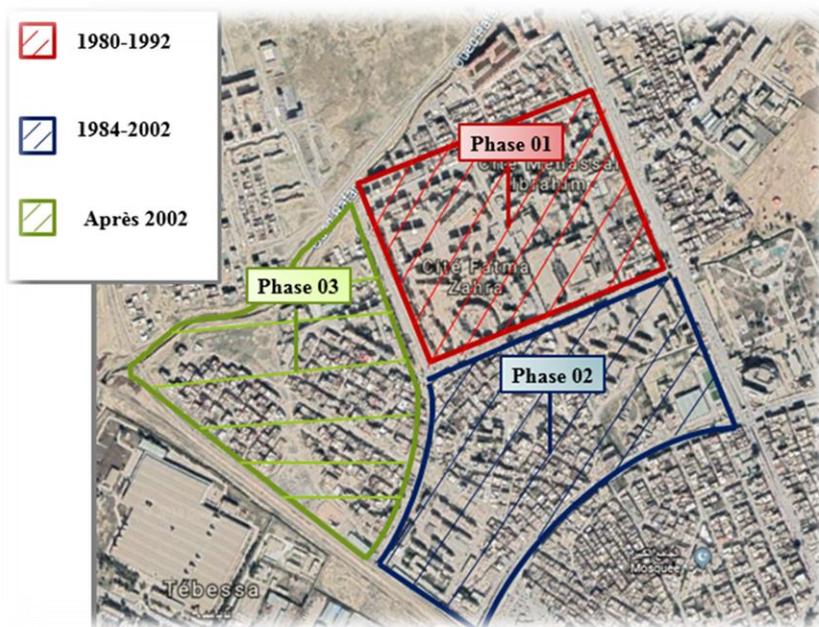
- Au Nord Est : Route nationale n°16 et POS 11
- Au Nord-Ouest : ZHUN 03, POS 27
- Au Sud-Est : RN°10, Cité Aéroport, Pos 10 et Cité DEAA l'IMMAM
- Au Sud-Ouest : Zone industrielle



Carte n°25 : Présentation et limite de la ZHUN 3,

Source : google EARTH, sortie du terrain 2019

II.3-La création de la ZHUN 3...Historique de l'urbanisation



Carte n°26 : phase d'extension et création du ZHUN 3

Source : google EARTH, conception de l'auteur

II.3.1- Phase 01 (1980-1992) :

- ✓ **1980-1986** : L'implantation de la 1^{ère} citée, les bâtiments de SOUNATIBA avec une trame urbaine régulière (MNASSEL BRAHIM ; Aujourd'hui) en 1980 au Nord-est qui est situé au bord de la route national n°16. Le besoins des citoyens et l'absence des routes secondaires influence à l'apparition d'un primaire ZDIRA ABD ALLAH en 1982 et le lycée FATMA EZZOHRA en 1985, ces extensions influences à la création de deux routes secondaires reflète et complète le fonctionnement résidentiel.
- ✓ L'apparition des équipements éducatifs et la création des deux routes provoqua les extensions a augmenté, l'établissement créa en 1988 des villas bureau d'étude au bord de la route secondaire et à côté de lycée. Ainsi que le moyen de BOUGARN en 1988 et les villas de EPLF en 1992 alors deux nouveau route créa et influença au flux des citoyens au niveau de terrain.



Carte n°27 : phase n°01 de la création du ZHUN 3

Source : google EARTH, conception de l'auteur

II.3.2- Phase 02 (1984-2002) :

- ✓ **1984 à 1989** : c'est la 1^{ère} phase de réalisation des projets par l'OPGI ; pour faire réussir l'extension de la ville de Tébéssa à l'aide de la politique étatique pour assurer l'équilibre et pour créer une extension des habitats collectifs (objectif majeur est d'effectuer une fonction résidentiel). Cette extension structurée selon le plan initiale de la ville d'une hiérarchisation radio centrique selon la route N°16. La réalisation de la construction commence en 1984 les habitats collectifs « Bâtiment vert *cité325 logts*, et pour répondre aux différents besoins des habitants de cette cité ils ont ajouté des équipements commerciaux.

- ✓ **1992 à 1999** : la réalisation urbaine est continuée dans le même sens (fonction résidentielle avec l'apparition des autres activités) ; selon la 2ème axe (route N° 10) pour faire un équilibre entre les 2 masses, elle est passé d'une réalisation des différents habitats d'une manière parallèle : la 1ère apparaitre la cité 134 logts habitats collectifs d'une manière régulière (trame routière régulière) et la 2 -ème apparaitre les habitats individuels d'une manière irrégulière située à proximité des voies principaux
- ✓ **1999 à 2002** *: cette période est caractérisée par le début d'organisation du nouvelle lotissement l'état fait une réalisation des lots d'une façon régulière pour résoudre le problème des habitats individuels qui sont construits d'une manière irrégulière dans la phase précédente et pour éviter l'augmentation du problème au niveau des voies, l'état a effectué une opération d'aménagement du reste du terrain par la division en lots et l'implantation de : salle de sport, crèche, école primaire... Pour répondre aux différents besoins.



Carte n°28 : phase n°02 de la création du ZHUN 3

Source : google EARTH, conception de l'auteur

II.3.3-Après 2002 :

-Les extensions dans cette phase sont les plus lente par rapport aux autres phases car presque tous les espaces être bâtie ;(habitat individuel lotissement DOUNIA, Aujourd'hui) ¹

¹ DUC, L'APC et POS 4...auteur



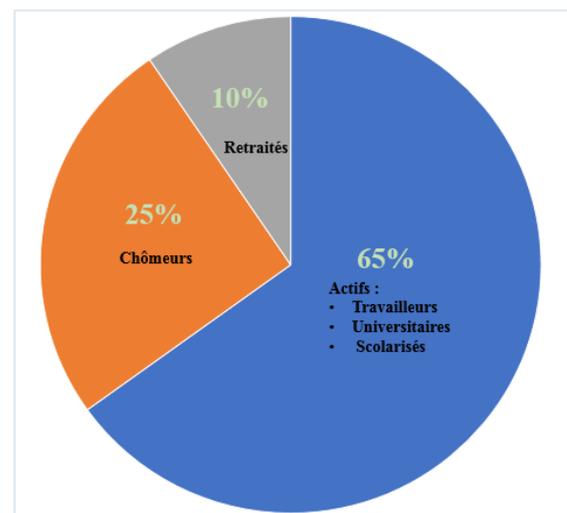
Carte n°29 : phase n°03 de la création du ZHUN 3,

Source conception de l'auteur.

II.4-Population et caractéristiques de ZHUN 03 :

D'après le 5eme recensement de la population et de l'habitat et le tableau récapitulatif de l'agglomération chef-lieu 2008. LA ZHUN 3 Contient 8 districts, les Bâtiments dans cette ZHUN est 787 bâtiments :1773 logts (1590 logts Habituels,183 inhabituels).

- Nombre de famille :1636 familles :4887 Mal et 4886 femelles
- Estimation de nombre de population de ZHUN 3 en 2019 ($P_n = P_0(1+r)^n$)
11764 hab. (6000 Mal et 5764 femelles).



Graphique n°1 : population et ses caractéristiques

Dans la ZHUN 3, Source POS 4, auteur

III. Analyse Thématique :

Afin d'inscrire le projet de renouvellement urbain dans un processus logique de développement, il est nécessaire d'adopter une démarche prospective avec une halte sur la situation actuelle du périmètre d'étude.

Dans un second lieu, il s'agira de recenser toutes les potentialités qui constitueraient le soubassement pour la définition du cadre du projet (urbain) qui aura l'ambition d'abord de corriger les déficiences pour arriver à un changement de l'image des deux cités concernées et répondre ainsi aux attentes des habitants usagers. la structure de cette analyse est comme suite :

- 1. Présentation de cas d'étude (zone d'intervention)**
- 2. L'habitat : Le parc logement : fonction essentielle des ZHUN**
- 3. Les équipements**
- 4. VRD**
- 5. Déplacements et transport**
- 6. Les équipements urbains**
- 7. Cadre paysagère**
- 8. Les servitudes et les contraintes (barrière à l'urbanisation)**

III.1 Présentation de cas d'étude (zone d'intervention)

Les deux cités 325 logts et 134 logts concernées par l'étude sont situées dans la partie sud : sud-est et e au sud-ouest de la Z.H.U. N n°03- commune de Tébessa,



Carte n°30 : Présentation des deux Cités la ZHUN 3

Source : Google EARTH et PDAU de Tébessa : conception de l'auteur

Les deux tranches concernées par l'étude dans la ZHUN 03 est limité par :

- Cité 325 logts
 - Au Nord Est : Route nationale n°16
 - Au Nord-Ouest : Cité Fatma ZOHRA
 - Au Sud-Est : Habitat individuel et complexe sportif
 - Au Sud-Ouest : Hay el ARAMI
- Cité 134 logts
 - Au Nord Est : Hay el ARAMI
 - Au Nord-Ouest : lotissement Dounia
 - Au Sud-Est : Habitat individuel et RN10
 - Au Sud-Ouest : Zone industrielle



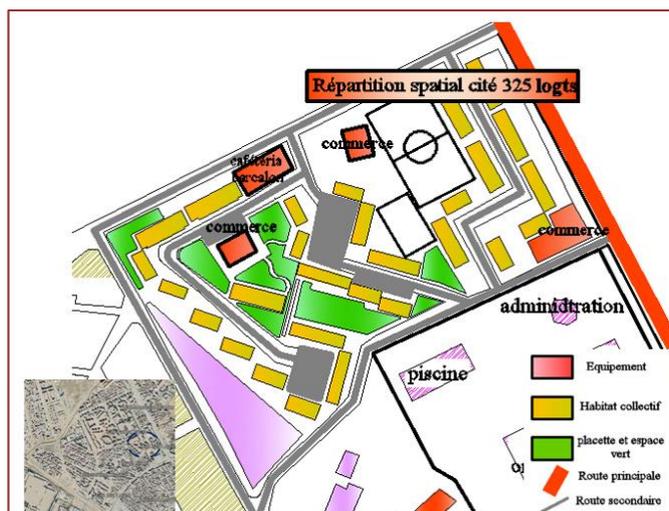
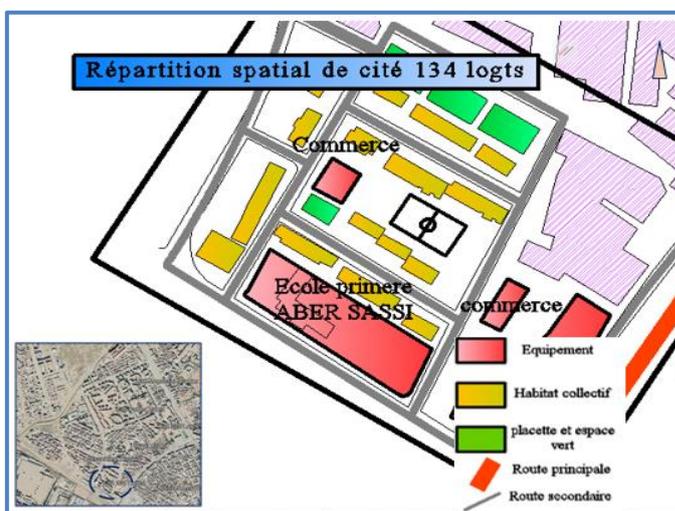
Carte n°31 : limite de zone d'étude- ZHUN 3

Source : google EARTH, conception de l'auteur

III.1-1 Répartition spatiale des deux Cités

CITÉ 134 LOGEMENTS
<u>Logement</u> :134 logts
<u>Equipement</u> : Commerce, Sport 0,4425.44 H
<u>Nombre de parking</u> :7 parkings
<u>Surface bâtie</u> : 0,4219 H
<u>Surface des espaces libres</u> 2,115 H
<u>Surface des rues</u> 0,4722 H
SURFACES TOATOL 3,0056 H

CITÉ 325 LOGEMENTS
<u>Nombre de logement</u> :325 logts
<u>Equipement</u> : Commerce, Sport et éducation 0,5135 H
<u>Nombre de parking</u> :6 parkings
<u>Surface bâtie</u> : 0,8094 H
<u>Surface des espaces libres</u> 1,263 H
<u>Surface des rues</u> 0,9632 H
SURFACES TOATOL 4,8056 H



Carte n°32-33 : Répartition spatiale

Source PDAU Tébessa, conception de l'auteur

III.1-2 Accessibilité du cité 325 logts et 134 logts :

- La Cité 325 logt est pourvue de deux entrés principales :

-Deux entrés Nord-est par la route nationale n°16.

-L'entré Nord-Ouest par la rue DJABRI LAKHDER qui rejoint RN 16.

-L'entré Sud-Ouest qui mène au Hay EL ARAMI.



Carte n°34 : Accessibilité du cité 325 logts

Source : Google EARTH conception de l'auteur

- La Cité 134 logt est pourvue de quatre entrés :

*l'entrés au Nord, l'entrée à l'est qui rejoint RN 10 (Boulevard ACHI KHLIL).

*L'entré à l'Ouest qui mène vers Hôtel DAR ELDHYOUF et l'entrée au Sud vers SOUK



Carte n°35 : Accessibilité du cité 325 logts,

Source : Google EARTH conception de l'auteur

III.2 L'habitat : fonction essentielle de la ZHUN 03

CITÉ 325 LOGEMENTS

Nombre de logement :325 logts

Type et superficie de logement :

F3 :70 m²

F4 :85 m² F5 :95m²

Nombre de Blocs : 44 blocs

Blocs R+2 43 blocs R+4

Etat de logement : Entre moyen et mauvaise

Surface bâtie : 0,8094 H

CES 0.178

Source : auteur



Photo n°26-27 Type du bâtiment de Cité 325 logts,

Source conception de l'auteur



Photo n° 28-29-30 Etat du bâtiment de Cité 325 logts

Source l'auteur en 2019

CITÉ 134 LOGEMENTS

Nombre de logement : 134 logts

Type et superficie de logement :

F3 : 70 m² F4 : 85 m² F5 : 95 m²

Nombre de Blocs : 21 blocs

2 blocs R+2

19 blocs R+3

Etat de logement : Entre moyen et mauvaise

Surface bâtie : 0.4219 H

COS 0,14

CES 0,56

Source : auteur



Photon°31 Type du bâtiment de Cité 134 logts

Source conception de l'auteur



Photo n°32 Etat du bâtiment de Cité 134 logts

Source l'auteur en 2019

III.2.1- Les façades des bâtiments :

Les façades sont de qualité médiocre, répétitives, reflète la sensation de la monotonie dans les deux cités à cause de choix de conception architecturale standard, de couleurs ternes, des volumes semblables accentuent cette impression. Aussi elles souffrent de délabrement dû au mauvais entretien des bâtiments (manque de renouvellement de peinture), conjugués aux traces de fissuration ou d'endommagement causés par l'ancienneté et les interventions multiples des habitants (sans oublier les graffitis, dessins, affiche : une source de nuisance visuelle) Outre cette conception ennuyeuse de nombreuses altérations (les transformations et les modifications touchant l'intérieur) affectent négativement l'aspect de ces dernières (un aspect désagréable).

On remarque aussi Les terrasses et les façades sont défigurées par les innombrables paraboles, Niches de climatiseurs et autres « barreaudages » hétéroclites des balcons, des fenêtres et autres ouvertures et la présence des arbres qui couvrent presque totalement les façades.



Photo n°33-34 : volumes semblables, façade rythmique reflète une conception ennuyeuse dans la Cité 134 et 325 logts

Source : auteur, 2019



Photo n°35 : Les terrasses et les façades sont défigurées par les innombrables paraboles, Niches de climatiseurs ; les « barreaudages » hétéroclites des balcons, des fenêtres et autres ouvertures dans la Cité 134 et 325 logts (moyen état)

Source : auteur, 2019



Photo n°36 : Traces de fissuration ou d'endommagement causés par l'ancienneté et les interventions multiples des habitants et l'impact négatifs des différentes transformations intérieures sur les façades

Source : auteur, 2019



Photo n°37 : manque de renouvellement de peinture et La façade devenu un support de graffitis : une source de nuisance visuelle

Source :auteur, 2019

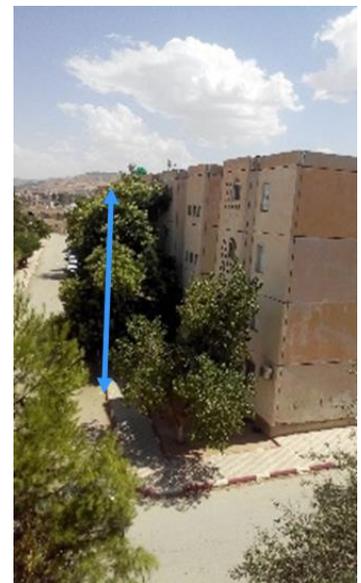


Photo n°38 : la présence des arbres qui couvrent presque totalement les façades ainsi que le danger des racines des arbres sur l'équilibre de la construction.

Source : auteur, 2019

- Modification au niveau des ouvertures et la transformation du Balcon : pour augmenter la surface intérieure et leur présence est remarquable au niveau de l'aspect physique extérieur de la cité, chaque appartement est accordé d'un balcon donnant sur l'espace extérieur (des éléments relationnels avec l'extérieur) mais aujourd'hui, ils ne jouent pas leur rôle pleinement car ils sont souvent fermés. Un barreaudage intensif caractérise cette cité soit au niveau des RDC ou des étages supérieurs, en plus des barreaux métalliques, des rideaux épais en toile sont utilisés pour se protéger de l'extérieur (protéger l'intégrité de la Femme « *l'islam imprègne la vie quotidienne, le seuil de la maison figure la séparation entre le monde public des hommes et la vie secrète et protégé des femmes* » (C.et P. Donnadiou/ H.et J-M. Didillon,1986)). Cette stratégie permet aux habitants d'entre eux d'utiliser les balcons comme prolongement de l'espace privé pour de multiples activités tout

en étant protégé des regards extérieurs. Ces espaces sont utilisés pour des activités vaines tels que le séchage de linge, ou le dépôt d'objets inutilisés...et souvent pour la fixation de la **parabole** ce qui nuit davantage à l'aspect extérieur de la cité. Dans certains cas on remarque même la suppression totale du balcon pour l'utiliser comme surface de prolongement des pièces intérieures.



Photo n°39 : Les balcons comme des éléments relationnels avec l'extérieur sont fermés et détournés de leur usage dans les deux Cités

Source : auteur, 2019

III.2.2-Les entrées des bâtiments

Quatre marches dans la plupart des blocs et une distance d'environ 1.5 m devant l'entrée du bâtiment sépare l'extérieur de l'intérieur Aucun marquage ou identification de l'entrée par des éléments conceptuels ou architecturaux, ou même des couleurs ou le choix de matériaux spécifiques ; Concernant le rapport taille de l'entrée par rapport à l'ensemble du bloc, elle est minime et difficilement perceptible (l'appropriation des limitrophes des bâtiments rendre l'entrée invisible)

En plus de cela l'uniformité des blocs engendre une réelle confusion et un problème de repérage au sein de la cité qui est matérialisé par le recours à l'usage de la numérotation : (bloc n° ...) qui reste le seul moyen pour séparation entre les bâtiments au sein de la cité.



Photo n°40 : l'état actuel des entrées des bâtiments (mauvaise état).

Source : auteur, 2019



Photo n°41 : la numérotation des blocs

Source : auteur, 2019

III.2.3-Cage d'escalier et intérieure du bâtiment

Les marches et le garde cops sont en dégradations avancée et Le manque d'entretien périodique de l'intérieur et absence d'une gestion de la cage en matière de nettoyage, entretien, fermeture et ouverture de la porte du bloc ...etc. a été souvent une des causes de désaccord entre les habitants et source de tension.



Photo n°42 : l'état actuel des cages d'escalier et intérieur des bâtiments (mauvaise état presque la majorité des bâtiments souffrent de cet état).

Source : auteur, 2019



Photo n°43 : problèmes d'assainissement a intérieur des bâtiments (mauvaise état presque la majorité des bâtiments souffrent de cet état).

Source : auteur, 2019

III.2.4-Les appartements :

Présente une problématique pour 80 % des habitants de deux cités concernant la surface, de réseau d'assainissement et problèmes d'étanchéité

Presque 60% des habitants ont manifesté leurs désagréments et souhaitent porter des modifications, 15% d'eux ont déclaré qu'ils ne peuvent les faire à cause de multiples empêchements selon le cas, alors que 35% ont procédé à faire des modifications selon leurs besoins.

D'après l'enquête effectuée (entretien informel), les habitants nous montrent plusieurs facteurs qui les ont influencés pour effectuer des modifications ou réfléchir pour les faire, sont :

- les besoins des familles en matière de surface.
- L'envie de séparer entre les filles et les garçons en essayant d'assurer à chaque catégorie sa propre chambre.
- Dans la mesure du possible, protéger l'intégrité et l'intimité des espaces de femme et œuvrer dans le but de lui assurer un maximum de liberté.

➔ Appartement F5, 4 -ème étage n'a pas subi des modifications au Souffre de problème d'étanchéité, Bloc (B5) cité 134 logts





Photo n°44 : appartement F5 n'a pas subi à aucune modification souffre de problème d'étanchéité, Blocs (B5) cité 134 logts

Source : auteur, 2019

- ➡ Appartement F3, RDC a subi des modifications au niveau de WC, couloir et cuisine. Souffre de problème au niveau de réseau d'assainissement, Bloc (D5) cité 134 logts

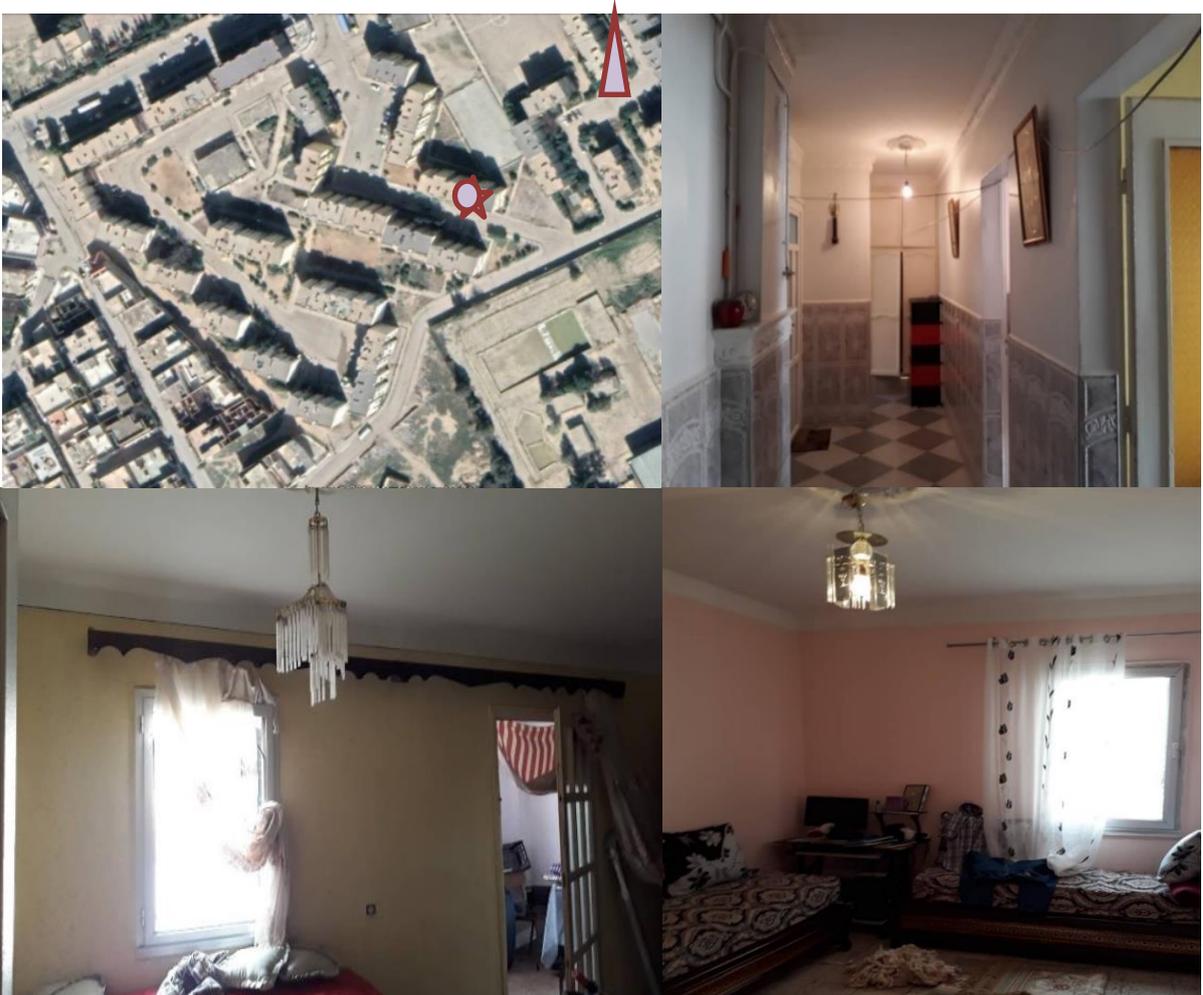




Photo n°45 : appartement F3 a subi des modifications au niveau de WC, couloir et cuisine souffre de problème d'assainissement, Bloc (D5) cité 325 logts

Source : auteur, 2019



Photo n°46 : appartement F3 souffre de problème d'assainissement, cité 325 logts

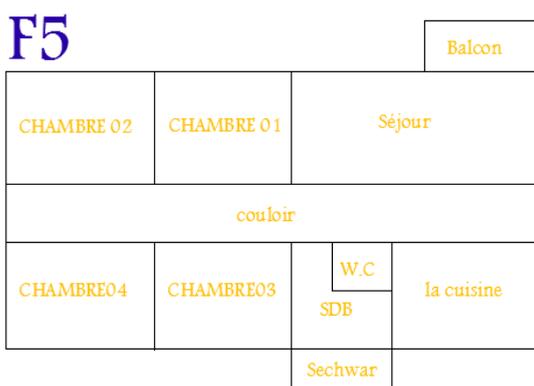
Source : auteur, 2019

III.2.5- Synthèse :

- Notre cas d'étude a traduit un paysage de cité dortoir.
- Les bâtiments sont répartis sur des îlots réguliers desservis de tous les côtés par de voies mécaniques et l'abondance des voies de circulation. Les parcelles ont des surfaces régulières en général sauf en quelques endroits suivant la disponibilité du terrain.
- **La cités 325 logts** est à faible **CES** en raison du complexe sportif (1 /3 du surface)

- Les façades des bâtiments : conception architecturale reflète la sensation de la monotonie, souffre de délabrement dû au mauvais entretien et au diverses transformations subies par l'espace intérieur habité.
- L'état actuel des entrées des bâtiments est catastrophique des entrées : présence de déchets, porte en métallique cassé et marches dégradés
- Cage d'escalier et intérieure du bâtiments sombres et délabrées où l'on risque à tout moment de tomber ou se casser les jambes faute de marches
- On sait aujourd'hui, que les évolutions **socio-spatiales** ont profondément transformé les modes d'habiter des Algériens, si bien qu'aujourd'hui on assiste à une certaine remise en cause des standards traditionnels :
 - ♣ La répartition jour/nuit des pièces, très utilisée par les maîtres d'ouvrages, est devenue inadéquate.
 - ♣ La salle à manger, le séjour et les couloirs desservant les chambres perdent leur fonction au profit de la cuisine qui en s'agrandissant devient le véritable lieu de convivialité de la maison.
 - ♣ La chambre n'est plus seulement une " chambre à coucher", mais un espace polyvalent (pour le travail, les loisirs), notamment pour les enfants.

La salle de bains pour laquelle il faut prévoir de plus en plus d'espace (aux équipements habituels se sont rajoutés les espaces rangements, les équipements sportifs, etc.). (Résultat des entretiens informels avec les habitants)



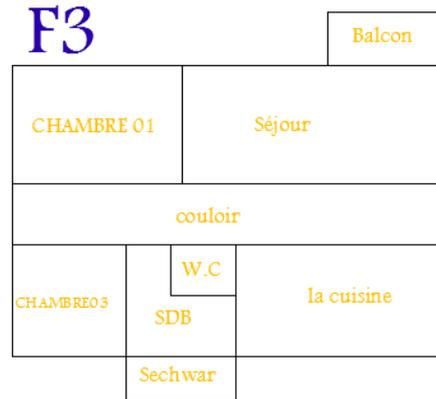


Schéma n° les types de logements (schéma) des deux cités

Source conception d'auteur et sortie de terrain

III.3. L'équipement :

L'équipement est une portion d'espace constituée d'une surface occupée et ou libre et d'un volume bâti où se déroulent des activités déterminées, avec leur propre organisation, leur structure et leurs modalités de fonctionnement au service de la collectivité, On peut donc classer ces équipements **selon leurs fonctions** mais aussi **selon leurs champs d'attraction**

Au niveau des deux cités étudiées (un paysage de cité dortoir), Nous constatons

III.3.1 les équipements existant dans la cité 134 logts et 325 logts sont :

Cité	Equipement	Nombre	Caractéristique
134 logts	Commerciale	1	<u>Commerce pur</u> *Alimentation 40 m ² Non alimentaires 45 m ²
	Sport et loisir	1	<u>Matico</u> : 885.67 m ²
	Educatif	1	<u>Le primaire d'ABER SESSI (EDOUNIA) :4164.39 m²</u> *Nombre de classe 8 *160 élevés *76 filles et 84 garçons (Sources : guide d'établissements scolaires-2008-)

Tableau n° 8 : des Equipements de cité 134 logts,

Source : conception d'auteur



Photo n° 47-48-49 Equipement de cité 134 logts,

Source : auteur sortie le 15 Aout 2019



Cité	Equipement	Nombre	Caractéristique
325 logts	Commerciale	3	Commerce pur * <u>Alimentation</u> 130m ² <u>Non alimentaires</u> 100 m ²
	Sport	2	Maticos : 943.44 m ² Stade : 3252.25 m ²

Tableau n° 9 : des Equipements de cité 325 logts,

Source : conception d'auteur



Photo n°50 : Equipement 325 logts,

Source : auteur sortie le 15 Aout 2019



Photo n° 51 Equipement 325 logts,

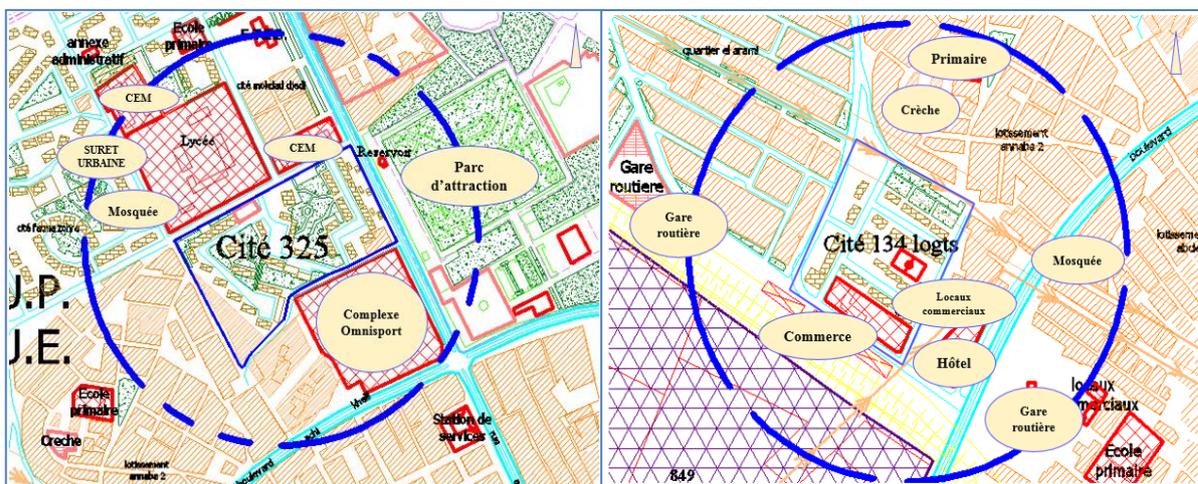
Source : auteur sortie le 15 Aout 2019



Carte n°36 Situation des équipements dans la Cité 325/134 logts,

Source PDAU de Tébessa, conception de l'auteur

III.3.2- les équipements à proximité de cité 134 logts et 325 logts sont



Carte n° 37 Situation des équipements dans le périmètre de Cité 325/134 logts,

Source : PDAU de Tébessa, conception de l'auteur

- Les équipements à proximité :

Cité	Equipement	Nombre	Caractéristique
325 logts	Educatif	3	<u>CEM MLEYEM MOHAMED</u> ✓ Surface : 13888.20 m ²
			<u>CEM BOUGHERRA MOHAMED</u> ✓ Surface : 5954.74 m ²
			<u>Lycée : FATMA ZOHRA</u> ✓ Surface : 28663.67 m ² ✓ 340 élèves
	Sport et loisir	2	<u>Surface</u> : 29883.75 m ² <u>Parc d'attraction</u>
Sécurité	1	<u>Sureté urbaine</u> : 306.54 m ²	
Culte	2	<u>Mosquée</u>	
134 logts	Educatif	2	<u>Primaire</u> ✓ Surface : 2672.62 m ²
			<u>Crèche</u> ✓ Surface : 136353 m ²
	Sport et loisir	1	<u>Surface</u> : 29883.75 m ²
Commerciale	1	<u>Locaux commerciaux</u> : 508.54 m ²	
		<u>Friperie</u> : 12145.87 m ²	

	Tourisme	2	<u>Hôtel DAR DHYOUF</u> :4303.25 m²
	Culte	1	<u>Mosquée</u> 500 m²
	Garde routière	1	<u>Garde routière</u> 7320.61 m²

Tableau n°10 Equipement à proximité de cité 134 logts et 325 logts,

Source : auteur sortie le 15 Aout 2019

En application de la grille des équipements et en tenant compte de la carte des équipements élaborés, et la carte des équipements à proximité des deux cités. Nous avons retenu :

- Les équipements situant dans et à proximité des deux cités sont : sportifs (en mauvaise état), éducatifs (suffisants), de culte et de sécurité.
- Les commerces existés ne sont pas insuffisants pour vocation de satisfaire les besoins des habitants des cités en produits de première nécessité (alimentation générale, pharmacie) aussi ils ne comblent pas le vide du manque d'infrastructure de loisirs et de lieux de regroupements au sein des deux cités puisqu'il n'existe plus les pizzerias, salle de jeux, vidéothèque, cybercafés (une cafétéria a été implanté dernièrement au niveau de rue

JABRI LAKHDER, cité 325 logts et une autre a été ouverte dans 134 l),Le manque en commerces a été remplacé par le marché : (souk el jem3a) devants la transformation, il était un marché en plein air qui se tient une fois par semaine et qui s'implante à proximité de la cité 134 logts (malgré les bienfaits qu'était possédé un tel lieu pour le fonctionnement de la cité, ce dernier était une source de nuisance et de dégradation à cause de sa non normalisation et sa prise en charge effective par les services d'entretien de l'APC).



Photo n°52 : les locaux de commerce qui existent Dans la Cité 325 logts en état catastrophique.

Source : auteur, 2019



Photo n°53 : les locaux de commerce dans la Cité134 logts (À gauche alimentation, à

droite babi foot source de problèmes et le reste est toujours fermé)

Source : auteur, 2019

- Les locaux commerciaux existents sont en mauvais état et les produits ne fonctionnent pas avec les besoins des habitants donc ils ont été obligés de se déplacer hors cité ou vers le centre-ville pour l'acquisition de leurs besoins.



Photo n° 54 : les locaux de commerce sont presque fermés et en mauvais état dans la Cité 134 logts (toujours fermés).

Source : auteur, 2019



Photo n° 55 implantations d'une Cafétéria dans la Cité 325 logts

Source : auteur, 2019

III.3.3- Conclusion (synthèse)

- Le commerce est presque mort : On signale un manque de ce dynamisme
- La cité 134 logts ainsi que 325 logts souffrent de manque de mixité des fonctions et des activités (commerce alimentaire et non alimentaire)
- Aucun manque n'est signalé au niveau des équipements éducatifs, de culte et de sécurité

III.4- VRD

III.4.1- Voiries et Flux mécaniques

- Voiries

Le réseau de voirie est considéré comme l'élément essentiel de l'infrastructure de chaque agglomération urbaine, il permet de faire la connectivité entre ses parties et met en relation

avec les autres agglomérations voisines, On a fait une classification des voiries existante dans notre Cités selon les critères suivantes :

*Les dimensions

* Le flux mécanique

*En se référant au plan-masse de les zones étudiés. Nous apercevons qu'il existe un principe d'organisation au niveau du la trame viaire ;

* Le réseau routier est régulier,

* La circulation piétonne est négligée, et les trottoirs sont en mauvaise état.



Carte n° 38 Les voirie de Cité 325/134 logts, PDAU de Tébessa,

Source : conception de l'auteur

- 325 logts

La Cité 325 logts : elle a une trame routière type boucle ___ étudié par l'état

<u>Voie</u>	<u>Nom de voie</u>	<u>Types et caractéristique</u>	<u>Long Mn°</u>	<u>Larg m</u>	<u>Surface</u>
<u>Principale</u>	» RN16	Boulevard (6m pour chaque voie) 12m avec terre-plein	-	-	0.87
<u>Primaire</u>	» JABRI LAKHDER	-voie de distribution - voies 6m -2 trottoirs de 1.8 m	607,32	11,2	0,6802
<u>Secondaire</u>		Voies de desserte	-	4	-
<u>Tertiaire</u>		Rue	-	2.5	-
<u>Passage</u>	-	-	-	-	-

Tableau n° 11 : Voiries, Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 134 logts,

Source efforts personnels

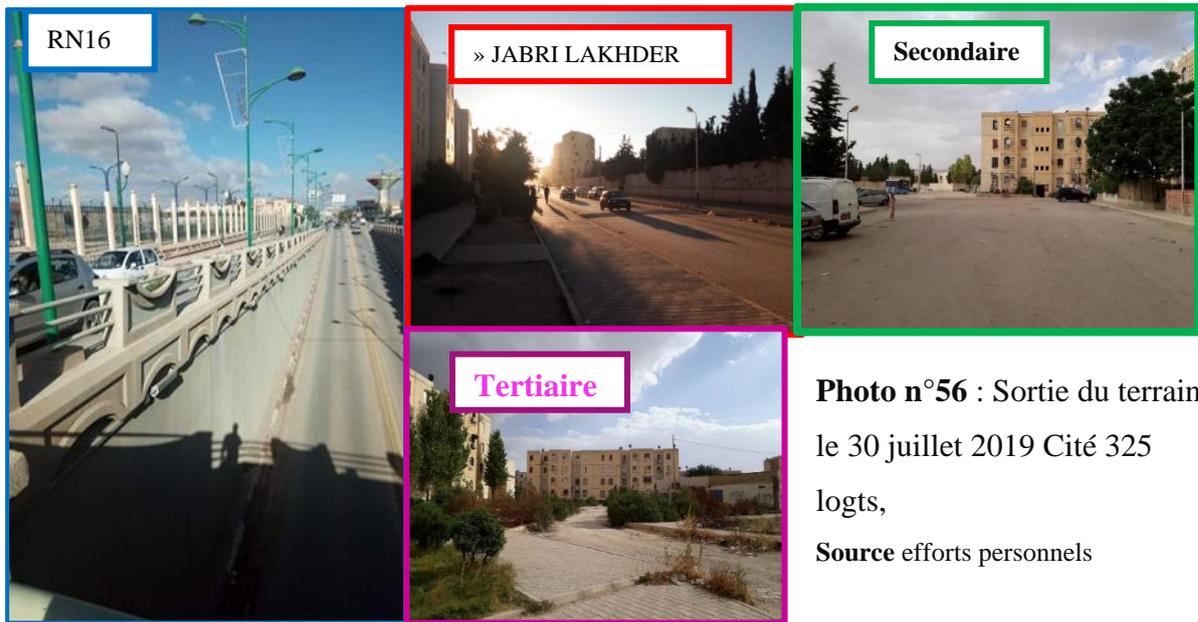


Photo n°56 : Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 325 logts,
Source efforts personnels

- 134 logts

La Cité 134 logts : elle a une trame routière en échelle ____ étudié par l'état

<u>Voie</u>	<u>Nom de voie</u>	<u>Types et caractéristique</u>	<u>Long (m)</u>	<u>Larg (m)</u>	<u>Surfacem²-H</u>
<u>Principale</u>	» RN10	Boulevard : ACHI KHELIL Double voies 6m chaque voie avec terre-plein de 1.50 m.	895	16,49	1,4766
<u>Primaire</u>	» JABRI LAKHDER	-voie de distribution - voies 6m -2 trottoirs de 1.8 m	607,32	11,2	0,6802
<u>Secondaire</u>		Voies de desserte	-	4 m	-
<u>Tertiaire</u>		Rue	-	2,5 m	-
<u>Passage</u>	=	-	-	-	-

Tableau n° 12 : Voirie, Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 134 logts,



Photo n°57 : Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 325 logts,
Source efforts personnels



Photo n°58 : l'état des voies tertiaires de la cité 325 logts.
Source : auteur, 2019



Photo n°59 : l'état des voies tertiaires goudronné de la cité 325 logts.
Source : auteur, 2019



Photo n°60 : l'état des voies tertiaires goudronné de la cité 134 logts.

Source : auteur, 2019

- Le flux mécanique

Heures	Nombre des véhicules / h	Commentaire
08.00-09:00 AM	160 voitures	Le nombre de véhicules est élevé par ce qu'il est le temps d'aller au travail (aussi la proximité du SNTV, voie principale)
	75 voitures	Le nombre des véhicules est moyen par ce que cette voie d'érigé vers le centre ville (voie primaire)
	50 voitures	Grand flux a cause de lycée et le transport urbain (bus, TAXI) (voie secondaire)
10.00-11:00 AM	80 voitures 50 voitures 25 voitures	Le nombre des véhicules est diminuer mais il reste élevée dans la voie principale ACHI KHALIL a cause de la gare routière
12.00	150 voitures 80 voitures 65 voitures	Le nombre des véhicules est augmente une autre fois, C'est le temps de repos
16.00 PM	180 voitures 100 voitures 80 voitures	Le flux est très élevé par ce que les heures du fin de travail
Après 18 h		Le nombre des véhicules utilitaire est réduite par contraire le nombre de camion augmente

Tableau n° 13 moyennes de flux mécanique des voiries des deux cités au cours de la journée,

Source conception de l'auteur (sortie le 14 juillet 2019)

III.4.1.2- Synthèse

- L'état de la majorité des voies Tertiaire est catastrophique (sauf quelques voies touchées par les interventions ont étaient goudronné). Alors que l'état des voies de la cité 134 logts sont généralement en état acceptable.
- Le type de voiries dominant est le tertiaire ce qui reflète la nature résidentielle de cités Etudiées
- Les voies structurées selon le plan mère de la ville

- Tous les types des voiries sont praticables
- Les deux citées sont dynamiques et accessibles à cause des différents flux.
- La gare routière a causé l'encombrement sur la voie principale -AACHI KHALIL.
- Les cheminements piétonniers qui méritent d'être des éléments forts à mettre en valeur et même l'orientation des citadins (surtout des personnes âgées et des visiteurs) est très difficile, Suite à l'absence de toute notion de pré signalisation urbaine et d'indications pour piétons

III.4.2- Réseaux divers

- Assainissement

Dans notre ville, nous sommes loin d'évoquer **la politique de valorisation des potentialités économiques et sociales** des eaux pluviales. L'espace extérieur de deux cités est pratiquement imperméable dans sa totalité. Même les espaces verts par manque d'entretien périodique, sont devenus imperméables et par conséquent préjudiciables en cas de ruissellement.



Photo n°61 : Les avaloires sans tampons et le réseau d'assainissement vétusté sont exposé à tous les risques de bouchage Cité 134 et 325 logts.

Source : auteur, 2019

-L'eau Potable :

La majorité des citoyens équipent leurs logements de réservoirs à eau (ce qui montre qu'ils ne sont pas satisfaits, du programme de distribution), d'autres assurent un stockage important de cette matière dans différents récipients. L'eau ainsi stockée, est déversée à chaque fois pour être renouvelée. Ce comportement Irresponsable est une incidence sur cette ressource précieuse qui est l'eau.



Photo n°62 : réservoirs à eau sur la terrasse d'un bâtiment, la cité 325 et 134logts.

Source : auteur, 2019

-Energie

L'efficacité énergétique des bâtiments pose problème en matière de distances séparant les bâtiments ainsi que leurs Hauteurs (R+4), ce qui favorise plus de surfaces d'expositions. La problématique va de pair avec les orientations des blocs dans tous les sens, et l'emploi des matériaux de construction et des techniques de mise en œuvre de performance très faible et nécessitant beaucoup d'énergies pour le chauffage en hiver et la climatisation en été. -

Eclairage extérieur

Plus que le problème de dégradation des éléments d'éclairage extérieur, et en matière d'énergie il y'a le problème de puissance d'éclairage qui est très faible à cause de mauvais choix de types de lampes ainsi que les ballasts d'allumage qui ne sont pas guère compatibles avec l'efficacité énergétique souhaitée (n'oublie jamais les cas où l'éclairage n'existe absolument pas).

4.2-1 Synthèse

- Les avaloires sans tampons sont omniprésentes, ce qui laisse le réseau d'assainissement exposé à tous les risques de bouchage
- L'insuffisance du programme de distribution, et de quantité allouée aux cités surtout les habitants des étages supérieurs.
- Manque et insuffisance d'énergie pour le chauffage en hiver et la climatisation en été.
- Mauvaise qualité d'éclairage et dégradation des éléments d'éclairage.

III.5 Déplacement et transport

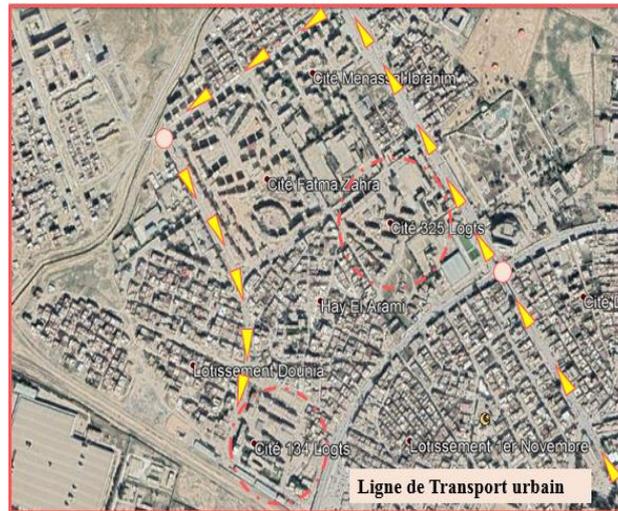
Les déplacements ne sont plus seulement considérés comme un simple moyen technique de liaison entre deux objectifs distincts dans l'espace mais aussi ils jouent un rôle capital dans le développement économique local et régional.

- Tébéssa est considérée comme plaque tournante dans les échanges et les flux de voyageurs dans l'espace wilaya et même régional, elle dispose d'un niveau d'équipement conséquent à la hauteur de ses ambitions, elle possède :
- L'aéroport situé à l'entrée nord de la ville qui n'est pas loin du centre-ville (à deux (2) kilomètres du centre) ;
- La gare ferroviaire située à l'intérieur du territoire d'étude ;
- La gare routière bimodale située à l'entrée ouest de la ville (à trois (3) Kilomètres du noyau ancien).
- Les problèmes de circulation sont dus essentiellement, à la concentration de la grande partie des activités au centre-ville, et occasionnés par la voirie inadaptée et les migrations quotidiennes.

III.5-1 Déplacement et transport au niveau du cas d'étude

Au niveau des deux cités, on observe que la majorité des habitants possèdent des véhicules (50% des pères de familles son origine de l'extérieur de la cité et 30 % d'eux qui possèdent un véhicule), n'hésite jamais à l'utiliser souvent et seulement pour des déplacements hors cité ou vers le centre-ville parce que le transport urbain au niveau des deux cités sont desservies par une seule ligne de transport urbain qui les relient avec le centre-ville par des arrêts le long de rue JABRI LAKHDER et le nombre de Bus est insuffisant par rapport au distance (du centre-ville a cité 134 qui est la dernière station cité 134 logts).

La dernière station de transport qui est la cité 134 logts est un point vital et un nœud de circulation très importante qui relie la cité 134 et les cités environnantes au reste de la ville. Malgré son importance, son aménagement fait encore défaut (aucune abri ou marquage de station).



Carte n°39 : l'état des voies tertiaires goudronné de la Cité 134 logts.

Source : auteur, 2019

III.5-2 Synthèse

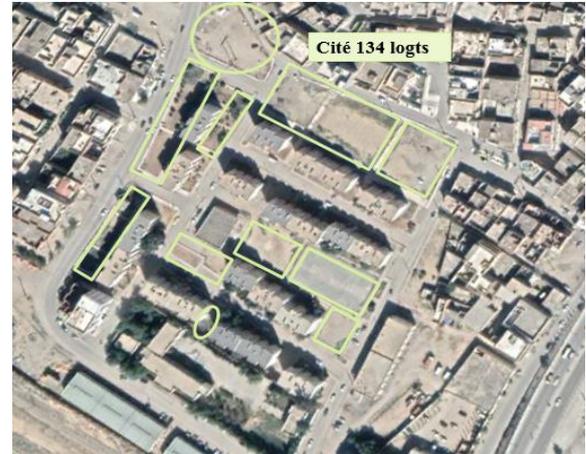
Le service du transport urbain au niveau des deux cités est faible à cause de l'inexistence d'un plan de circulation soigneusement élaboré, la mauvaise signalisation et l'état dégradé de quelques voies et manque des abris des arrêts de bus et taxi.

III.6 Les équipements urbains

- ✓ Un lieu où se forment les fonctionnalités de la ville (circulation, déplacements, réseaux techniques)
- ✓ Un lieu où se développent les infinies pratiques de la vie urbaine : commerce, services, détente, loisir, rencontre
- ✓ Il est le lieu où les relations sociales peuvent prendre des aspects très contrastés selon les sites, les configurations d'espaces, les situations sociales des quartiers
- ✓ C'est un espace de sens, de temps, d'usages et de forme (social et culturel), qui est synonyme de paysage vécu et de paysage commun des citoyens. Aucun de ces aspects ne doit et ne peut être négligé au risque de créer des lieux sans histoire et sans âme qui sont alors rejetés par la population ou deviennent le siège de tensions exacerbées.

III.6-1 Espaces publics extérieur :

Malgré son importance sur toutes les échelles, structurelle, paysagère, urbain et surtout sociale, l'espace public extérieur dans la zone d'intervention est abolie.



Carte n°40 : Les espaces publics et libres non exploités

Source Google EARTH : conception de l'auteur (sortie le 14 juillet 2019)

La première observation est le grand vide pollué que déterminent les blocs entre eux, les espaces extérieurs sont des vastes espaces vagues, dénudés et souvent vides et abandonnés. Cette émotion du vide est créée d'une part par la grande distance entre les blocs, l'absence de toute trace d'aménagement (le mobilier urbain).

Le deuxième constat (d'après l'enquête) c'est celui des multiples signes de dégradation des lieux :

- ◆ La présence d'amas d'ordures et de décharges sauvages à proximité des immeubles,
- ◆ La stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur,

L'écoulement des eaux usées à même la surface faisant irruption à partir des vides sanitaires.

Ces espaces extérieurs se transforment en « marée » de boue en hiver et en terrain poussiéreux l'été, les vents dominants



accentuent la dégradation des lieux.



Photo 63 : l'état actuel catastrophique des espaces extérieurs (les positions et l'orientation des blocs ont donné plusieurs espaces, dont la situation et la forme ne permettent pas leur exploitation ; Ils sont tout le temps désertés et non entretenus) dans la cité 325 logts

Source : auteur, 2019





Photo n° 64 : l'état actuel catastrophique des espaces extérieurs (d'espaces extérieurs souvent Oubliés et difficilement gérables ce sont les espaces derrière et entre les blocs) dans la cité 134 logts **Source** : auteur, 2019

III.6.2- Espaces verts

Les espaces verts dans toute la zone semblent être soit négligé (on remarque la présence de l'élément vert (arbres, jardins publics, espaces de verdure etc.) mais il est mal placé, souffre de mal orientation et devenir une source de nuisance visuel pour les habitants). Ou approprié par les habitants par des pratiques :

Sociales dus au : (source de nuisance visuelle)

Ces logements ne portent aucune caractéristique du traditionnel : un logement qui n'a pas la même conception, qualité et spécificités du logement d'antan et Incapacité à s'adapte (Ces pratiques citées plus haut, d'origine rurale ne sont plus compatibles avec le milieu urbain actuel : L'accumulation des habitants dans les cités d'habitat collectif, sans regard à leurs origines, leur catégories socioculturelles ou économiques, constituent un handicap à l'encontre de toute forme d'organisation des habitants et leur regroupement pour la gestion de leur cité. Ceci se confirme au niveau de la cité 134/325 logts où environ 57% des pères de familles sont d'origines rurales, de catégories socioculturelles différentes dont 28% des universitaires, 25% de niveau secondaires, 20% moyen, 25 % primaire et 02% sans niveau.).

- Manque d'endroits réalisé pour des fêtes spéciales des musulmans.

Spatiales dus au :(une pratique illégale)

- Besoins d'augmenté et même créer des surfaces (RDC) par l'appropriation de l'espace immédiat (Appropriation de limitrophe) : trottoir, espace vert → jardinage

Une observation rigoureuse de ces utilisations nous permet de tirer que

⇒ *Le jardinage est une action isolée et étroite :*

Ce sont en particulier les habitants des RDC qui s'intéressent à ce type d'appropriations, cela se justifie par le fait que ces espaces situés juste proximité de leurs logements peuvent de ce fait être considérés comme des prolongements de leur logement, d'autre part ils sont facilement contrôlables et gérables par ces habitants. Le degré d'appropriations de ces espaces atteint son sommet lorsqu'on constate que ces espaces sont perçues comme des propriétés exclusives de ces habitants. Cela se constate par la fermeture de ces espaces et l'usage de grillage en fer qui empêcherait toute sorte d'intrusion dans ces espaces et limiterait l'utilisation aux seuls riverains. Bien que le souci de protection des plantations soit souvent l'argument avancé par ces riverains (faible argument par rapport à l'état actuel de cette espace). On constate, au niveau des résidents des étages inférieurs, que la pratique de cet usage est très vaste au cœur de ces deux cités concernées.



Photo n°65 : Des mauvaises pratiques (Sociaux et socio-spéciales) dans les deux Cités

Source : auteur, 2019



Photo n°66 : Des pratiques spatiales illégales (Jardinage) dans les deux Cités

Source : auteur, 2019



Photo n° 67 : espace vert négligé les deux Cités

Source : auteur, 2019

- Les jeunes : pour remplacer l'absence totale d'espaces récréatifs de jeunes, ces derniers recherchent à des lieux animés soit par le choix des espaces isolé au cœur de la cité pour s'amuser ou les salons de thé et l'auberge dans le périmètre de la cité ou au centre-ville.
* Une catégorie de jeunes se prend des espaces extérieurs à l'abri des regards (parfois des espaces collectifs intérieurs) pour s'adonner à des activités douteuses : abus d'alcool, drogue.



Photo n°68 : des espaces pour des activités douteuses dans la cité 134 logts.

Source : auteur, 2019

- Les hommes travailleurs : l'absence des espaces de reconcentre pour les hommes travailleurs les obligent à choisir des espaces précisés pour ne pas déranger l'intimité du voisinage parce que leur utilisation des espaces extérieures se limité à leurs horaires de sortie de travail et spécialement le soir pendant les saisons chaudes, on les voit, promener tout autour de la cité et choisissent les lieux les plus publics au sein de la cité, si non les cafés hors de la cité.
- Les vieux : parfois on les rencontre assis sur les marches des entrées aux blocs, les Trottoirs et les plus dangereux tels que se l'asseoir les sièges des lampadaires pour ne pas s'asseoir à même le sol, cette catégorie de population emporte souvent avec elle des chaises, des tapis ou des cartons et parfois même, des objets sensés offrir un minimum de confort.

II.6-3 Aires des jeux :

La conception des aires de jeux a pour objectif prioritaire le loisir lie étroitement à la sécurité des enfants et particulièrement celle des enfants en bas ages¹¹ est relevé, aucun effort n'est déployé de la part des collectivités locales. Dans cette zone, les enfants et les adolescents occupent les entrées des bâtiments, et les parkings offrent par le grand dimension, forme limitée et situation : à proximité de l'entrée de bâtiments, les conditions nécessaires pour que les enfants et les adolescents puissent courir en toute désinvolture, faire du vélo, et jouer au ballon ; et tout cela en présence d'e sensation de sécurité mais cette habitude est toujours une source d'ennuis et de dispute de voisinage.



Photo n°69 : parking transformé en air de jeux.

Source : auteur, 2019

III.6-4 Les parkings :

Les habitants stationnent n'importe où parce que les parkings sont en mauvaise état. Cette situation a foisonné un grand désordre d'usage des espaces extérieurs, même sur **les passages piétons** et parfois même juste en face **des entrées au bloc** (problèmes des vols et d'insécurité).



Photo n°70 : mutation des trottoirs et les entrées des bâtiments au airs de stationnements anarchiques et problèmes d'insécurité

Source : auteur, 2019

- ✓ Les résidents qui continuent à utiliser les espaces vagues prévus (des parkings), ils souffrent de problèmes engendrés par les difficultés d'usage car aucun marquage des espaces de stationnements n'a été prévu aussi le problème d'exposition des voitures aux rayonnements solaires intensive que connait la région aride et semi-aride car aucun abri n'a été conçu donc les habitants choisi les arbres comme abri.



Photo n°71 : Aucun marquage des espaces de stationnements et absence des abris, mutation des voiries en parkings gardé jour et nuit

Source : auteur, 2019

III.6-5 Le mobilier urbain :

Il fait partie intégrante de la ville, de l'espace urbain public et l'un des éléments structurants, ce dernier à savoir : la rue et les cheminements piétonniers, jardin public, aires de jeux, squares et groupement d'habitation ; le mobilier urbain paraît très important dans la conception et l'aménagement des villes et des quartiers. Dans la zone lieu d'étude, le mobilier urbain n'existe pas

III.6-6 Synthèse

-Ces espaces extérieurs sont dégradés non par défaut d'embellissement ou d'un manque de gestion, uniquement, mais par l'absence d'une véritable étape projectuelle et d'un acte de composition urbaine, soucieux des formes, et de l'usage et la signification des espaces.

-les espaces verts sont en mauvaise état à cause de négligence et l'appropriation par les habitants.

- le manque des aires des jeux et l'inconscience des enfants rendre ces derniers en exposition de toutes danger

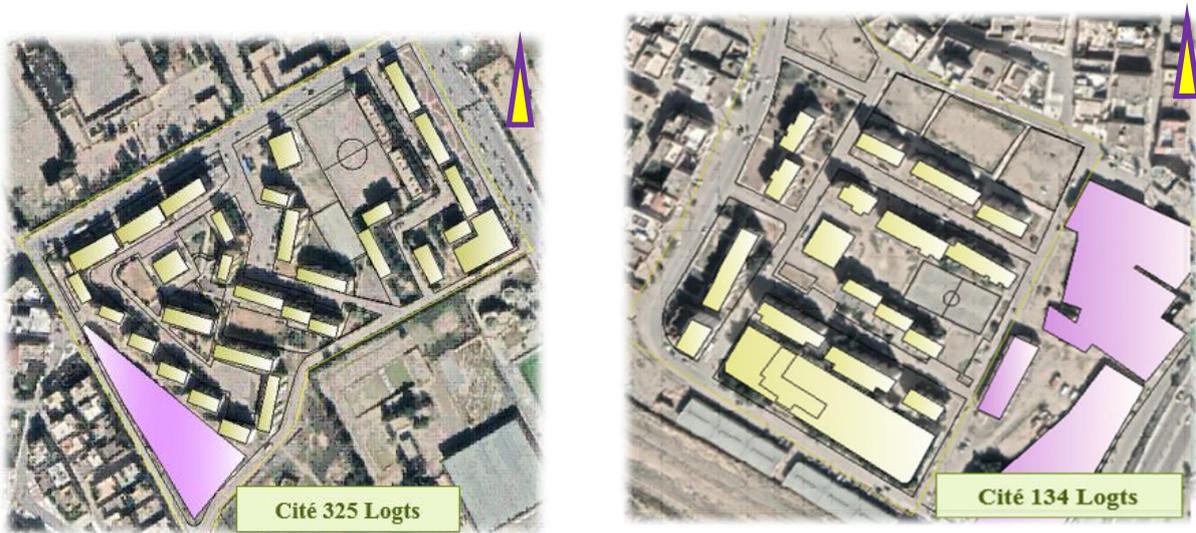
-Le parkings espace vagué, se trouver dans toutes les directions et n'obéissant à aucune norme, les habitants stationnent n'importe et le manque de mobilier urbain.

III.7- Cadre paysagère :

L'analyse paysagère permettant de faire des séquences et des images afin de connaître (l'image physique et réelle de la cite

III.7-1 Forme urbaine de deux Cités concernées par l'étude

Leurs plans de masse type maillée ,Les deux cités étudiées ne présentent aucune densité contrairement au tissu urbain traditionnel (Intra-muros, **ZAOUÏA**, **ZITOUNE** et **L'AQUEDUC** : tissu urbain compacté)



Carte n°41 Plans de masse avec l'ombre de Cité 325/134 logts

Source Google EARTH conception de l'auteur

Implantation des immeubles « boîte d'allumettes » dans des grands espaces vagues mal défini

III.7-2 Façades environnantes et gabarit :

LOGTS	MORPHOLOGIE	GABARIT	FACADES
<u>Cité 134</u>	Sa forme se compose de plusieurs rectangles	Le volume est composé de parallélépipède de R+2 et R+3	Le traitement de façade suit un rythme régulier, le pourcentage du plein et du vide est de 50/50 : Le rapport plein / vide dans ces bâtiments réaliser avec la manière suivante : *Des ouvertures, qui est en menuiserie de bois avec un vitrage simple de 3mm et taille de 1.20 m*1.40 m pour les espaces sèche et 0.6m*0.6m pour les espaces humides.
<u>Cité 325</u>	La composition formelle contient plusieurs rectangles		

Tableau n°14 Façades environnantes et gabarit de Cité 325/134 logts

Source Google EARTH conception de l'auteur



Photo n°72 Morphologie et traitement de façade des Bâtiments de Cité 325/134 logts,

Source conception de l'auteur



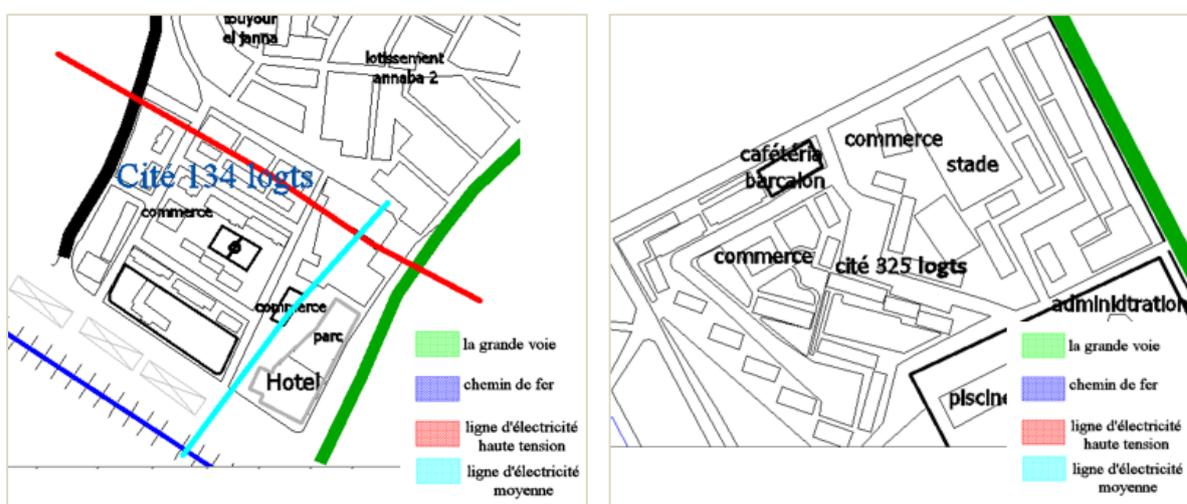
Photo n°73 Gabarit des Bâtiments de Cité 325/134 logts,

Source conception de l'auteur

III.7-3 Synthèse

- ✓ Forme architecturale et tissu urbain répétitive.
- ✓ Une structure urbaine éclatée.
- ✓ Une orientation arbitraire des bâtiments.

III.8 Les servitudes et contraintes (barrière à l'urbanisation)



Carte n°42 Gabarit des Bâtiments de Cité 325/134 logts,

Source conception de l'auteur

-325 logts

Servitude de la grande voie (Boulevard RN16)

-134 logts

Ligne d'électricité à haute et moyen tension : Apparent à l'intérieur du tissu urbain (Haute tension : une surface sécuritaire de 10.168 Ha, Moyen tension ; surface sécuritaire de 1.655 Ha)

Ligne chemin de fer : Partie **OUEST**. (Surface sécuritaire de 3.164 Ha)

Servitude de la grande voie : à cause de la proximité de la zone industrielle les camions passant sur la route principale - ACHI KHALIL -En particulier le soir 20H à 06H (nuisance auditive pour les résidant de cette partie)



Photo n°74 les Servitudes, haute tension et chemin de fer,

Source auteur 2019

III.8-1 Synthèse

- ✓ Loin des habitats aux zone du bruit (grande voie et chemin de fer).
- ✓ La ligne chemin de fer est clôturée et respecté les servitudes.
- ✓ Il faut entourer les poteaux de l'électricité pour éviter tous les contacts avec l'entourage.

Conclusion

Résultat d'analyse

Dans ce chapitre, nous avons abordé une analyse thématique et évaluation de degré de dysfonctionnement de la ZHUN 03 (Cité 325 et 134 logts) à travers l'observation et la méthode d'enquête, dont nous avons pu constater et fait ressortir les problèmes récurrents la ZHUN 03 ces deux cités, identifier et déterminer les réels motifs qui sont à l'origine de cet état de fait.

Nous avons remarqué que la totalité de cas d'étude, connaissent des dysfonctionnements, que ce soit sur les plans formel et/ou fonctionnel

1. Dégradation du cadre bâti, des espaces verts pollution par les différentes sources de nuisances, dégradation des VRD et absence de l'éclairage public
2. Les sous équipements de la cité est un facteur urbain influant sur les malaises et les dysfonctionnements vécus au niveau de cette cité. On a trouvé un manque flagrant en infrastructures culturels, commerciaux et sportifs pèse lourdement sur le vécu des habitants des cités et spécialement les jeunes et les adolescents qui livrés à eux-mêmes faute de l'oisiveté sont soumis aux risques de déviance.
3. Le manque d'aménagement extérieur et de lieux de regroupement adéquats : est source de confusion d'usage et de désagréments des occupants, les enfants en particulier faute d'espaces de jeux adéquats s'adonnent souvent à des jeux destructifs et d'endommagement de la cité.

Cette situation a engendré une dégradation importante de la qualité de vie des habitants dans leurs cités. En effet, les résultats de l'enquête ont dévoilé les véritables origines de l'absence d'une bonne qualité de vie, dont la mauvaise gestion urbaine d'une part, et l'irresponsabilité, le désintéressement et l'indifférence des habitants envers leurs cités d'autre part. Ces deux facteurs ont justifié la dégradation dans ce type d'établissement humain.

Enfin, pour renforcer les résultats de l'analyse thématique on peut définir quelques atouts / handicaps de cas d'étude afin de dégager les interventions prioritaires pour le futur :

<ul style="list-style-type: none"> ♥ Les deux Cités est entouré par des voies de grande importance. ♥ Les deux Cités présente une certaine ancienneté : la première extension de la ville de TEBESSA vers Annaba (vers la commune de BOULHAF d'Ir) ♥ Situation Stratégique ce qui va lui permettre d'accueillir des équipements et Services qui contribueront à l'ameublement de deux Cités. ♥ Réseau routière bien structuré ♥ La richesse d'équipement dans le périmètre 50 m des deux Cités. ♥ Vaste circulation mécanique vers le centre-ville ♥ L'axe : ACHI KHLIL a une grande valeur commerciale ♥ Cités calmes pour une fonctions résidentielles 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Manque d'espace de loisir et de détente ◆ Dégradation superficielle du cadre Bati (logements vieillissent) ◆ Architecture banale qui défigure le paysage urbain. ◆ Manque d'espace central public positif pouvant constituer un noyau attractif de rencontre et de loisir pour tout la Cités. ◆ Manque de mixité sociale et fonctionnelle ◆ Le périmètre est entièrement urbanisé. Il est donc relativement difficile d'intervenir sur la structure urbaine ◆ Cités mortes par rapport aux tranches d'âges qui les occupe (jeunesse) à cause du manque des lieu de jeune ◆ Manque de commerces pour satisfaire les besoins des habitants et les deux cités souffrent.
<ul style="list-style-type: none"> ♣ Augmentation des actifs en âge de travailler ♣ La friperie présente une source pour donner une attractivité au Cité 134 logts (une identification) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Risque de haute et moyenne Tension au niveau de cité 134 logts ◆ Problème de pollution à cause de rejets ◆ Le chemin de fer problème de nuisance Sonore

*Deuxième chapitre :
synthèse générale et
recommandation*

« Enjeux et scénarios »

Introduction

Dans ce chapitre, on va dégager les enjeux thématiques nécessaires avec ses actions pour maîtriser l'opération de renouvellement urbain effectuée au niveau de notre cas d'étude ZHUN 3 -Cité 134 logts et 325 logts- afin d'améliorer l'image des deux cités d'une part, d'autre part pour améliorer le cadre de vie des habitants.

I. Synthèses générales

1. Sur le plan urbanistique et environnementale
2. Sur le plan architectural
3. Sur le plan socio-économique
4. Sur le plan de gestion

1. Sur le plan environnementale et urbanistique

La qualité environnementale des deux cités est très inquiétante. Car elle se dégrade jour après jour ; à cause :

- L'absence d'une qualité visuelle remarquable
- Le manque de cohésion a d'harmonie entre les différentes trames : bâti, espaces extérieurs et équipements.
- L'existence des nuisances olfactives à l'intérieur du bâtiment et à l'extérieur (Eaux usées, Ordures ménagères Fumées de carburants) aussi la dégradation de la qualité de l'air.
- L'existence d'immenses espaces vides.
- L'absence totale d'aménagements extérieurs dirigée comme des espaces publics et le manque flagrant en matière de mobilier urbain
- Effacement de toutes notions de place, placette, espace vert et aire de jeux.
- Manques des cheminements piétonniers dans certains cas. (S'ils existent, ils sont inachevés),
- L'état de la majorité des voies Tertiaire (type de voiries dominant) est catastrophique
- La propagation des pratiques spatiales négatives (appropriation et transformatrices des espaces limitrophes)
- Les types des voiries sont praticables, dynamiques et accessibles à cause des différents flux.
- La disqualification de la majorité des parkings (espace vagué, se trouver dans toutes les directions et n'obéissant à aucune norme) et les trottoirs sont en générale en mauvaise état.

- La bonne position et le bon dessert de la ZHUN 03. En effet les deux cités 134 logts et 325 logts sont constituent l''extension de la ville de Tébessa vers Annaba, elles sont des points de passage important à travers la route RN10 et RN16.
- Le service du transport urbain au niveau des deux cités est faible à cause de l'inexistence d'un plan de circulation soigneusement élaboré
- Les avaloires sans tampons sont omniprésentes, ce qui laisse le réseau d'assainissement exposé à tous les risques de bouchage
- Mauvaise qualité d'éclairage et dégradation des éléments d'éclairage.

2. Sur le plan architectural

- Mauvaise qualité architecturale et faible niveau de confort des appartement et absence de la propreté dans les parties collectives des immeubles'' et l'hygiène des logements
- Les façades des bâtiments : conception architecturale reflète la sensation de la monotonie (qualité médiocre, répétitives, reflète la sensation de la monotonie dans les deux cités à cause de choix de conception architecturale standard, de couleurs terne), souffre de délabrement dû au mauvais entretien et au diverses transformations subies par l'espace intérieur habité.
- L'état actuel des entrées des bâtiments est catastrophique des entrées
- Cage d'escalier et intérieure du bâtiments sombres et délabrées

3. Sur le plan socio-économique

- Le commerce est presque mort : On signale un manque de ce dynamisme
- La cité 134 logts ainsi que 325 logts souffre de manque de mixité des fonctions et des activités (commerce alimentaire et non alimentaire)
- Aucun manque est signalé au niveau des équipements éducatifs, de culte et de sécurité
- L'inexistence des points d'attractivité pour les deux cités.

4. Sur le plan de gestion

- L'insuffisance du programme de distribution, et de quantité allouée aux cités surtout les habitants des étages supérieurs.
- Manque et insuffisance d'énergie pour le chauffage en hiver et la climatisation en été.
- Absence des entretiens périodique
- L'absence d'une association des habitants dans le cas d'étude.

II- LES ENJEUX

• **Premier enjeu :** L'amélioration de la qualité **environnementale** et l'image **urbaine** de la ZHUN.

✓ Objectifs :

○ Préserver et valoriser le paysage et qualité visuelle des entrées de quartiers et du mobilier urbain et de mise en lumière

○ Recomposer une nouvelle identité urbanistique d'un caractère propre à la cite et le développement d'une ambiance spécifique qui la distingue des autres Cites.

○ Favoriser la circulation piétonne et mécanique.

○ Améliorer la propreté et la qualité de l'air dans le quartier (intérieur et extérieur), confort olfactif.

○ Eliminer la propagation des pratiques transformatrices des espaces limitrophes « appropriation illégale ».

✓ Actions :

○ Requalifier les enjeux environnementaux des cités avec la mise en place d'opérations profondes et durables, (non superficielles).

○ La création dans tous les espaces interstitiels des aires de jeux et des espaces verts aménagés par les plantes pour créer l'ombre et des gazons ainsi pose des mobiliers urbains convenables et l'installation et d'éclairage sécurisés en respectant les normes, tout on utilise de multiples matériaux de tels que : la pierre.

○ Assure des opérations de : remodelage urbain. Réorganisation. Restructuration. Diversifications pour réorganiser la composition de l' ensemble.

○ Minimiser les déchets ménage et améliorer leur gestion : la réduction de déchets valoriser ou recycles et planter des arbres.

○ La revalorisation d'un certain nombre d'espace non exploités ou mal exploités, et leur remaniement en espace fonctionnel approprié conformément aux normes préconisées par les règles de l'urbanisme.

○ Le développement du réseau du transport urbain et aménagement des voies mécaniques et les passages piétonniers pour une meilleure interprétation de l'espace public et privé et installation des systèmes d'éclairage sécurisés en respectant les normes.

○ La démolition des clôtures des espaces limitrophes privatifs puis les réaménager.

- **Deuxième enjeu** : L'amélioration du cadre bâti.

- ✓ Objectifs :

- Améliorer la qualité architecturale et la propreté dans les parties collectives des immeubles'' et l'hygiène des logements et augmenter le niveau du cadre de vie des habitants par la création des lieux de vie adaptés aux leur besoins (niveau de confort, adaptabilité...)
- Embellir des façades et rechercher une architecture symbolique et attractive et humaniser tés en diminuant ses caractères monotone et uniforme et de reconquérir la notion de lieu.

- ✓ Action :

- Mettre en place des solutions adéquates spécifiques et pertinentes pour une réhabilitation du cadre bâti (par l'entretien périodique des halls d'entrées, des cages d'escalier) et l'intérieure de logement "étanchéité et assainissement ».
- La revalorisation et le ravalement des façades et redonne un bel aspect esthétique.

- **Troisième enjeu** : Renforcer le lien social et l'amélioration de la diversité économique au niveau de ZHUN

- ✓ Objectifs :

- Le renforcement de la vie collective : les échanges et le rencontre, participation des habitants aux associations ou aux actions associatives et aux développements d'une économie locale, endogène ou solidaire.
- Développer la diversification et l'amélioration de qualité des services économiques.

Actions :

- La création des espaces public ; place et placette
- La rénovation (démolition et reconstruction) les locaux commerciaux qui sont en mauvaises état et entretenir les restes.
- Création de nouveaux équipements pour assurer une vitalité au sein des cités et un point d'attractivité.

- ***Quatrième enjeu** : La promotion de la gestion de la ZHUN, pour une bonne gouvernance urbaine.

Objectifs :

- Améliorer les différentes étapes du processus de gestion et la qualité de la ressource de l'eau (le traitement et la distribution) et sa qualité et l'optimisation de l'assainissement

- Rechercher un partenariat public-privé (renforcer la cohésion sociale et la participation des habitants), public- public dans les différentes étapes « aux décisions à la mise en œuvre de projet urbain pour un développement durable de la ZHUN III.
- Mettre une participation efficace de l'ensemble des acteurs urbains, et recherche d'un partenariat élargi, et d'une qualité meilleure de la vie urbaine.
- la population résidente et de l'organiser en un comité de quartier tout en lui expliquant l'importance de l'opération à envisager (renouvellement du cité 134 logements et 325 logements) et l'informer sur la nécessité du respect des différentes orientations des plans réglementaires.

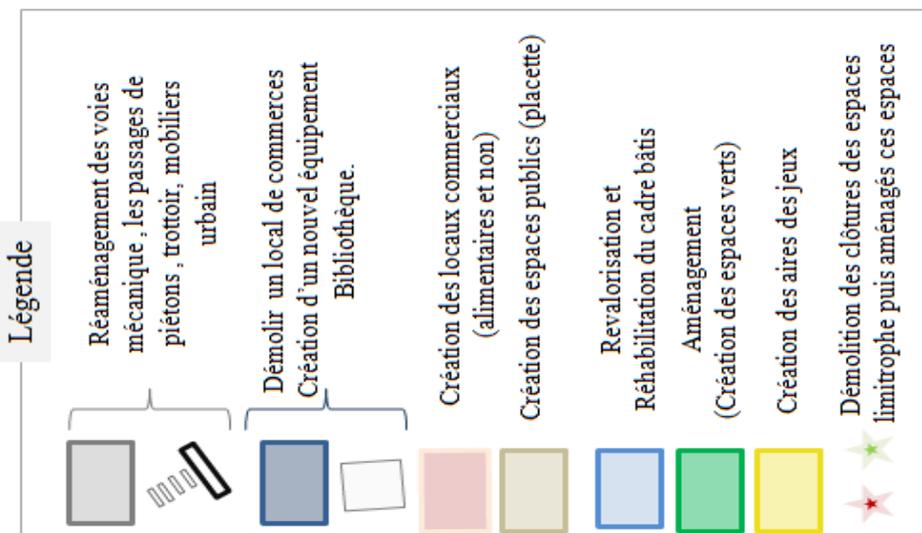
Actions :

- Plusieurs mesures devraient être combinées pour limiter les fuites. L'état des matériaux et du système en général devrait être vérifié fréquemment.
- la collaboration entre les habitants et la collectivité locale, mobilisation sociale, la concertation, et la communication, dans des instances préétablies.
- la précision des acteurs (locaux, institutionnels, publics, privés...) en fonction des types d'actions et l'étape de leur intervention dans le projet.
- la programmation des actions selon un calendrier
- la création des groupes de pilotage afin de permettre une participation efficace élargie aux différents groupes sociaux.
- la création des supports législatifs et administratifs prenant en charge les intérêts réciproques de tous les acteurs et usagers et définir les outils d'interventions et les modes de financements.
- la création d'un support législatif pour limiter les opérations illégales concernant l'appropriation de l'espace limitrophe et le relogement des façades urbaines.

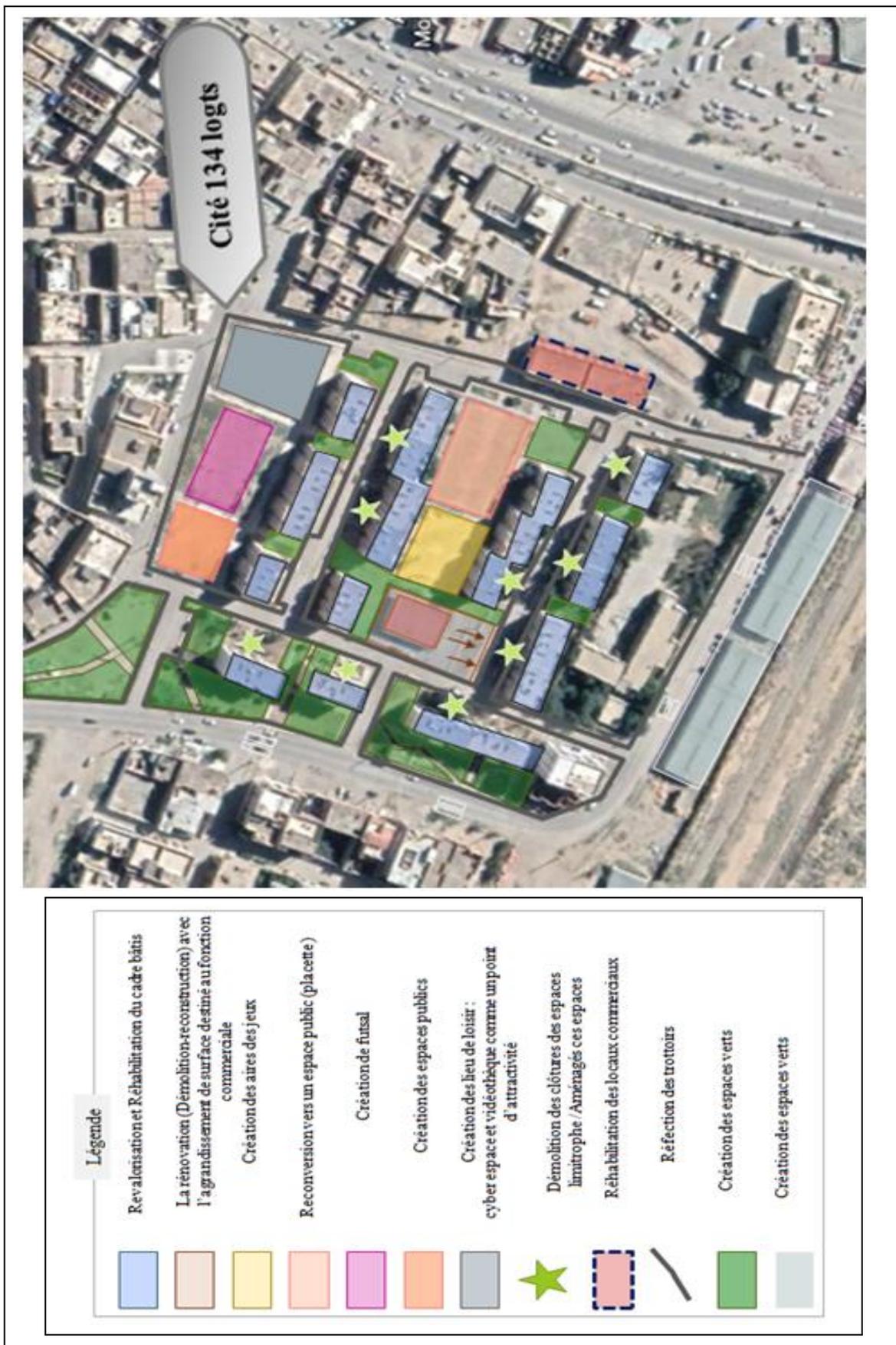
III. Les scénarios :

Au niveau de cette étape on va créer des essais pour résoudre les problèmes et améliorer L'état actuel du cas d'étude ZHUN 03 -cité 325 logts et 134 logts- , et on a dégagé les propositions suivantes :

A. Scénario N°01 :



B. Scénario N°02 :



Source : GOOGLE EARTH + traitement par l'étudiante

Conclusion

Finalement, nous avons fixé une méthode globale qui est basée sur la proposition des deux scénarios nous permettons d'intervenir sur le plan environnemental, urbain, architectural et socio-économique. Cette méthode porte principalement sur : les différentes opérations classiques de renouvellement urbain, diversité et mixité sociale, la bonne gouvernance...etc.

Conclusion générale :

Les villes ont connu une croissance urbaine sans précédent. Leur mode de croissance s'est basé sur l'expansion urbaine au détriment de la fabrication de la ville sur elle-même, afin de combattre l'étalement urbain.

Face à une crise de logement engendrée par l'accroissement démographique et l'exode rural, les ZHUN semblaient la meilleure solution de l'époque et sa mise en œuvre a commencé dans les années 1970 par l'implantation de plusieurs cités à Tébessa telle que notre cas d'étude : cités 134 et 325 logements ...etc. ; ou l'importance a été donnée beaucoup plus pour combler le déficit en logement en négligeant l'aspect de l'environnement urbain et la qualité du cadre de vie. La ZHUN 03 est assez représentative du modèle des grands ensembles à Tébessa. Suite à une croissance urbaine très engagée par les pouvoirs publics de l'époque, les problèmes d'environnement dans la **ZHUN 3** sont vus laisser à côté et se sont aussi accumulés avec force, ou la dégradation du milieu urbain est fortement ressentie. Ce manque d'intérêt se manifeste par une absence très remarquée de la couverture végétale et des aménagements des espaces publics carrément laissés à l'abandon.

A la fin des années 90, l'évolution des réflexions sur la recomposition des grands ensembles et l'apparition progressive des logiques de renouvellement urbain entre autres la démarche du projet urbain. Ce genre d'opération a été entrepris dans plusieurs pays du monde, et qui accusent des taux de réussite relativement élevés. Elles peuvent servir de cadre de réflexion et ouvrir les horizons pour les chercheurs, les urbanistes, les architectes, les sociologues, les aménageurs et les décideurs dans notre pays.

Le renouvellement urbain entrepris dans notre cas s'inscrit dans le cadre des principes du développement durable. Pour sa concrétisation, une volonté politique forte sera exigée et nécessaire dans la durée. Les acteurs quant à eux considèrent sérieusement le devenir des ZHUNs et agissent efficacement, dans le but d'assurer une sorte de commodité d'une manière pertinente et durable dans la vie urbaine de la cité et dans toute la ville. Enfin l'Etat devra aussi engager des démarches de participation citoyenne non seulement pour rendre leurs actions plus transparentes aux yeux des membres de la société civile, mais également pour les valoriser en y intégrant les points de vue et/ou les intérêts de ces derniers.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

I. Ouvrage, Revues, Périodiques Et Articles

1. DUFAUX.F, FOURCAUT.A. Le monde des grands ensembles. Paris : CREAPHIS. 2004.
2. BENAMRANE DJ. : Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA, SNED, Alger, 1980.
3. ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. Paris, ADEF, 174 p.
4. PIRON, Olivier, « Renouveau urbain : Analyse systémique », La Défense Cedex : PUCA, Décembre 2003.
5. PIRON.O. Le renouvellement urbain, analyse systémique. Paris La Documentation Française, coll. « PUCA », 2003
6. ANNE RENÉ-BAZIN, sociologue-urbaniste, Les Cahiers du GRIDAUH - Le renouvellement urbain dans les Centres anciens. Evolution et pratiques des outils juridiques – 2004.
7. BOUCHE Nancy (DIR.) Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ministère de l'Équipement, des Transports et du logement Paris : Ed. Du Moniteur, 2000, 542 p., bibliogr. (coll. Guides)
8. Espaces naturels régionaux, Outils Réglementaires, Fonciers, Fiscaux, Contractuels Favorables Au Renouveau Urbain Et Ecologique Des Territoires Ruraux.
9. Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006.
10. EWABEREZOWSKA -AZZAG, le projet urbain et le développement durable, synergie, Alger,2012.
11. MAKHLOUFI Sonia (bidon ovalisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine), mémoire de magister, option : urbanisme et gestion des villes, année 2008,
12. 16. GHERZOULI LAZHER, op. Cite.
13. LE GARREC.S. Le renouvellement urbain, genèse d'une notion fourre-tout. Paris Université de Paris XR, coll « recherches v n960, 2006
14. Dominique BADARIOTTI, Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale, 22 DEC 2006.
15. Dictionnaire de français Larousse.
16. Le Petit Robert, édition 1977.

17. -Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace, Presses Universitaires de France. Paris.
18. - Bailly A. (DIR.) (2000), Le développement social durable des villes, Economica, Paris.
19. CHALINE Claude, La régénération urbaine, Ed : PUF, Paris, 1999, 127 p.
20. GAUTHIEZ B., Espace public : Vocabulaire et Morphologie, Ed : Du Patrimoine, Paris, 2003, 494 p.
21. ROUSSEL François-Xavier, Penser la ville. Ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire ? », Ed : Harmattan, 2003, 288p.
22. SCHAWCH Paul, Reconstruire la ville sur la ville, Ed : ADEF, Paris, 1998, 174p.
23. BONNEVILLE Marc, Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture ? In : Les annales de la recherche urbaine. Article paru dans le Numéro
24. HARBURGER Sylvie, Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire, séminaire GRIDAUHGRALE, 26 mars 2002.
25. Agence d'Urbanisme de Lille Métropole, Organisation des partenariats public-privé dans les opérations de régénération urbaine, 2001
26. NARRING Pierre, Une action à la mesure des enjeux in Urbanisme n°308, Dossier renouvellement urbain, Septembre-Octobre 1999
27. ROUSSEL François-Xavier, Des Ambitions pour la ville, in Urbanisme, Le renouvellement Urbain, Septembre-Octobre 1999
28. · ZAROOUR F. : La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat entre textes, législations et réalités sociales : Cas des grands ensembles à Constantine, Université MENTOURI, Constantine, 2002.
29. DEGHAÏE, La revitalisation du quartier Saint-Louis à Bordeaux, Les acteurs de la production et de l'évolution de la ville, mémoire de recherche, DIR. M. Favory, IEP de Bordeaux, 2003
30. To UYEN BUI. L'intégration du développement durable dans les projets de quartier : le cas de la ville d'Hanoï. Architecture, aménagement de l'espace. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II, 2012.
31. Charlot-VALDIEU C. et OUTREQUIN Ph. (2004), Intégration du développement durable dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain, La Calade, Valbonne-Sophia Antipolis.
32. Bernard GAUTHIEZ (DIR.), Espace urbain, vocabulaire et morphologie, Paris, Ed. du patrimoine, coll. "Vocabulaire", 2003, p. 86.

33. Yves Lacoste, "Un problème complexe et débattu : les grands ensembles", Bulletin de l'association des géographes français, n° 318-319, 1963
34. Hervé Vieillard-Baron, "Sur l'origine des grands ensembles", in Frédéric DUFAUX, Annie FOURCAUX (DIR.), Le monde des grands ensembles. France, Allemagne, Pologne, Russie, République tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud, 2004, p. 46.
35. Paris, Larousse, tome 6, édition originale 1983, édition 1995
36. F. DUFAUX, A. FOURCAUT, 2004
37. Pierre PEILLON, 2005, p.183
38. J.J. DELUZE, 1988, p.166
39. BENATTA.F, op.cit., p.96.
40. Y. OUAGNI, 1998, p.95
41. ZUCHELLI A. : Introduction à l'urbanisme opérationnel, Vol : 3, Office des Publications Universitaires, Alger, 1984, pp : 150-152.
42. BENMATTI N.A. : L'Habitat du Tiers-Monde, cas de l'Algérie, SNED, Alger, 1982, p : 153
43. ONS, 2007
44. Revue AMENHIS, 2003, N°03

II. Site Internet

1. Renouvellements urbains, 2004. En ligne : www.annalesdelarechercheurbaine.fr
2. ROUXEL Françoise, L'héritage urbain et la ville de demain. Pour une approche de développement durable, Juin 1999 réédition Octobre 2005, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. En ligne : www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr.
3. Anthropologie : Ensemble des sciences qui étudient l'homme en société.
http://www.afa.msh-paris.fr/?page_id=32
4. <https://www.rachatducredit.com/la-definition-grand-ensemble-pour-des-immeubles.htm>
5. Les Grands ensembles espace à vivre, machine à habiter, consulter le 16 octobre 2012,
disponible sur <https://lafautealecorbusier.wordpress.com/les-grands-ensembles/>
6. « La cité de la Muette à Drancy », en ligne,
<https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=864>, consulté le 8 février 2009.
7. <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383>
8. « La cité de la Muette à Drancy », en ligne,
<https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=864>, consulté le 8 février 2009.
9. <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383>
10. <https://www.est-ensemble.fr/npnru-bagnolet-montreuil>

11. <https://www.vichy-communaute.fr/services/habitat/politique-locale-habitat/pru/>
12. <http://www.arte-charpentier.com/fr/projet/la-baie-dalger/>
13. <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Malassis-opt.pdf>
14. <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Malassis-opt.pdf>

➤ **ANNEXES :**

LISTE DES PHOTOS

Photo N°	Titre	Page
01	Vue aérienne, Cité de la Muette, Drancy (France)	07
02	Ensemble d'habitation "Diar el Kef «, à Algérie, 1000 logements réalisés en 1958	10
03	Ensemble d'habitation "les Dunes " à El Harrach, 1000 logements réalisés en 1959.	10
04	Ensemble d'habitation "Arc-en-ciel » à Skikda, réalisés en 1959.	10
05	Photo. N°05 : Ensemble d'habitation "Picasso" à Constantine, réalisés en 1959	10
06	Cité ZHUN SIDI	22
07-08-09	Quelques cités de la ZHUN de BAB EZZOUAR	23
10	le parc des berges du SICHON - Quartier De Presles - Commune De Cusset - FRANCE-	36
11	Vue aérienne de l'intersection des routes et autoroutes, des quartiers vers la gauche, et l'herbe avec des arbres vers l'arrière, Roland Park/Guilford, Baltimore, Maryland, 1910.	40
12	Baltimore en 2011	41
13-14	Baltimore en 2011 et 2013	42
15	Vue panoramique sur la baie d'Alger depuis la Casbah d'Alger, 2018	44
16-17-18	Futur baie d'Alger	46
19	les Quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montre	70
20	Arc de triomphe, amphitheatre, la basilique et Temple de minerve	86
21	La muraille, leurs portes et tours	86
22	L'église	87
23	La mosquée d'ATIK et zaouïa de Sidi Ben-Saïd	87
24	La cour CARNOT à l'époque colonial	91

25	Bâtisses coloniales à l'intra-muros	91
26-27	Type du bâtiment de Cité 325 logts	104
28-29-30	Etat du bâtiment de Cité 325 logts	104
31	Type du bâtiment de Cité 134 logts	105
32	Etat du bâtiment de Cité 134 logts	105
33-34	Volumes semblables, façade rythmique reflète une conception ennuyeuse dans la Cité 134 et 325 logts	106
35	Les terrasses et les façades sont défigurées par les innombrables paraboles, Niches de climatiseurs	107
36	Traces de fissuration ou d'endommagement	107
37	Manque de renouvellement de peinture et La façade devenue un support de graffitis	108
38	La présence des arbres qui couvrent presque totalement les façades ainsi que le danger des racines des arbres sur l'équilibre de la construction	108
39	Les balcons comme des éléments relationnels avec l'extérieur sont fermés	109
40	L'état actuel des entrées des bâtiments (mauvaise état).	110
41	La numérotation des blocs	110
42	L'état actuel des cages d'escalier et intérieur des bâtiments	111
43	Problèmes d'assainissement a intérieur des	111
44	Appartement F5 n'a pas subi à aucune modification souffre de problème d'étanchéité,	113
45	Appartement F3 a subi des modifications au niveau de WC, couloir et cuisine souffre de problème d'assainissement,	114
46	Appartement F3 souffre de problème d'assainissement, cité 325 logts	114
47-48-49	Equipement de cité 134 logts	117
50	Equipement 325 logts	117
51	Equipement 325 logts,	118
52	Les locaux de commerce qui existent Dans la Cité 325 logts en état catastrophique	120
53	Les locaux de commerce dans la Cité134 logts	121
54	Les locaux de commerce sont presque fermés et en mauvaise	121

	état dans la Cité 134 logts	
55	Implantations d'une Cafétéria dans la Cité 325 logts	121
56	Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 325 logts	123
57	L'état des voies tertiaires de la cité 325 logts	124
58	L'état des voies tertiaires de la cité 325 logts	124
59	L'état des voies tertiaires goudronné de la cité 325 logts.	124
60	L'état des voies tertiaires goudronné de la cité 134 logts	125
61	Les avaloires sans tampons et le réseau d'assainissement vétusté sont exposé à tous les risques de bouchage Cité 134 et 325 logts.	126
62	Réservoirs à eau sur la terrasse d'un bâtiment, la cité 325 et 134logts.	127
63	L'état actuel catastrophique des espaces extérieures	131
64	L'état actuel catastrophique des espaces extérieures	132
65	Des mauvaises pratiques (Sociaux et socio-spéciales) dans les deux Cités	133
66	Des pratiques spatiales illégales (Jardinage) dans les deux Cités	134
67	Espace vert négligé les deux cités	134
68	Des espaces pour des activités douteuses dans la cité 134 logts.	135
69	Parking transformé en air de jeux.	136
70	Mutation des trottoirs et les entrées des bâtiments au airs de stationnements	136
71	Aucun marquage des espaces de stationnements et absence des abris, mutation des voiries en parkings gardé jour et nuit	137
72	Morphologie et traitement de façade des Bâtiments de Cité 325/134 logts,	139
73	Gabarit des Bâtiments de Cité 325/134 logts,	139
74	Les Servitudes, haute tension et chemin de fer,	141

LISTE DES CARTES

Carte N°	Titre	Page
01	localisation des différentes ZHUN à Constantine	21
02	L'emplacement des deux ZHUN à Bejaïa	22
03	L'emplacement des cités de la ZHUN de BAB EZZOUAR	23
04	Plan de masse d'aménagements pour les interventions effectués	35
05	Installation de L'IMPERIAL WAR MUSEUM NORTH depuis 2002 sur les anciens quais de Salford, Manchester	37
06-07	situation de L'IMPERIAL WAR MUSEUM NORTH et le Pont de Lowry, Manchester	38
08	La régénération des quais des Salford	39
09	Situation géographique de Baltimore	41
10-11	la baie d'Alger	45
12-13	la cité d'Athènes	47
14	Quartiers Les Malassis à Bagnolet- La Noue à Montreuil	69
15	situation géographique des deux quartiers « Les Malassis » et La Noue	70
16	les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier LES MALASSIS et LA NOUE	75
17	Situation géographique de la ville par rapport à L'Algérie et sa carte du découpage administratif.	83
18	Les trois (3) étages bioclimatiques de la ville	85
19	La ville de Tébessa à l'époque romaine.	88
20	La citadelle byzantine	89
21	Plan de la ville de Tébessa avant colonisation (1842)	90
22	Plan de la ville de Tébessa avant 1956	91
23	Zonage de la ville de Tébessa en matière d'habitat	92
24	Situation de la ZHUN 3 par rapport à la ville de Tébessa,	95
25	Les deux zones d'étude dans la ZHUN 3	95
26	Présentation et limite de la ZHUN 3	96
27	Phase d'extension et création du ZHUN 3	96
28	Phase n°01 de la création du ZHUN 3	97
29	Phase n°02 de la création du ZHUN 3	98
30	Phase n°03 de la création du ZHUN 3	99

31	Présentation des deux Cités la ZHUN 3	101
32	Limite de zone d'étude- ZHUN 3	101
33-34	Répartition spatiale	102
35	Accessibilité du cité 325 logts	103
36	Accessibilité du cité 325 logts,	103
37	Situation des équipements dans la Cité 325/134 logts,	119
38	Situation des équipements dans le périmètre de Cité 325/134 logts,	122
39	Les voiries de Cité 325/134 logts, PDAU de Tébessa	129
40	L'état des voies tertiaires goudronné de la Cité 134 logts	129
41	Les espaces publics et libres non exploités	130
42	Plan de masse avec l'ombre de Cité 325/134 logts	138
43	Gabarit des bâtiments de cité 325/134 logts	140
44	Scénario 01	151
45	Scénario 02	152

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N°	Titre	Page
01	les caractéristiques des grands ensembles coloniaux	11
02	Normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970)	16
03	Normes relatives aux espaces non-bâties en Algérie (à partir de 1970)	16
04	Coefficients d'occupation au sol adoptés en Algérie (à partir de 1970)	16
05	Tableau récapitulatif pour les ZHUN(s) projetées en Algérie de 1975-1989	20
06	Les spécificités des ZHUN et leurs mutations	26
07	L'évolution de la population de la wilaya entre 1998-2008	93
08	Des Equipements de cité 134 logts,	116
09	Des Equipements de cité 325 logts	117
10	Equipement à proximité de cité 134 logts et 325 logts	119
11	Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 134 logts	122
12	Sortie du terrain le 30 juillet 2019 Cité 325 logts	123
13	Moyennes de flux mécanique des voiries des deux cités au cours de la journée	125
14	Façades environnantes et gabarit de Cité 325/134 logts	139

LISTE DES SCHEMAS

Schéma N°	Titre	Page
01	Un organigramme exemplaire d'une structuration urbaine des ZHUN	13
02	Schéma résultant du processus administratif et technique pour une opération de ZHUN .	18
03	le développement durable	67
04	la ville durable	68
05	le programme du projet de renouvellement urbain des quartiers Les Malassis - La Noue	70
06	Les 5 Points prioritaires pour la Noue	72
07	Les 5 Points prioritaires pour les Malassis	73
08	Les types de logements (schéma) des deux cités	116

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique N°	Titre	Page
01	Population et ses caractéristiques	99

ABREVIATIONS

ZHUN Zone d'Habitat Urbain Nouvelle

ZUP Zone à urbaniser en priorité

CIAM : Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne

PUD le plan d'urbanisme directeur PUD

HBM Habitation à bon marché

P.M.U plan de modernisation urbain

VRD Voiries et Réseaux Divers

M.H.C.U Ministre d'Habitat, de Construction et d'Urbanisation

TOL Taux d'occupation par logement

TOP Taux d'occupation par pièce

COS Coefficient d'Occupation de Sol

APC Assemblée Populaire Communale

DN Densités Résidentielles Nettes

DB Densités Résidentielles Brutes

ONS Office National des Statistiques

LSL Logement Social Locatif

LSP Logement Social Participatif

LLV Logement Location-vente

LPA Logement Public Aidé

SRU solidarité et Renouvellement Urbain

PNRU programme national de rénovation urbaine

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ZUS Zones Urbaines Sensibles

NPNRU nouveau programme national de renouvellement urbain

EPCI Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

SCU le schéma de cohérence urbain

SIG système d'information géographique

CES Coefficient d'emprise du Sol

AFOM ATOUTS – FAIBLESSES – OPPORTUNITÉS - MENACES

.....
5. Connaissez-vous les habitants du bloc Ceux des blocs adjacents ceux de toute la cité ?
.....

6. Considérez-vous votre relation avec vos voisins comme :

Forte Faible

.....
7. Vos visites entre avec vos voisins, sont-elles :

Fréquentes Moyennes Peu

.....
8. Quelle est la nature des services échangés avec vos voisins :

Prêts Aide de Gardes des enfants

Rubrique 3 : Evaluation de degré de dysfonctionnement au niveau de la cité

.....
9. Comment voyez-vous l'état de votre quartier d'une manière générale ?

Agréable Admissible Critique (Commentez S.V.P)

.....
10. Comment jugez-vous l'état du cadre bâti (les Bâtiments d'habitations) ?

Bon état Moyen état Mauvais état

11. S'il n'est pas en bon état, la responsabilité revient à

Absence d'entretien La vétusté du bâti

Les modifications des habitants

.....
12. Etes-vous satisfaits (es) de l'état des espaces publics ?

Satisfait Insatisfait

13. Si vous n'êtes pas satisfaits (es), la responsabilité revient à qui ?

Absence d'entretien Comportements des habitants

.....
14. Etes-vous satisfaits (es) de l'état des aires de jeux ?

Satisfait Moyennement satisfait Insatisfait

15. Si vous n'êtes pas satisfaits (es), la responsabilité revient à qui ?

Absence d'entretien Comportements des habitants

16. Comment jugez-vous l'hygiène de votre cité ?

Bon état Moyen état Mauvais état

17. Si elle est en mauvais état, quelle est l'origine de sa dégradation ?

Mauvaise gestion des déchets Absence des poubelles

18. Le bruit venant de l'extérieur, est-il ?

Supportable Moyennement supportable Insupportable

19. Quelles sont les sources de nuisance sonore ? (Si elles existent)

20. Existe-il des nuisances olfactives qui viennent de l'extérieur ?

Oui Non

21. Quelles sont les sources de ces mauvaises odeurs ? (Si elles existent)

Déchets ménagers Eaux usées Fumées des carburants

Autres (Mentionnez S.V.P)

22. Existe-t-il une pollution visuelle ?

Oui Non

24. Quelles en sont les sources ? (Si elles existent)

Déchets Tags Paraboles Niche de climatiseur

Autres (Mentionnez S.V.P)

25- Comment jugez-vous l'état des voies mécaniques et piétonnes ?

Bon état Moyen état Mauvais état

26- Si elles sont en mauvais état, quelle est l'origine de leur dégradation ?

Absence d'entretien Drainage Avaloirs

Autres (Mentionnez S.V.P)

27- Comment jugez-vous l'état des réseaux d'assainissement, d'eau potable et du gaz ?

Bon état Moyen état Mauvais état

28. Etes-vous satisfait (es) de la disponibilité et la qualité du transport au niveau de vos cité ?

Satisfait Moyennement satisfait Insatisfait

29 - L'éclairage public, est-il disponible au niveau de votre cité ?

Oui Non

30. Comment jugez-vous la situation sécuritaire dans votre quartier ?

Bonne Mauvaise Autres (Mentionnez S.V.P)

31 -Est ce qu'il y en a des associations qui font leur rôle dans la sensibilisation des habitants dans ce sujet ?

Oui Non (Mentionnez S.V.P)

b) Si **Oui**, êtes-vous inscrits (es) dans une association ?

Oui Non (Mentionnez S.V.P)

Rubrique 4 : Collecte des données précises sur les occupants de ces logements

32-Famille :

*Taille de la famille.....

*Nombre de familles.....

*Occupation du chef de ménage.....

*Occupation du conjoint.....

*Nombre d'enfants.....

*Nombre d'adolescents.....

34.Logement :

*Identification du logement : N° Bloc N° Appartement :

*Type : F3 F4 F5

*Est-ce que vous effectué des modifications dans votre logement ?

Oui Non (Commentez S.V.P)

.....

.....

*Statut : propriétaire ou locataire

Commentez S.V.P

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

N.B: Sachez Bien que la franchise de vos réponses peut rendre les résultats de notre investigation plus fiable, et par conséquent notre recherche plus crédible. Je vous remercie infiniment.

HACINE Imène et DJOUAL Soumaya

- **Résultat de l'enquête**

De l'enquête conduite il en ressort qu'un fort taux de dysfonctionnement de dégradation et de malaises caractérise les deux cités e dans la Z.H.U.N 03

Cependant contrairement à nos prédictions il n'y a pas de règne de l'anonymat ni de distorsions des relations sociales. Au contraire les relations de voisinage sont bonnes et le degré

de connaissance entre voisins est acceptable mais la cohésion sociale et participation collectif est très faible.

Néanmoins les résultats de l'enquête ont montré des prémices de désorganisation sociale au sein de cités très perceptibles à travers des comportements douteux : tel que l'abus de drogue, les vols et les agressions dans cette cité.

- **L'équité sociale :**

D'après les chiffres, la vie collective n'est pas du tout de bonne composition dans les deux Cités car presque 40% des habitants ne sont pas satisfaits de la vie dans les Cités à cause de différents dégradations touchant l'extérieur et l'intérieur des Bâtiments ainsi que le manques au niveau des équipements nécessaires pour une vie confortable et 30% veulent les quitter à cause de problèmes d'exiguïté des appartements, alors que 14% ne signale aucun problème remarquable sauf l'absence des airs de jeux d'enfance .

Un très faible appel pour des réclamations collectives est constatées au niveau de ces deux cités, et elle n'a d'explication que le faible degré de cohésion sociale de ses habitants et l'absence des associations dans les deux cités.

Annexe 2 : Grille théorique d'équipements, CADAT, 1977 (ZUCHELLI A. : op. Cité, volume : 3, pp : 195, 197, 199).

CATEGORIE	EQUIPEMENTS	BASE DE CALCUL		SURFACE URBAIN	GROUPEMENTS VOISINAGE QUARTIER	REMARQUES
		POPULATION CONCENTRÉE	RATIO			
	Agence P.F.T.		0,03m ² /hab	1000 m ²	X	Inclus dans le commerce tertiaire
	Agence de Banque Assurances etc.		0,03m ² /hab	1000 m ²	X	
	Antenne Administrative avec Poste de Police			2500 m ²	I	Hors Programme H.P.
	Commissariat			500 m ²	X	
	Protection Civile		0,015m ² / hab	750 m ²		
	Organisation de masse	1% de la population	20m ² /enf.		X	
	Crèche	2% de la population	0,2m ² /hab	1600 m ²	X	
	Ecole maternelle		20m ² /enf.		X	
	Ecole Fondamen- tale Elémentaire	20% de la population	0,4m ² /hab	5000 m ²		
	Ecole Fondamen- tale Supérieure	5% de la population	7m ² /élève 1,4m ² /hab 7,5m ² /élève	5400 m ²	X	
	Enseignement Général	1,4% de la population	0,35m ² /hab 10m ² /élève	3000 m ²		H.P.
	Technicum		15m ² /élève			H.P.

CATEGORIE	EQUIPEMENTS	BASE DE CALCUL		SURFACE UNITAIRE	LOCALISATION			REMARQUES
		POPULATION CONCERNEE	RATIO		GROUPEMENTS D'HABITATIONS	UNITE DE VOISINAGE	QUARTIER	
	P E P S		0,7 m ² /hab	2500 m ²				1 PEPS pour chaque EFE
	Stade scolaire		0,53m ² /hab	10000 m ²				1 stade pour 2 EF
	Stade Omnisport		0,7 m ² /hab			x		H.P.
	Aires de jeux		0,05m ² /hab	600 m ²				
	Salle polyvalente		2 m ² /place					
	Cinéma	2 places/100/hab	0,04m ² /hab	1200 m ²				
	Bibliothèque		0,03m ² /hab	900 m ²				
	Maison de jeunes		0,05m ² /hab	400 m ²				
	Mosquée		0,05m ² /hab	1500 m ²				
	Salle de consultation	3500-7000 hab		350 m ²				Intégrées au niveau de l'Unité de Voisinage au res-de-chaussée de certains immeubles
	Centre de Santé	10000 à 17000 hab	0,07m ² /hab	1000 m ²				

CATEGORIE	EQUIPEMENTS	BASE DE CALCUL		SURFACE UNITAIRE	LOCALISATION			REMARQUES
		POPULATION CONCERNÉE	RATIO		GROUPEMENT D'HABITATION	UNITÉ DE VOISINAGE	QUARTIER	
+	Maternité urbaine	20.000/ 30.000 hab	0,1m2/hab	3.000m2			x	Polyclinique équipée d'une maternité urbaine de 30 lits. SF = 5000m2
	Polyclinique		0,1m2/hab	3.000m2			x	
C	Pharmacie	15.000 hab		200m2				intégrée dans les immeubles Hors Programme (H.P.)
	Hopitaux							
◆	Commerce de première nécessité		2 lits/1000 hab		1/3	1/3	1/3	intégrés dans les immeubles
	Commerce complémentaire		0,25m2/hab					
◆	Commerce tertiaire, services		0,1 m2/hab			1/3	1/3	idem
	SMNGI		0,09m2/hab					
◆	Marché plein air		0,15 m2/hab				x	idem
	Marché couvert		0,06m2/hab					
◆	Café, restaurant		0,06m2/hab				x	idem
◆	Hôtel urbain			3.000m2			x	Inclus dans le commerce tertiaire H.P.
	Station Services SH							

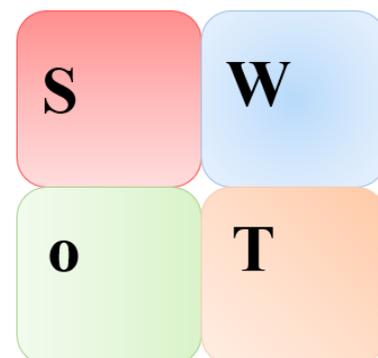
Annexe 3 : Analyse des deux Cités Selon Méthode SWOT

Définition

La démarche d'analyse est basée sur un outil connu et appelé SWOT ou AFOM

Cet outil combine l'étude des forces et des faiblesses d'une organisation, d'un territoire, d'un secteur, etc. avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.¹

Le but de l'analyse est de prendre en compte dans la stratégie, à la fois les facteurs internes et externes, en maximisant les potentiels des forces et des opportunités et en minimisant les effets des faiblesses et des menaces.



SWOT	AFOM	
STRENGTHS	ATOUTS	
WEAKNESSES	Faiblesses	
OPPORTUNITIES	Opportunités	
THREATS	Menaces	
	POSITIF	NEGATIF
INTERNE	Forces	Faiblesses
EXTERNE	Opportunités	Menaces

a. Atouts :

Quels sont les avantages dont peut disposer notre organisme pour espérer un succès dans les initiatives programmées ou en cours de mise en œuvre ? De quelles Compétences disposons-nous ? Que savons-nous bien faire ? De quelles ressources le Site dispose-t-il dans une perspective de développement local, et qui s'avèrent avantageuses par rapport à celles d'autres réalités territoriales ?

b. Faiblesses :

Quelles sont les difficultés que nous pouvons rencontrer dans nos initiatives ? Où se situent nos limites et nos carences ? Habituellement, d'où proviennent nos difficultés ?

¹ Analyse SWOT (en ligne), consulté sur le lien https://www.u-psud.fr/_resources/scd/scd-Sceaux/swot.pdf?download=true

Quels sont les inconvénients et les obstacles aux processus de développement local par rapport à d'autres réalités territoriales ?

c. Opportunités :

Quels avantages visons-nous par nos initiatives ? Quelles autres opportunités pourraient ressortir si nous réussissions dans notre projet ? Quelles sont les opportunités d'intervention pour la valorisation du patrimoine territorial ?

d. Menaces :

Quels sont les obstacles qui pourraient émerger ou qu'il faudra affronter ?

Des difficultés financières, sociales ou politiques pourraient-elles émerger ? Quel impact financier pourrait avoir certaines actions ? Quels sont les risques qui peuvent influencer négativement le développement du territoire ?

Les réponses à ces questions aident à éclairer les conditions internes et externes avec lesquelles actions, projets ou décisions déterminées doivent se confronter. Il est bien de savoir que certains aspects peuvent constituer en même temps des atouts ou des faiblesses, de même que certaines opportunités peuvent aussi représenter des menaces.²

² Analyse SWOT lien https://www.u-psud.fr/_resources/scd/scd-Sceaux/swot.pdf?download=true

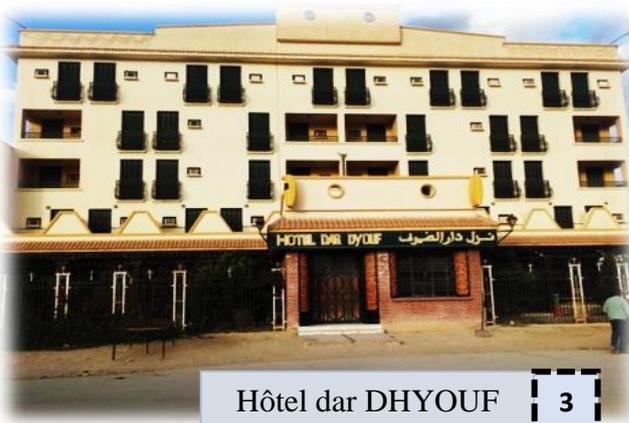
Annexe 4 : Actualisation de cas d'étude



Terrain vierge 1



Locaux 2



Hôtel dar DHYOUF 3



Construction habitat individuel 4



Actualisation du complexe omnisports 5





Stade et matico

7



Locaux commerciaux

8



Etat actuel des Bâtiments

9



Cafeteria

10

Source : sortie au terrain 14/06/2019 : efforts personnels

Résumé :

Depuis l'indépendance, l'Algérie est entrée dans une phase d'une urbanisation accélérée. Sous la pression exacerbée de la crise du logement, les gestionnaires algériens ont eu recours à un type d'urbanisme dit « fonctionnaliste » qui permettait d'apporter des solutions rapides grâce aux procédés de standardisation et de préfabrication. Il s'en est suivi l'émergence des zones d'habitat urbain nouvelles « Z.H.U.N » dans les villes algériennes.

L'espace de ZHUN fait face à des **mutations** multiples qui sont à la fois d'ordre : morphologique, fonctionnel et social... nécessitant une multitude des interventions afin d'améliorer la qualité de vie urbaine vers un **développement durable**, cette logique manifeste par l'apparition des nouveaux enjeux tell que l'urbanistiques : de retour aux échelles mineures de composition, de Développement Durable, de Partenariat, de Gouvernance, et Participation de la société Civile concrétiser par l'opération de **renouvellement urbain** porté par une politique de projet urbain

Ce dernier a pour objectif d'assurer le confort urbain par l'effectuation d'une transformation efficace et durable de la ville contemporaine et en humanisant ses productions, et ses espaces de vie dans les ZHUN, et en s'inscrivant dans une démarche flexible, ouverte et dynamique.

Notre cas de renouvellement de la ZHUN III à **Tébessa** sera peut-être une référence pour les cas similaires à travers le territoire algérien.

Mots clés : ZHUN, mutations, développement durable, renouvellement urbain, Tébessa.

ملخص :

منذ الاستقلال دخلت الجزائر في مرحلة التحضر المتسارع تحت الضغط المتفاقم لأزمة الإسكان

لجأ المسيرين الجزائريين إلى نوع من التعمير/التخطيط " الوظيفي " التي سمحت بوجود حلول سريعة بفضل عمليات توحيد المقاييس والتصنيع المسبق ويتبع ذلك ظهور مناطق سكنية حضرية جديدة في المدن الجزائرية.

واجهت المنطقة السكنية الحضرية تحولات عديدة في نفس الوقت : المرفولوجية ، الوظيفية ، والاجتماعية...، التي تتطلب العديد من التدخلات بهدف تحسين نوعية الحياة الحضرية نحو التنمية المستدامة ، هذا المنطق يتضح في تحديات جديدة منها الحضرية : العودة إلى مستويات بسيطة من التكوين ، التنمية المستدامة ، الشراكة ، الحكم ومشاركة المجتمع المدني الملموسة من خلال عمليات **التجديد الحضري** مدفوعة بسياسة المشروع الحضري.

يهدف هذا الأخير إلى ضمان الراحة الحضرية من خلال تنفيذ تحولات فعالة و مستدامة لمدينة معاصرة مع إضفاء الطابع الإنساني على إنتاجها وعلى مساحتها عن طريق تسجيل نهج مرن ، منفتح وديناميكي.

لدينا حالة تجديد مناطق سكنية حضرية في تبسة قد تكون مرجعا لحالات مماثلة في جميع أنحاء الأراضي الجزائرية-

. الكلمات المفتاحية : مناطق سكنية حضرية حضرية جديدة ، تحولات ، تنمية مستدامة، تجديد حضري ، تبسة-

Abstract :

Since independence, Algeria has entered a phase of accelerated urbanization. Under the exacerbated pressure of the housing crisis, Algerian managers have resorted to a type of urbanism called "functionalist" which allowed to bring quick solutions through standardization and prefabrication processes. It followed the emergence of new urban housing areas "Z.H.U.N" in Algerian cities.

The space of **ZHUN** faces multiple **mutations** that are at once of order: morphological, functional and social ... requiring a multitude of interventions to improve the quality of urban life towards **durable development**, this logic manifested by the emergence of new issues such as urban planning: back to minor scales of composition, durable Development, Partnership, Governance, and Participation of the civil society to concretize by the operation of **urban renewal** driven by an urban project policy

The latter aims to ensure urban comfort through the implementation of a transformation effective and sustainable contemporary city and humanizing its productions, and its spaces life in the ZHUN, and in a flexible, open and dynamic approach.

Our case of renewal of the ZHUN III in Tebessa may be a reference for similar cases throughout the Algerian territory.

Key words: ZHUN, mutations, durable development, urban renewal, Tebessa